

Ortsgestaltungsrichtlinie Markt Marktbergel

Landkreis Neustadt/Aisch – Bad Windsheim

Präambel

Der historisch gewachsene Kernort von Marktbergel sowie die ihn umgebenden Bereiche innerhalb des Sanierungsgebietes sind in ihrer charakteristischen Eigenart zu erhalten, zu schützen, zu verbessern und weiterzuentwickeln.

Ziel ist es, den vorhandenen Baubestand möglichst zu schützen und zu erhalten sowie bei Sanierungen und Neubauten im öffentlich wirksamen Bereich ein verträgliches Miteinander zu erzielen.

Umbauten oder Neubauten müssen sich am Bestand orientieren, in die historische Umgebung einfügen und dürfen die umgebende Bebauung nicht beeinträchtigen. Moderne, zeitgemäße Ausdrucksformen sind erwünscht, wenn sie sich in Kubatur, Gestaltung und Farbe einfügen und die Umgebung nicht dominieren oder maßgeblich verändern.

Abweichungen sind im Einvernehmen mit dem Markt im Einzelfall zulässig.

1. Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Richtlinie umfasst das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet „Kernort Marktbergel“, das im als Anlage 1 (Seite 6 der Richtlinien) beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieser Richtlinie ist, abgegrenzt ist.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich umfasst die baurechtlich genehmigungs- und nicht genehmigungspflichtigen Maßnahmen, Instandsetzungen, den Unterhalt von baulichen Anlagen, aber auch den Abbruch von Bausubstanz sowie die Gestaltung privater Freiflächen.

Diese Richtlinie gilt auch für die Aufstellung, Anbringung und Änderung aller Werbeanlagen und Ausstattungsgegenstände, auch für solche Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten, die nach Art. 56, 57, 58 oder 72 BayBO nicht genehmigungspflichtig sind.

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes oder anderer kommunaler Richtlinien, z.B. Bebauungspläne bleiben von dieser Richtlinie unberührt.

2. Städtebauliche und gestalterische Grundsätze

2.1. Städtebaulicher Zusammenhang

Der vorhandene städtebauliche Zusammenhang von Hauptgebäuden und Nebengebäuden direkt am Straßenrand bzw. am Rand des öffentlichen Raumes ist im Geltungsbereich zu erhalten oder – bei Baulücken - zu ergänzen. Dort wo dieser Raumabschluss fehlt oder unzureichend ausgebildet ist, soll er bei Um- und Neubauten hergestellt werden. Ziel ist es eine städtebaulich wirksame Raumkante entlang des öffentlichen Straßenraumes zu erreichen.

2.2. „Enge Reihe“ und geschlossene Bebauung

Die in Franken charakteristische Errichtung von Gebäuden an einer seitlichen Grundstücksgrenze „enge Reihe“ ist zu erhalten. Bei Abbrüchen sollen unabhängig von bauordnungsrechtlichen Regelungen (BayBO) neue Gebäude nach diesen Grundsätzen wiedererrichtet werden.

Die in Teilen der Kirchstraße, Schmiedgasse oder Ansbacher Straße vorkommende geschlossene oder weitgehend geschlossene Bebauung (kein oder nur geringer seitlicher Grenzabstand) ist zu erhalten.

Die Belichtung und Besonnung sind bei der Neuerrichtung oder beim Umbau von Gebäuden zu prüfen und wenn möglich zu verbessern. Wärmeschutz und Brandschutz müssen gewährleistet sein.

2.3. Dimensionen von Gebäuden

Baukörper sind bevorzugt als rechteckige Körper ohne Vor- und Rücksprünge auszuführen. Aufragende Giebel, Zwerchhäuser, Vorbauten o.ä. sind zu vermeiden und sollen nur bei Gebäuden mit besonderer Bedeutung ausgeführt werden.

Charakteristisch für den Ortskern von Marktbergel sind zweigeschossige Hauptgebäude mit steilem Satteldach oder Sonderdachformen. Neubauten müssen daher mindestens zwei Vollgeschosse (z.B. I + D oder II) aufweisen. Hauptgebäude müssen mindestens zwei Vollgeschosse und dürfen nicht mehr als drei Vollgeschosse (II + D) haben.

Nebengebäude müssen sich dem Hauptgebäude in Dimension, Größe und Ausführung deutlich unterordnen. Der First von Nebengebäuden muss mindestens 1 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes liegen. Nebengebäude können ein- bis zweigeschossig sein.

Die Dachform ist grundsätzlich Satteldach oder eine aus historischen oder nutzungsbedingten Gründen belegte Dachform. Die Dachneigung muss mindestens 42° betragen. Ein Kniestock ist unzulässig.

Der Dachraum wird daher nur bei breiten Gebäuden zu einem baurechtlichen Vollgeschosß. Diese Charakteristik ist zu erhalten.

Gebäudeausschnitte (Eckrücksprünge, Säulen, Dacheinschnitte etc.) sind nicht zulässig.

Balkone sollen straßenseitig nicht ausgeführt werden.

2.4. Baugestaltung

Grundsätzlich ist die Materialvielfalt zu reduzieren. Es sind ortsübliche, natürliche Materialien zu verwenden:

- Sichtmauerwerk aus Naturstein: Sandstein, bearbeitet (gesägt, scharriert);
- Fachwerk aus massivem Holz (keine Vorblendung aus Brettern);
- verputztes Mauerwerk, auch in Gefachen bei Fachwerk;

- Sockel aus Sandstein, soweit historisch vorhanden, ansonsten in Putz, bündig mit der Fassade oder auch leicht von der Fassade abgesetzt;
- „Boden-Deckel-Schalung“ im Giebelbereich von Wohnhäusern und Scheunen;
- Tonziegeldeckung in Biberschwanz Rundschnitt naturrot und rotbraun für Dächer und Vordächer. Glänzende, „edel-engobierte“ Dacheindeckungen sind unzulässig.
- Für Nebengebäude gelten auch reine Holzfassaden sowie flache Pultdächer mit anderen Dacheindeckungsmaterialien (z.B. glattes oder fein strukturiertes Blech, Tondachziegel für flache Neigungen oder bituminöse Dacheindeckungen).

3. Bauliche Details

3.1 Dächer und Dachaufbauten

Dacheinschnitte, z.B. Loggien, sind in öffentlich wirksamen Bereichen unzulässig.

Dachaufbauten sind als Gauben (Stehende Gauben, Schleppgauben sowie als Zwerchhausgiebel) in charakteristischen Materialien wie Tonziegel, Kupfer, Putz und Holz auszuführen. Dachüberstände sind so gering wie möglich auszubilden. Dachgauben dürfen gesamt nur 50% der Dachlänge beanspruchen.

Die Anzahl der Gauben ist möglichst gering zu halten, je Dach darf nur eine Gaubenart vorkommen. Es sind maximal 2 hochformatige Fenster je Gaube zulässig. Darüber hinausgehende Mehrfachgauben sind nicht zulässig.

Die Gauben müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1 Gaubenbreite haben, vom First und Ortgang sowie von Walmgraten einen Mindestabstand von 1,50 m.

Bei der Anordnung von Gauben ist möglichst auf die Fensterachsen der Fassaden Bezug zu nehmen.

Dachflächenfenster und Dacheinschnitte für Terrassen sind im Straßenbereich unzulässig. Notwendige Dachflächenfenster mit Maßen bis 0,50 x 0,80 m sind ausnahmsweise zulässig.

Auf Ortgangziegel ist zu verzichten.

3.2. Wände, Mauern

Der Anteil der Wandflächen muss den Anteil der Wandöffnungen übersteigen.

Historische Vor- und Rücksprünge, Gliederungen, Lisenen etc. sind zu erhalten. Wände und Mauern sind möglichst einheitlich zu gestalten. Putzflächen sollen als ruhige, feinkörnige und einheitliche Flächen hergestellt werden. Grobe Strukturputze oder Zierputze sind nicht zulässig. Scharfe Putzkanten sind zu vermeiden.

Es sind ausschließlich gedeckte Farben in Abstimmung mit dem Sanierungsplaner und dem Bauamt zu verwenden. Reintönige Farben sind unzulässig.

Untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Klima- und Lüftungsanlagen) sind so anzubringen oder zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht eingesehen werden können oder dadurch keine Störung der Fassade erfolgt.

Fenster und Türen sowie Tore an Gebäuden erhalten Faschen. Sie können baulich oder farblich abgesetzt ausgeführt werden. Ihre Breite muss sich den Dimensionen der Fenster oder Türen/Tore anpassen.

3.3. Fenster und Türen

Fenster sind grundsätzlich hochformatig auszubilden. Sie haben untereinander mindestens 1 Fensterbreite Abstand einzuhalten. Sie sind geschoßweise einheitlich groß zu gestalten. Davon dürfen einzelne Fenster für untergeordnete Räume abweichen. Bei der Sanierung von Gebäuden dürfen die bestehenden Fensterformate beibehalten werden (mit einem Abschlag bei der Berechnung einer möglichen Förderung nach dem Fassadenprogramm).

Es sind grundsätzlich europäische Hölzer zu verwenden. Fenster sind mindestens 1 x zu teilen, es sei denn dass aus Gründen des Denkmalschutzes weitere Auflagen und Vorgaben festgelegt werden.

An der Fassade oder aussen aufgesetzte Rollläden sind nicht gestattet. An der Innenseite der Fenster können Rollos angebracht werden.

Schaufenster müssen sich dem Gesamterscheinungsbild des Hauses unterordnen. Sie sind hochformatig herzustellen oder entsprechend zu unterteilen. Sie dürfen betriebsbedingt Einrichtungen zum Sonnenschutz aufweisen. Rollläden vor Schaufenstern und Ladeneingängen sind unzulässig.

Türen bei Wohngebäuden dürfen verglaste Elemente aufweisen. Diese dürfen nicht mehr als 1/3 der Türfläche aufweisen. Türen zu gewerblich genutzten Räumen dürfen auch voll verglast sein.

3.4. Tore an Gebäuden

Es sind grundsätzlich europäische Hölzer zu verwenden. Holzimitate sind unzulässig. Tore in Stahlkonstruktion sind zugelassen, wenn die Stahlrahmenunterkonstruktion nicht oder wenig sichtbar ist und die Tore mit einer Holzbeplankung ausgeführt werden.

3.5. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen

Entsprechende Dachaufbauten sind zulässig, soweit folgende Grundsätze berücksichtigt werden:

- Die Platten sind entweder integriert in die Dachfläche oder parallel zur Dachfläche herzustellen;
- Das verwendete Material muss blendfrei sein;
- Die Platten dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen;
- die Rahmenfarbe der Platten muss an die Plattenfarbe angepasst sein.

3.6. Gestaltung von Einfriedungen, Gartentüren, -tore und Freiflächen

Die Gestaltungsrichtlinie trifft nicht für Einfriedungen zwischen Privatgrundstücken zu sondern regelt ausschließlich Einfriedungen zu öffentlichen Flächen. Ausnahmen sind bereits vorhandene historische Einfriedungen zwischen Privatflächen.

Grundsätzlich sind historische Einfriedungen zu erhalten, zu pflegen und zu sanieren. Charakteristisch sind in Marktbergel massive Sandsteinpfeiler mit eingehängtem Holzlattenzaun oder schlichte Holzlattenzäune.

Zulässig sind straßenseitig Zäune als Holzzäune mit senkrechter Lattung. Die Höhe sollte maximal 1,50 m betragen. Die Lattenbreite darf maximal 8 cm betragen. Der Abstand zwischen den Latten beträgt 0,6 bis 1,0 Lattenbreite. Schmiedeeiserne Zäune sind zulässig.

Zaunpfosten dürfen aus Holz, Naturstein oder verputztem Mauerwerk sowie bearbeitetem Beton hergestellt sein.

Sockel sind bis 0,50 m Höhe zulässig.

Zulässig sind auch Mauern in verputzter Ausführung oder als Sandsteinmauern.

Die Oberflächenversiegelung ist auf das absolute Mindestmaß zu reduzieren. Vorhandene Natursteinmaterialien sind zu erhalten oder wieder neu zu verlegen.

Freiflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Ein Anteil von 50% begrünter Freiflächen in einem privaten Hof soll erreicht werden.

Wo dieser Anteil nicht erreicht wird, ist eine Begrünung in der dritten Dimension als Einzelbaum, Kletter- oder Rankbegrünung herzustellen.

Die Bepflanzung hat überwiegend mit einheimischen Pflanzen zu erfolgen.

Auf unterschiedliche Blühzeiten ist zu achten.

4. Inkrafttreten

Diese Gestaltungsrichtlinie tritt am 01.01.2020 in Kraft.

Auf der Grundlage der Gemeinderatssitzung vom 05.12.2019.

Marktbergel,
Markt Marktbergel



Dr. Kern
Erster Bürgermeister



Aufgestellt, Neustadt a.d.Aisch, 22.11.2019

STADT & LAND
Matthias Rühl
Wilhelmstraße 30
91413 Neustadt/Aisch

Anlage 1: Geltungsbereich der Richtlinie (ohne Maßstab)



Marktbergel,
Markt Marktbergel


Dr. Kern
Erster Bürgermeister



Aufgestellt, Neustadt a.d.Aisch, 22.11.2019

STADT & LAND
Matthias Rühl
Wilhelmstraße 30
91413 Neustadt/Aisch

