



Markt Elsenfeld

Gestaltungshandbuch Ortskern Elsenfeld

Gefördert im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm
mit Mitteln des Freistaates Bayern.

IMPRESSUM



Markt Elsenfeld

Marienstraße 29
63820 Elsenfeld

Bauamt:

Joachim Oberle

T 06022 . 5007 - 28

joachim.oberle@elsensfeld.de

Sabrina Schießmann

T 06022 . 5007 - 51

sabrina.schlessmann@elsensfeld.de

SCHIRMER | ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Schirmer | Architekten + Stadtplaner GmbH

Huttenstraße 4

97072 Würzburg

T 0931 . 794 07 78 - 0

F 0931 . 794 07 78 - 20

info@schirmer-stadtplanung.de

www.schirmer-stadtplanung.de

Dipl.-Ing. (FH) Architektin Alexandra Franzke

M.Sc. Nina Hofmann

.....

Bildrechte: Karten, Grafiken und Bilder soweit nicht
anders angegeben, bei Schirmer Architekten und
Stadtplaner GmbH.

.....

13. Februar 2023

Im Auftrag des Marktes Elsenfeld

.....

Gefördert im Bayerischen Städtebauförderungs-
programm mit Mitteln des Freistaates Bayern.

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Vorwort	
Kai Hohmann, Erster Bürgermeister	05
1 Was prägt den Ortskern Elsenfeld	06
Das Gefüge des Ortes früher und heute	08
Die Grammatik des Ortes	12
Ortsbausteine	14
Baudenkmäler	16
2 Gestaltungsempfehlungen	18
Dach	20
Dachaufbauten	22
Solaranlagen	24
Fassade	26
Fassadenfarbe	28
Fenster	30
Schaufenster	32
Werbeanlagen	34
Haustüre und Tore	36
Fassadenbegrünung	38
Einfriedung	40
Hof	42
Garten und Vorgarten	44
3 Gestaltungsbeispiel	46
4 Kommunales Förderprogramm	50





Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

ich freue mich, Ihnen das Gestaltungshandbuch für den Ortskern von Elsenfeld vorstellen zu dürfen. Wir wollen unser Ortsbild attraktiv und lebendig gestalten und dadurch unsere Marktgemeinde stärken und weiter beleben. Eine erfolgreiche Ortsentwicklung braucht den Einsatz und die Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger für die Mitgestaltung ihrer unmittelbaren Lebensumwelt. Denn es sind neben der Gestaltung der öffentlichen Straßen, Plätze und Wege viele private Einzelmaßnahmen, die das Erscheinungsbild unseres Ortes prägen.

Wie im Gesicht eines Menschen lassen sich auch im Ortsbild Persönlichkeit und Charakter erkennen. Unsere Geschichte und die Lage in der Region waren ortsbildprägend und haben unverwechselbare Spuren hinterlassen. Diese geben vielen Häusern unserer Marktgemeinde, den Straßen und Freiflächen ein eigenständiges Erscheinungsbild, das uns vertraut ist, in dem wir unser Elsenfeld wiedererkennen. Dieses Erbe und diese Qualitäten gilt es zu bewahren und weiter zu entwickeln.

Der Klimawandel ist eine Thematik, die uns alle betrifft. Auch durch noch so kleine Beiträge der Entsiegelung und Begrünung von Flächen kann jeder und jede Einzelne von uns daran mitwirken, die Folgen des Klimawandels zu mindern. Zudem geht es heute um eine geschickte und ortsbildverträgliche Integration von Solaranlagen in die bestehenden Dachflächen zur Nutzung von regenerativer Energie.

Durch die Vergabe von Fördermitteln im Rahmen des kommunalen Förderprogramms sollen die Investitionen in die Wohn- und Lebensqualität unseres Ortskerns angestoßen werden.

Das vorliegende Gestaltungshandbuch zeigt Ihnen Möglichkeiten auf, wie Sie Ihr Gebäude und auch Ihre Außenflächen ortsgerecht gestalten können. Die Beispiele sollen Sie ermutigen, auch Ihrem Haus ein freundliches Gesicht zu geben oder den Außenbereich gestalterisch aufzuwerten, damit der Ortskern von Elsenfeld auch in Zukunft attraktiv und lebendig bleibt. Eine erfolgreiche Ortsentwicklung gelingt uns, wenn neben der Kommune auch Sie, liebe Bürgerinnen und Bürger, mitwirken. Ich wünsche Ihnen und uns bei dieser Aufgabe viel Erfolg!

In diesem Sinne wünsche ich eine interessante Lektüre.

Ihr

Kai Hohmann
Erster Bürgermeister





1

Was prägt den
Ortskern Elsenfeld?

WAS PRÄGT DEN ORTSKERN ELSENFELD?

Das Gefüge des Ortes früher



Die Hauptstraße im Jahr 1896 - Mittelpunkt des öffentlichen Lebens mit Kirche und giebelständigen Gebäuden | Quelle: Markt Elsenfeld

Aufgrund unterschiedlicher Funde können erste Siedlungsaktivitäten um das heutige Elsenfeld bereits auf vor 5.000 Jahren datiert werden. Eine kontinuierliche Besiedlung unter dem Namen „Elsaphe“ entwickelte sich ab dem 6. Jhd. nach Christus entlang der Reichshandelsstraße von Nürnberg nach Frankfurt. Die erste urkundliche Erwähnung von Elsenfeld stammt aus dem Jahr 1122.

Die Ortschaft formte sich zum Haufendorf im Bereich der Kirche. Durch die räumliche Ausbreitung in Nord-Süd-Richtung, entlang der Hauptstraße entwickelte sich El-

senfeld hin zum Straßendorf. Aus der Weygand Karte von 1776 und dem Urkataster von 1848 lässt sich nachvollziehen, dass die heutige Marienstraße damals als klare Ortsgrenze im Osten fungierte. Auf der westlichen Seite dagegen gab es keinen klaren Abschluss sondern ausscherende Höfe, die durch mehrere Stichstraßen angegliedert wurden. Südlich lag die Dorfmühle an der Elsava.

Bereits damals prägten das Ortsbild landwirtschaftliche Zwei- und Dreiseit- bzw. Kanthöfe, die dicht gereiht und meist giebelständig zur Straße hin orientiert waren.

Abbildung rechts:
Urkataster 1848 | Quelle: Markt Elsenfeld

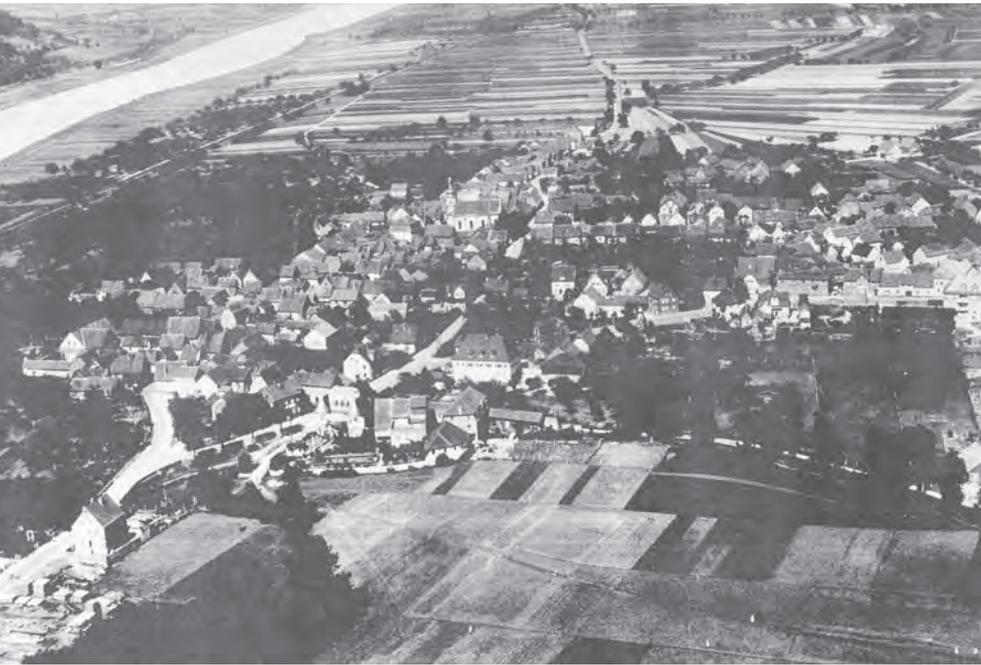
Im Jahr 1767 wurde die Kirche St. Gertraud auf dem hochgelegenen Punkt des Dorfes erbaut. Die Hauptstraße bildet die wichtigste Straße in der historischen Ortsmitte. Entlang dieser Achse hat sich das Straßendorf entwickelt. Die Dorfmühle bestand bis zu Beginn der 1970er Jahre.

Grund
Elsensfeld



WAS PRÄGT DEN ORTSKERN ELSENFELD?

Das Gefüge des Ortes früher und heute



Ortsansicht 1936 - Historische Ortsmitte mit Kirche St. Gertraud | Quelle: Markt Elsenfeld



Ortsansicht 1925 | Quelle: Markt Elsenfeld

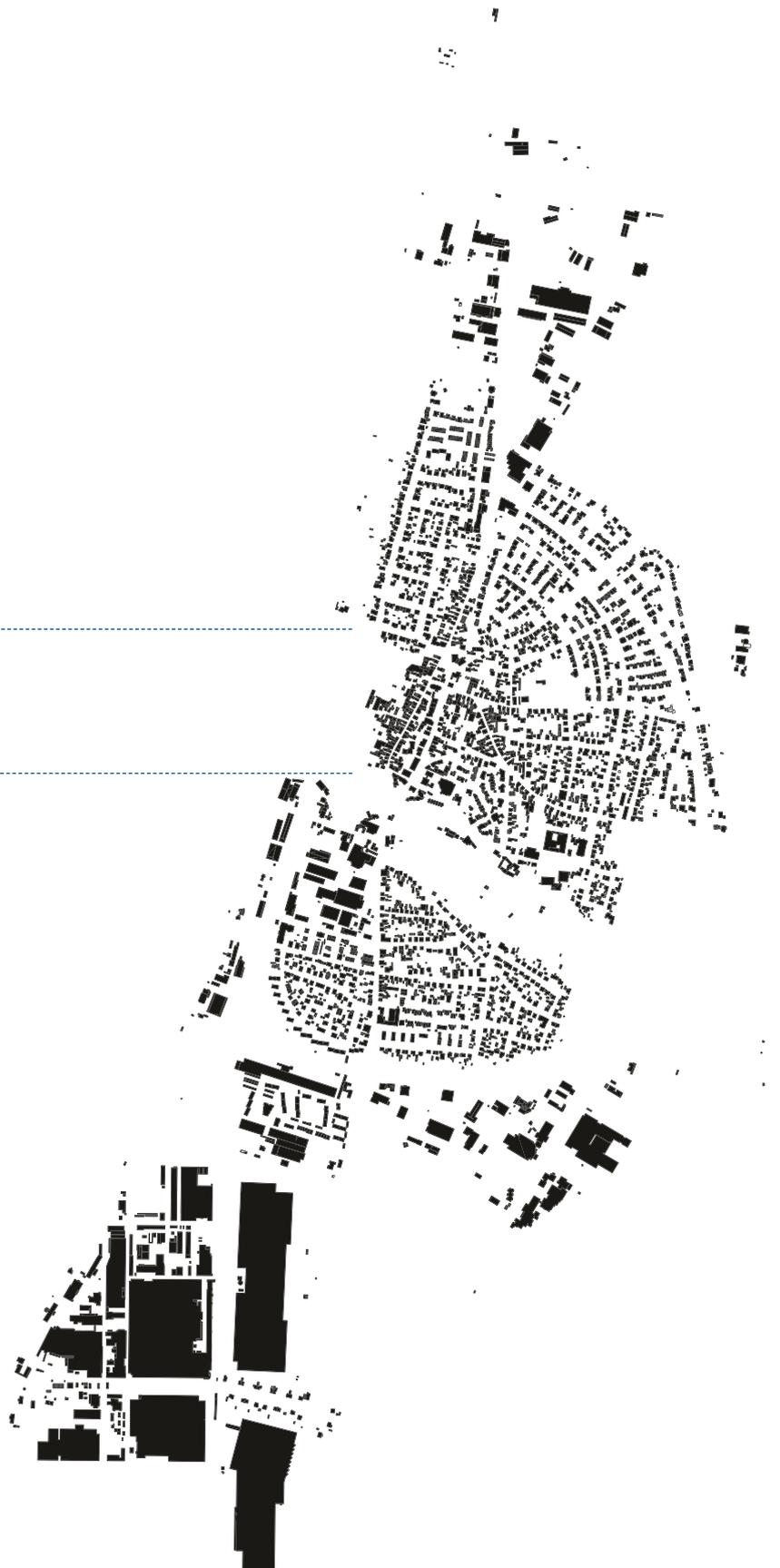
Wirtschaftlich war Elsenfeld lange ein unbedeutendes Dorf, das hauptsächlich aus landwirtschaftlichen Hofstellen und kleinen Handwerksbetrieben bestand.

Um 1870 erweiterte sich die örtliche Wirtschaft um die industrielle Holzverarbeitung und viele der Kornmühlen entlang der Elsave wurden stillgelegt oder in Sägewerke umgewandelt.

Für die weitere räumliche Entwicklung bedeutend war der Anschluss an die Bahnstrecke Miltenberg-Aschaffenburg ab 1876 und ab 1910 an die Elsavatabahn - auch „Spesartbähnle“ genannt. Damit einher ging der Bau neuer Gewerbe- und Wohngebiete entlang der Bahn-

strecke und in Richtung Süden entlang der Erlenbacher Straße. Auch durch die Ansiedelung der Vereinigten-Glanzstoff Fabriken 1925 wurden Arbeitsplätze geschaffen und es folgte eine weitere Ausdehnung des Siedlungsgebiets.

Während zuerst entlang der Straßen in Richtung Kleinwallstadt (Norden), Erlenbach (Süden), Hofsteten (Nordosten) und Rück (Osten) gebaut wurde, wurden zunehmend auch die dazwischen befindlichen Flächen erschlossen. Einzig die westliche Grenze zum Main hin war von Erweiterungen weitestgehend ausgenommen. Hier ist der historische Siedlungsrand noch heute ablesbar.



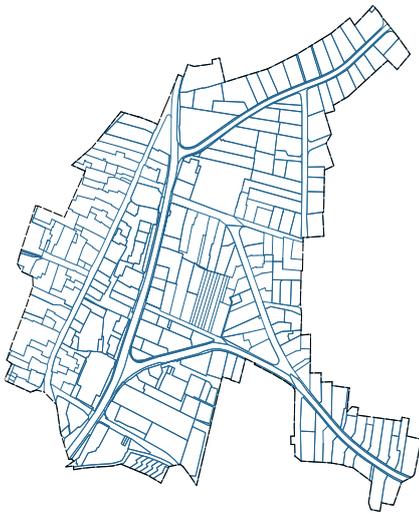
■ Ortsgrundriss gemäß
Urkataster von 1848

Elsenfeld früher - landwirtschaftliches Dorf

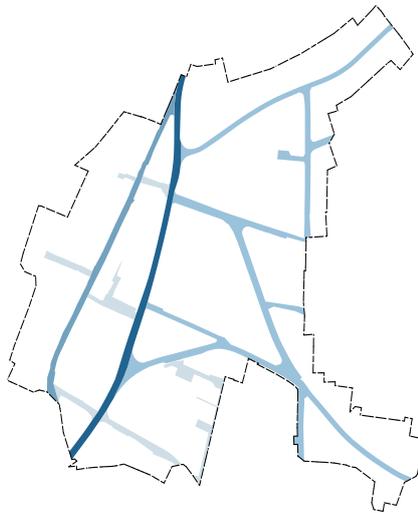
Elsenfeld heute - Hauptort der Marktgemeinde

WAS PRÄGT DEN ORTSKERN ELSENFELD?

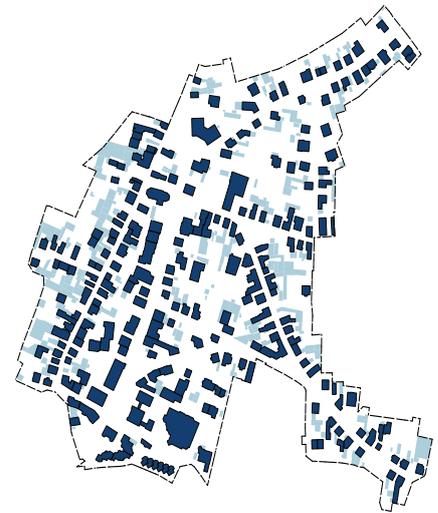
Die Grammatik des Ortes



Parzellenstruktur



Erschließungsstruktur



Bebauungsstruktur

Noch heute ist der historische Ortskern als räumliche Mitte und als städtebauliche Einheit ablesbar. Sowohl die Parzellenstruktur, Straßen und Wege, als auch einzelne Gebäude geben hierauf Hinweise.

In der Hauptstraße, der ehemals räumlichen und funktionalen Mitte Elsenfelds, lässt sich heute noch die ursprüngliche verdichtete, kleinteilige und verwinkelte Parzellenstruktur erkennen. Weiter östlich, im Bereich der neueren Bebauung sind die Parzellen deutlich größer und geordneter zugeschnitten.

Historisch war die Hauptstraße die HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE. Heute nimmt die Marienstraße den meisten Verkehr auf und bildet die funktional wichtigste Straße im Ortskern.

Die Hauptstraße besticht mit einem hohen Anteil überbauter Flächen. Markant sind die schmalen Zwei- und Dreiseithofanlagen mit Wohnhaus, Nebengebäude und querstehendem Scheunenriegel. Die Scheunen bilden im rückwärtigen, westlichen Bereich einen durchgängigen Scheunenkranz aus.

Zum öffentlichen Straßenraum der Hauptstraße entsteht dadurch eine klare, weitestgehend geschlossene Raumkante.

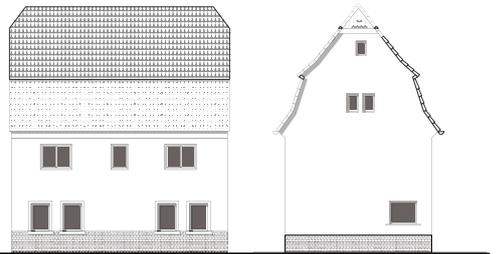
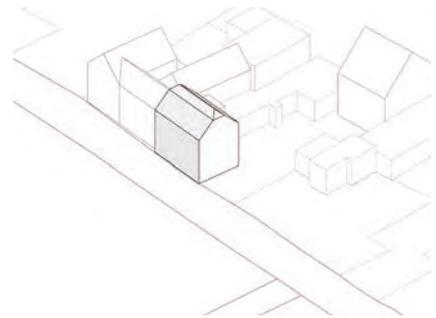
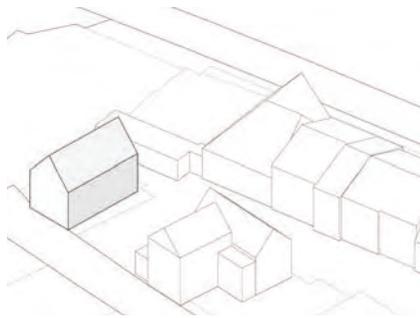
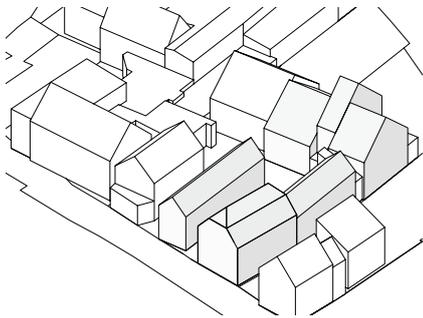
Die neuere Bebauung östlich des Altortes weist eine geringere Dichte auf und die Anzahl an Nebengebäuden nimmt ab. Insbesondere der Bereich um die Marienstraße sticht durch einen erheblichen Maßstabsprung in der Größe der Gebäudekubaturen hervor.

Abbildung rechts:
Luftbild um 1960 | Quelle: Markt Elsenfeld



WAS PRÄGT DEN ORTSKERN ELSENFELD?

Ortsbausteine



Dreiseithof mit Giebelstellung

Ehem. Gasthaus zum Hirsch, Hauptstr. 8

Giebelständiger Satteldachbau

Heimatismuseum, Hauptstr. 21

Taufständiger Mansardkrüppelwalm-dachbau

Wohnhaus, Hauptstr. 38

Der Elsenfelder Ortskern ist Jahrhunderte alt. Viele Generationen haben hier gewohnt und gebaut. Dabei hat sich mit der Zeit eine eigene ortstypische Sprache der Gestaltung entwickelt: eine Mundart des Bauens.

Form und Proportion der Häuser, ihre Anordnung auf dem Grundstück und selbst die Gestaltung der Fassade und des Daches folgten örtlichen Mustern, die sich über die Jahre bewährt hatten. Das Wissen darüber hat über Jahrhunderte das Bauen begleitet und das Bild der Ortschaft geprägt.

Eine enge Bebauungsstruktur einfacher Haus- und Hoftypen mit schlichter Formsprache prägte den

historischen Ortskern entlang der Hauptstraße. Meist bestimmten zweigeschossige Wohnhäuser mit Sattel- oder Krüppelwalmdach den Straßenzug. Zwei- und Dreiseithof-Anlagen mit giebelständigem Wohnhaus, einem schmalen Nebengebäude und quergestellten Scheunenriegel sind heute noch typische Ortsbausteine im räumlichen Gefüge.

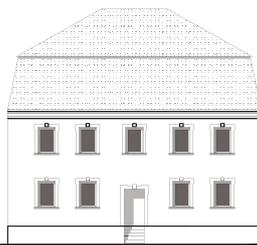
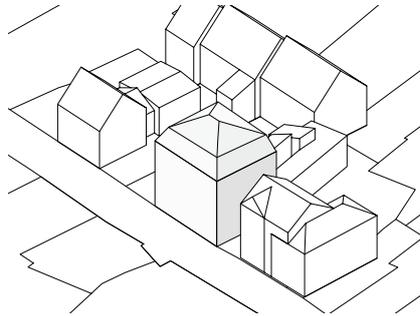
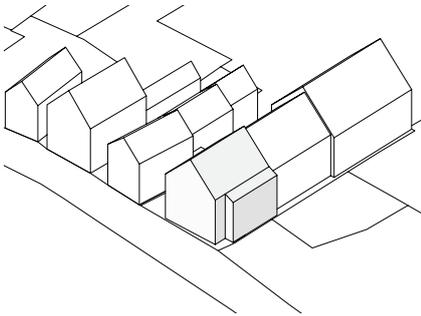
Die Ausrichtung der Gebäude zueinander variiert. Die Anordnung der Nebengebäude erfolgte mal seitlich, quer oder längs zum Hauptgebäude.

Daneben finden sich auch zahlreiche Sonderbausteine im historischen Ortskern, die durch Anord-

nung, Proportion, Dachform oder auch Nutzung im Ortsgefüge deutlich hervortreten. Teilweise sind sie traufständig, teilweise giebelständig zum öffentlichen Straßenraum hin ausgerichtet.

Die Formsprache in der Marienstraße ist eine andere. Großvolumige Solitärbauten dominieren das Straßenbild und nehmen die Funktionen der neuen Ortsmitte auf.

Die Bewahrung der charakteristischen Orts- und Raumstruktur ist ein zentrales Anliegen der gestalterischen Grundsätze. Durch eine kompakte Gebäudestellung mit klaren Raumkanten gewinnt der Straßenraum im Ortskern an Geschlossenheit und Kraft und unterscheidet sich damit deutlich von den Siedlungserweiterungen. Eine Qualität, die bewahrt und gepflegt werden soll.



Giebelständiger Sonderbaustein als Satteldachbau
Gasthaus zur Krone, Hauptstr. 44

Freistehender Sonderbaustein als Mansardwalmdachbau
Ehem. Pfarrhaus, Hauptstr. 18

EMPFEHLUNGEN ORTSBAUSTEIN

Erhaltung und Wiederherstellung der typischen Parzellenstruktur, Gebäudekubatur und Gebäudeproportion sowie Gebäudeausrichtung

Erhalt und Wiederherstellung klarer Raumkanten durch Gebäude

Zweigeschossige Gebäude mit geneigtem Dach

Erhalt der ortstypischen Zwei- und Dreiseithofanlagen und des rückwärtigen Scheunenkranzes

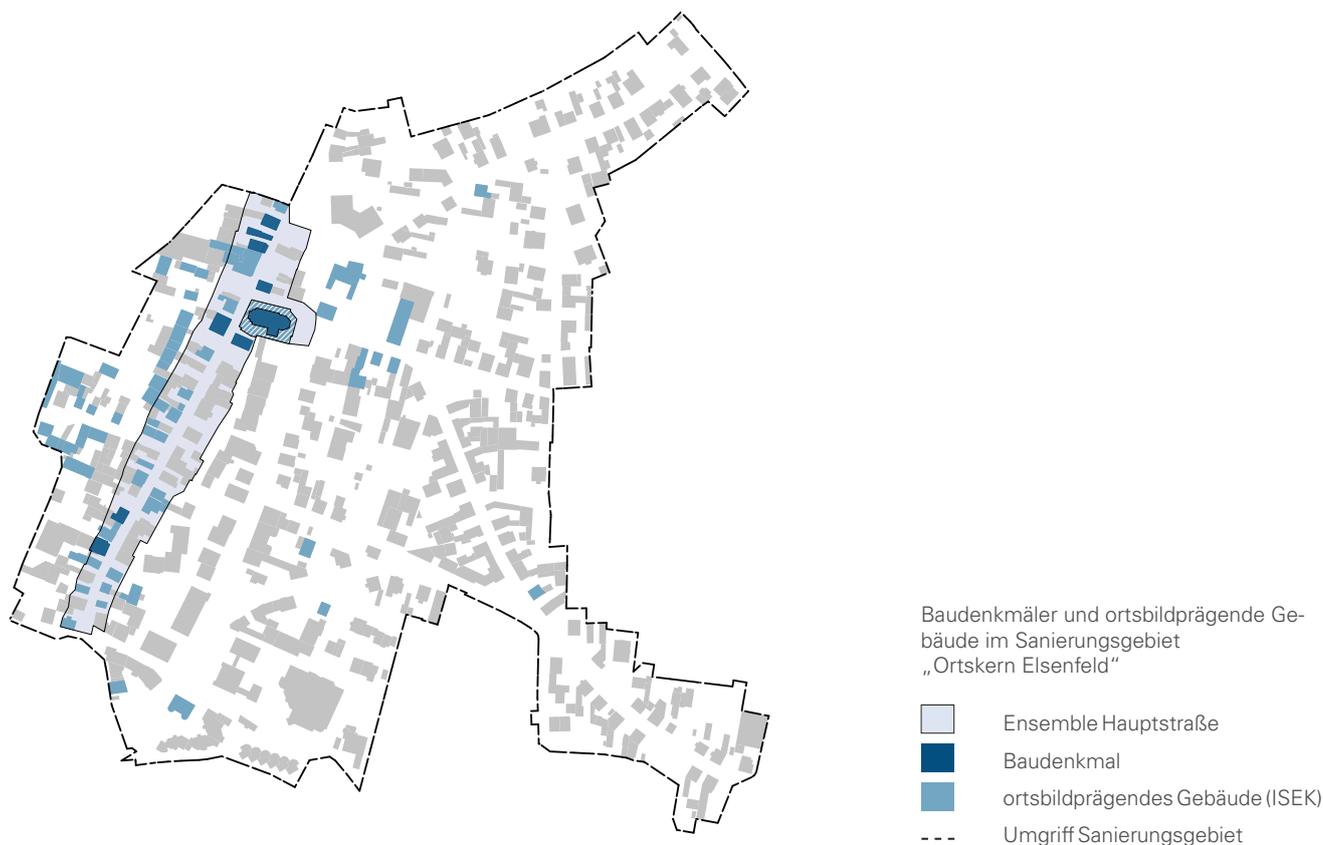
Einfache Baukörpergestaltung in ortstypischer Formsprache

Keine Vor- und Rücksprünge oder größere Auskragungen in der Gebäudekubatur

Orientierung von Neubauten an historischer Umgebungsbebauung

WAS PRÄGT DEN ORTSKERN ELSENFELD?

Baudenkmäler



Im Sanierungsgebiet „Ortskern Elsenfeld“ sind neun Gebäude als Baudenkmäler klassifiziert und unterliegen damit dem Denkmalschutz. Zudem ist die historische Hauptstraße als Ensemble geschützt.

Darüber hinaus gibt es einige ortsbildprägende Gebäude, die ebenfalls bauhistorisch wertvoll sind und mit ihrem Erscheinungsbild der regionalen Bautradition entsprechen.

Grundsätzlich gilt: Für jede Art von Veränderungen an einem Baudenkmal, einem Ensemblegebäude oder im Nähebereich gelten die Bestimmungen Art. 4-6 BayDSchG. Es ist erforderlich, dass der Bauherr

rechtzeitig vor Baubeginn mit der Unteren Denkmalschutzbehörde Kontakt aufnimmt. Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Die Beratung erfolgt ebenfalls über die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. über das Landesamt für Denkmalpflege.

Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können oft ein Vielfaches der finanziellen Aufwendungen für herkömmliche Gebäude betragen. Daher besteht die Möglichkeit direkte und indirekte Finan-

zierungshilfen zu beantragen.

Dabei ist zu beachten, dass diese nur gewährt werden, wenn die Maßnahmen vor Beginn mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt sind.

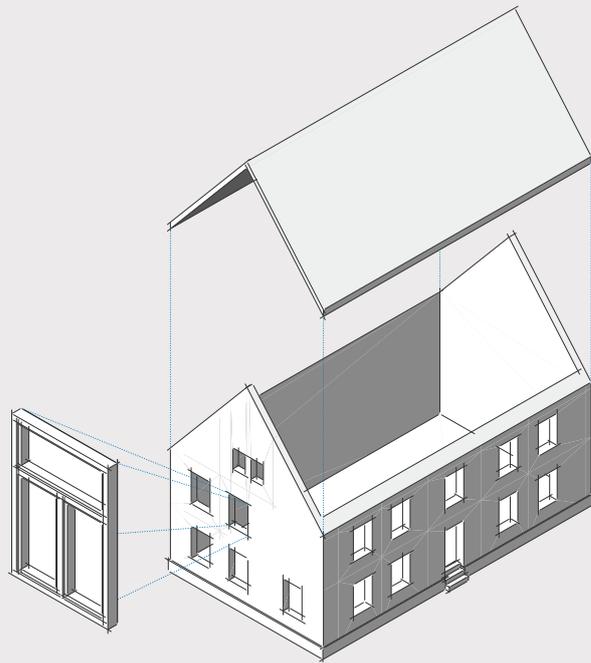
Informationen zu den einzelnen Baudenkmälern und zum Ensemble Hauptstraße können der Denkmalliste entnommen oder online über „<https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>“ eingesehen werden.

Abbildung rechts:

Gasthaus Krone, giebelständiger zweigeschossiger Satteldachbau mit reichem Zierfachwerkobergeschoss, bez. 1807, im Kern 18. Jh. | Auszug Denkmalliste



1930
Im neuen Schmucke steh ich hier
als Zeuge alter Zeiten
Dem Markt will sein ich eine Zier,
Denn Himmel bleibe gnädig mir



2

Gestaltungsempfehlungen

Die nachfolgend dargestellten Gestaltungsempfehlungen sollen anwendbare Hilfestellungen bei der Gestaltung und Sanierung von Gebäuden und privaten Freiflächen sein. Sie dienen zugleich der Orientierung, welche Maßnahmen im Rahmen des kommunalen Förderprogramms bezuschusst werden können.

Ziel ist es, die Weichen für das zukünftige Erscheinungsbild zu stellen und die Besonderheit des historischen Ortskerns langfristig zu sichern. Das historische Baugefüge mit seinen Maßstabsregeln und Gestaltungsmerkmalen ist bei allen baulichen Maßnahmen grundsätzlich zu berücksichtigen.

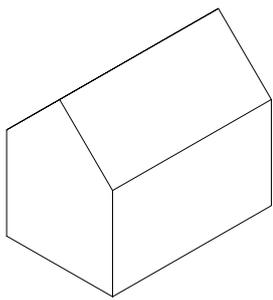
Aber auch neues Bauen mit Elementen zeitgenössischer Architektur soll durchaus gefördert werden, wenn hinsichtlich des Maßstabs und der Gestaltung ein Bezug oder eine Einfügung in die umgebende Bebauung erreicht wird. Denn auch durch eine Kombination von Alt und Neu kann im historischen Kontext ein harmonischer Gesamteindruck erzeugt werden.

Das kommunale Förderprogramm ist nicht nur für die Sanierung und Gestaltung historischer Gebäude, sondern auch für die Aufwertung neuerer Gebäude im Fördergebiet aufgestellt. Die Fördervorgaben können an die jeweilige, individuelle Bestandssituation angepasst werden. Die Prüfung auf Förderfähigkeit erfolgt im Einzelfall.

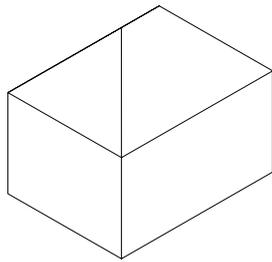
Ein ökologisches und nachhaltiges Bauen wird dabei von der Gemeinde ausdrücklich gewünscht und soll durch das kommunale Förderprogramm unterstützt werden.

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN

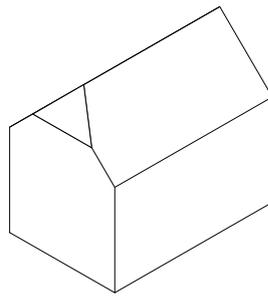
Dach



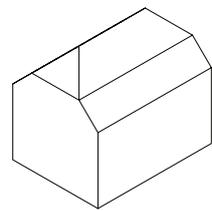
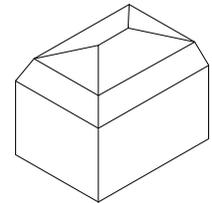
Satteldach



Walmdach



Krüppelwalmdach



Sonderformen: Mansardwalmdach /
Mansardkrüppelwalmdach

Einfache Formen und ruhige Flächen prägen die Dachlandschaft im Ortskern von Elsenfeld. Dabei wirkt die Dachlandschaft keineswegs monoton. Unterschiedliche Firstrichtungen, Dacheindeckungen und wechselnde Farben der Ziegel sorgen für ein lebhaftes Bild.

Charakteristische Form an Hauptgebäuden und Scheunen ist das ca. 40-50° steile symmetrische Satteldach mit knappem Dachüberstand, häufig mit Krüppelwalm. Als Schutz gegen Wind und Wetter hat es sich als typisch fränkische Dachform in der Vergangenheit bewährt.

Bei einigen Gebäuden tritt das Walm-, Mansardwalm- oder Mansardkrüppelwalmdach als Dachsonderform in Erscheinung.

Die Dächer sind in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit mittig liegendem First ausgeführt und weisen nur einen knappen Überstand an Traufe und Ortgang auf.

An zahlreichen Gebäuden zeigt sich der Dachabschluss in schlichter Ausführung. Die Ortsgangausbildung tritt an den historischen Gebäuden mit Zahnleiste in Erscheinung. Die Traufausbildung erfolgt in der Regel mit Traufkasten, Traufgesims oder Traufbohle. An Krüppelwalmdächern ist der Übergang von der Walmtraufe zur Fassade mit Zierbrettern gestaltet.

Durch den Maßstabssprung in der Marienstraße und der damit einhergehenden großen Gebäudetiefe prägen dort geringere Dachneigungen das Ortsbild.

Naturfarben gebrannte Pfannen-, Falz- und Biberschwanzziegel haben sich bewährt und fügen sich auch bei Neueindeckung harmonisch in das Gesamtbild ein.

Die Farben der Dacheindeckung beschränken sich auf natürliche Rottöne. Das Spektrum bewegt sich hierbei von orange bis hin zu bräunlichen Farbnuancen. Anthrazittöne treten lediglich an Sonderdächern wie z.B. dem Kirchturm in Form von Schieferdeckung in Erscheinung.

Dachrinnen, Fallrohre und andere Verblechungen sind in der Regel in Kupfer- oder Zinkblech ausgeführt.

Das ruhige Erscheinungsbild der Dachlandschaft soll für die Zukunft erhalten bleiben und nicht durch komplexe Dachformen, Dachaufbauten und Dachflächenfenster gestört werden.



Biberschwanzziegel



Pfannenziegel



Falzziegel

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN DACH

.....
Einhaltung der ortstypischen Dachform und Dachneigung
.....

Ausführungsdetails an historischen Vorbildern orientieren
.....

Vermeidung größerer Dachüberstände und Dacheinschnitte
.....

Möglichst keine Ausbildung von Kniestöcken
.....

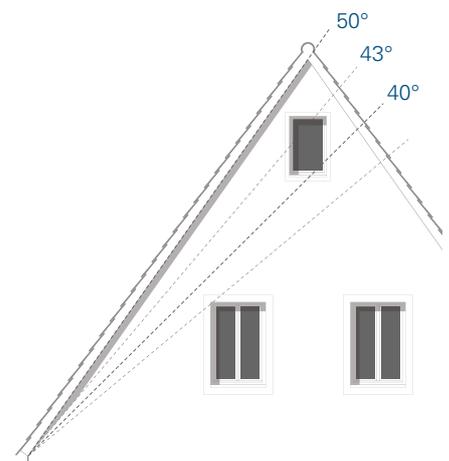
Verwendung naturfarben gebrannter Ziegel im rot-braunen Farbspektrum
(nicht engobiert, nicht glasiert)
.....

Verwendung ortstypischer Ziegelformen
(Biberschwanz-, Falz- oder Pfannenziegel)
.....

Geschlossene Ausführung von Ortgang und Traufe
Ortgangausbildung in Blech oder Kunststoff vermeiden
.....

Bei Dämmmaßnahmen ist eine Zwischensparrendämmung möglichst einer
Aufsparrendämmung vorzuziehen
.....

Verblechungen in Kupfer, Zinkblech oder pulverbeschichtetem Metall
z.B. im Farbton DB 703, ausführen
(kein beschichtetes Aluminium)
.....



Ortstypische Dachneigungen



Ortgangausbildung mit Zahnleiste



Die historische Dachlandschaft zeigt sich ruhig und ohne größere Dachaufbauten

In vergangenen Zeiten nutzte man das Dachgeschoss als Lagerraum. Die Dächer waren deshalb auch nicht ausgebaut. Für die Lüftung waren lediglich kleine Dachöffnungen nötig. Heute erfordert die Nutzung der Dachräume zum Wohnen zusätzliche Öffnungen für eine ausreichende Belichtung.

Damit die charakteristische Dachlandschaft hierdurch nicht beeinträchtigt wird, sollten Dachaufbauten in ihrer Gestaltung zurückhaltend bleiben.

Gelungene Dachgauben fügen sich in die Dachfläche ein. Nach historischem Vorbild sind dies einzelne Schleppdach-, Satteldach- oder Walmdachgauben. Schlichte, Schleppdachdachgauben finden

sich auch in breiter, bandartiger Ausführung vor. Bei entsprechender Gestaltung lassen sich auch einzelne Flachdachgauben harmonisch in die Dachfläche integrieren. Dachaufbauten als Zwerchhaus stellen eher die Ausnahme dar.

Eine Firstverglasung (Dachreiter) ermöglicht den Blick zum Himmel und schafft blendfreie Lichtverhältnisse für das Wohnen und Arbeiten unter dem Dach. Um die Aufbauhöhe der Firstverglasung möglichst niedrig zu halten, sollten die Elemente flächenbündig in die Dach- oder Unterkonstruktion integriert werden.

Dachflächenfenster können sehr schnell die ruhige Wirkung des geschlossenen Daches stören. Sie

sind zulässig, wenn sie das ruhige Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht wesentlich beeinträchtigen und möglichst im rückliegenden Bereich und flächenbündig in die Dach- oder Unterkonstruktion integriert sind.

Wesentlich bei jeder Dachgestaltung sind Anzahl, Größe, Anordnung und Einheitlichkeit der einzelnen Dachaufbauelemente. Die Nähe zur Traufe, ein deutlicher Abstand zum First und zu den Orgängen sowie eine auf die Dachfläche abgestimmte Eindeckung tragen dazu bei, dass auch zukünftig eine harmonische Dachlandschaft erhalten bleibt.



Schleppdachgaube



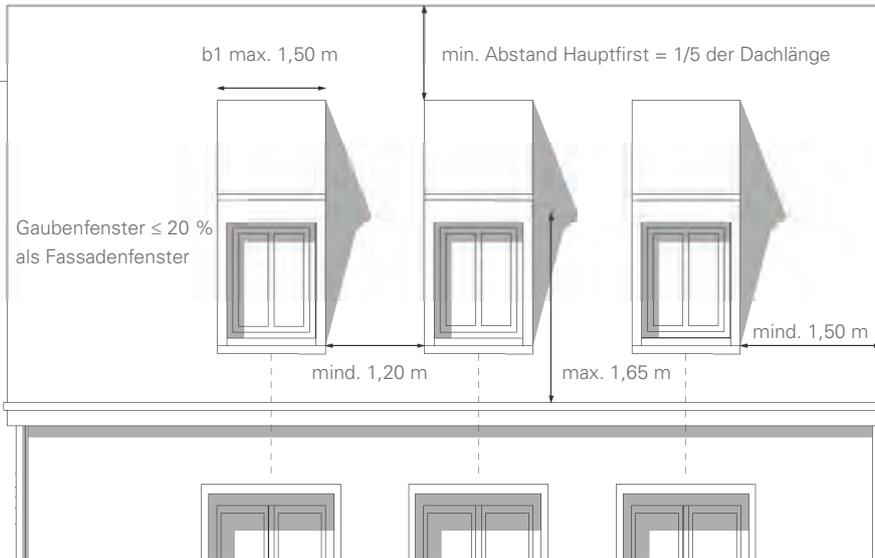
Satteldachgaube



Walmdachgaube



Zwerchhaus



Dimensionierung und Anordnung von Dachgauben



Aus der Historie: Schleppdachgaube



Zeitgemäß interpretiert: Flachdachgaube

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN DACHAUFBAUTEN

Unauffällige Dachaufbauten in Form von Einzelgauben als Schlepp-, Wal- oder Satteldachgauben ausführen, Flachdachgauben als zeitgemäße Interpretation

Ausgewogene Anordnung von Dachgauben in der Dachfläche und Anpassung an die Größe der Dachfläche

Dachgauben sollen eine maximale Einzellänge von 1,5 m haben, mit Ausnahme bandartiger Schleppdachgauben nach historischem Vorbild

Die Gauben untereinander sollen einen Mindestabstand von 1,2 m nicht unterschreiten

Gauben sollen einen Mindestabstand von 1,5 zur Außenkante des Giebelmauerwerks aufweisen

Gaubenfenster sollten ca. 20 % kleiner als die Fassade bestimmenden Fenster sein

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von jeweils 2,0 qm im rückliegenden Bereich zulässig und sollen möglichst flächenbündig in die Dachkonstruktion integriert werden

Dachreiter an Sattel- oder Krüppelwalmdächern flächenbündig in die Dach- oder Unterkonstruktion integrieren

Bei einer Gaubensanierung bzw. bei einem Neuaufbau ist auf ein ausgewogenes Verhältnis von Gaubenkonstruktion zur Belichtungsfläche zu achten. Möglichst geringe Profildurchschnitte für schlanke Ansichtsflächen lassen sich u.a. durch folgende Maßnahmen herstellen:

Wände möglichst als Sandwich-Konstruktion erstellen / Isolierung zwischen den Sparren anordnen/ Ortgangsbildung mit möglichst minimaler Höhe und geringen Vorsprüngen/ Möglichst geringe Traufhöhen/ Dachanschlüsse mit wenig sichtbarem Blech ausführen/ Fensterkonstruktion mit feinen Profilen, Sprossen, Anschlägen wählen.

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN

Solaranlagen



Solaranlagen sollen sich zurückhaltend gestalten und farblich in die Dachfläche integrieren | Quelle linkes Bild: www.megasol.ch

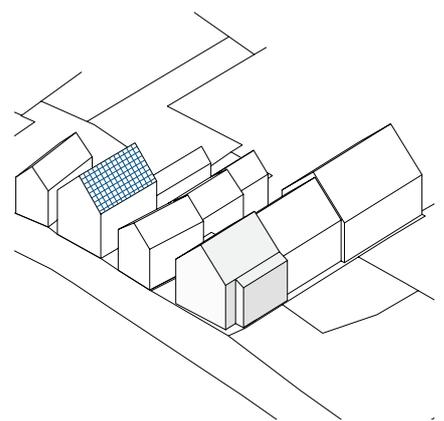
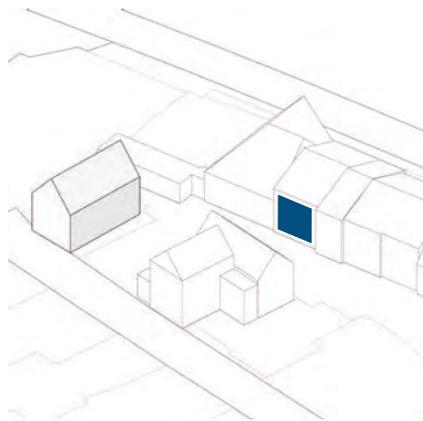
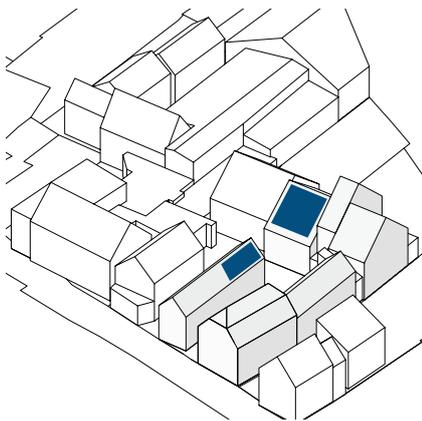
Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind vielerorts ein fester Bestandteil des Ortsbildes geworden. Gleichwohl wirken diese Anlagen im historischen Bereich fremdartig und können das Erscheinungsbild des Gebäudes bzw. der engeren Umgebung erheblich beeinträchtigen.

Fassadenschutz, Denkmalschutz und Klimaschutz schließen sich nicht aus. Unter Berücksichtigung grundlegender Gestaltungskriterien lassen sich die Ziele des Denkmalschutzes mit den Ansprüchen einer Nutzung von Solarenergie vereinbaren. So können PV-Anlagen (Solarglas) bereits in ihrer Gestaltung durch die Wahl der Farbgebung, der Farbintensität und des Refle-

xionsgrads weitreichend bestimmt werden.

Mit einer genauen Abstimmung auf die Umgebung bieten PV-Anlagen dieser Art damit gute Voraussetzungen auch in historischen Bereichen ortsbildverträglich zum Einsatz zu kommen.

Die Anbringung von senkrechten Kollektoren an der Fassade kann in Bereichen, die wenig einsehbar sind eine verträgliche Lösung darstellen. Dabei ist darauf zu achten, dass sich die Anlage in die Fassade integriert und plan in der Ebene der Fassade liegt.



Die Einsehbarkeit von PV-Anlagen kann durch eine geschickte Anordnung minimiert werden

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN SOLARANLAGEN

.....
 Anlagen sollten bevorzugt in rückliegenden, weniger einsehbaren Bereichen oder auf bestehenden Nebengebäuden installiert werden

.....
 Anlagen sind in der vorhandenen Neigung des Daches auszubilden

.....
 Anlagen sollen durch Indachanlagen (Montage flächenbündig zur Dacheindeckung ohne störende Aufbauhöhen) in die Dachfläche integriert werden

.....
 Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind immer in einer regelmäßigen Rasterung und rechteckigen, geschlossenen Fläche ohne Versprünge anzuordnen

.....
 Module in typischen Dachziegelgrößen verbessern die Einfügung in eine kleinteilige Dachstruktur

.....
 Besonders geeignet sind Solarmodule, deren Farbe der Farbe der typischen Dacheindeckung entspricht

.....
 Rahmenlose Module sollen bevorzugt eingesetzt werden

.....
 Um die Veränderung des Ortsbildes weiter zu minimieren, ist der Reflektionsgrad der Module, Rahmen und der Unterkonstruktion so gering wie möglich zu wählen.

Für alle baulichen Maßnahmen an einem Baudenkmal ist eine denkmalpflegerische Erlaubnis erforderlich. Dies gilt auch für die Installation von Solaranlagen. Wenden Sie sich bitte frühzeitig an die Untere Denkmalschutzbehörde.

Weitere Informationen hierzu sind auch online erhältlich, u.a. über die Broschüre „Solaranlagen und Denkmalpflege“.



Typisch für den Ortskern Elsenfeld ist eine klar gegliederte Lochfassade ohne Vor- und Rücksprünge

Die Fassade verleiht dem Haus Charakter. Je nach Gestaltung kann es lebendig oder leblos, eher zurückhaltend oder grell und vorlaut wirken. Die Fassade kann ein Haus schmücken und dem Gebäude ein freundliches Gesicht geben. Mit der Art der Fassadengestaltung kommen auch persönliche Wünsche und Vorstellungen der Bewohner zum Ausdruck. Dabei ist eine Orientierung an örtlichen, traditionellen Gestaltungsbeispielen häufig ein guter Ratgeber.

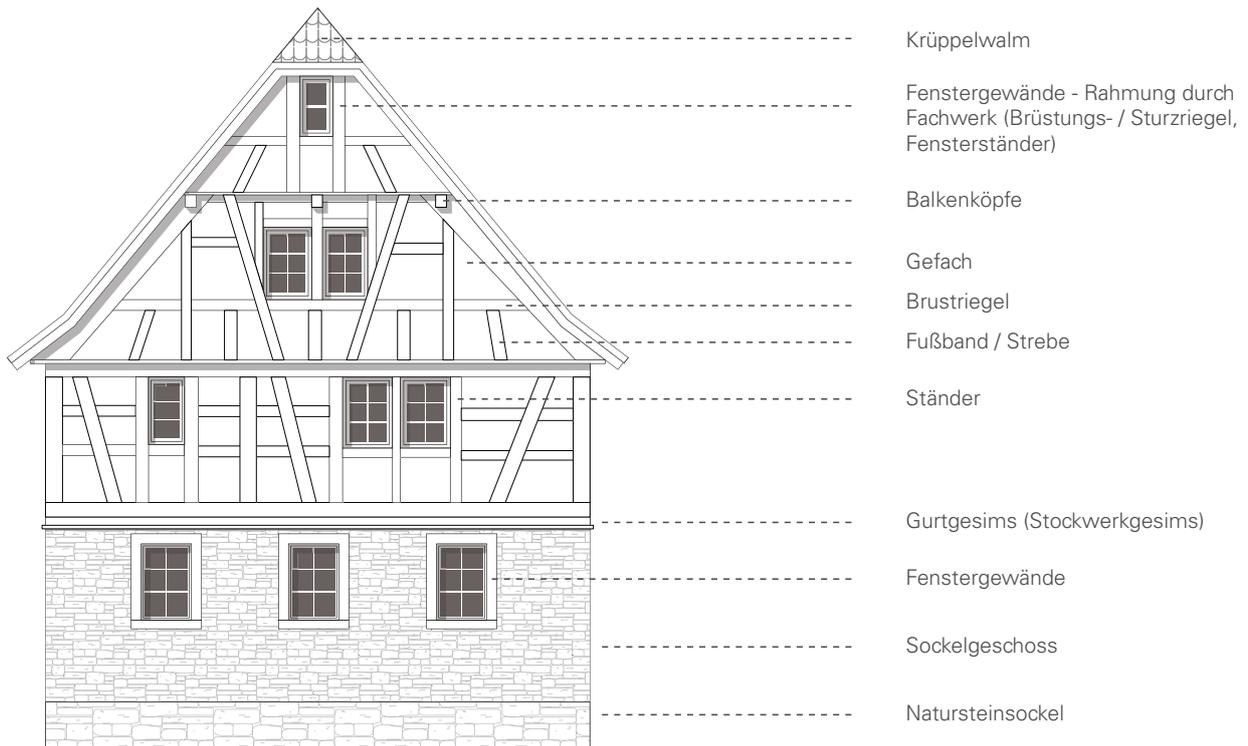
Lochfassade mit weitgehend geschlossene Wandflächen und Einzelöffnungen für Fenster und Türen ausgebildet. In der Anordnung der Öffnungen sind axiale Bezüge sowie ein symmetrischer Aufbau zu

erkennen. Die weitgehend einheitlichen Öffnungsgrößen sorgen für ein ruhiges Gesamterscheinungsbild.

Gliederungselemente prägen das ortstypische Fassadenbild Elsenfelds, teilweise durch einen abgesetzten Sockel, das Geschossgesims, die Fachwerkkonstruktion, Fenster- und Türgewände sowie Fensterläden.

In der historischen Ortsmitte besitzen die Gebäude eine einfache Kubatur ohne Anbauten. Eine Ausnahme stellen die Eckerker dar, welche vereinzelt in der Hauptstraße und Marienstraße in Erscheinung treten. Größere Vorbauten zum öffentlichen Straßenraum stören das Ortsbild.

Historische Gebäude erfordern bei der Sanierung ein hohes konstruktives und bauphysikalisches Fachwissen. Unsachgemäß ausgeführte Restaurierungs-, Sanierungs- und Wartungsarbeiten können zu tiefgreifenden Gebäudeschäden führen und wertvolle, historische Bausubstanz unwiederbringlich zerstören. Zur Erhaltung historischer Bauteile sollten Alternativen zur Außendämmung geprüft werden.



Fassadengliederung im historischen Ortskern

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN FASSADE

Fassadensanierung nach historischem, ortstypischem Vorbild (Fachwerk, Putz und Naturstein)

Erhaltung der Lochfassaden und Wiederherstellung zusammenhängender Wandflächen

Erhaltung historischer Baudetails wie Laibungen, Gesimse und Lisenen sowie ortstypischer Fassadenelemente wie z.B. Hausmadonnen

Verwendung von Mörtelputz als Glattputz mit mineralischem Farbanstrich anstelle von stark gemusterten Putzarten (kein Wurm- und Kellenstrichputz)

Ortsfremde Materialien an Wandflächen vermeiden, u.a. glänzende oder eloxierte Metalle, Glas, Fassadentafeln, Kunststoffe, Keramikfliesen, polierter Naturstein

Beseitigung ortsfremder Fassadenverkleidungen

Gestaltungsverträgliche Wärmedämmung an historischen Gebäuden (z.B. Dämmputz oder Innendämmung)



Typisches Fassadenelement im Ortskern: Nische mit Hausmadonna



Unterschiedliche Materialitäten und Farbigkeiten prägen die Fassaden und geben ihnen so ihre Lebendigkeit

Je nach der Farbigkeit und Materialität der Fassade kann diese lebendig oder leblos, eher zurückhaltend oder grell und vorlaut wirken. Das Farbenspiel von Wand, Sockel, Gesims und Fensterladen ist maßgeblich für einen harmonischen Gesamteindruck.

Die Fassaden der alten Bauernhäuser und Höfe waren als einfache Putzfassaden ausgebildet. Neben der einfachen Putzfassade sind auch die Fachwerkfassade, regionaltypischer Buntsandstein oder Ziegelmauerwerk im Ortskern vertreten. Ebenfalls ortstypisch ist

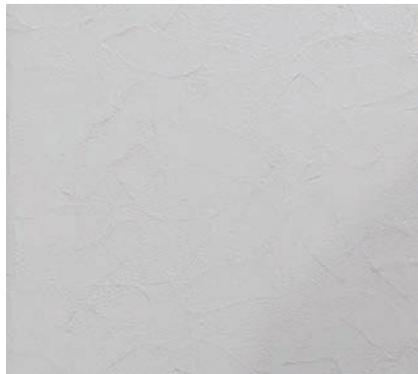
die Verkleidung der Wetterseite beispielsweise durch Holzschindeln oder eine einfache Holzlattung.

Die Farbe der Bauernhäuser war traditionell weiß, da der Anstrich früher mit „Sumpfkalk“ erfolgte. Die Farben des Ortskerns werden heute durch Putz- und Schmuckfarben definiert. Die für Elsenfeld typischen Putzfarben sind in Weiß-, Gelb-, Rottönen und teilweise in dezenten Grüntönen gestaltet. Farbakzente setzen die Fensterläden und Türen, sowie die Fachwerkkonstruktion.

Farbig aber nicht bunt!

Für jede Fassadensanierung im Sanierungsgebiet ist ein Farbkonzept und ein Putz- und Farbmuster vorzulegen, welche mit dem Bauamt vor Ausführung der Maler- und Putzarbeiten abzustimmen sind.

Als Orientierungshilfe bei der Farbgestaltung bietet der Markt Elsenfeld eine individuelle und kostenfreie Farbberatung bei jeder Fassadenrenovierung im Sanierungsgebiet an.



GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN FASSADENFARBE

.....
 Fassadenanstriche in hellen und gedeckten Farbtönen

Verwendung von Mineralfarben anstelle durchgefärbter Putze

Sparsame Farbakzente durch das Hervorheben z.B. der Faschen, Gesimse und Lisenen

Akzentuierende Farbkontraste mit Hilfe der Türen, Fenster, Klappläden oder Tore setzen

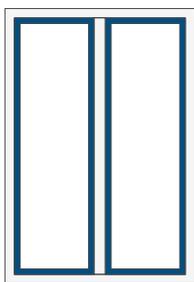
Zu starke Farbkontraste sollten generell vermieden werden, da hierdurch der Zusammenhang der einzelnen Gestaltelemente und der Gebäude gestört wird

Putz- und Farbmuster in einer Größe von 1 qm anfertigen

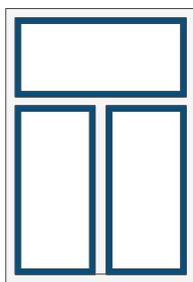
Farbtonabnahme durch die Kommune vor Ausführung der Putzer- und Malerarbeiten



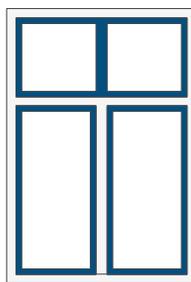
Fenster



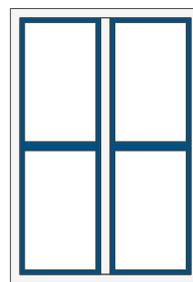
Zwei-Flügel Fenster



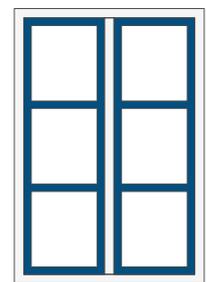
Galgenfenster



Kreuzstockfenster



Sprossenfenster



Sprossenfenster

Fenster sind die Augen des Hauses. Sie ziehen den Blick auf sich und lassen Verbindung entstehen - von Innen nach Außen und umgekehrt. Sie holen den Sonnenschein ins Gebäude und die frische Luft.

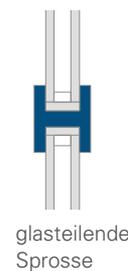
Das Fenster ist in Form, Aufteilung und Materialität ein wichtiges Gestaltelement der Fassade. In Elsenfeld haben sich in der Vergangenheit stehende Fensterformate durchgesetzt. Stellenweise fallen auch Segmentbogenfenster im Ort auf.

Galgenfenster und zweiflügelige Fenster mit Sprossen sind die vorherrschenden Formen, die in den unterschiedlichsten Abwandlungen in Erscheinung treten. So sollten

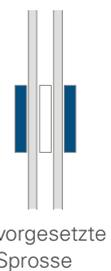
auch neue Fenster ab einer lichten Breite von ca. 80 cm mit mindestens zwei konstruktiv geteilten Drehflügeln hergestellt sein.

Die weiße Fensterrahmenfarbe harmoniert genauso gut mit dem Spektrum an Putzfarben wie die lichtgraue Farbe oder der naturbelassene Holzrahmen. Harmonische Materialklänge ergeben sich durch das Zusammenspiel von Holzfenster, Fensterlaibung, Fensterläden und Fassade.

Fensterläden, ob Klapp- oder Schiebeläden, schützen vor Einblicken und Sonne und beleben zugleich die Fassade. Sie passen als traditioneller Schlagladen gut zu den Fassaden der historischen Häuser.



glasteilende Sprosse



vorgesezte Sprosse

Bei konstruktiver Teilung des Fensters durch eine Sprosse ist das Glas der Fensterflügel physisch getrennt. Bei aufgesetzten Sprossen wie z.B. der "Wiener Sprosse" wird das Glas hingegen nur optisch geteilt.

Von Fensterteilungen in Form von „Scheinteilungen“, die zwischen den Glasscheiben liegen, sollte im Ortskern abgesehen werden.



Geteilte Holzfenster mit Klapppläden beleben die Fassaden

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN FENSTER

Stehende Fensterformate

Gegliederte Holzfenster (Zweiflügel Fenster, Galgenfenster) bei Sanierung erhalten

Fenster mit schlanken Holzprofilen (Stulpansicht max. 9 cm) und Rahmenquerschnitten - Verwendung heimischer Hölzer

Gliederung der Fenster durch glasteilende Sprossen oder „Wiener Sprosse“

Weitgehende Einbindung des Fensterstocks in die Fassade

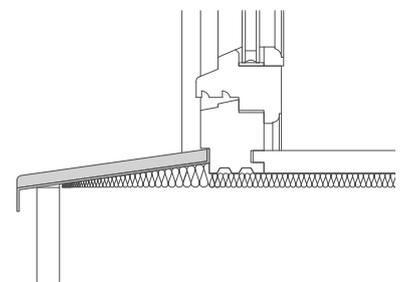
Restaurierung von historischen Fenstern

Ersatz von Kunststofffenstern durch Holzfenster

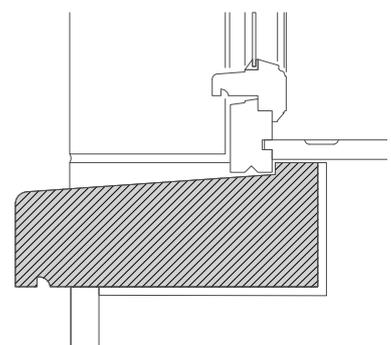
Fensterrahmenfarbe nach historischem Vorbild in weiß, lichtgrau, oder aus naturbelassenem Holz

Fensterbänke aus Naturstein, Kupfer- oder Zinkblech (kein beschichtetes Aluminium)

Gliederung der Fassade durch Klapppläden oder filigrane Schiebeläden (keine Vorbaurollläden)



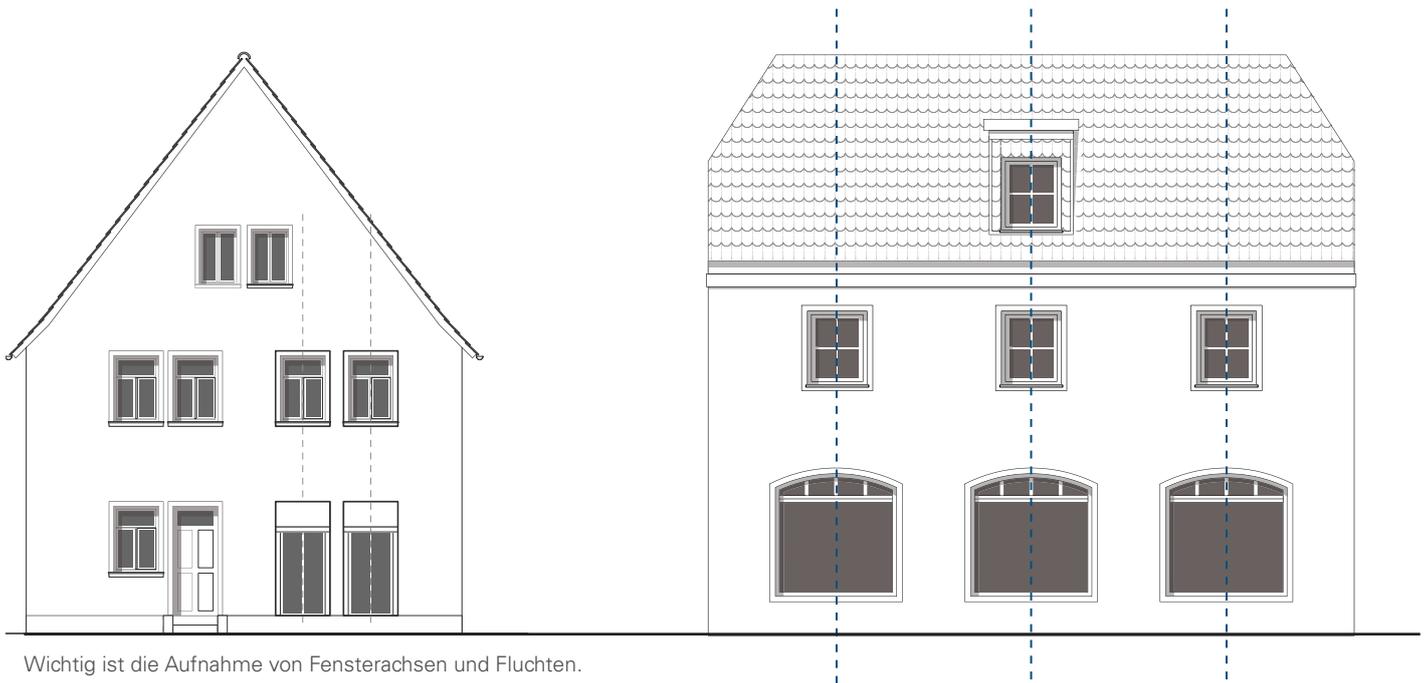
Fensterbank aus Kupfer- oder Zinkblech



Fensterbank aus Naturstein

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN

Schaufenster



Wichtig ist die Aufnahme von Fensterachsen und Fluchten.

Schaufenster sind meist große Öffnungen in historischen Fassaden, wie sie früher im Ortskern nicht zu finden waren. Die ursprünglichen Gesichter der Häuser sind dadurch stark verändert worden.

Deshalb sollen Ladeneinbauten an Fassaden nicht als Fremdkörper wirken und die ursprüngliche Fassadenabwicklung stören. Eine Orientierung an historischen Einbauten, die durch eine qualitätsvolle Gestaltung und Ausführung bestechen, wird empfohlen. Vor allem in ihrer Dimensionierung, Proportion, Anordnung und Gestaltung sind Schaufenster auf das Gesamtgebäude abzustimmen. Die Ladenöffnung sollte auf den Erdgeschoss-

bereich begrenzt bleiben und nicht das Gesamtgebäude dominieren. Filigrane, gegliederte Holz- und Aluelemente in stehenden Formaten erzeugen harmonische Ladenfronten.

Deutlich ortsbildverändernd wirken Schaufensterflächen über die gesamte Gebäudebreite. Öffnungen dieser Größenordnung entsprechen nicht dem historischen Fassadenbild. Der Rückbau ist eine wesentliche Maßnahme zur Ortsbildreparatur.

Auch Vordächer und Markisen nehmen durch Größe oder Farbigkeit Einfluss auf die gestalterische Gesamtwirkung. Zur Bewahrung des Charakters einer Lochfassade

sollten die Elemente kleinteilig ausgeführt werden und Bezug zu den Wandöffnungen nehmen. Eine Fassadenintegration durch den flächenbündigen Einbau von z.B. Kassettenmarkisen in die Pfeilerzwischenräume und Laibung genügt höchsten gestalterischen Ansprüchen. Trägerrohr, Tuchwelle und Gelenkarme sind hier nur im ausgefahrenen Zustand sichtbar. Die Farbwahl sollte in Abstimmung mit dem Farbkonzept des Gebäudes erfolgen.

Bei Vordächern ist eine zurückhaltende, filigrane Tragkonstruktion wünschenswert, die das Fassadenbild so wenig wie möglich beeinträchtigt. Filigrane Stahl-Glas-Vordächer eignen sich hierfür.



Vordächern und Markisen sind möglichst im Pfeilerzwischenraum anzubringen.



GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN SCHAUFENSTER

.....
Auf die Fassade abgestimmte Öffnungen mit gegliederten Fenster- und Türelementen

.....
Stehende oder quadratische Schaufenster aus Holz und/oder Aluminium

.....
Erhalt und Wiederherstellung zusammenhängender Wandflächen

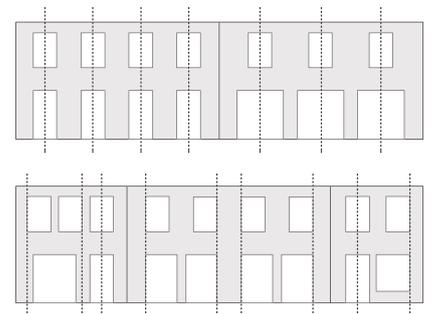
.....
Rückbau großer oder funktionsloser Schaufenster

.....
Markisen und Ladenvordächer in Farbe, Form und Befestigung an Gebäude und Umgebung anpassen
(Maximale Ausladung 1,50 m, Höhe 2,50 m)

.....
Vordächer als filigrane Stahl-Glas-Konstruktion

.....
Anordnung von Markisen und Vordächern möglichst im Pfeilerzwischenraum

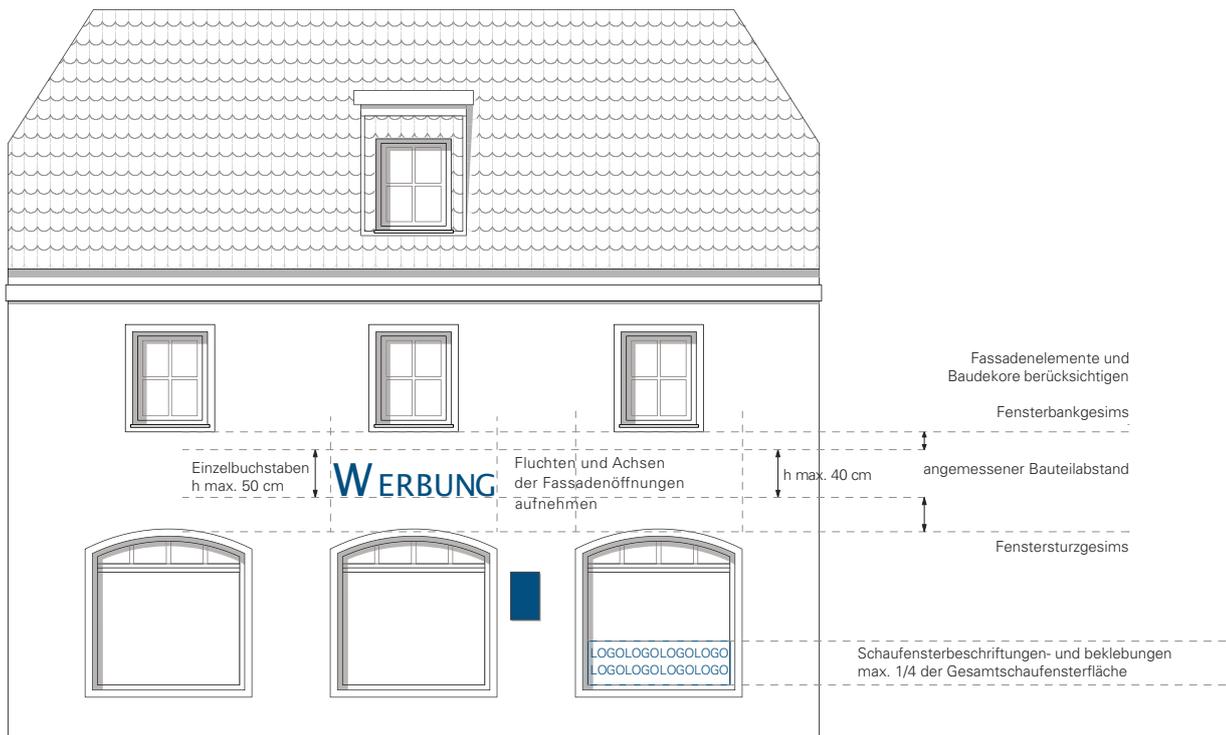
.....
Farbwahl von Markise und Vordach auf das Gebäude abstimmen
(dezenzte Farben und matte Oberflächen)



Harmonische Fassadengliederung: Schaufenster und Fenster der Obergeschosse folgen in der Anordnung einem axialen Bezugssystem.

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN

Werbeanlagen



Anordnung und Proportionierung von Werbeanlagen

Neben der Warenpräsentation in Schaufenstern ist die Werbung für den eigenen Laden ein Bedürfnis eines jeden Händlers, Dienstleisters und Gastronomen. Aber Werbeanlagen sollten sich harmonisch in das Erscheinungsbild und den architektonischen Aufbau einer Fassade einfügen. Das bedeutet, dass beim Anbringen von Werbeträgern vorhandene Achsen und Fluchten der Fassade aufgenommen werden sollten und sich der Werbeträger in Größe, Form und Proportion an das Gebäude anpassen soll.

Vorbilder für Werbung, die sich gut mit dem Gebäude vertragen, findet man vorwiegend bei den direkt auf der Fassade aufgemalten Schrift-

zügen oder den schmiedeeisernen Auslegern. Eine weitere Variante für Werbeschriftzüge ist das Anbringen von Metallbuchstaben. Insbesondere Buchstaben aus matten Metallen in dunkler Farbgebung fügen sich gut in das Erscheinungsbild ein und wirken hochwertig.

Als Werbeanlagen gelten entsprechend der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ortsfeste Anlagen, die mit einer baulichen Anlage befestigt sind und damit dauerhaft in den öffentlichen Raum wirken. Dazu zählen beispielsweise Beschriftungen und Embleme, Profilbuchstaben, Beschriftungen auf Schildern und Markisen, Leuchtschriften, Leuchtkästen, Ausleger.

Die Errichtung, Aufstellung, Anbringung und Änderung von Werbeanlagen ist in der Regel genehmigungspflichtig. Die Genehmigung und Beurteilung einer Anlage erfolgt u.a. nach Aspekten der Stand- und Verkehrssicherheit sowie der Gestaltungsqualität. Letzteres bemisst sich durch die Anlage selbst, durch die Bezugnahme auf das Gebäude sowie durch die Wirkung auf das Straßen- und Ortsbild.



Schlichte und zurückhaltende Werbeanlagen, die sich an historischen Vorbildern orientieren wirken hochwertig.

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN WERBEANLAGEN

Sorgsame, auf die Fassade abgestimmte Gestaltung von Werbeanlagen in Schriftart, Größe, Platzierung, Farbgebung und Materialität (kein Kunststoff)

Platzierung von Werbeanlagen innerhalb bzw. direkt oberhalb der Erdgeschosszone (keine Werbung auf Markisen und Vordächern)

Bevorzugter Einsatz von aufgemalten Schriftzügen oder schlichten Metallbuchstaben (Höhe maximal 50 cm)

Sanierung historischer, handwerklich gefertigter Ausleger bzw. Neuanfertigungen, die sich an historischen Vorbildern orientieren

Schilder, Werbetafeln und Kästen sollten eine Größe von max. 0,60 x 0,60 m nicht überschreiten, können im Einzelfall auf die Fassade abgestimmt werden

Dezente und blendfreie Beleuchtung der Werbeanlage durch untergeordnete Strahler oder Hinterleuchtung

Keine Leuchtreklame und Leuchtkästen

Möglichst nur eine Werbeanlage je Gewerbeinheit sowie ein Ausleger

Schaufensterbeschriftung und -beklebung max. 1/4 der Schaufensterfläche



GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN

Haustüren und Tore



Typisch ist die Hauseingangstüre aus Holz mit Belichtungselement. Filigrane Vordächer nehmen sich zurück und schützen den Eingangsbereich.

Eine Türe hat mehrere Aufgaben: Sie schützt den Übergang zum privaten Bereich. Eine Türe schließt aber auch den Innenraum vom Außenraum ab und erfüllt damit eine klimatische Funktion. Hierzu muss das Türblatt entsprechend massiv konstruiert sein, damit es sich nicht bei starken Temperaturunterschieden von Innen und Außen verwindet.

Die Türe sollte aber nicht nur Abschluss sein, sondern auch Ausblicke ermöglichen. Eine kleine Öffnung gibt den Blick frei auf den Gast. Ein Oberlicht in der Türe genügt, um Licht in den Eingangsbereich fallen zu lassen.

Alte Haustüren wurden meist aus Holz angefertigt. Holz war und ist immer noch ein hervorragend zu gestaltendes und lebendiges Material, das heute annähernd so pflegeleicht wie Kunststoff ist.

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN HAUSTÜRE UND TORE

Restaurierung historischer Holztüren oder Neuanfertigungen aus Holz

Einfach gestaltete Türen aus heimischen Hölzern statt Kunststofftüren

Ortstypische Holz- und Lackfarben bzw. Lasuren verwenden

Weiterführung der Fensterladenfarbe in der Eingangstüre

Einfache Belichtungselemente in Form von Ober-, Seitenlichtern oder in das Türblatt eingebrachte Belichtungselemente aus Klarglas

Restaurierung historischer Tore oder Neuanfertigung in einfacher Gestaltung aus Holz oder Stahl



17



Die Fassadenbegrünung hat in den fränkischen Dörfern eine lange Tradition. Grün in Form von Spalierobst, Kletterrose oder Wein bringt Leben und Farbe ans Gebäude und schafft Atmosphäre im öffentlichen Straßenraum und in privaten Hofbereichen.

Fassadenbegrünungen verbessern die Luft und das Klima, denn sie binden Schadstoffe und Staub. In den Sommermonaten wirken sie kühlend, im Winter wärmedämmend. Grüne Wände sind ein wichtiger Lebensraum für Insekten und bieten Nistmöglichkeiten für Vögel.

Je nach Eigenschaft der Pflanzen benötigen diese Kletterhilfen. Die Rankgerüste können filigran aus Holz, Stahl oder Stahlseilen ausgeführt werden.

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN FASSADENBEGRÜNUNG

Fassadenbegrünung durch ortstypisches Spalierobst oder Kletterpflanzen

Rankhilfen oder -gerüste aus Holz, Stahl oder Stahlseilen anbringen

Traufbeete für den Wurzelraum anlegen

Welche Kletterpflanzen eignen sich zur Fassadenbegrünung?

Wald- und Weinreben (Ranker)
Blauregen, Geißblatt (Schlinger)
Glockenrebe oder Prunkwinde (Schnellschlinger)
Wilder Wein, Kletterhortensie (Selbstklimmer)

Je nach Eigenschaft der Pflanzen werden Kletterhilfen benötigt. Die Rankgerüste können filigran aus Holz, Stahl oder Stahlseilen ausgeführt werden.

Selbstklimmer wie wilder Wein brauchen keine Kletterhilfe. Lediglich bei Jungpflanzen kann es nötig sein, die Triebe zu heften, bis sich sichere Haftwurzeln entwickeln. Ungünstig sind hier Wandverkleidungen, da die Haftwurzeln nicht ausreichend Halt finden.

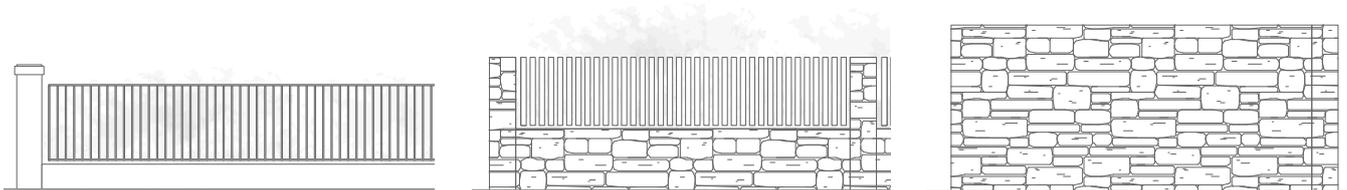
Schlinger wie zum Beispiel Blauregen benötigen Kletterhilfen, die sie umwinden können. Sie eignen sich daher zur vertikalen Betonung hoher Wände. Ranker wie die Wald- und Weinrebe benötigen ebenfalls ein Klettergerüst um sich daran hoch zu hangeln. Spreizklimmer sind Sträucher mit langen Trieben, die sich durch rückwärtsgerichtete Zweige am Spalier einspreizen und so nach oben wachsen. Bei freiem Stand entwickeln sich Büsche.

Schnellschlinger wie zum Beispiel die Prunkwinde eignen sich für das erste Jahr, solange die ausdauernden Schlinger noch jung und schwach sind.



GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN

Einfriedung



Ortstypisch sind Einfriedungen in Form von Stahl- und Holzlattenzäunen sowie massive Mauern.

Die Sandsteinmauer aus regional-typischem rot-braunen Buntsandstein hat in Elsenfeld eine lange Tradition. Sie schafft Distanz zur belebten Straße, schützt und hält den Schmutz ab. Als massives Element ist sie bestens in der Lage, fehlende Raumkanten zu schließen.

Oft an Natursteinpfeilern befestigt, lässt der Holzlattenzaun durch seine schlichte Ausführung der Lebendigkeit der Natur den Vortritt. Er schafft zwar deutlich Trennung zwischen öffentlichem und privatem Raum, aber ermöglicht dennoch Durchblicke.

Eisenzäune in einfacher und schöner Handwerkskunst verdeutlichen die Grenze, schützen das Grundstück, ermöglichen dabei Offenheit,

Durchblicke und räumliche Bezüge. Sehr reizvoll wirken sie in Verbindung mit Pflanzen.

Einfriedungen dieser Art prägen durch ihre Anordnung und Gestaltung entscheidend den Charakter des Ortsbildes.

Als „lebendige“ Einfriedung wirken vor allem Hecken in Form von Schnitthecken sowie frei wachsende Hecken aus Wild- und Blütensträuchern. Diese Art von Bepflanzung stellt nicht nur für das Grundstück selber einen grünen Saum dar, sondern wirkt auch auf das Ortsbild belebend. Vermeiden sollte man Koniferenhecken, die starr, leblos und düster wirken.

Massive Hoftore schaffen den Übergang zwischen öffentlichem

Straßenraum und privater Hoffläche und schützen so vor unerwünschten Einblicken. Die traditionellen Hoftore sind vor allem als Holzkonstruktionen zurückhaltend ausgeführt und üblicherweise an seitlichen Torpfosten aus Naturstein aufgehängt. Vereinzelt schließen auch kunstvoll geschmiedete Eisentore den Hof ab.

Die farbliche Gestaltung der Hoftore ist von dezenten Holz- und Stahlfarben bis hin zu satten Schmuckfarben gemäß des Farbkonzeptes möglich und im Zusammenhang mit dem Gesamtgebäude zu konzipieren. Ein neues Hoftor kann historisch oder modern gestaltet werden, wenn es sich in seiner Gestalt einfügt.



Der Holzlattenzaun schafft deutlich Trennung, aber ermöglicht dennoch Durchblicke.

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN EINFRIEDUNG

Erhaltung und Sanierung historischer Mauern, Zäune und Hof Tore

Einfriedung der Grundstücke durch Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung und Zwischenräumen. Dicht gestellte Holzlatten schaffen klare Raumkanten zum Straßenraum und Sichtschutz

Restaurierung und Neuerstellung von Metallzäunen und schmiedeeisernen Geländern oder Toren nach historischem Vorbild

Einfriedung durch Hecken, insbesondere geeignet sind Hainbuchenhecken, Schnitthecken und frei wachsende Hecken aus Wild- und Blütensträuchern

Herstellung eines grünen Mauerfußes (Mauerbeetes)

Keine Einfriedung aus Kunststoff oder bedruckten Textilien

Erhalt und Wiederherstellung traditioneller Hof Tore

Zweiflügelige Drehtore oder Schiebetore aus heimischen Hölzern oder Stahl

Verwendung ortstypischer Holz- und Lackfarben bzw. Lasuren

Abstimmung der Farbgebung auf die Fassadengestaltung bzw. das Ortsbild



GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN

Hof



Versickerungsfähige Hofbefestigung durch Pflaster, Schotterrasen oder Rasenlinier

Viele Freiflächen und Höfe stehen heute der Wohnnutzung zur Verfügung und können das knappe Angebot an Gärten im Altort erweitern.

Wo wasserundurchlässige Asphaltbeläge auf eine Autonutzung schließen lassen, laden Pflaster mit offenen, begrünten Fugen zum Verweilen ein: Je größer die Fugenausbildung und je versickerungsöffener ein Belag, desto leichter können sich Gräser und Pflanzen ansiedeln und das Grundstück beleben.

Schotterrasen ist eine der dankbarsten Befestigungen. Er lässt Niederschläge ebenso versickern wie Natursteinpflaster und gibt auch stark beanspruchten Flächen dauerhaften Halt. Für viele Situationen wie Zufahrten, Wege und Plätze reicht als Befestigungsart, die wassergebundene und splittabgestreute Decke. Sie hält den wichtigsten Anforderungen stand, ist preiswert zu erstellen und wirkt stets lebendig in der Oberfläche.

Natursteinpflaster sind regional typisch, schön und dauerhaft. Es gibt unterschiedliche Größen und Farben. Verlegt wird es in Reihen. In Anlehnung an neugestaltete, öffentliche Plätze kann auch ein Betonsteinpflaster mit Natursteinvorsatz Verwendung finden.

Enge Höfe lassen sich durch Pflanzbeete als Wohnräume im Grünen gestalten. Oft schützen die umliegenden Mauern vor Blicken der Nachbarn und schaffen so eine private Sphäre.

Zudem können wir durch Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen einen Beitrag zur nachhaltigen Ortsentwicklung leisten. Gärten und grüne Höfe laden zum Verweilen ein und bieten Lebensraum für Vögel und Insekten, sie spenden Verdunstungskühle und speichern Regenwasser – Dinge, die immer wichtiger werden für die Lebensqualität in unseren verdichteten Orten.

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN HOF

Abbruch ungenutzter, baufälliger Nebengebäude und Neugestaltung der Hoffläche

Schaffung von Zonen für Aufenthalt, Erschließung und Parken

Entsiegelung asphaltierter Hofflächen

Gestaltung von Zufahrten und Stellplätzen mit Pflaster, Kies- und Schotterrasen oder als wassergebundene Decken

Erweiterung der Vegetationsfläche durch Pflanz-, Trauf- und Mauerbeete

Neugestaltung und Begrünung vorhandener Stellplatzflächen

Begrünung durch heimische Pflanzen, Bäume und Obstgehölze



Unkraut an
Selbstpflücker
drosselnd

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN

Garten und Vorgarten



Vorgärten schaffen Distanz zum öffentlichen Raum, schützen die private Sphäre und bringen Grün ins Straßen- und Ortsbild.

Hausgärten sind Wohnräume im Freien. Sie erweitern die Nutzfläche des Hauses, bieten den Bewohnern Genuss und Aufenthalt, Bewegung beim Gärtnern und Freude am Wachstum der Pflanzen.

Bauerngärten nach historischem Vorbild stellen eine schöne Möglichkeit der Bepflanzung dar. Hier tragen insbesondere Zierpflanzen wie Gladiolen, Dahlien oder Herbstastern zu dem Gesamtbild bei und bringen zu unterschiedlichen Jahreszeiten Farbe aufs Grundstück.

Maßnahmen, die eine Verbesserung des Wohnumfelds und der

Freiraumqualitäten mit sich bringen, sind förderfähig, da sie den Wohnwert im Ortskern heben.

Daneben stellen die Angelgärten als Schrebergartenanlage ein grünes Refugium am westlichen Ortsrand dar, das von den Bewohnern sehr geschätzt wird.

In den Privatbereichen gilt es, versiegelte Flächen auf das für die Nutzung notwendige Mindestmaß zu begrenzen, denn eine ökologisch sinnvolle Oberflächengestaltung, auch für Zufahrts- oder Stellplatzbereiche, leistet einen positiven Beitrag zum wohnumfeldnahen Mikroklima!

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN GARTEN UND VORGARTEN

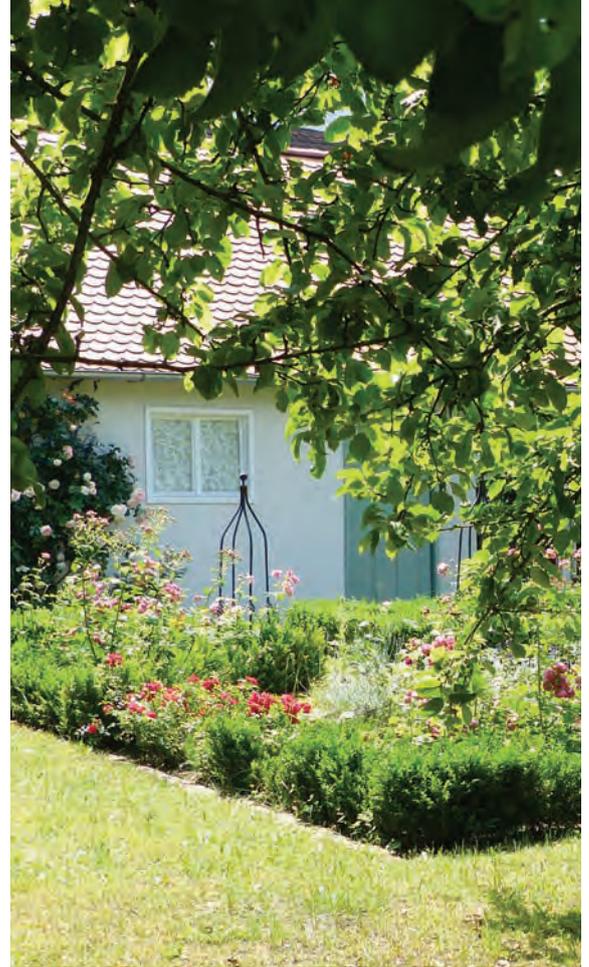
.....
Gestaltung von Haus-, Nutz- und Bauerngärten

.....
Gestaltung von Vorgärten und Aufwertung privater Vorbereiche (keine Steingärten!)

.....
Verwendung heimischer und klimaangepasster Pflanzenarten

.....
Flächenentsiegelung und gärtnerische Gestaltung von Brachflächen

.....
Schutz des raumprägenden Baumbestands



3

Gestaltungs-
beispiel

GESTALTUNGSBEISPIEL

Aktivierung von Gebäudeleerstand für zentrales Wohnen



Baudenkmal Wohnhaus Hauptstraße 38

Auszug Denkmalliste:

Wohnhaus, traufständiges zweigeschossiges verkleidetes Fachwerkhaus mit hohem Mansardkrüppelwalmdach, Erdgeschoss teilweise massiv erneuert mit Sandsteinrahmungen, 2. Hälfte 18. Jh.

Zur Aufwertung des Ortsbildes und Stärkung der Wohnfunktion im Ortskern können Maßnahmen zur Modernisierung, Instandsetzung und Fassadengestaltung über das Kommunale Förderprogramm bezuschusst werden. Dies beinhaltet Maßnahmen wie z.B. Dachsanierung, Dachaufbauten, Fassadenanstriche, die Sanierung von Klappläden, die Erneuerung von Fenstern und Schaufenstern, die Herstellung von barrierefreien Zugängen sowie die Umgestaltung und Aufwertung privater Freiflächen durch Entsiegelung und Begrünung.

Mit einem Gestaltungsbeispiel werden Möglichkeiten aufgezeigt, wie sich das leerstehende Gebäude in der Hauptstraße 38 durch ortsgerechte Sanierung als Wohn-

haus wieder nutzbar machen lässt.

Der Gebäudeleerstand ist in der Denkmalliste als Einzeldenkmal klassifiziert.

In verschiedenen Stufen wird exemplarisch aufgezeigt, wie durch eine Fassadensanierung neues Leben in das Gebäude gebracht werden kann. Nicht nur das Haus selbst profitiert von der Aufwertung, auch der angrenzende öffentliche Raum der historischen Hauptstraße.

In einer ersten Stufe können die Fliesen im Sockelbereich entfernt werden und der Natursteinsockel, der sich vermutlich darunter befindet, wird sichtbar gemacht und denkmalgerecht saniert werden.

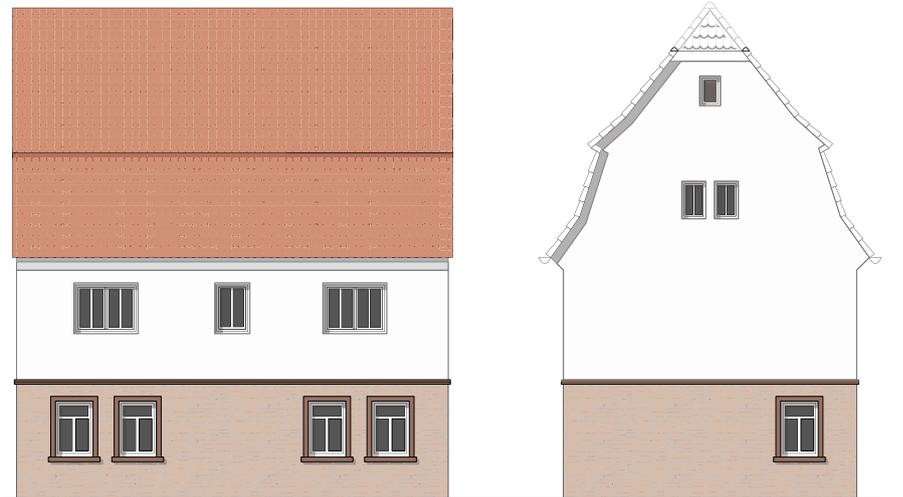
Die Eternitplatten an der Fassade

werden entfernt und durch eine einfache Putzfassade ersetzt. In diesem Zuge lassen sich die stehenden Fensterformate wiederherstellen und die bestehenden Kunststofffenster durch neue Holzfenster mit Sprossenteilung ersetzen.

Gemäß Denkmalbeschreibung handelt es sich bei der Fassade um verkleidetes Fachwerk. In einer zweiten Stufe könnte dieses durch Entfernen der Eternitplatten freigelegt und als Sichtfachwerkfassade saniert werden. Die bestehenden Fensteröffnungen werden zur Belichtung der Wohnräume an der Giebelseite durch weitere Öffnungen ergänzt und mit neuen Holzfenstern mit Sprossenteilung ausgestattet.



Nord- und Ostansicht | Bestandsfassade mit Eternit- und Fliesenverkleidung



Nord- und Ostansicht | Stufe 1 - Beseitigung ortsfremder Verkleidung



Nord- und Ostansicht | Stufe 2 - Freilegung Sichtfachwerkfassade

4

Das Kommunale
Förderprogramm

Kommunales Förderprogramm

Zur Durchführung privater Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Ortskernsanierung erlässt der Markt Elsenfeld ein Kommunales Förderprogramm.

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Kommunalen Förderprogramms umfasst das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ortskern Elsenfeld“. Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen oder im Bauamt einzusehen.

2 Ziel und Zweck des Förderprogramms

Zweck des Kommunalen Förderprogramms ist die Erhaltung bzw. Wiederherstellung des ortstypischen Charakters von Elsenfeld. Durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen soll die städtebauliche Entwicklung des Ortskerns unter Berücksichtigung des charakteristischen Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden. Sanierte Altbauten, Neubauten, Werbeanlagen und Freiflächen sollen sich in Maßstab, Proportion, Form und Farbgebung in das gewachsene Ortsbild einfügen. Das Ortsbild störende bauliche Veränderungen aus früheren Jahren sollen entfernt und durch eine ortstypische Gestaltung ersetzt werden. Das Wohnumfeld soll insbesondere im Ortskern durch Entsiegelung und Begrünung der Freiflächen und gestalterische Aufwertung an Attraktivität gewinnen.

Durch das Kommunale Förderprogramm werden finanzielle Zuschüsse aus dem Städtebauförderungsprogramm und den von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Mitteln gewährt. Das Kommunale Förderprogramm soll als Anreiz (sog. Anreizförderung) dienen, dass Haus- und Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet des Ortskerns Sanierungsmaßnahmen im Sinne der Gestaltungsrichtlinien durchführen.

3 Gegenstand der Förderung

(1) Im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms können folgende Arten von Sanierungsmaßnahmen gefördert werden:

- Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes
- Maßnahmen zur Erhaltung der Gestalt vorhandener Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude

Die Maßnahmen müssen Gebäude oder Freiflächen mit ortsbildprägendem Charakter betreffen oder auf den öffentlichen Raum und das Ortsbild positiven Einfluss nehmen. Eine entsprechende Zweckbindung ist zu vereinbaren.

(2) Der sanierungsbedingte Abriss von Gebäuden, der Abriss von Anbauten oder einzelnen Bauteilen kann gefördert werden, wenn dadurch eine gestalterische Aufwertung des Gebäudes, der Hofanlage oder der Freifläche erfolgt. Die historische Parzellenstruktur ist grundsätzlich zu erhalten.

(3) In diesem Sinne können gefördert werden:

Ortsbild und Ortsstruktur:

- Maßnahmen zur Herstellung typischer Raumkanten

Gebäude:

- Maßnahmen an Dach und Dachaufbauten
- Maßnahmen an Fassade
- Maßnahmen an Fenster und Schaufenster
- Maßnahmen am Hauseingang
- Herstellung von Barrierefreiheit
- Gestaltung von Werbeanlagen

Hof, Freifläche und Garten:

Maßnahmen am Gebäudevorbereich und Treppe

Maßnahmen an Hof und Hofeinfahrt

Maßnahmen am Vorgarten und Garten

Maßnahmen am Nebengebäude

Maßnahmen an Einfriedung und Hoftor

sowie die Anlage bzw. Neugestaltung von Freiflächen mit öffentlicher Wirkung, z.B. durch Entsiegelung und ortstypische Begrünung.

(4) Nicht zuwendungsfähig sind:

- Maßnahmen im Inneren des Gebäudes
- Haustechnik
- Dämmmaßnahmen
- Flachdächer
- Außenkamine und Verblechungen an Kaminen
- Solaranlagen
- Dachflächenfenster
- Kunststofffenster und -türen
- Verglasung aus satiniertem Glas/ Milchglas oder Strukturglas
- Sektionaltore
- Rollläden, Vorbaurolläden, Jalousien

4 Grundsätze der Förderung

(1) Zuständig für die Entscheidung hinsichtlich der Förderung ist die Marktgemeinde Elsenfeld.

(2) Auf die Förderung dem Grunde nach besteht kein Rechtsanspruch.

(3) Förderfähig sind die Kosten, die in sach- und fachgerechter Erfüllung des Kommunalen Förderprogramms entstehen. Um Förderung zu erhalten, muss die Maßnahme in den unter Punkt 3 aufgezählten Maßnahmen enthalten sein und den Zielen der Ortskernsanierung entsprechen. Grundsätzlich muss durch die Maßnahme ein harmonisches Gesamtbild entstehen. Die Gestaltung von Gebäuden und Außenanlagen muss sich in Form, Maßstab, Proportion, Gliederung und Gestaltung in das Straßen- und Ortsbild einfügen und zur Gesamtaufwertung beitragen.

(4) Die Bewilligung erfolgt nach der Reihenfolge der Anträge im Rahmen der von den Zuschussgebern jährlich zur Verfügung gestellten Mittel. Zuständig für die Entscheidung hinsichtlich der Förderung ist die Marktgemeinde Elsenfeld.

(5) Die Höhe der Förderung beträgt 30% der förderfähigen Kosten, maximal jedoch 30.000,- € je Gesamtmaßnahme und Objekt bzw. Anwesen. Die Förderung wird von der Marktgemeinde Elsenfeld einmalig als Zuwendung übernommen.

(6) Es werden nur Handwerker- und Materialrechnungen anerkannt. Eigenleistungen können bei fachgemäßer Ausführung in Form von Materialkosten auf Grundlage des zuwendungsfähigen Kostenangebots bis zu 30% anerkannt werden. Eigenleistungen (Kostenansatz für eigene Arbeitszeit) sind nicht förderfähig.

(7) Werden an einem Objekt (Grundstücks- bzw. wirtschaftliche Einheit) mehrere Teilmaßnahmen in einem angemessenen zeitnahen Zusammenhang (max. 5 Jahre) durchgeführt, z.B. Sanierung der Fenster und Dacheindeckung usw., so gilt dies als Gesamtmaßnahme.

(8) Die Marktgemeinde Elsenfeld behält sich eine Rücknahme der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder teilweise nicht der Bewilligungsgrundlage entspricht oder bautechnisch mangelhaft ausgeführt wurde.

(9) Die Inanspruchnahme des Kommunalen Förderprogramms schließt andere Förderungen des Marktes Elsenfeld aus.

5 Verfahren

(1) Zuständig für die Entscheidung hinsichtlich der Förderung dem Grunde nach sowie der Art und des Umfangs nach ist die Marktgemeinde Elsenfeld.

(2) Bewilligungsbehörde ist die Marktgemeinde Elsenfeld.

(3) Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn nach fachlicher und rechtlicher Beratung durch die Marktgemeinde Elsenfeld und des von ihr beauftragten Planungsbüros mit den entsprechenden Unterlagen bei der Bewilligungsbehörde einzureichen.

Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:

- eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende,
- ein Lageplan im Maßstab 1:1000,
- ein aussagekräftiges Objektfoto,
- erforderliche Pläne wie Skizzen, Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne je nach Art und Umfang der beabsichtigten Baumaßnahme,
- mehrere Angebote (min. 2 Angebote) mit Beschreibung des Leistungsumfangs,
- Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden; ggf. sind die Bewilligungsbescheide beizufügen.

Die Anforderungen weiterer Angaben oder Unterlagen bleiben im Einzelfall vorbehalten.

(4) Grundsätzlich sind mehrere Angebote (min. 2 Angebote) bauausführender Unternehmen einzuholen und der Gemeinde zur Einsicht vorzulegen. Die geplanten Leistungen müssen in den Leistungsverzeichnissen so eindeutig und umfassend beschrieben sein, dass ein Angebotsvergleich möglich ist.

(5) Die Marktgemeinde Elsenfeld und das beauftragte Planungsbüro prüfen einvernehmlich, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen der Ortskernsanierung und des Kommunalen Förderprogramms entsprechen. Die Förderzusage ersetzt jedoch nicht die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen.

(6) Geplante Maßnahmen dürfen erst nach schriftlicher Bestätigung der Bewilligung begonnen werden. Spätestens innerhalb von 3 Monaten nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes ist der Verwendungsnachweis vorzulegen. Die Auszahlung der Zuwendung erfolgt nach Beendigung der Baumaßnahme und nach Prüfung des Verwendungsnachweises.

6 Gültigkeit und Dauer des Förderprogramms

Der Marktgemeinderat hat am 13.02.2023 das Kommunale Förderprogramm zur Durchführung privater Sanierungsmaßnahmen beschlossen.

Dieses Förderprogramm tritt ab dem 01.05.2023 in Kraft und wird jeweils bis zum Ende eines Haushaltsjahres Gültigkeit besitzen. Durch die Bereitstellung von Fördermitteln im darauffolgenden Haushaltsplan verlängert sich das Programm jeweils um ein Jahr.

Elsenfeld, den 16.03.2023

Kai Hohmann
Erster Bürgermeister



Markt Elsenfeld