

HERRIEDEN

AKTIVSTADT AN DER ALTMÜHL



GESTALTUNGS- UND FÖRDERFIBEL

FÜR DIE ALTSTADT HERRIEDEN

IMPRESSUM

Herausgeber Stadt Herrieden
Herrnhof 10
91567 Herrieden



**Inhaltliche
Bearbeitung** JECHNERER ARCHITEKTEN STADTPLANER
Dipl.- Ing. Architekt + Stadtplaner BDA Franz Jechnerer
Dipl.- Ing. Architekt Michael Ruppert
Vogteiplatz 12
91567 Herrieden

Layout BÜRO25
#werbeagentur
Technologiepark 4
91522 Ansbach

INHALT

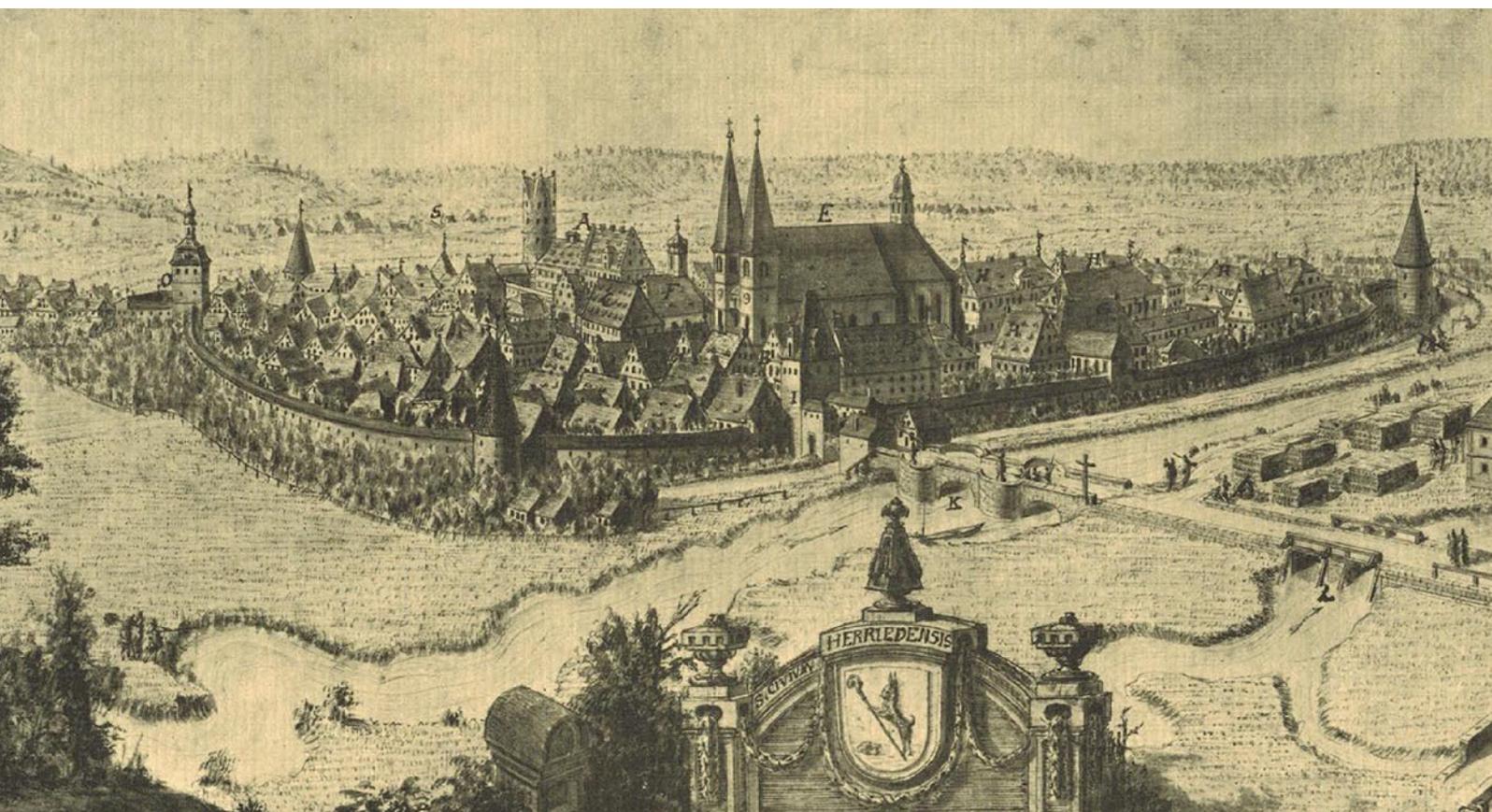
- 06** Dächer
- 08** Außenwände
- 10** Öffnungen
- 12** Zierbauteile - Werbeanlagen
- 14** Begrünung - Freiflächengestaltung
- 16** Richtlinie über die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Altstadt von Herrieden („Gestaltungsrichtlinie“)
- 36** Richtlinie zur Förderung der Stadtbildpflege in der Altstadt von Herrieden
- 41** Richtlinie zur Förderung des Eigentumserwerbs und von Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der Altstadt von Herrieden („Modernisierungsrichtlinie“)
- 47** Hinweise auf Staatliche Steuervergünstigungen bei Denkmälern/Denkmalensembles
- 47** Übersichtsplan „Altstadtsanierung Herrieden“

VORWORT

Erste Bürgermeisterin Dorina Jechnerer

Die Entstehung Herriedens geht zurück auf den Verlauf einer handelspolitisch und strategisch wichtigen Straße, die in Süd-Nordrichtung von Donauwörth über Königshofen an der Heide nach Herrieden und weiter nach Fulda führte. Das Kloster „Hasareod“ wurde erstmals am 24. Februar 797 urkundlich erwähnt. Für die Gründung des Klosters nimmt man den Zeitraum vor 782 an. Für das 14. Jahrhundert ist eine Burganlage urkundlich belegt.

Über die Jahrhunderte entwickelte sich innerhalb der Altstadt eine bauliche und nutzungsstrukturelle Verteilung, die im Wesentlichen bis heute Bestand hat. Der südöstliche Teil der Altstadt, der sogenannte „Herrnhof“ war ursprünglich der Wohnbereich der Chorherren und ist von der Basilika und der Frauenkirche in einer offenen Abfolge von Plätzen geprägt. Nördlich anschließend befindet sich das sogenannte Stadtschloss, das seit dem 18. Jahrhundert bis Ende des 20. Jahrhunderts als Brauerei genutzt war, 2009 von der Stadt Herrieden erworben wurde und grundlegend saniert und umgebaut wurde bzw. wird. Der südwestliche Bereich der Altstadt rund um die Vordere Gasse ist nach wie vor der von Handel und Wohnen geprägte Bereich. Der nördliche Bereich der Altstadt zwischen Hintere Gasse und Stadtmauer entwickelte sich zum Wohnbereich der Ackerbürger und ist von eher kleinteiliger Bebauung geprägt.



Die gesamte Altstadt von Herrieden einschließlich des umlaufenden Wallgrabens und der Altmühlbrücke steht unter Ensembleschutz. In diesem Gebiet sind beim Landesamt für Denkmalpflege ca. 50 Einzeldenkmäler gelistet.

Die Bewahrung und Pflege dieses baulichen Ensembles ist ein außerordentlich wichtiges städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen. Jede bauliche Veränderung verlangt deswegen besondere Rücksicht auf die Umgebung und deren Gestaltungsregeln. Die vorliegende Gestaltungsfibel soll alle Eigentümer, Mieter oder Pächter anregen, die Altstadt von Herrieden noch schöner werden zu lassen.

So werden im vorderen Teil zu den wichtigsten baulichen Themen Empfehlungen für die altstadtgerechte Gestaltung gegeben. Im hinteren Teil der Fibel sind die beiden Förderprogramme der Stadt Herrieden abgedruckt. Mit diesen Förderprogrammen können einerseits stadtbildpflegerische, altstadtgerechte Maßnahmen z. B. an Dächern, Fassaden und Fenstern, andererseits seit Juli 2016 auch der Eigentums-erwerb und die grundlegende Modernisierung im Gebäudeinneren gefördert werden.

Zur weiteren Belebung unserer Altstadt kann auch die gewerbliche oder gastronomische Ausstattung gefördert werden, wenn die Anschaffung oder Erneuerung der Ausstattung in Zusammenhang mit weiteren baulichen Maßnahmen steht. In jedem Fall ist vor Beginn der Maßnahme ein Antrag bei der Stadt Herrieden zu stellen und eine für Sie kostenlose Beratung durch den Sanierungsplaner der Stadt einzuholen. Der Sanierungsplaner prüft dann die Maßnahme hinsichtlich seiner Förderfähigkeit und gibt eine Empfehlung an die Stadt Herrieden ab.

Ich wünsche Ihnen viel Freude beim Blättern und Lesen und freue mich heute schon auf Ihr Engagement, damit unsere Altstadt noch schöner wird!

Ihre Dorina Jechnerer



Der in seiner Gesamtheit einheitliche und ruhige Eindruck der Dachlandschaft ist prägend für das historische Altstadtensemble von Herrieden. Die klaren Dachformen - zumeist als Satteldachkonstruktion - sind traditionell mit naturroten Biberschwanzziegeln eingedeckt.

DÄCHER

Dachform

Die Dachneigung in der Altstadt beträgt meist 45° und steiler. Die Dächer besitzen in der Regel nur einen sehr geringen Dachüberstand, Ortgang, First und Grate sind gewöhnlich aufgemörtelt. Die Traufe ist meist mit Aufschieblingen angehoben, die Sparrenköpfe mit einem Traufgesims verdeckt.

Eindeckung

Für die Region charakteristisch ist der naturrote Biberschwanzziegel. Mit dieser Eindeckung sind diverse Deckarten wie Einfach-, Doppel- oder Kronendeckung möglich.



SO IST ES RICHTIG:

- ✓ Lassen Sie sich vor jeder baulichen Veränderung vom Sanierungsplaner beraten!
- ✓ Erhalten Sie historische Bauteile wie Gauben oder Erker!
- ✓ Decken Sie Ihre Dachfläche mit naturroten Biberschwanzziegeln ein!
- ✓ Verzichten Sie auf Formziegel oder großflächige Einblechungen!
- ✓ Orientieren Sie sich bei Um- oder Neubauten an für die Region typischen Dachdetails!
- ✓ Setzen Sie Dachflächenfenster wenn möglich nur an nicht einsehbaren Dachflächen an!
- ✓ Bringen Sie keine technischen Dachaufbauten auf Ihrer Dachfläche an!

Antennen & Photovoltaik

Technische Aufbauten wie z. B. Antennen, Satelliten- oder Photovoltaikanlagen stören das historische Stadtbild. Deswegen dürfen diese nur in Ausnahmefällen auf vom Straßenraum nicht einsehbaren Dachflächen montiert werden.

Dachaufbauten

Die historischen Dächer besitzen keine oder nur wenige, optisch untergeordnete Dachgauben. In jedem Fall sind diese in Anzahl, Art, Maß und Anordnung auf das Hauptdach abgestimmt.

Die Größe und Anordnung neuer Gauben ist deswegen immer auf den Baukörper und dessen Symmetrie abzustimmen und auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Gewöhnlich sind Gauben als zimmermannsmäßige Konstruktion mit Ziegeleindeckung auszuführen, in Einzelfällen können Ausnahmen zugelassen werden.



AUSSENWÄNDE

Die Altstadt von Herrieden wird, wie in der Region typisch, durch geputzte Fassaden geprägt. Dabei besitzt jedes Gebäude seine eigene, auf die Nachbargebäude abgestimmte Farbe. Dadurch entsteht der für historische Altstädte wechselvolle und trotzdem harmonische Gesamteindruck. Der Wandanteil überwiegt dabei gegenüber dem der Fassadenöffnungen deutlich. Zur optischen Vergrößerung der Fensterflächen wurde mit umlaufenden, farblich abgesetzten Faschen gearbeitet. Seltener sind in Herrieden Fachwerkfassaden vorzufinden. Nur wenige bedeutende Bauwerke wurden aus Naturstein errichtet oder besitzen Natursteinsockel, -lisenen, -gesimse oder -faschen.



Putz

Die regional typische Putzfassade besteht aus von Hand bzw. als Kellenwurf aufgetragenem, mineralischen Glatt- bzw. feinem Rauputz. Erst die traditionellen Materialien und Verarbeitungstechniken verleihen der Fassadenfläche ihr individuelles, lebendiges Erscheinungsbild und lassen durch kleine Unebenheiten in der Oberfläche im Zusammenspiel mit Licht reizvolle Schattenspiele an der Fassade entstehen.

Fachwerk

Fachwerkfassaden vermitteln durch ihre zimmermannsmäßig ausgeführten Fügungen und Verbindungen ein beeindruckendes Erscheinungsbild. Erhalten Sie historische Fachwerkfassaden und verwenden Sie bei der Instandsetzung geeignete, dem historischen Vorbild entsprechende Materialien. Lassen Sie die Arbeiten von einem in der Denkmalpflege erfahrenen Fachbetrieb ausführen.

Farbe

Ein auf die Nachbargebäude abgestimmter Farbansatz verleiht jedem Gebäude seinen individuellen Charakter. Faschen, Lisenen, Gesimse, Pylaster, Erker etc. sind gegenüber der Fassade farblich abzusetzen. Verwenden Sie zur Fassadengestaltung vorzugsweise Kalk- und Mineralfarben ausschließlich in gedeckten Farben. Durch auf die Wand aufgebrachte Farbproben lassen sich unterschiedliche Farbkombinationen bei natürlichen Lichtverhältnissen bemustern.

Sockel

Bis auf wenige Ausnahmen besitzen die Häuser in Herrieden keinen abgesetzten Sockel. Üblich ist eine bis zum Pflasterbelag durchgehende Putzfassade, die einheitlich in der Fassadenfarbe gestrichen ist. Sehen Sie sich vor Fassadenüberarbeitungen alte Fotos mit dem ursprünglichen Erscheinungsbild an und greifen Sie dieses auf.

SO IST ES RICHTIG:

- ✓ Lassen Sie sich vor jeder baulichen Veränderung vom Sanierungsplaner beraten!
- ✓ Verwenden Sie nur gedeckte, auf die Nachbargebäude abgestimmte Farben nach vorheriger Bemusterung!
- ✓ Verwenden Sie Kalk- und Mineralputze für eine lebendige Wandoberfläche!
- ✓ Verzichten Sie auf Sockelverkleidungen oder farblich abgesetzte Sockelbereiche!
- ✓ Gliedern Sie Ihre Fassade mit Gesimsen oder Faschen nach historischem Vorbild (suchen Sie nach alten Fotos)!
- ✓ Verzichten Sie auf störende Werbeanlagen, Schilder, Briefkästen oder Automaten!



ÖFFNUNGEN

Fassaden werden durch Größe, Proportion, Anordnung und Gliederung der Öffnungen wesentlich bestimmt. Historische Fassaden wiesen stets eine hohe gestalterische Qualität auf, die seit dem Einsatz moderner Materialien oft verloren gegangen ist. Für Fassaden in der Altstadt sind stehende, hochrechteckige Öffnungen, meist symmetrisch in der Fassade angeordnet, typisch. Mit farblich auf die Wandfarbe abgestimmten Fenstern, Fensterläden und Türen können Fassaden maßgeblich gestaltet werden.

Proportion

Die Proportion und Aufteilung von Fenstern und Schaufenstern muss auf die Größe der Fassadenfläche abgestimmt sein. Demnach muss im Einzelfall beurteilt werden, ob die Fenster als ein-, zwei-, drei- oder vierflügelig, als Stulp-Fenster oder mit Kreuzstock, mit oder ohne Sprossen ausgeführt werden sollen.

Das für die Herrieder Altstadtbild typische stehende Format ist dabei auch bei Ersatz-, Um- und Neubauten zu berücksichtigen.

Material

Gestern wie auch heute ist Holz als nachwachsender Rohstoff das Material erster Wahl für Fenster, Fensterläden, Tür und Tor in der historischen Altstadt. Holzfenster und -türen sind langlebig, natürlich alternd und ökologisch unbedenklich. Verwenden Sie daher ausschließlich Holzfenster und -türen.

Auch alte Holzfenster und -türen können meist mit überschaubarem Aufwand instandgesetzt bzw. aufgearbeitet werden.

Fensterläden

Mit Fensterläden steht Ihnen ein regionaltypisches und ansprechendes Fassadenelement zum Schutz vor Witterungseinflüssen zur Verfügung. Vorhandene Fensterläden sollen daher unbedingt erhalten bleiben, vormals entfernte Fensterläden sollten bei Umgestaltungen entsprechend dem historischen Vorbild wieder angebracht werden. Bei Neubauten können Klapp- oder Schiebeläden angebracht werden.



Schaufenster

Historische Schaufensterelemente und Ladeneingänge waren auf die Proportion des Gebäudes abgestimmt, entsprechend kleinteilig gegliedert und aus Holz oder Metall gefertigt. Lassen Sie sich vor zukünftigen Umbauten vom historischen Zustand inspirieren.



Garagentore

In der Altstadt sind Garagentore als zweiflügelige Klapptore, alternativ als Kipptore in Holz auszuführen. Moderne Bauformen wie Sektionaltore oder Rolltore sind im historischen Ensemble fremd und dürfen daher nicht verwendet werden.

SO IST ES RICHTIG:

- ✓ Lassen Sie sich vor jeder baulichen Veränderung vom Sanierungsplaner beraten!
- ✓ Erhalten Sie historische Fenster, Fensterläden, Türen und Tore!
- ✓ Sehen Sie in alten Bauakten oder auf früheren Fotos die ursprüngliche Fensterteilung oder Haustüren an!
- ✓ Lassen Sie Fenster, Fensterläden und Türen nach historischem Vorbild anfertigen!
- ✓ Setzen Sie Fenster, Fensterläden und Türen aus heimischem Holz ein!
- ✓ Verkleinern oder untergliedern Sie Schaufenster gemäß dem historischen Zustand!

ZIERBAUTEILE – WERBEANLAGEN

Zierbauteile, wie Inschriften, Wappen, Hausfiguren, Eck- oder Konsolsteine, Auslegerschilder oder Schnitzereien auf Fachwerkpfeilern bereichern das historische Stadtbild wesentlich. Direkt auf die Fassade gemalte Schriftzüge weisen auf Ladengeschäfte, Gastronomie oder andere gewerbliche Nutzungen in der Altstadt hin.

Zierbauteile

An den historischen Gebäuden Herriedens sind eine Reihe von wertvollen Zierbauteilen, die das Stadtbild wesentlich mitprägen, überliefert. Diese sollten unbedingt gepflegt und erhalten werden.

Teilweise sind diese Bauteile jedoch im Zuge früherer Sanierungen verloren gegangen. Lassen Sie sich von alten Fotos inspirieren und suchen Sie in Zusammenarbeit mit dem Sanierungsberater handwerkliche Lösungen und künstlerische Details, die das Stadtbild bereichern.

Werbeanlagen

Kunstvoll gestaltete Nasenschilder, auf die Fassade aufgemalte Schriftzüge oder handwerklich vor der Fassade angebrachte Einzelbuchstaben fügen sich dezent zurückhaltend in ein historisches Umfeld ein. Befreien Sie Ihre Fassade von unpassenden Schildern und Ihre Schaufensterauslage von unnötiger Produktwerbung, Aufklebern, Postern und Dergleichen. Achten Sie auf eine übersichtliche, hochwertige Gestaltung und Produktpräsentation in Zusammenspiel mit sorgfältig gewählter Beleuchtung.





Stadtmöblierung

Eine Außengastronomie trägt zur Belebung der Altstadt wesentlich bei. Jedoch sollten sich Tische, Stühle und Schirme dem Stadtbild unterordnen und optisch hochwertig und ruhig darstellen. Verwenden Sie in Abstimmung mit dem Sanierungsplaner wertige Tische und Stühle aus Holz oder Metall und Schirme mit naturfarbener Beschattung ohne Beschriftung.



SO IST ES RICHTIG:

- ✓ Lassen Sie sich vor jeder Maßnahme vom Sanierungsplaner beraten!
- ✓ Erhalten Sie historische Zierbauteile!
- ✓ Lassen Sie sich von historischen Fotoaufnahmen inspirieren!
- ✓ Befreien Sie Ihre Fassade bzw. Schaufenster von überflüssigen Schildern und Verklebungen!
- ✓ Verwenden Sie nur aufgemalte Schriften oder vor der Fassade liegenden Schriftzeichen oder Auslegerschilder!

BEGRÜNUNG - FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Die Altstadt von Herrieden ist von einem umlaufenden Grüngürtel, dem ehemaligen Wallgraben umgeben, der die Altstadt von der umgebenden Bebauung freistellt und den mittelalterlichen Siedlungskern erlebbar macht. Innerhalb der Altstadt wird der öffentliche Straßenraum in der Regel direkt durch die Bebauung abgegrenzt, die privaten Freiflächen befinden sich rückwärtig in den Blockinnenzonen.



Begrünung

Befreien Sie Ihre privaten Flächen bzw. Gärten von unnötiger Versiegelung und bepflanzen Sie diese mit einheimischen Bäumen und Sträuchern oder einem Obstgarten.

An den straßenseitigen Fassaden sind einzelne, gezielt angebrachte Rosenstöcke oder ein Obstbaumspalier sowie bepflanzte Blumenkästen als Fensterschmuck altstadtgerechte Gestaltungs- und Begrünungsmöglichkeiten.



Außentreppen, Geländer

Erhalten Sie historische Außentreppen und schmiedeeiserne Geländer. Verwenden Sie auch bei neuen Treppen heimischen Naturstein. Bei Neubauten oder in Ausnahmefällen können auch andere altstadtgerechte Materialien zugelassen werden.

Neue Geländer sind gestalterisch hochwertig, handwerklich gefertigt und in der Farbgebung auf das historische Stadtbild abgestimmt auszuführen.

Einfriedungen

Erhalten Sie historische Einfriedungen mit ihren Sockeln, Gliederungen und Abdeckungen. Neue Einfriedungen sind in Anlehnung an das historische Vorbild, in der Regel als Holzlattenzaun mit stehenden Latten, auszuführen. Als Grundstückseinfriedung im Bereich des Wallgrabens eignen sich nur niedrige Laubhecken oder filigrane Zäune, um den Gesamteindruck der zusammenhängenden Grünfläche nicht zu beeinträchtigen.

SO IST ES RICHTIG:

- ✓ Lassen Sie sich vor jeder Maßnahme vom Sanierungsplaner beraten!
- ✓ Sehen Sie sich historische Fotoaufnahmen an und lassen Sie sich inspirieren!
- ✓ Lassen Sie Außentreppen, Geländer und Einfriedungen handwerklich fertigen!
- ✓ Verwenden Sie für Außentreppen, Geländer und Einfriedungen altstadtgerechte Formen und Materialien!
- ✓ Schmücken Sie Ihre Fassade mit Blumenkästen oder einem Spalierbaum!
- ✓ Entsiegeln und begrünen Sie Ihre private Freifläche mit heimischen Bäumen und Sträuchern!

RICHTLINIEN ÄUSSERE GESTALTUNG

Richtlinie über die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Altstadt von Herrieden.

§1 PRÄAMBEL

- 1.1 Grundlagen für die Gestaltungsrichtlinie sind die im Rahmen den Vorbereitenden Untersuchungen und der Sanierungsberatung vorgenommenen Untersuchungen und Analysen des Stadtbildes mit seinen einzelnen Gestaltelementen.
- 1.2 Die Gestaltungsrichtlinie basiert auf städtebaulichen und architektonischen Wertmaßstäben unter Einbeziehung der historisch überlieferten Qualitäten. Denkmalpflegerische Belange lassen sich durch eine Gestaltungsrichtlinie nicht regeln. Sie sind nach wie vor im Einzelfall von zuständiger Seite zu beurteilen.
- 1.3 Mit der Gestaltungsrichtlinie soll die Erhaltung des überlieferten Stadtbildes der Stadt Herrieden sichergestellt werden.
- 1.4 Die Erhaltung des überlieferten Stadtbildes der Stadt Herrieden ist eine Aufgabe von hoher kultureller Bedeutung und verlangt bei allen baulichen Maßnahmen Rücksicht auf den überkommenen Baubestand sowie auf Gestaltungsmerkmale und Maßstabsregeln, die die Eigenart des Stadtbildes geprägt haben. Dabei sind die architektonischen Mittel und die Materialien unserer Zeit nicht ausgeschlossen.
- 1.5 Um den bauwilligen Bürgern, den planenden Architekten und den ausführenden Firmen das Bauen in der Altstadt zu erleichtern, das im Laufe der Jahrhunderte gewachsene Stadtbild der Altstadt zu schützen und nachteiligen Veränderungen in Maßstab und Proportionen in Material und Detailgestaltung entgegenzuwirken, erlässt die Stadt Herrieden nachstehende Richtlinien (keine Satzung).
- 1.6 Vor Beginn einer jeden Maßnahme ist eine Erstberatung beim Sanierungsplaner wahrzunehmen. In dieser sollen auch Fragestellungen zur Abstimmung der Genehmigungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz bereits im Vorfeld erörtert werden.
- 1.7 Die Richtlinien für die Stadtbildpflege werden in Anlehnung an Art. 91 Abs. 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBL. S. 433, BayRS 2132-1-I) erlassen.

§ 2 GELTUNGSBEREICH

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Richtlinie besteht aus

2.1.1 dem Umgebungsbereich,

der den in beigefügtem Lageplan abgegrenzten Umgriff der Altstadt außerhalb des Engeren Geltungsbereiches umfasst und für den nur die Regelungen aus § 4 Ziff. 4.1 Stadtansicht sowie § 17 Inkrafttreten Anwendung finden und

2.1.2 dem Engeren Geltungsbereich,

der die Fläche der Altstadt innerhalb der Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes umfasst, dessen Grenze wie folgt verläuft:

Im Süden - durch die nördliche Talraumbegrenzung des Altmühltals, die bei Flst. 225, in den Altmühlhaag übergeht.

Im Westen - durch die nördliche bzw. östliche Grenze des Altmühlhaags bis hin zur südlichen Grenze des Flst. 281, dieser nach Westen folgend, abknickend nach Norden und der westlichen Grenze der Flst. 281, 288/3 und 285 bis zur südlichen Grenze der Neunstetter Straße, dieser nach Osten folgend und bei Flst. 276 nach Norden überspringend und der östlichen Grenze der Ansbacher Straße folgend bis auf Höhe des Grundstücks Flst. 267, das in die Umgrenzung einbezogen wird.

Im Norden bis zur Südgrenze der Münchner Straße, diese nach Osten folgend und in Verlängerung weiterführend mit der Südgrenze des Altstadtrundweges Flst. 1667/41.

Im Osten - durch die Westgrenze des Altstadtweges Flst. 1667/41 bis zur Einmündung in die Bahnhofsstraße, die Nord- und Westgrenze von Flst. 240 folgend, die Bahnhofsstraße überspringend und entlang der südöstlichen Grenze von Flst. 233/4 in Verlängerung bis hin zur nördlichen Altmühltalraumgrenze.

Die Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche geht aus Anlage 1 hervor, die Bestandteil dieser Richtlinie ist.

2.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Richtlinie gilt für die Errichtung, die Änderung, die Instandsetzung und die Unterhaltung aller baulichen Anlagen sowie die Aufstellung, Anbringung und Änderung aller Werbeanlagen und Ausstattungsgegenstände, auch für solche Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten, die nach Art. 56, 57, 58 und 72 BayBO nicht genehmigungspflichtig sind.

2.3 **Abgrenzung gegenüber Bauleitplanung**

Die Gestaltungsrichtlinie ist nicht anzuwenden im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, sofern und soweit dort abweichende Festsetzungen getroffen sind oder werden.

2.4 **Abgrenzung gegenüber Denkmalschutz**

Von dieser Richtlinie unberührt bleiben abweichende Anforderungen aufgrund des Denkmalschutzgesetzes vom 25.06.1973. Insbesondere wird die Erlaubnispflicht nicht ersetzt.

§ 3 GENERALKLAUSEL

- 3.1 Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind so zu errichten, anzubringen, zu ändern und zu unterhalten, dass sie in Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe den historischen Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung der vorhandenen Bebauung sowie des Straßen und Platzbildes und des Altstadtgefüges, nicht beeinträchtigen.
- 3.2 Alle Maßnahmen innerhalb des Umgebungsbereiches sowie des Engeren Geltungsbereiches, die die Bestandssituation verändern, bedürfen der Zustimmung durch die Stadt Herrieden.

§ 4 STADTANSICHT, RAUMSTRUKTUR UND STADTGRUNDRISS

4.1 **Stadtansicht**

Veränderungen im Umgebungsbereich oder innerhalb des Engeren Geltungsbereiches sind unzulässig, wenn sie das Stadtbild oder die für das Stadtbild besonders wichtigen Sichtbeziehungen beeinträchtigen. Besonders wichtige Schutzbereiche sind die Stadtbefestigung mit vorgelagerten Wallanlagen und die steinerne Altmühlbrücke. Als besonders wichtige Sichtbeziehungen gelten die Blicke von allen Seiten auf das Storchentor, die Stiftskirche, das Stadtschloss und die Fronveste.

4.2 **Zwinger- und Wallanlagen (Bauverbotszone)**

Im Bereich des Stadtgrabens und der Befestigungsanlagen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet oder erweitert werden. Die Wallanlagen sind als Grüngürtel um die Altstadt zu erhalten.

4.3 **Städtische Räume**

Die überlieferten Stadträume, insbesondere der historische Marktplatz, der Vogteiplatz, die Vorde- und die Hintere Gasse, das räumliche Gefüge von Gassen und Plätzen im Herrenhof sowie der Deocarplatz sind in ihrer räumlichen Eigenart zu erhalten.

4.4 **Stadtgrundriss/Parzellenstruktur**

Die in den nachfolgenden Quartierbereichen der Altstadt unterschiedlichen Größen und Proportionen der Baukörper, deren Stellung im Stadtgrundriss und die Fassadenabfolge sind entsprechend der überlieferten Parzellenstruktur zu erhalten und bei Neubauten zu berücksichtigen - im Bereich Vogtei - im Bereich Herrenhof/Deocarplatz - im ehemaligen Handwerker Viertel (südwestlicher Teil) - im ehemaligen Landwirtschaftsviertel (nordwestlicher Teil).

4.5 **Ordnungsprinzipien in der Straßenflucht**

Weisen Gebäudegruppen oder Straßenseiten eine einheitliche Giebel- oder Traufstellung der Gebäude auf, so hat sich ein Neu- oder Ersatzbau entsprechend einzupassen. Bewusste Abweichungen bedürfen einer besonderen Begründung und des Nachweises der Verträglichkeit anhand eines Modells. Über die Zulässigkeit der Abweichung entscheiden die zuständigen Gremien der Stadt Herrieden in Abstimmung mit den Fachbehörden und dem Sanierungsplaner.

4.6 **Baulücken, gestörte Raumkanten**

Bestehende Baulücken sind entlang den historischen Raumkanten zu schließen.

4.7 **Ausschluss von Raum beeinträchtigenden Elementen**

Zur Erhaltung der das Straßenbild prägenden Raumkanten sind Arkaden und jede andere Form räumlich wirksamer Abweichungen von der Bauflucht grundsätzlich unzulässig.

4.8 **Ausschluss von Raum beeinträchtigenden Maßnahmen**

Hauptgebäude, die für die Abgrenzung der Quartiere gegenüber dem öffentlichen Raum wichtig sind, dürfen erst abgebrochen werden, wenn ein Wiederaufbau oder Ersatzbau innerhalb von 2 Jahren gesichert ist, es sei denn Gefahr ist im Verzug.

§ 5 **BAUKÖRPER**

5.1 **Der Baukörper als Element der historisch gewachsenen Stadt**

Die das Bild der Straßen prägenden Baukörper sind in den überlieferten Proportionen, Abmessungen und Gliederungen zu erhalten.

5.2 **Der Baukörper im Kontext zu seiner Umgebung**

Die Stellung der Gebäude und die Firstrichtung sowie der Abstand zur Straße und der Abstand der Gebäude untereinander sind bei Um- und Neubauten entsprechend der ursprünglichen Bebauung einzuhalten.

Jedes Gebäude muss für sich klar ablesbar in Erscheinung treten und sich in der Baumasse, Baukörpergliederung, Traufhöhe, Firstrichtung und Dachneigung in seine Umgebung einfügen. Anbauten müssen in der Größe und Baukörpergliederung auf die Proportionen des Hauptgebäudes abgestimmt sein.

5.3 **Die Baukörperereinpassung**

Die maximale Gebäudehöhe für ein Bauwerk, gemessen von der genehmigten Erdgeschossfußbodenhöhe EFH bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand an der Traufseite des Gebäudes muss auf die Traufhöhe benachbarter Gebäude abgestimmt sein.

5.4 **Enge Reihen**

Enge Reihen (Traufgassen) sind grundsätzlich in der ursprünglichen Breite zu erhalten.

5.5 **Sonderregelung zur Baukörpergliederung**

Kann die Erhaltung einer Engen Reihe zwischen zwei Gebäuden nicht erreicht werden, so ist zur Straßenseite wie zur Hofseite anstelle der ehemaligen Traufgasse ein 0,60 bis 0,80 m breiter Rücksprung mit mindestens 1,00 m Tiefe auszuführen.

5.6 **Baukörperbreiten**

Werden mehrere Parzellen zu einem Gebäudekomplex zusammengelegt oder entstehen Gebäude deren Breite erheblich über das ortsspezifische Maß hinausgeht, muss das neue Gebäude so gegliedert werden, dass die ursprüngliche Parzellenstruktur ablesbar bleibt. Diese Gliederung muss sich auch im Dach fortsetzen.

§ 6 **DÄCHER UND DACHAUFBAUTEN**

6.1 **Dachlandschaft**

Der einheitliche, aus der historischen Entwicklung überlieferte Gesamteindruck der Dachlandschaft ist in Form und Farbton zu erhalten. Neubauten und Umbauten haben sich in diesen Gesamteindruck einzufügen. Die in den einzelnen Altstadtquartieren vorherrschenden Dachformen und Firstrichtungen sind einzuhalten.

6.2 **Dachformen**

6.2.1 **Dachformen bei Hauptgebäuden**

6.2.11 **In der westlichen Altstadt**

Die Dächer der Hauptgebäude und damit verbundener Nebengebäude sind in der Regel als Satteldächer mit einer Neigung über 42° auszuführen. Walmdächer, Krüppelwalme und abgeschleppte Pultdächer sind zulässig, wenn sie aus dem Bestand heraus begründet sind oder sich in ihre Umgebung einfügen.

6.2.12 **In der östlichen Altstadt**

Die aus der historischen Entwicklung der östlichen Altstadt überkommenen Dächer sind dort in ihrer unterschiedlichen Form, in ihrem Maßstab und den entsprechenden Dachneigungen zu erhalten. Bei Neu- oder Ersatzbauten sind Abweichungen hiervon zulässig, sofern sie besonders begründet werden können und soweit dadurch das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

6.2.2 **Dachformen bei Nebengebäuden**

Bei kleinen Dachflächen untergeordneter und einzeln stehender Nebengebäude kann die Mindestdachneigung auf 30° reduziert werden.

6.3 **Flachdächer**

Flachdächer sind nur in begründeten Ausnahmefällen, in der Regel nur im Innenbereich von Baublöcken, an vom Straßenraum aus nicht sichtbaren Stellen, zulässig. Diese Flachdächer sind entweder begehbar und als Dachterrasse nutzbar oder als begrüntes Dach auszubilden. Ausnahmen können in Abstimmung mit der Stadtplanung und der unteren Denkmalschutzbehörde zugelassen werden.

6.4 **Dachdetails**

6.4.1 **Traufdetail**

Der Dachüberstand an der Traufe darf, dem ortsüblichen Kehlbalkendach entsprechend, 30 cm nicht überschreiten. Der Traufbereich der Dachkonstruktion ist in der Regel durch Aufschieblinge anzuheben. Die Köpfe der Aufschieblinge sind mit einem, gegebenenfalls profilierten, Traufgesims bündig abzuschließen. Sichtbare Sparrenköpfe sind unzulässig.

6.4.2 **Ortgangdetail**

Der Dachüberstand am Ortgang von Sattel- oder Pultdächern ist dem historischen Vorbild entsprechend knapp auszubilden. Zulässig sind Sonderformen der Ortgangausbildung wie z.B. Schweifgiebel, Giebelscheiben o.ä.

6.5 **Dachdeckung**

Die Dächer sind mit naturroten Tonbiberschwanzziegeln mit unbehandelter Oberfläche in Einfachdeckung, Doppeldeckung oder Kronendeckung einzudecken. Andere Deckungsmaterialien, wie Wellplatten, Kunststoff- oder Blecheindeckungen sind nicht zulässig. Die Eindeckung der Ortgänge mit Winkelziegeln ist unzulässig. Für untergeordnete Nebengebäude oder Dächer, die vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind, kann in Abstimmung mit dem Stadtbauamt eine Dachdeckung zugelassen werden, die von den oben genannten Einschränkungen abweicht.

6.6 **Dachaufbauten und Dachöffnungen**

6.6.1 **Dachaufbauten als Elemente des Hauptdaches**

Dachaufbauten sind nach Anzahl, Art, Maß und Anordnung auf die Charakteristik des Hauptdaches abzustimmen.

6.6.2 **Wirkung von Dachaufbauten im Stadtbild**

Als Dachaufbauten sind nur Dachgauben (Schleppgauben, stehende Gauben und Fledermausgauben) oder Dacherker (Ladeerker und Zwerchgiebel) zulässig, wenn sie sich der Gesamtfläche des Daches unterordnen und sich nach Größe, Form und Gestaltung in das Stadtbild einfügen.

6.6.3 **Anordnung und Ausbildung von Gauben im Dachbereich**

Die Anordnung und Ausbildung von Gauben ist stets im Einzelfall durch die Stadtplanung zu prüfen und zu beurteilen. In der Regel sollte die Gesamtbreite aller Gauben ein Drittel der Firstlänge nicht übersteigen. Der seitliche Abstand der Gauben zum Dachrand (Ortgang oder Walmgrat) sollte 2,0 m, der Abstand untereinander mind. 1,0 m betragen. Die Breite der Gauben sollte sich wie deren Höhe nach der Größe des Gebäudes bzw. dessen Dachfläche richten. Bei kleinen Häusern sollte die Gaube max. 1,4 m breit sein. Gauben sind stets von der Traufe zurückzusetzen, als Richtwert können ca. 80 cm (gemessen in der Dachneigung) vom Durchdringungspunkt der Außenwand durch die Dachfläche bis zum Fußpunkt der Gaube angenommen werden.

6.6.4 **Gaubenkonstruktion**

Die Gauben sind in traditioneller, zimmermannsmäßiger Ausführung zu erstellen. Sie sind im gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken. Lediglich Barockgauben mit segmentbogenförmigem Dach und neuzeitliche Gauben mit flach geneigtem Dach können mit Blech eingedeckt werden. Die Seitenwände von Gauben sind verputzt oder holzverschalt auszuführen und in einer der Dachfarbe angepassten Farbe zu behandeln. Einblechungen mit dauerhaft nicht glänzenden Materialien sind zulässig. Die Fensterrahmen von Gauben sind farblich dunkel zu halten.

6.6.5 **Anordnung und Ausbildung von Erkern und Zwerchgiebeln im Dachbereich**

Ladeerker und Zwerchgiebel müssen sich als untergeordnete Bauteile in das Gesamtgebäude einfügen. Sie sind wie das Hauptdach einzudecken. Die Seitenflächen und die Frontseite von Dacherkern und Zwerchgiebeln müssen sich in Materialwahl und Gestaltung auf die Fassade des Hauses beziehen.

6.7 **Dachflächenfenster**

Der Einbau von Dachflächenfenstern muss stets im Einzelfall durch die Stadtplanung geprüft und beurteilt werden. Dachflächenfenster sind in der Regel nur in Dachflächen zulässig, die vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind und nur bis zu einer Größe von $B = 0,80 \text{ m} / H = 1,20 \text{ m}$. Der seitliche Abstand von Dachflächenfenstern zum Dachrand muss mind. 2,00 m betragen, der Abstand der Dachflächenfenster untereinander muss mind. 1,00 m betragen. Die Fensterrahmen von Dachflächenfenstern sind farblich dem Dach anzupassen. Glasziegelflächen über $0,5 \text{ m}^2$ Größe sind unzulässig. Großflächigere Verglasungen können in Ausnahmefällen in Abstimmung mit der Stadtplanung und der unteren Denkmalschutzbehörde zugelassen werden.

6.8 **Dacheinschnitte**

Offene Dacheinschnitte für Dachterrassen sind nicht zulässig. Überdeckte Dacheinschnitte, in der Form von offenen Gauben können im 1. Dachgeschoss an Stellen, die vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind, bis zu einer Breite von max. 3,00 m zugelassen werden.

6.9 **Technische Bauteile im Dachbereich**

6.9.1 **Kamine**

Kamine sind nahe am First über Dach zu führen. Sie sind zu verputzen. Kaminverkleidungen mit Blech oder Klinkersteinen sind zulässig. Eindeckrahmen sind so klein als möglich zu halten.

6.9.2 **Sonnenkollektoren, Photovoltaikziegel und Photovoltaikanlagen**

Sonnenkollektoren, Photovoltaikziegel und Photovoltaikanlagen dürfen nur als begrenzte Bauteile, die in ein Bauwerk integriert sind und nur an Stellen, die vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind, angebracht werden. Die Errichtung einer Anlage muss im Einzelfall durch die Stadtplanung in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde geprüft und beurteilt werden.

Sonstige technische Dachaufbauten Das Anbringen von sonstigen technischen Einrichtungen, wie Spiegel oder Funkantennen auf den Dachflächen ist nicht zulässig. Ausgenommen sind Medienempfangselemente für Rundfunk und Fernsehen, wenn sie farblich auf die angrenzenden Bauteile abgestimmt und vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind.

§ 7 FASSADEN UND GLIEDERUNGSELEMENTE

7.1 Typologie

Die für Herrieden charakteristischen Bauarten, wie verputzter Mauerwerksbau und Fachwerkbau sowie die vorherrschenden Stilelemente des mittelalterlich-fränkischen und des fränkisch-barocken Gebäudetyps sollen auch weiterhin gepflegt werden. Neuzeitliche Architektur ist unter Beachtung der sonstigen Festsetzungen dieser Richtlinie zulässig.

7.2 Wechsel der Fassaden

Die Reihung gleicher Fassaden ist zu vermeiden.

7.3 Oberfläche, Material und Verarbeitung

7.3.1 Fassadenarten

Zulässig sind Putzfassaden und Sichtfachwerksfassaden.

7.3.2 Putzoberflächen

Putzfassaden sind mit Glattputz, Kellenwurf oder feinem Rauputz in traditioneller, handwerklicher Verarbeitung mit lebendiger Oberfläche auszuführen. Die Putzflächen sind mit gedeckten Farben in ortstypischer Weise zu streichen. Besonders strukturierte, ortsfremde Zierputze sind nicht zugelassen.

7.3.3 Behandlung von Fachwerk

Vorhandenes Sichtfachwerk ist zu erhalten und zu pflegen. Verputztes oder verkleidetes Fachwerk soll nur freigelegt werden, wenn es nach Material und Verarbeitung als Sichtfachwerk geeignet ist, die Verkleidung nicht historische Gründe hat und das Sichtfachwerk für das Stadtbild bereichernd wirkt. Vor der Entscheidung, ob eine Freilegung durchgeführt werden soll, ist in jedem Fall der Sanierungsplaner in Benehmen mit den Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.

7.3.4 Holzverschalungen

Holzverschalungen sind in der Regel nur bei Hauptgebäuden an vom Straßenraum abgewandten Fassadenflächen im Obergeschossbereich sowie bei Nebengebäuden zulässig. Holzverschalungen sind in ortsüblicher Weise als senkrechte Verbretterung mit Deckleisten oder als Boden-Deckelschalung auszuführen. Die Holzverschalungen sind aus sägerauem, farblich nicht behandeltem oder vorbewittertem Holz herzustellen. Holzverschalungen müssen im Einzelfall durch die Stadtplanung ggf. im Benehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde geprüft und beurteilt werden.

7.3.5 **Unzulässige Oberflächenmaterialien**

Die Oberflächenbehandlung von Fassaden und anderen fassadenbezogenen Bauteilen, insbesondere aus Metall, poliertem oder geschliffenem Naturstein, Faserzementplatten, Kunststoffplatten, Spaltklinker oder Keramikfliesen sowie die Verwendung von Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen, Betonsteinen oder Kalksandsteinen sind untersagt. Dies gilt auch für die Gestaltung von offenen Hauseingängen, Ladenpassagen oder Hofeinfahrten.

7.4 **Gliederungselemente von Fassaden**

7.4.1 **Bestehende Gliederungselemente**

Bestehende Gliederungselemente wie Erker, Vorkragungen von Obergeschossen, Stirnbretter, Gesimse, Pfosten, Sichtfachwerk, Pilaster, Lisenen, Bossierungen, Gewände, Rundbogenportale sind detailgetreu zu erhalten und möglichst farblich gegenüber der Fassadenfläche abzusetzen.

7.4.2 **Gliederungselemente bei Neubauten**

Bei Neubauten sind angemessene Gliederungselemente, die nicht nur farblich, sondern auch durch Schattenwirkung plastisch in Erscheinung treten, zugelassen.

7.4.3 **Sockelausbildungen**

Sockelausbildungen sind nur dort zulässig, wo sie dem historischen Charakter eines Bauwerkes entsprechen und in Sandstein ausgeführt werden (z. B. Barockbauten). Bei allen anderen Gebäuden ist das Erdgeschoss bis zum Straßenbelag zu verputzen und mit der Erdgeschosswand farb- und materialeinheitlich zu behandeln. Ausnahmen davon können in besonders begründeten Einzelfällen nach Vorlage von Zeichnungen sowie Material- und Farbproben in Abstimmung mit dem Sanierungsplaner zugelassen werden.

7.4.4 **Vordächer**

Feststehende, freiauskragende Vordächer über Türen und Schaufenstern sind nicht zulässig. Abweichungen können in besonders begründeten Fällen nach Vorlage von Zeichnungen sowie Material und Farbproben in Abstimmung mit dem Sanierungsplaner zugelassen werden.

7.4.5 **Private Straßenbeleuchtung**

Private Leuchten, die in den öffentlichen Raum hinein wirken, können nur im Einzelfall in Abstimmung mit dem Sanierungsplaner zugelassen werden.

7.4.6 **Stufen und Freitreppen**

Stufen und Freitreppen vor straßenseitigen Hauseingängen sind zu erhalten und bei Erneuerungsmaßnahmen oder Neubauten in der Regel in Naturstein herzustellen. Die Herstellung eines barrierefreien Zugangs muss im Einzelfall durch die Stadtplanung in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde geprüft und beurteilt werden.

7.4.7 **Loggien**

Loggien bedürfen stets der Einzelfallprüfung durch die Stadtplanung im Benehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde. Sie dürfen nicht vor die Fassade vortreten, müssen unter der Traufe des Daches enden und müssen sich hinsichtlich Größe und Anzahl dem Baukörper unterordnen. Der Einbau von Loggien bei Bestandsgebäuden ist an vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Stellen nicht zulässig.

7.4.8 **Balkone**

Frei auskragende Balkone sind nicht zulässig. Balkone, die in der Art herkömmlicher Altanen oder Zwerchbauten als eigenes Bauteil vor die Fassade gestellt werden, sind an Stellen, die vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind, zulässig. Vor die Fassade gestellte Balkone sind in leichter Holzbauweise mit Ziegeleindeckung über der obersten Balkonebene oder als filigrane Stahl-Glas-Konstruktion auszuführen. Die Anordnung und Ausbildung von Balkonen muss im Einzelfall durch die Stadtplanung ggf. im Benehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde geprüft und beurteilt werden.

§ 8 FENSTER, SCHAUFENSTER, TÜREN

8.1 **Anteil von Öffnungen in der Fassade**

Wesentliches Merkmal bei den in Herrieden überlieferten Fassaden ist der große Anteil von Wandflächen an der gesamten Fassadenfläche. Alle Öffnungen müssen sich der Wandfläche unterordnen.

8.2 **Anzahl, Anordnung und Größe von Öffnungen in der Fassade**

8.2.1 **Bezug zu vorhandenen Fassaden**

Die Anzahl und Größe von Wandöffnungen sowie ihre Anordnung hat sich an dem Vorbild der örtlich überlieferten Fassaden zu orientieren.

8.2.2 **Öffnungsformate**

Alle Öffnungen in den Fassaden sind hochrechteckig auszubilden. Das Verhältnis von Breite zu Höhe soll 2 : 3 bis 4 : 5 betragen.

8.2.3 Anordnungsregelungen

Öffnungen müssen von der Gebäudekante mind. 0,75 m entfernt liegen und sind durch Pfeiler oder Wandstücke voneinander zu trennen, die bei Fenstern mind. 0,36 m, bei Schaufenstern mind. 0,50 m breit sein müssen. Von der Oberkante einer Öffnung bis zur Unterkante einer Öffnung im darüberliegenden Geschoss muss eine Wandfläche von mind. 1,00 m erhalten bleiben.

8.2.4 Öffnungsanteile in unterschiedlichen Geschossen

Die Breite der Öffnungen darf in den Obergeschossen zwischen der Hälfte und zwei Drittel der Hausbreite, im Erdgeschoss zwischen zwei Drittel und drei Viertel der gesamten Hausbreite nicht überschreiten.

8.2.5 Aushöhlung der Erdgeschosszone

Die arkadenartige Aushöhlung der Erdgeschosszone zu Passagen o. ä. und die Anordnung von Fensterbändern ist grundsätzlich nicht zulässig.

8.2.6 Öffnungen im Giebfeld

Die Größe der Öffnungen im Giebfeld muss im Verhältnis zu den Öffnungen des darunterliegenden Geschosses deutlich kleiner sein. Der Abstand einer Öffnung zum angrenzenden Ortgang muss mindestens so breit sein wie die Öffnung selbst. Ausgenommen sind Ladeöffnungen zu Dachspeichern.

8.2.7 Ausnahmeregelung für Giebelverglasungen

Giebelverglasungen, die in ihrer Anordnung, Größe und Gliederung auf die Maßstäblichkeit und Proportion des Gebäudes sowie die Fassade, in der sie liegen, abgestimmt sind, können in Ausnahmefällen durch Vorlage von Zeichnungen sowie Material- und Farbproben in Abstimmung mit dem Sanierungsplaner zugelassen werden.

8.3 Gestaltung von Öffnungen in der Fassade

8.3.1 Umrahmungen

Fenster- und Türumrahmungen mit Gewänden (Sandsteingewände und Putzfaschen) sind, soweit vorhanden, zu erhalten. Bei Neubauten sind sie wie folgt zulässig:

Bei großen Neubauten

Das Gestaltungsprinzip, Fensteröffnungen durch Gewände gegenüber den Wandflächen hervorzuheben, ist in der Regel bei voluminösen Neubauten anzuwenden.

Bei kleinen Gebäuden

Bei kleinmaßstäblichen Gebäuden sollen Fensterumrahmungen vermieden werden oder sich in ihrer Wirkung unterordnen.

8.3.2 Außentüren und Tore

Historische Elemente

Historische Außentüren und Tore sind zu erhalten.

Neue Türen und Tore an Wohnhäusern

Neue Außentüren und Tore sind nach überlieferten Vorbildern in handwerklicher Ausführung aus heimischen Hölzern herzustellen.

Winkeltüren

Abschlusstüren von Engen Reihen gegenüber angrenzenden Bereichen sind als glatte, geschlossene Brettertürchen in Anlehnung an vorhandene Formen herzustellen. Die Höhe der Türe muss die Einsicht in die enge Reihe verhindern.

Garagentore

Garagentore sind als zweiflügelige Klapptore oder als Kipptore aus Holz herzustellen. Fernbedienbare Öffnungsmechanismen sind zulässig. Roll- und Sektionaltore sind nicht zulässig. Bei neuen Außentüren und Toren sind der Stadtplanung generell Ausführungszeichnungen zur Freigabe vorzulegen.

8.3.3 Fenster

Materialbestimmung

Fensterrahmen und -flügel sind aus heimischem Holz herzustellen. Ausnahmen davon können in begründeten Einzelfällen nach Vorlage von Ausführungsdetails sowie Material- und Farbproben in Abstimmung mit dem Sanierungsplaner zugelassen werden. Bei neuen Fenstern sind dem Sanierungsplaner generell Ausführungszeichnungen zur Prüfung vorzulegen.

Fensterteilung unter Bezug auf die Fassadenproportionen

Vorhandene Fensterteilungen sind zu erhalten. Bei Neubauten und Fenstererneuerungen sind Unterteilungen vorzusehen, die den Proportionen der Gesamtfassade entsprechen.

Fensterteilungen bezogen auf die Öffnungsgröße

Fenster bis 0,76 m Breite (Stock-Außenmaß) sind sprossenlos und einflügelig zulässig, Fenster größerer Breite müssen in der Regel eine Unterteilung mit Sprossen erhalten. Ab 1,10 m Breite sind die Fenster zweiflügelig mit echten Quersprossen oder mit feststehendem Kämpfer und mehrflügelig herzustellen.

Feingliedrigkeit der Fensterelemente

Fensterrahmen und -sprossen sind so zu gestalten, dass sie den überlieferten Vorbildern entsprechend dimensioniert und profiliert sind. Fensterrahmen und -sprossen sind handwerksgerecht und konstruktiv auszuführen. Sprossenattrappen können nur in begründeten Einzelfällen bei Quersprossen zugelassen werden.

Farbbehandlung

Fensterrahmen und Flügel sind mit einem deckenden Farbanstrich oder Lasuranstrich zu versehen. Die farbliche Hervorhebung der Fenstergliederung ist zugelassen. Die Farbgebung ist im Vorfeld abzustimmen.

Verglasung

Als Verglasung ist in der Regel Klarglas zu verwenden. Strukturgläser, Buntgläser, Spiegelgläser, dunkle Sonnenschutzgläser und imitierte Antikverglasungen sind an strassenzugewandten Seiten nicht zulässig.

Glasbausteine

Die Verwendung von Glasbausteinen ist nur an Flächen zulässig, die vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind.

8.3.4 Schaufenster

Schaufenster unter Bezug auf die Fassadenproportionen

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss und nicht als Eckschaufenster zulässig. Größe, Anordnung und Teilung von Schaufenstern müssen der Konstruktion des Gebäudes und der Proportion der Fassade entsprechen.

Schaufensterformat

Schaufenster sind in der Regel hochrechteckig auszubilden.

Materialausschluss

Schaufenster und Ladentüren dürfen außen keine glänzenden Teile zeigen.

§9 FENSTER, SCHAUFENSTER, TÜREN

9.1 Fensterläden

Fensterläden (Klappläden) sind, wo vorhanden, zu erhalten und in der Regel bei bestehenden Gebäuden als bewegliche, funktionale Läden wieder nachzurüsten, wo sie beseitigt wurden.

Die Anbringung von Fensterläden bei Neubauten ist im Einzelfall durch die Stadtplanung zu prüfen und zu beurteilen. Bei Anbringung sind diese nur als bewegliche, funktionsfähige Klapp- oder Schiebeläden zugelassen. Ausführungszeichnungen sind zur Freigabe vorzulegen.

9.2 **Ausbildung von Fensterläden**

9.2.1 **Glatte Fensterläden**

Fensterläden sind aus gehobelten, fugenlosen und glatt aneinander gefügten senkrecht angeordneten Holzbrettern herzustellen, die im Bandbereich durch zwei horizontal eingezapfte Leisten gehalten sind. Die Fensterläden sind mit kräftigen, gedeckten Farben zu streichen.

9.2.2 **Fensterläden mit Lamellenfüllung**

Fensterläden aus Holzrahmen mit Lamellenfüllung in starrer oder beweglicher Anordnung sind zulässig. Die Fensterläden sind mit kräftigen, gedeckten Farben zu streichen.

9.2.3 **Rollläden, Jalousien, Ausstellmarkisoletten**

Rollläden, Jalousien und Ausstellmarkisoletten sind nur zulässig, wenn sie auf die Fensteröffnungen bezogen in der Wand versteckt angebracht sind, nicht über den Außenputz vorstehen und in hochgezogenem Zustand weder sichtbar sind noch den Rahmen oder die Glasfläche der Fenster verdecken.

9.2.4 **Schaufenstermarkisen**

Schaufenstermarkisen sind nur dort zulässig, wo innerhalb von Schaufenstern eine Beeinträchtigung von Auslagen oder Waren durch Sonneneinstrahlung gegeben ist. Schaufenstermarkisen sind nur als bewegliche Elemente zulässig, die auf die Fenstergröße bezogen sind. Sie dürfen in der Form eines Geschossgliederungsbandes geringfügig, bis max. 0,25 m, über die Fassade vorragen. Glänzende Materialien sind nicht zulässig. Bei einer ausgefahrenen Markise muss die lichte Höhe mind. 2,20 m, der senkrechte Abstand von der Fahrbahnaußenkante mind. 0,70 m betragen.

Markisen und Markisoletten müssen aus Stoff und in einer auf die Fassade abgestimmten gedeckten Farbe, ohne Aufschrift, ausgeführt werden. Sie dürfen wesentliche Architekturteile nicht dauernd überdecken.

Material und Form der Markise bzw. Markisolette müssen den Zweck des Sonnenschutzes eindeutig erkennen lassen und möglichst leicht wirken. Feststehende Markisen oder Korbmarkisen sind nicht zugelassen.

§10 FARBE

10.1 Grundsätze der Farbgestaltung

Die Farbgestaltung von Fassaden ist der Stadt Herrieden grundsätzlich rechtzeitig vor Ausführungsbeginn anzuzeigen und in Abstimmung mit dem Sanierungsplaner durchzuführen.

10.2 Farb- und Materialausschlüsse

Rein weiße und sehr helle, schwarze und sehr dunkle Putzflächen, stark glänzende Farben und metallisch glänzende Materialien sind im Geltungsbereich untersagt.

§11 ZIERBAUTEILE

11.1 Vorhandene Zierbauteile

Historische Zierbauteile, wie Schnitzereien auf Fachwerkpfosten, Verzierungen auf Konsolsteinen, Toreinfassungen oder Gesimsen, historische Wirtshausschilder, Dachreiter, Hausfiguren (insbesondere Madonnen), Inschriften, Wappen, Hauszeichen, Rinnenkessel, Ecksteine und Radabweiser sind an der ursprünglichen Stelle zu erhalten, zu pflegen und sichtbar zu belassen.

11.2 Neue Zierbauteile

Die Bürger, im besonderen die Geschäftsleute der Stadt, werden ausdrücklich aufgefordert, bei der Gestaltung ihrer Häuser, insbesondere bei Neubauten und bei Werbeanlagen, stärker auch künstlerisch gestaltete Details zu schaffen, die zur Belebung des Stadtbildes beitragen.

§12 IMBISSTÄNDE SOWIE BAULICHKEITEN GLEICHER ART UND NUTZUNG

Das Aufstellen von Imbissständen oder Baulichkeiten gleicher Art und Nutzung sowie fliegende Bauten, auch bis zu einer Größe von 75 m², ist im Geltungsbereich dieser Richtlinie nur mit ausdrücklicher Zustimmung durch die Stadt Herrieden zulässig.

§13 WERBEANLAGEN

13.1 Sinn und Zweck zulässiger Werbeanlagen

Im Straßenraum wirksame Werbeanlagen dürfen grundsätzlich nur auf den Betrieb an der Stätte ihrer Leistung hinweisen. Der Hinweis auf Produkte, Hersteller von Produkten oder Markenbezeichnungen ist außerhalb von Schaufenstern in der Regel nicht zulässig. Ausnahmen können im Einzelfall nach Abstimmung mit dem Sanierungsplaner gewährt werden, wenn die Benennung von

Produkten, Herstellern von Produkten oder Markenbezeichnungen innerhalb der Gesamtwerbeanlage eine optisch untergeordnete, nicht aggressive Wirkung hat.

Werbende Anlagen, die keiner gewerblichen Werbung dienen, wie z. B. Werbeanlagen kirchlicher Einrichtungen oder von Vereinen, Verbänden und sonstigen Institutionen unterliegen den gleichen Kriterien wie gewerbliche Werbeanlagen.

13.2 **Werbeanlagen als Teil des Gebäudes**

Werbeanlagen müssen in ihrer Art, Ausgestaltung und Größe auf die architektonische Gliederung und Proportion des Gebäudes Rücksicht nehmen.

13.3 **Gestaltung von Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen mit den Schriftzeichen in der Regel nicht höher als 0,40 m sein. Sie dürfen nur aus auf der Fassade aufgemalten oder vor der Fassade liegenden Schriftzeichen aus Einzelbuchstaben oder aus durchsichtigem, rahmenlosen Schild mit flächig aufgebracht Schriftzeichen aus Einzelbuchstaben bestehen und nur im Bereich zwischen Oberkante Schaufenster und Oberkante Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden.

Ausgenommen sind:

1. Künstlerisch gestaltete, handwerklich gefertigte, die Durchsicht nicht wesentlich hemmende Auslegerschilder in der Art historischer Wirtshausschilder und
2. Haus- und Büroschilder bis zu 0,40 x 0,50 m, wenn sie flach an der Wand liegen. In der Größe darüber hinausgehende Werbeschilder sind in der Regel unzulässig.

13.4 **Ausschluss von verunstaltender Werbung**

Das langfristige Bekleben oder Beschreiben von Schaufenstern mit Preis- oder Hinweisschildern jeder Art sowie das Bekleben oder Bestreichen von Schaufenstern und sonstigen Fenstern mit die Durchsicht hemmenden Materialien ist unzulässig.

13.5 **Ausschluss von störender Werbung**

Werbeanlagen dürfen die Fassade und das Stadtbild nicht stören durch übermäßige Größe, zu grelle Farbgebung oder Verschmutzung sowie durch Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung und akustische Mittel.

13.6 **Leuchtwerbung**

Leuchtwerbung ist unzulässig, mit Ausnahme von Einzelbuchstaben aus lichtundurchlässigem Ma-

terial, die hinterleuchtet werden (Schattenschriften). Im Einvernehmen mit dem Sanierungsplaner kann eine Beleuchtung von Werbeanlagen gestattet werden.

13.7 **Kletterschriften, Nasenschilder**

Kletterschriften jeder Art und Größe sind unzulässig.

Nasenschilder jeder Art und Größe, mit Ausnahme der unter Ziffer 13.3 Punkt 1 genannten künstlerisch gestalteten Auslegerschilder, sind unzulässig.

13.8 **Warenautomaten, Schaukästen**

Warenautomaten und Schaukästen müssen auf die architektonische Gliederung des Gebäudes Rücksicht nehmen. Werbeanlagen dieser Art müssen intakt gehalten werden und dürfen nicht stören durch übermäßige Größe, Häufung, zu grelle Farbgebung oder Verschmutzung sowie durch Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung.

§ 14 **FREIFLÄCHENGESTALTUNG**

14.1 **Bauliche Anlagen im Freiraum**

In den Straßenraum wirkende bauliche Anlagen oder Teile von ihnen, wie Außentreppen, Einfriedungen, Stützmauern, Obstspaliere, wandhängende Blumenkästen sind in Form und Material dem überlieferten Stadtbild entsprechend zu bewahren, bei Erneuerungsmaßnahmen in der historisch überlieferten Qualität herzustellen und bei Neubauten entsprechend zu berücksichtigen.

14.2 **Abstimmung baulicher Anlagen auf die Umgebung**

Bauliche Anlagen im Vorbereich der Gebäude sind so zu gestalten, dass sie die Umgebung nicht nachteilig beeinflussen.

14.3 **Gestaltung privater Freiflächen die optisch und/oder tatsächlich dem öffentlichen Raum zugeordnet sind**

Die den Gebäuden vorgelagerten privaten Flächen, welche optisch oder tatsächlich dem öffentlichen Raum zugeordnet sind, sind in Material und Ausführungsart auf die Freiflächengestaltung der angrenzenden öffentlichen Flächen abzustimmen. Die Aufstellung von Pflanzkübeln oder Pollerelementen auf diesen Flächen ist nicht zulässig.

14.4 **Vorgärten**

Vorhandene private Vorgärten sind in der überlieferten Art mit einheimischen Pflanzen als Bauerngarten zu gestalten und mit der ortsüblichen Einfriedung als einfacher Holzlattenzaun zwischen

quadratischen Pfosten aus heimischem Holz, mit senkrecht stehenden, 0,80 m bis 1,20 m hohen Latten, einzufrieden.

14.5 **Grundstückseinfriedungen gegenüber dem öffentlichen Raum**

Historische Einfriedungen sind als Mauern oder als Abgrenzungen anderer Art mit ihren Sockeln, Gliederungen, Abdeckungen und Zieraufsätzen zu erhalten und instand zu halten. Neue Einfriedungen sind in Form, Farbe und Material den örtlich überlieferten Vorbildern entsprechend zu gestalten, in der Regel als fränkischer Holzlattenzaun mit senkrecht stehenden Latten.

14.6 **Grundstückseinfriedungen im Bereich von Grünflächen**

Im Bereich von Grünflächen, die dem öffentlichen Raum zugeordnet sind, sind als Einfriedungen nur solche Elemente zulässig, die den Gesamteindruck der zusammenhängenden Grünanlage nicht beeinträchtigen, wie z.B. niedere Laubhecken bis max. 0,80 m Höhe.

14.7 **Grundstückseinfriedungen im Wallgrabenbereich**

Im Wallgrabenbereich sind als Einfriedungen nur solche Elemente zulässig, die den Gesamteindruck der zusammenhängenden Grünanlage nicht beeinträchtigen, z.B. weitmaschige Drahtzäune oder Laubhecken bis zu einer Höhe von 1,20 m.

14.8 **Freiflächengestaltung in Blockinnenzonen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen in den Blockinnenbereichen sind soweit wie möglich zu begrünen. Zu befestigende Flächen sind aus versickerungsfähigen Materialien und Unterbauten herzustellen.

14.9 **Müllbehälter**

Die Stellflächen für Müllbehälter sind in Gebäude oder Einfriedungen so zu integrieren, dass sie den öffentlichen Raum nicht beeinträchtigen, der Sicht entzogen sind und nicht geruchsbelästigend wirken.

14.10 **Beleuchtung**

Grundsätzlich sollen nur Fassaden von Gebäuden mit öffentlichen Nutzungen durch Beleuchtung hervorgehoben werden. Ausnahmen können in Abstimmung mit dem Sanierungsplaner zugelassen werden.

§15 BAUUNTERHALT

Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen und Werbeanlagen sind in einem Zustand zu erhalten, der das Stadt-, Straßen- und Landschaftsbild nicht nachteilig beeinflusst und der den Bestimmungen dieser Richtlinie entspricht.

§16 ABWEICHUNGEN

Abweichungen von den Regelungen dieser Richtlinie bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung durch die zuständigen städtischen Gremien, nach vorheriger Abstimmung mit dem Sanierungsplaner bzw. der Stadt Herrieden.

§17 INKRAFTTRETEN

Die Gestaltungsrichtlinie ersetzt die vorhergehende Fassung vom 01.01.2017 und tritt zum 01.02.2021 in Kraft.

Herrieden, den 27.01.2021

Dorina Jechnerer
Erste Bürgermeisterin

Aufgestellt:

Herrieden, den 01.12.2016 (und redaktionell überarbeitet, 27.01.2021)

JECHNERER ARCHITEKTEN STADTPLANER

Dipl.- Ing. Architekt + Stadtplaner BDA Franz Jechnerer

Dipl.- Ing. Architekt Michael Ruppert

RICHTLINIE FASSADENPROGRAMM

Richtlinie zur Förderung der Stadtbildpflege in Herrieden – Fassadenprogramm.

1. GELTUNGSBEREICH

Das kommunale Förderprogramm (Fassadenprogramm) umfasst das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altstadt Herrieden“. Die Förderung wird als nicht rückzahlbarer Zuschuss gewährt. Sie erfolgt im Rahmen der im Haushaltsplan bereitgestellten Mittel.

2. ZWECK DER FÖRDERUNG

Zweck der Förderung ist die Erhaltung des historischen Altstadtkerns und die Beseitigung städtebaulicher Missstände sowie der Erhalt und die Steigerung der Wohn-, Lebens- und Aufenthaltsqualität.

Die städtebauliche Entwicklung soll durch geeignete Instandsetzungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden.

Die Stadt Herrieden unterstützt auf der Grundlage der Gestaltungsrichtlinie vom 27.01.2021 alle das Stadtbild betreffenden außenwirksamen Maßnahmen an Gebäuden und privaten Freianlagen im Sanierungsgebiet durch eine fachkompetente Gestaltungsberatung und durch finanzielle Förderung von richtlinienkonform durchgeführten Maßnahmen, soweit Städtebaufördermittel vorhanden sind.

In die Förderung sind auch Gebäude einbezogen, welche nicht unter Denkmalschutz stehen sowie Ersatzbauten, die zur Erhaltung des Stadtbildes von Bedeutung sind.

3. FÖRDERFÄHIGE MASSNAHMEN

3.1 Im Rahmen des kommunalen Förderprogramms werden in der Regel folgende Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der vorhandenen Gebäude bzw. Maßnahmen an städtebaulich notwendigen Ersatzbauten gefördert:

3.1.1 Maßnahmen an Dächern, Dacheindeckungen, Dachaufbauten und -öffnungen einschließlich erforderlicher Nebenarbeiten, wenn die Regelungen der Gestaltungsrichtlinie eingehalten werden.

3.1.2 Maßnahmen zur Oberflächengestaltung, Putz und Anstrich der Fassaden gem. der Gestaltungsrichtlinie (hinsichtlich Oberfläche, Material und Verarbeitung aber auch bezüglich der Gliederungselemente und Farbgebung).

3.1.3 Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung von Fenstern, Außentüren und Toren, in der Fassade

gem. der Gestaltungsrichtlinie (Anteil, Anzahl, Anordnung und Größe von Fassadenöffnungen, Gestaltung von Fassadenöffnungen wie z. B. Außentüren, Tore, Fenster, Schaufenster).

- 3.14 Maßnahmen zur Erhaltung oder erstmaligen Anbringung von Fensterläden gem. der Gestaltungsrichtlinie.
- 3.15 Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Neuanbringung von Zierbauteilen und Werbeanlagen.
- 3.16 Maßnahmen zur Begrünung von Fassaden.
- 3.2 Weiterhin werden im Rahmen des kommunalen Förderprogramms auch folgende Maßnahmen an Außenanlagen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes gefördert:
 - 3.2.1 Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Errichtung von baulichen Anlagen im Freiraum im Sinne der Gestaltungsrichtlinie.
 - 3.2.2 Maßnahmen zur Beseitigung von unnötigen Freiflächenbefestigungen und Bodenversiegelungen.
 - 3.2.3 Maßnahmen zur Gestaltung privater Freiflächen, die optisch und/oder tatsächlich dem öffentlichen Raum zugeordnet sind, mit altstadtgerechten Belägen.
 - 3.2.4 Maßnahmen zur Begrünung von Hof- und privaten Freiflächen mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen, (z. B. Bauerngarten mit Gemüse, Blumen) oder Fassadenbegrünung mit Blumenschmuck oder Spalierobst bzw. Wein.
 - 3.2.5 Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Errichtung von Grundstückseinfriedungen gegenüber dem öffentlichen Raum, im Sinne der Gestaltungsrichtlinie.

4. ART UND UMFANG DER FÖRDERUNG

Die Förderung erfolgt in Form von Zuschüssen im Rahmen der Städtebauförderung.

Die Zuschüsse werden wie folgt festgelegt:

- Bei Sanierungen bestehender Gebäude, die konform der Gestaltungsrichtlinie durchgeführt wurden mit maximal 30 % der zuwendungsfähigen Kosten je Einzelobjekt, jedoch höchstens 25.000,-- €.
- Bei Ersatzneubauten mit maximal 30 % der Kosten für stadtbildpflegerische Mehraufwendungen je Einzelobjekt, jedoch höchstens 25.000,-- €. Die stadtbildpflegerischen Mehraufwendungen ergeben sich aus den Kosten für außenwirksame Maßnahmen, wie sie nach der Gestaltungsrichtlinie gefordert werden, jedoch unter Abzug der Bau- oder Herstellungskosten wie sie für eine einfache herkömmliche Ausführung entstanden wären.

Eine Doppelförderung der Maßnahme aus anderen Programmen ist nicht möglich. Sollte für das Objekt wegen städtebaulichen Mängel und Missstände im Gebäudeinneren eine Gesamtsanierung erforderlich sein, kann eine Förderung durch dieses Fassadenprogramm ausgeschlossen werden.

Die Zuschüsse werden im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel bewilligt.

Ein Rechtsanspruch auf Bewilligung besteht nicht.

Bei Härtefällen oder besonderen Maßnahmen wie z. B.

- bei Zierbauteilen (Sandsteingewänden, Giebelschmuck o. ä.)
- bei hochwertigen Details im Straßenbild (alte Wirtshausausleger, Madonnen o. ä.) oder bei sonstigen vorbildlichen Einzelmaßnahmen (auf besondere Empfehlung der Stadtplanung bzw. Denkmalpflege) kann eine abweichende Bezuschussung durch die Stadt Herrieden in Abstimmung mit der Förderstelle festgelegt werden.

5. GRUNDSÄTZE DER FÖRDERUNG: INKRAFTTRETEN

Grundlage dieser Förderung ist die Einhaltung der Vorgaben der Gestaltungsrichtlinie vom 27.01.2021, sowie der Vorgaben des Baurechts und der Denkmalpflege.

6. ANTRAGS- UND BEWILLIGUNGSVERFAHREN

- 6.1 Antragsberechtigt sind die Eigentümer der Objekte
- 6.2 Der Eigentümer beantragt bei der Stadt Herrieden oder dem Sanierungsbeauftragten eine Beratung für die vorgesehene/geplante Maßnahme.
- 6.3 Der sanierungsbeauftragte Architekt erstellt ein Beratungsprotokoll und spricht Empfehlungen aus. Gleichzeitig prüft er, ob die geplante Maßnahme förderfähig ist.
- 6.4 Nach Abstimmung mit der Stadt Herrieden teilt er dem Eigentümer mit, ob die Maßnahme gefördert werden kann.
- 6.5 Ist eine Förderung möglich, wird der Eigentümer aufgefordert gemäß Beratungsprotokoll Angebote für die geplanten Arbeiten einzuholen
- 6.6 Nach Vorliegen aller Angebote wird die Stadt Herrieden einen Sanierungsvertrag für die geplante Maßnahme aufstellen, der von dem Eigentümer unterzeichnet werden muss.
- 6.7 Dieser Vertrag regelt den Umfang der durchzuführenden Maßnahmen, den geplanten zeitlichen Rahmen und die Auflagen, die Bedingungen und die Fristen für die Gewährung der Förderung.

- 6.8 Nach aktueller ANBest-P, Ziffer 3.2 ist zu beachten: Beträgt die Zuwendung - oder bei Finanzierung durch mehrere Stellen der Gesamtbetrag der Zuwendung - nicht mehr als 100.000,-- Euro, sind Aufträge im Wert von mehr als 1.000,-- Euro (ohne Umsatzsteuer) an fachkundige und leistungsfähige Anbieter nach wettbewerblichen Gesichtspunkten zu wirtschaftlichen Bedingungen zu vergeben. Dazu sind in der Regel mindestens drei Unternehmen zur Abgabe eines Angebots aufzufordern. Verfahren und Ergebnisse sind zu dokumentieren. Aufträge im Wert von bis zu 1.000 Euro (ohne Umsatzsteuer) können unter Berücksichtigung der Haushaltsgrundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit direkt vergeben werden.

7. DURCHFÜHRUNG DER MASSNAHME

- 7.1 Erst nach Abschluss dieses Vertrages oder nach Genehmigung eines vorzeitigen Maßnahmenbeginns kann mit den Arbeiten begonnen werden.
- 7.2 Falls das Anwesen als Einzeldenkmal geführt ist, oder im Ensemblebereich gemäß Denkmalschutzgesetz steht, ist zusätzlich die Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Ansbach einzuholen.
- 7.3 Für genehmigungspflichtige bauliche Änderungen gemäß der Bayerischen Bauordnung ist ein Bauantrag einzureichen.
- 7.4 Nach Abschluss der Arbeiten wird als End- bzw. Erfolgskontrolle die Stadt Herrieden bzw. der Sanierungsbeauftragte die Maßnahme abnehmen.

8. EIGENLEISTUNG

Bei Eigenleistungen des Bauherrn wird ein Stundensatz in der jeweils von der Förderstelle vorgegebenen Höhe anerkannt. Von Selbst- und Verwandtenhilfe erbrachte Leistungen werden ebenfalls anerkannt.

Voraussetzung hierfür ist eine nachvollziehbare Aufzeichnung in Form eines Bautagebuchs. In dem Bautagebuch müssen die Namen der beteiligten Personen, die für das jeweilige Gewerk geleisteten Stunden als Einzelnachweis je Arbeitstag sowie die insgesamt geleistete Gesamtstundenzahl nachgewiesen werden. Die nachgewiesene Gesamtstundenzahl für die unentgeltlich erbrachten Leistungen werden nur bis zu einer Höhe anerkannt, die eine Fachfirma nach sachverständigem Ermessen für das jeweilige Gewerk benötigen würde.

9. AUSZAHLUNG

- 9.1 Für die Auszahlung des vereinbarten Zuschusses stellt der Bauherr einen Verwendungsnachweis auf, der folgendes beinhaltet:
- Zusammenstellung sämtlicher Rechnungen
 - Kopie des Sanierungsvertrags sowie der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis bzw. des Baugenehmigungsbescheides
 - Fotos (Zustand vor und nach der Maßnahme)
 - Pläne (sofern vorhanden)
 - Beratungsprotokoll
- 9.2 Ergibt der Kostennachweis, dass die tatsächlich entstandenen förderfähigen Kosten geringer sind als in der Sanierungsvereinbarung veranschlagten Beträge, so können die Zuschüsse entsprechend anteilig gekürzt werden. Bei einer Kostenmehrung ist eine Erhöhung des bewilligten Zuschusses in der Regel nicht möglich.
- 9.3 Nach Prüfung des vorgelegten Verwendungsnachweises erfolgt die Auszahlung der vereinbarten Zuschüsse.

10. VERTRAGSVERSTÖSSE

- 10.1 Der Bewilligungsbescheid kann bei einem Verstoß gegen die Vereinbarungen des Sanierungsvertrages und bei einer zweckfremden Verwendung der bewilligten Mittel jederzeit widerrufen werden.
- 10.2 Die ausgezahlten Zuschüsse sind dann in voller Höhe einschließlich der angefallenen Zinsen zurückzahlen. Das Förderprogramm gilt jeweils für 1 Kalenderjahr und muss jährlich neu aufgestellt werden.
- 10.3 Diese Richtlinie zur Stadtbildförderung findet Anwendung im Rahmen der Altstadtsanierung. Sie ersetzt die vorhergehende Fassung vom 02.11.2017 und tritt zum 01.02.2021 in Kraft.

Herrieden, den 27.01.2021

Dorina Jechnerer
Erste Bürgermeisterin

Aufgestellt:

Herrieden, den 20.03.2017 / 02.11.2017 (und redaktionell überarbeitet, 27.01.2021)

JECHNERER ARCHITEKTEN STADTPLANER

Dipl.- Ing. Architekt + Stadtplaner BDA Franz Jechnerer

Dipl.- Ing. Architekt Michael Ruppert

RICHTLINIE EIGENTUMSERWERB & MODERNISIERUNG

Richtlinie zur Förderung des Eigentümererwerbs und von Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der Altstadt von Herrieden.

1. BEDEUTUNG, PRÄAMBEL

- 1.1 Das denkmalgeschützte Ensemble der Altstadt von Herrieden mit der für historische Ortskerne typischen Nutzungsvielfalt ist dauerhaft zu erhalten.
Mit der „Richtlinie zur Förderung der Stadtbildpflege“ können außenwirksame Maßnahmen, die altstadtgerecht ausgeführt werden und mit dem Sanierungsplaner abgestimmt wurden, gefördert werden.
Mit der „Modernisierungsrichtlinie Altstadt Herrieden“ beabsichtigt die Stadt Herrieden auch den Erwerb von Eigentum, von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Innenbereich von Gebäuden, sowie die Anschaffung bzw. Erneuerung gewerblicher Ausstattung zu fördern.

2. ZIEL DER FÖRDERUNG

- 2.1 Im Hinblick auf den demographischen und wirtschaftlichen Wandel soll die Altstadt von Herrieden in ihrer Funktion als Wohn-, Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsstandort gestärkt werden, um deren Zentralfunktion dauerhaft zu erhalten. Die „Modernisierungsrichtlinie/-förderung“ soll Leerstände vermeiden bzw. beseitigen, den Gebrauchswert der Gebäude nachhaltig erhöhen und zu einer dauerhaften Belebung der Altstadt beitragen. Neben der Wohnnutzung tragen insbesondere Betriebe des Einzelhandels, der Gastronomie, Dienstleistungsbetriebe, Freischaffende, Ärzte etc. zu einer Quartiersbelebung bei. Vorrangiges Ziel ist der Erwerb, der Erhalt, die Modernisierung und eine mit den Zielen der Sanierungsplanung vereinbarte Nutzung der historischen Bausubstanz.

3. FÖRDERGRUNDSÄTZE

- 3.1 Die Gewährung einer Förderung nach dieser Richtlinie stellt eine freiwillige Leistung der Stadt Herrieden dar. Somit besteht kein Rechtsanspruch auf deren Bewilligung und Auszahlung, weder dem Grunde, noch der Höhe nach.
- 3.2 Eine Förderung kann nur gewährt werden, wenn die Maßnahme im Vorfeld mit der Stadt Herrieden und dem beauftragten Sanierungsplaner abgestimmt und bei der Stadt Herrieden beantragt wurde.
- 3.3 Sollten Modernisierungsmaßnahmen in Zusammenhang mit außenwirksamen Maßnahmen (z. B. Fenster, Fassade oder Dach) stehen, kann eine Förderung aus der „Modernisierungsrichtlinie“ nur gewährt werden, wenn die außenwirksamen Maßnahmen den Zielen und Vorgaben der „Gestaltungsrichtlinien bzw. Richtlinien zu Förderung der Stadtbildpflege“ entsprechen und von der Stadt Herrieden bzw. ihrem Sanierungsplaner befürwortet werden.

- 3.4 Gefördert werden der Erwerb von Eigentum, umfassende Modernisierungsmaßnahmen sowie in sich abgeschlossene Einzelmaßnahmen (wie bspw. Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit an Gebäuden und privaten Freiflächen), die den Sanierungszielen entsprechen und die nicht über die „Richtlinie zur Förderung der Stadtbildpflege“ gefördert werden können. Nicht gefördert werden reine Unterhalts- und Instandsetzungsmaßnahmen (z. B. Malerarbeiten oder Erneuerung Bad usw.), es sei denn, sie sind Teil einer umfassenden Modernisierung und Instandsetzung.
- 3.5 Der Bedarf der Modernisierungsmaßnahmen ist nachzuweisen und wird durch die Stadt Herrieden bzw. den beauftragten Sanierungsplaner geprüft.
- 3.6 Für Gebäude, deren Fertigstellung oder letzte umfassende Modernisierung weniger als 20 Jahre zurückliegt, kann in der Regel keine Förderung gewährt werden, es sei denn, das Gebäude wird einer anderen Nutzung zugeführt und muss deswegen umfassend umgebaut und modernisiert werden.
- 3.7 Auch Ersatzbauten können, sofern diese mit den Vorgaben des Denkmalschutzes sowie Interessen und Zielen der Sanierungsplanung vereinbar sind, gefördert werden. Von der Förderung ausgenommen sind außenwirksame Maßnahmen, die bereits über die „Richtlinien zur Förderung der Stadtbildpflege“ gefördert werden. Auch eventuell für die Nutzung notwendige Erweiterungs- oder Zubauten können gefördert werden. Für Ersatz-, Erweiterungs- und Zubauten gilt der unter § 7 genannte reduzierte Fördersatz.
- 3.8 Abbruchkosten werden über die „Modernisierungsrichtlinie“ nicht gefördert.
- 3.9 Die Förderung wird als nicht rückzahlbarer Zuschuss gewährt. Sie erfolgt im Rahmen der im Haushaltsplan bereitgestellten Mittel.
- 3.10 Bei Modernisierungen sind nur Gebäude berücksichtigungsfähig, bei denen eine angemessene Restnutzungsdauer gegeben ist.
- 3.11 Bei umfassenden oder technisch anspruchsvollen Baumaßnahmen kann die Stadt Herrieden die Einschaltung eines bauvorlageberechtigten Fachmannes und ggf. die Durchführung einer Modernisierungsvoruntersuchung mit Kostenschätzung nach DIN 276 beauftragen. Die entstehenden Kosten werden als Baunebenkosten im Rahmen der Fördermaßnahme bezuschusst.
- 3.12 Bei energetischen Maßnahmen ist im Vorfeld ein Energieberater einzubeziehen. Die entstehenden Kosten werden als Baunebenkosten im Rahmen der Fördermaßnahme bezuschusst.
- 3.13 Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können Modernisierungsmaßnahmen auch in mehreren, jedoch vorher festgelegten Abschnitten durchgeführt werden.
- 3.14 Eine Förderung des Eigentumserwerbs ist nur möglich, wenn der Kaufpreis marktüblich ist und das Gebäude nach Erwerb zu Wohn- oder Gewerbebezwecken genutzt wird. Bei Bedarf kann durch die

Stadt Herrieden ein Wertgutachten gefordert oder ein abweichender Fördersatz festgelegt werden. Spekulationsgeschäfte werden nicht gefördert.

3.15 Ein „Rückkauf“ wird nicht gefördert.

4. GEBIET DER FÖRDERUNG

4.1 Die Förderrichtlinie gilt für die Altstadt von Herrieden. Das Grundstück/Gebäude muss im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Stadt Herrieden liegen (Satzung vom 14.12.2016). Ein Übersichtsplan ist dieser Richtlinie (Anlage 1) beigelegt.

5. FÖRDERFÄHIGE KOSTEN

5.1 Gefördert werden der Erwerb von Eigentum (Grundstücke und Gebäude). Erwerbsnebenkosten sind nicht förderfähig.

5.2 Gefördert werden können alle baulichen Maßnahmen der Kostengruppen KG 300 und 400 (Kostengruppen nach DIN 276), die zur Erreichung der Sanierungsziele notwendig sind, den anerkannten Regeln d. Technik entsprechen und ortsüblich sind. Maßnahmen der Kostengruppe 500 sind ebenfalls förderfähig. Hiervon ausgeschlossen sind alle außenwirksamen Maßnahmen, insbesondere die Maßnahmen, die bereits über die „Richtlinie zu Förderung der Stadtbildpflege“ gefördert werden.

5.3 Bei gewerblich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen sind auch die Kosten für die Ausstattung (KG 600) förderfähig, sofern diese in Zusammenhang mit einer baulichen Modernisierung, also Maßnahmen der Kostengruppe 300 und 400 nach DIN 276 stehen.

5.4 Die Baunebenkosten (KG 700) sind ebenfalls förderfähig.

5.5 Die Stadt Herrieden behält sich vor, im Einzelfall in angemessenem Umfang auch Eigenleistungen zu fördern. In diesem Fall sind detaillierte Stundenaufstellungen mit Tätigkeitsnachweis vorzulegen.

5.6 Grundlage für die Berechnung der Gesamtkosten bei baulichen Maßnahmen ist eine Kostenschätzung nach der DIN 276. Bei überschaubaren Maßnahmen ist die Vorlage von Kostenangeboten ausreichend. Durch die Stadt Herrieden kann die Einholung von Gegenangeboten gefordert werden.

5.7 Nicht berücksichtigt werden können in der Regel Kosten von Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Gebäudes so verändern, dass er infolge der Modernisierung nach Beendigung der Maßnahmen weit über den Anforderungen der Sanierung oder Entwicklung liegt. So können z. B. bauliche Maßnahmen bzw. Ausstattungen, die deutlich über den ortsüblichen Standard hinausgehen, nicht gefördert werden.

5.8 Die Umsatzsteuer, die nach §15 des Umsatzsteuergesetzes als Vorsteuer abziehbar ist, Skonti,

anteilige Beträge zur Bauwesenversicherung und sonstige Abzüge werden bei der Ermittlung der förderfähigen Kosten abgezogen und sind nicht förderfähig.

6. ANTRAG UND BEWILLIGUNGSVERFAHREN

- 6.1 Für die Gewährung einer Zuwendung für den Erwerb von Eigentum ist der Stadt Herrieden der notariell beurkundete Kaufvertrag im Original (bzw. eine amtlich beglaubigte Kopie) und der Zahlungsbeleg vorzulegen sowie ein entsprechender Antrag an das Stadtbauamt zu stellen.
- 6.2 Für die Gewährung einer Zuwendung für eine Modernisierungs- oder Ersatzbaumaßnahme ist vor Beginn ein formloser, schriftlicher Antrag an das Stadtbauamt der Stadt Herrieden zu stellen. Mit dem Antrag sind folgende Unterlagen einzureichen:
 - a) Lageplan sowie Bestandszeichnungen und /oder Bestandsfotos
 - b) Maßstäbliche zeichnerische Darstellung der geplanten Maßnahmen und /oder Maßnahmenbeschreibung
 - c) Kostenschätzung nach DIN 276 oder Kostenvoranschläge (bei Bedarf kann die Vorlage von zusätzlichen Vergleichsangeboten verlangt werden)
 - d) Gegebenenfalls Modernisierungsvoruntersuchungen oder/und Bestätigung des Energieberaters
- 6.3 Nach Prüfung der Förderwürdigkeit des Vorhabens durch das Stadtbauamt der Stadt Herrieden und dem beauftragten Sanierungsplaner, wird der Antrag dem Bau-, und Verkehrsausschuss zur Entscheidung vorgelegt.
- 6.4 Bei Überschreitung der festgelegten Grenzen aus der Geschäftsordnung der Stadt Herrieden (von derzeit 50.000,-- Euro) ist der Bau- und Verkehrsausschuss vorberatend tätig. Die Entscheidung trifft dann der Stadtrat.
- 6.5 Antragsberechtigt für die „Modernisierungsförderung“ sind Grund- und Gebäudeeigentümer, Erbbauberechtigte und Mieter bzw. Pächter, wenn der Eigentümer für ein und dieselbe Maßnahme keine Förderung beantragt und der Maßnahme schriftlich zustimmt.
- 6.6 Die Inaussichtstellung einer finanziellen Förderung durch die Stadt Herrieden ersetzt nicht die für die Baumaßnahme einzuholenden Genehmigungen, wie z. B. Baugenehmigung, denkmalrechtliche Genehmigung usw. Baurechtliche und denkmalpflegerische Vorschriften sind in jedem Fall einzuhalten.
- 6.7 Mit dem Vorhaben darf erst nach Antragstellung begonnen werden. Im Antrag sind der Umfang der Maßnahmen, die zu erwartenden Gesamtkosten, der zu erwartende Förderbetrag sowie Auflagen und Bedingungen der Förderung festgelegt.
- 6.8 Aus besonderen Gründen sind nachträgliche Abweichungen von den beantragten Maßnahmen möglich. In jedem Fall ist die Stadt Herrieden vor Durchführung der Maßnahme schriftlich zu informieren und eine entsprechende Zustimmung einzuholen.

6.9 Wenn die beantragte Gesamtmaßnahme abweichend, teilweise oder mangelhaft durchgeführt wurde oder Bedingungen und Auflagen nicht eingehalten wurden, kann die Stadt Herrieden von der erteilten Bewilligung zurücktreten.

7. FÖRDERHÖHE

- 7.1 Der Erwerb von Eigentum wird in Höhe von 5% vom Kaufpreis, jedoch bis zu max. 25.000,-- Euro bezuschusst. Bei Eigennutzung (Erst- oder Zweitwohnsitz) wird ein Kinderbonus von zusätzlich 0,5 % je Kind (bis zur max. Förderung von 25.000,-- Euro) gewährt. Maßgebend ist der Bezug von Kindergeld zum Zeitpunkt des Erwerbs. Der Zuschuss kann in der Regel pro Flurstück oder Flurstücksteil nur einmal in 10 Jahren gewährt werden.
- 7.2 Bei Modernisierungen, Instandsetzungen und Umbauten wird ein Zuschuss in Höhe von 10% der förderfähigen Kosten, jedoch max. 25.000,-- Euro gewährt. Der Zuschuss kann je Flurstück oder Flurstücksteil in 20 Jahren nur einmalig gewährt werden.
- 7.3 Bei Ersatzbauten, Erweiterungen und bei Errichtung von Nebengebäuden, wird ein Zuschuss in Höhe von 5% der förderfähigen Kosten, jedoch max. 25.000,-- Euro gewährt.
- 7.4 Gewerbliche Ausstattung kann bei Neugründung, Übernahmen und Modernisierungen von Geschäftsräumen mit 10% der förderfähigen Kosten bis max. 25.000,-- Euro gefördert werden, sofern die Erneuerung der Ausstattung in Zusammenhang mit baulichen Modernisierungsmaßnahmen steht.
- 7.5 Eine gleichzeitige Förderung von Erwerb, Modernisierungsmaßnahmen bzw. Erweiterungsmaßnahmen sowie gewerblicher Ausstattung ist möglich. Die maximale Förderhöhe aus der „Modernisierungsrichtlinie“ beträgt je Maßnahme 50.000,-- Euro. Unabhängig davon können die stadtbildrelevanten Maßnahmen über die „Richtlinie zur Förderung der Stadtbildpflege“ gefördert werden. Maßgebend für die Förderung und deren Kombinierbarkeit ist stets das betreffende Flurstück bzw. der Flurstücksteil.
- 7.6 Die abschließende Entscheidung über die Bewilligung und die Höhe der Förderung trifft der Bau-, und Verkehrsausschuss bzw. der Stadtrat der Stadt Herrieden bezogen auf den Einzelfall.
- 7.7 Erhält der Antragsteller andere Zuschüsse aus einem Programm der Städtebauförderung, so werden diese auf die Förderung nach dieser Richtlinie angerechnet. Eine entsprechende Prüfung der Fördermöglichkeit über die Städtebauförderung erfolgt durch die Stadt Herrieden bei Antragstellung. Die Gewährung von anderen Zuschüssen (z.B. KfW, Denkmalschutz) ist nicht förderschädlich.
- 7.8 Eine Erhöhung der Förderung kann im Einzelfall bei Maßnahmen in Betracht kommen, die eine Vorbildwirkung (z. B. hinsichtlich ihres Umgangs mit denkmalverträglicher Modernisierung) haben.

8. VERWENDUNGSNACHWEIS + AUSZAHLUNG DER FÖRDERUNG

- 8.1 Nach Abschluss der Baumaßnahme ist durch den Antragsteller eine vollständige und prüfbare Kostenzusammenstellung inkl. aller durchnummerierten Originalrechnungen, Zahlungsbelege sowie einer Fotodokumentation über den erreichten Zustand (in 2-facher Ausfertigung, im Original und vollständig in Kopie) vorzulegen.
- 8.2 Die Stadt Herrieden behält sich ausdrücklich vor, die durchgeführten Maßnahmen bzw. Plausibilität der eingereichten Rechnungen vor Ort zu überprüfen. Der Antragsteller hat hierzu bereits im Zuge der Antragstellung schriftlich einzuwilligen.
- 8.3 Der endgültige Förderbetrag wird nach Abschluss der Maßnahme und nach Überprüfung der vorzulegenden Schlussrechnungen errechnet. Der Antragsteller erhält von der Stadt Herrieden eine entsprechende Benachrichtigung.
- 8.4 Die Auszahlung erfolgt nach Prüfung der vollständigen Unterlagen und unter der Voraussetzung der Verfügbarkeit der Haushaltsmittel.
- 8.5 Eine eventuelle Überschreitung der vorkalkulierten Kosten begründet grundsätzlich keinen Anspruch auf eine höhere Förderung. Zusätzliche, nicht vereinbarte Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen bleiben bei der Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrags unberücksichtigt.
- 8.6 Sollten sich während der Maßnahme nachträgliche Mehrkosten ergeben, die gefördert werden sollen, ist dies mit der Stadt Herrieden abzustimmen. Werden die zusätzlichen Maßnahmen befürwortet, können diese Mehrkosten bis zur festgelegten Obergrenze entsprechend nachträglich bewilligt werden. Bei Unterschreitung der veranschlagten Kosten erfolgt eine anteilige Ermäßigung.

9. INKRAFTTRETEN

Die Förderrichtlinie ersetzt die Fassung vom 01.07.2016 und tritt zum 01.02.2021 in Kraft.

Herrieden, den 27.01.2021

Dorina Jechnerer
Erste Bürgermeisterin

Aufgestellt:

Herrieden, den 20.03.2017 / 02.11.2017 (und redaktionell überarbeitet, 27.01.2021)

JECHNERER ARCHITEKTEN STADTPLANER

Dipl.- Ing. Architekt + Stadtplaner BDA Franz Jechnerer

Dipl.- Ing. Architekt Michael Ruppert

HINWEISE AUF STAATLICHE STEUERVERGÜNSTIGUNGEN BEI DENKMÄLERN / DENKMALENSEMBLES

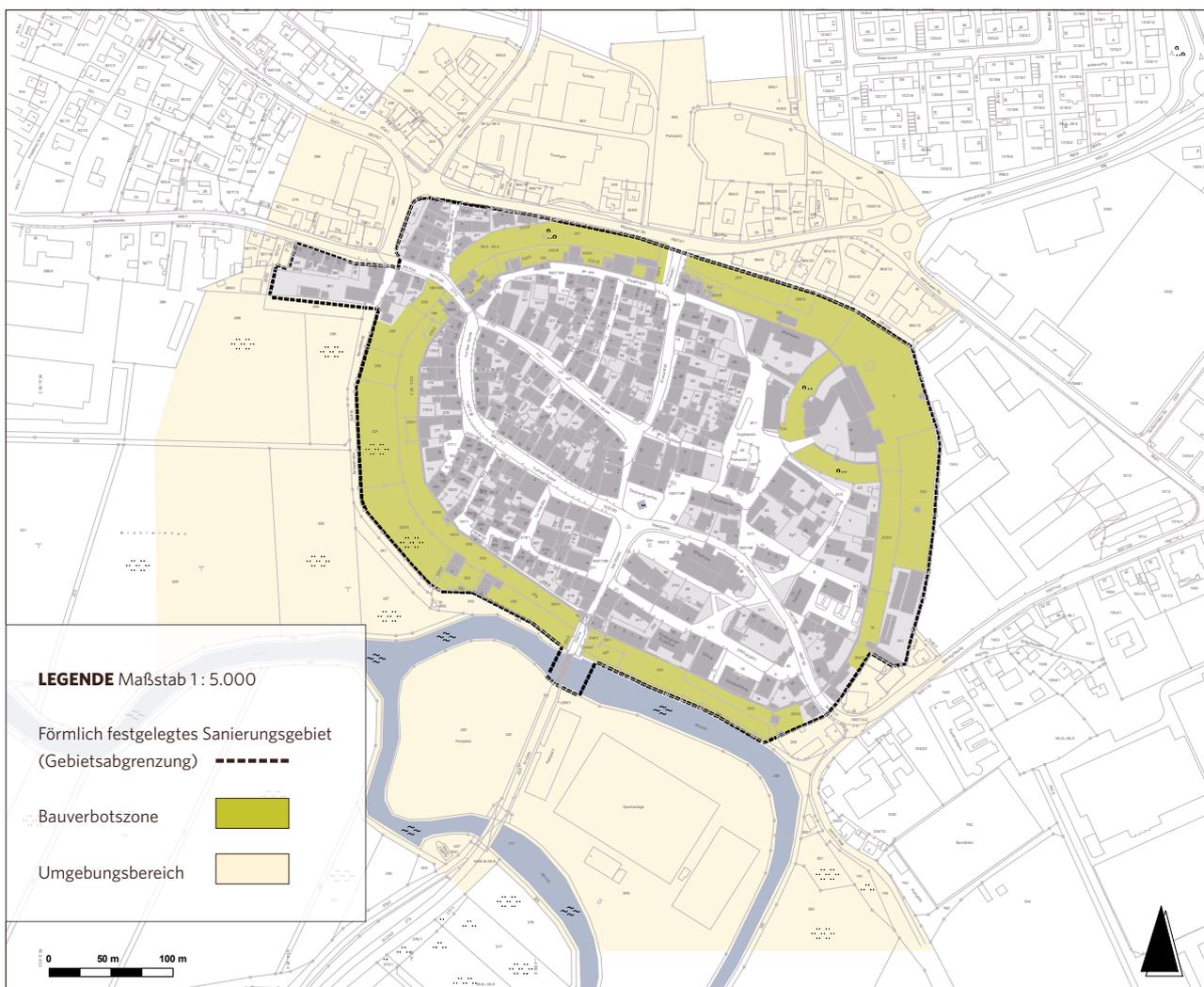
Neben den Förderprogrammen der Städtebauförderung bzw. der Stadt Herrieden gewährt der deutsche Staat Denkmaleigentümern unter gewissen Voraussetzungen Steuervergünstigungen u. a. nach §§ 7i, 10f, 11b und 10g des Einkommensteuergesetzes. Außerdem vergibt u. a. das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall in begrenztem Umfang Zuschüsse.

Die Steuervergünstigungen gelten sowohl für Einzeldenkmäler als auch für die übrigen Gebäude im Denkmalensemble (hier die gesamte Altstadt von Herrieden). Bei Gebäuden im Ensemble, die nicht als Einzeldenkmal gelistet sind, gelten die Vergünstigungen jedoch nur für die Maßnahmen am schützenswerten äußeren Erscheinungsbild. In jeden Fall müssen die Maßnahmen vorab mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmt werden.

Nähere Auskünfte zu den steuerlichen Vergünstigungen und zum einzuhaltenden Verfahrensweg kann Ihnen das Bauamt der Stadt Herrieden erteilen.

ALTSTADTSANIERUNG HERRIEDEN

ÜBERSICHTSPLAN (STAND 01.12.2016)



IHR WEG IN DIE AKTIVSTADT AN DER ALTMÜHL

