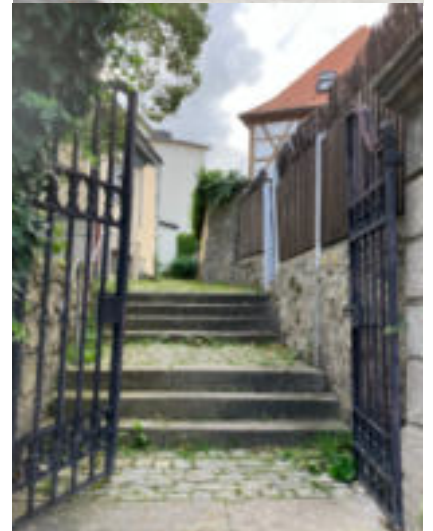
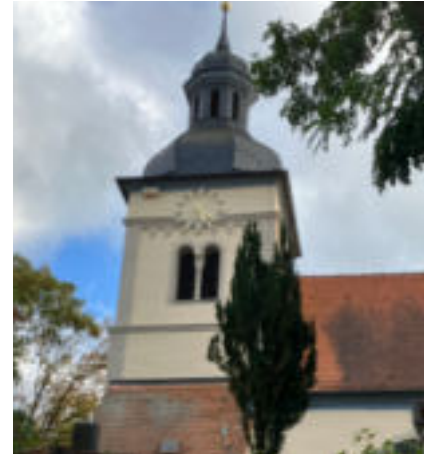




Gemeinde Gerbrunn

GESTALTUNGSHANDBUCH mit Gestaltungssatzung



IMPRESSUM

Fassung 08.09.2025

Herausgeber:

Gemeinde Gerbrunn
Rathausplatz 3
97218 Gerbrunn

Bearbeitung:

WEGNER STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim
Tel. 0931 99 13 870
e-mail info@wegner-stadtplanung.de
www.wegner-stadtplanung.de

Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL
Dipl.-Ing. (FH) Barbara Dörfler, Architektin

Quelle für Kartendarstellungen und Fotografien, wenn nicht anders angegeben:
Büro Wegner Stadtplanung

Kartengrundlage für alle im Bericht aufgenommenen Themenkarten, wenn nicht anders angegeben:
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

FÖRDERHINWEISE



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr

INHALT

1.	Gestaltungssatzung	4
1.1	Ziele der Gestaltungssatzung	5
1.2	Bisherige Planungen	6
2.	Städtebauliche Gestaltungsziele	10
2.1	Ortsbild	10
2.2	Baukörper und Grundstücke	12
	Baustil und Parzellenstruktur	12
3.	Ziele der Gebäudegestaltung	14
3.1	Dach	14
3.2	Dachgauben und Dachaufbauten	16
3.3	Aussenwände, Fassaden	18
3.4	Fenster gliedern die Fassade	22
3.5	Haustüren und Eingänge	26
3.6	Balkone, Erker, An- und Vorbauten, Wintergärten	28
3.7	Sonstige Fassadendetails	30
3.8	Tore und Hofabschlüsse zur Straße, Treppenwege und Stützmauern	32
3.9	Einfriedungen von Gärten	34
3.10	Grün im Ort, Gärten und Freiflächen	36
	Höfe, Gärten und Freiflächen	37
3.11	Energetische Sanierung, Solare Energie	40
4.	Geltungsbereich kommunales Förderprogramm	45
Anhang 1	Kommunales Förderprogramm	46
Anhang 2	Hinweise zu Fördermöglichkeiten	48

1. GESTALTUNGSSATZUNG

§ 1 Generalklausel

(1) Der Erhalt des traditionell gewachsenen Erscheinungsbilds der historischen Ortsmitte von Gerbrunn als unterfränkisches Reihendorf mit beidseitigen Hofstellen in Form zwei- und dreiseitiger Hofanlagen ist noch heute von Bedeutung. Der historische Straßenraum ist im Vergleich zum Urkataster nahezu unverändert geblieben. Bauliche Anlagen sind so zu errichten, anzubringen, zu ändern und zu erhalten, dass sie sich an der ortsüblichen Art der bestehenden Bebauung und der Straßen- und Platzräume ausrichten.

Dabei sind im Einzelnen folgende Grundsätze zu beachten:

- Notwendige Veränderungen müssen sich am Bestand orientieren und sich in die umgebende Substanz einfügen.
- Vorhandene Gestaltungsmängel sind im Zuge baulicher Maßnahmen im Sinne dieser Satzung zu bereinigen.
- Gebäude mit von der Regel abweichenden Baustilen sind entsprechend ihrer stilprägenden Besonderheiten zu behandeln bzw. stilgerecht zu verbessern.
- Neubauten sollen als solche zu erkennen sein. Neue Bauteile müssen sich dem Ganzen harmonisch einfügen und vom Originalbestand unterscheidbar sein.

(2) Unbebaute Flächen im historischen Umfeld sind so zu gestalten, dass sie sich in das gewachsene Gemeinde-, Straßen- und Landschaftsbild einfügen.

§ 2 Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich umfasst den historischen Ortskern von Gerbrunn. Die genaue Abgrenzung ist aus dem Lageplan ersichtlich (siehe Anlage 1).

(2) Die in einem Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften haben Vorrang.

(3) Der sachliche Geltungsbereich umfasst genehmigungspflichtige, verfahrensfreie und anzeigepflichtige Maßnahmen wie die Errichtung, Änderung, Instandsetzung sowie Beseitigung von baulichen Anlagen oder Teilen davon gem. Art 55 und 57 BayBO sowie die Gestaltung von privaten Freiflächen sowie Stützmauern und Einfriedungen, die Errichtung und Änderung von Werbeanlagen sowie die Möblierung des öffentlichen Raums.

(4) Die Bestimmungen des Denkmalschutzes bleiben von dieser Satzung unberührt; dies gilt insbesondere für die Erlaubnispflicht nach Art. 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) für Baudenkmäler und Art. 7 BayDSchG für Bodendenkmäler. Insbesondere gelten für Einzeldenkmale i.d. Regel höhere Anforderungen an Gestaltung und Detailausführung.



Historische Ortsmitte von Gerbrunn



Geltungsbereich der Gestaltungssatzung im Luftbild -----

1.1 ZIELE DER GESTALTUNGSSATZUNG

Die Gestaltungssatzung hat zum Ziel, das städtebauliche und baukulturelle Erbe des Ortes Gerbrunn zu erhalten und zu fördern.

Die Satzung soll zur Handlungs- und Rechtssicherheit beitragen und das Bauen im Sinne eines qualitativvollen Ortsbildes fördern. Die Satzung soll bauwilligen Bürgern und Architekten beim Bauen im historischen Ortskern helfen und das historische, gewachsene Ortsbild stützen. Veränderungen in Maßstab und Proportion sollen verhindert werden und Richtlinien für Fassadengestaltung und -gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Detailgestaltung werden dargelegt. Verfremdungen und Überformungen der vorhandenen ortsbildprägenden bzw. der historischen Bausubstanz und ortsuntypische Gestaltungselemente, die zu einem beliebig austauschbaren Ortsbild führen können, sollen vermieden werden und ein gutes, dem Ortsbild förderliches Bauen unterstützt werden.

Zuschüsse aus dem kommunalen Förderprogramm sollen ein Anreiz für private Bauherren sein, bei der Gestaltung ihrer Gebäude zum Erhalt und zur Verbesserung des Ortsbildes beizutragen. Dies gilt sowohl für Anbauten als auch Umbau- und Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden. Für Neubauten gibt es jedoch keine Förderung.



Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

1.2 BISHERIGE PLANUNGEN

Der historische Ortskern Gerbrunns wird im Rahmen der Städtebauförderung umfassend saniert. Neben der Neugestaltung des öffentlichen Straßenraums (Hauptstraße, Rathausplatz und Alte Gasse) wurden auch einige private Anwesen saniert.

Für den Ortskern von Gerbrunn existiert ein denkmalpflegerischer Erhebungsbogen aus dem Jahr 1991 sowie eine Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1997.

Bebauungsplan „Altort Gerbrunn“

Aus dem Jahr 2000 stammt der Bebauungsplan „Altort Gerbrunn“, welcher für bebaute Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung aufgehoben wurde. Erhalten werden im Bebauungsplan die Bereiche der zusammenhängenden Grünflächen an den nördlich und südlichen Hängen des Kerbtals.



3. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Altort Gerbrunn“;
Quelle: Wegner Stadtplanung

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

In den Jahren 2012/2013 wurden durch das Büro für Städtebau und Architektur Dr. Hartmut Holl für Gerbrunn die Vorbereitende Untersuchungen zur Ortskernsanie- rung mit dem Ziel der Ausweisung eines Sanierungs- gebietes aufgestellt. Ebenso wurde ein Rahmenplan mit Darstellung der Sanierungszielen ausgearbeitet. (Quelle: Dr. Hartmut Holl, Büro für Städtebau und Architektur)

Im ISEK ist der Erhalt und die Sanierung der denkmal- geschützten und ortsbildprägenden Bausubstanz im Rahmenplan verankert. Die Sanierungsziele sind:

Thema Ortsbild, Ortsgestalt, Denkmalschutz

- Erhalt des Ortsbildes und der Bebauungsstruktur
- Erhalt und Wiederherstellung der ortstypischen geschlossenen Bebauung entlang der Hauptstraße und ihrer Seitengassen
- Sicherung und ggf. Reaktivierung denkmalge- schützter und ortsbildprägender Bausubstanz
- Beseitigung städtebaulicher Missstände



VU Rahmenplan
Quelle: Büro für Städtebau und
Architektur Dr. Hartmut Holl



Sanierungsgebiet „Altort Gerbrunn“

Im Jahr 2014 wurde das Sanierungsgebiet „Altort Ger- brunn“ festgesetzt.

Ein Kommunales Förderprogramm und die Aufstellung einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sind als Maßnahme Nr. W1 (Handlungsfeld Wohnen) im Projekt- und Maßnahmenkatalog des ISEK enthalten.

Das Sanierungsgebiet umfasst folgende Bereiche

- das Gebiet südlich der Hauptstraße bis zur beidseits des Zehntwegs liegenden Bebauung.
- die westlich der St.-Nepomuk-Straße liegenden Anwe- sen zwischen Schulweg und Hauptstraße
- die nördlich der Hauptstraße zwischen Mühlweg im Westen und der gegenüber dem Platz der Städtepart nerschaften im Osten liegende Bebauung.

Städtebaulich - Denkmalpflegerische Untersuchung:

Auszug aus dem Denkmalpflegerischen Erhebungsbogen aus dem Jahre 1991 (Quelle: Dipl.-Geograph Wolfgang Thiem):

„Die historische Dorfstruktur in der Untersuchung wird hierin wie folgt beschrieben: „Die historische Ortsform von Gerbrunn zum Ende des 18. Jahrhunderts war die eines langgestreckten Straßendorfes entlang des Talgrundes mit einer Erweiterung in Richtung Randersackerer Straße. Während die südliche Straßenzeile, vor allem im westlichen Teil zur Alten Gasse hin, bereits damals - offenbar durch Hofteilungen - stark verdichtet und dadurch fast wie eine Doppelreihe erschien, bestand die nördliche Häuserzeile - wohl beengt durch den steilen Anstieg zu den Weinbergen - nur aus einer Häuserreihe. In südwestlicher Richtung, praktisch im rechten Winkel zur Hauptstraße, war die Siedlung ausgehend vom Dorfplatz erweitert, wobei sich auf westlicher Seite die Kirche mit Pfarrhaus und Friedhof und auf östlicher Seite aller Wahrscheinlichkeit nach der sogenannte „Keßlerhof“ mit einigen Nebengebäuden befand (heute stehen dort die Anwesen Rathausplatz 7 und Rathausplatz 5 „Rathaus“). Im Gegensatz zu den in Franken meist üblichen Haufendörfern - gewöhnlich sind das ältere Gründungen - ist hier bereits ein Planwillen bei der Siedlungsgründung zu erkennen, obwohl genau dieser durch die starke Siedlungsverdichtung in der Neuzeit schon auf dem Extraditionsplan als verwischt erscheint.“

Dorfstruktur Anfang der 90er Jahre:

Zur Veränderung der historischen Bausubstanz seit dem 19. Jahrhundert: „Seit dem ersten Drittel des 19. Jahrhunderts kam es zu einem starken Rückgang des Weinbaus, so dass man sich auf Obst- und Gemüsebau umstellen musste. Von einem Weinhäckerdorf entwickelte sich Gerbrunn zu einem Obst- und Gemüsebauerdorf. In der Zeit von 1850 bis 1950 erlangte vor allem der Anbau von Kirschen und Zwetschgen große Bedeutung.

Zwischen 1925 und 1940 verdoppelte sich nahezu die Einwohnerzahl. Mit dem Siedlungswachstum in der Nachkriegszeit verwandelte sich die Gemeinde zu einem vorstädtisch geprägten Pendlerort, in dem auch der Altort zunehmend überformt wurde.“

Folgende Aspekte bezüglich der Haustypisierung in Gerbrunn sind jedoch noch heute zu finden und lassen sich festhalten:

Hofform:

Im 18. und 19. Jhd. waren sowohl das einzelstehende Haus als auch das Wohnhaus in Kombination mit einem Nebengebäude als Zweiseithof oder in einer Linie stehend als Einfirstanlage üblich. Die geschlossene Dreiseitanlage wie z.B. bei dem Anwesen St.-Nepomuk-Straße 2 ist eher dem ausgehenden 20. Jhd. zuzuordnen.

Hausform:

Die für Bauerndörfer typischen Wohnstallhäuser gab es in Gerbrunn offenbar nicht. Ställe waren auch als Nebengebäude eher selten, was sich dadurch erklären lässt, dass in Gerbrunn eher Weinbau, Gemüse- und Obstbau betrieben wurde als Viehwirtschaft. Die Gebäude besaßen meist ein Satteldach, häufig mit Aufschieblingen. Die Stellung der Häuser zur Straße war uneinheitlich: je nach Topografie standen sie giebel- oder traufständig. Bis auf das alte Pfarrhaus gibt es in Gerbrunn keinen weiteren Vertreter der typisch fränkischen Fachwerkhäuser. Die Gebäude sind vielmehr massiv gemauert, natursteinsichtig belassen oder verputzt.

Detailformen:

Die Fenster sind oft asymmetrisch angeordnet, auffällig ist die Verwendung von Doppel- oder Dreifachfenstern, die offensichtlich über Jahrhunderte Tradition hatte und erst nach 1850 aufgegeben wurde. Beispiele hierfür finden sich in der Hauptstraße 80, im Schulweg 2 (barockes Doppelfenster) sowie in der Hauptstraße 17b und Hauptstraße 21 und 35.

Einige Gebäude weisen noch die typischen Natursteinfenstergewände mit vorstehender Sohlbank auf. Auch Gurtgesimse aus Naturstein finden sich als Geschoßgliederung an einigen Fassaden.

Selten sind nur noch die historischen Torsituationen mit aus Naturstein gefertigten Torsäulen zu finden, wie z.B. in der Hauptstraße 33, 70 und 80.

Im 20. Jahrhundert wurden auch im Altort Gerbrunn auf Kosten der Altbausubstanz neue Häuser gebaut oder die Altbausubstanz wurde stark überformt, sodass weitgehend unveränderte Bausubstanz von vor 1945 in Gerbrunn leider nur noch als Ausnahme zu finden ist.

In der Karte „Denkmalpflegerischen Interessen“ werden die bestehenden Baudenkmale und Elemente des historischen Ortes wie ortsbildprägende und ortsstruktursprägende Gebäude dargestellt. Für die Baudenkmale gelten grundsätzlich die Bestimmungen des BayDSchG, aber gerade ortsbildprägende und ortsstruktursprägende Gebäude sollen durch die Gestaltungssatzung gestärkt und erhalten werden, um neben der historischen Bau- substanz vor allem die historische Struktur der Straßen- räume, der Wegfolgen und der Hofräume zu erhalten.

LEGENDE

Denkmal

Baudenkmal



Baudenkmal / Kleindenkmal



Bodendenkmal



Elemente des historischen Ortes

Erhaltenswertes, ortsbildprägendes Gebäude



Ortsstrukturprägendes Gebäude



Straßen / Platzbild von besonderer Bedeutung



Historischer Weg, Fußweg



Historisch bedeutende Grünfläche



Denkmalpflegerische Interessen, (Quelle: Wegner Stadtplanung)



Urkataster 19. Jhdt., (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

2. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNGSZIELE

2.1 ORTSBILD

Denkmalschutz und Ortsbild

In Gerbrunn gibt es nur wenige Gebäude und Gebäudeteile, die unter Denkmalschutz stehen. Es handelt sich hierbei um das ehemalige Pfarrhaus, im Kern aus dem 17. Jhdt. und die Pfarrkirche St. Nikolaus sowie ein zweigeschossiges Wohnhaus in der Hauptstraße 80. Desweiteren gibt es eine gewisse Anzahl an Bildstöcken und Kleindenkmalen im Altort, welche ebenfalls als Denkmal gelistet sind. Die meisten dieser Denkmale konzentrieren sich in der Umgebung der Kirche sowie im Bereich der Hauptstraße zwischen St.-Nepomuk-Straße und Rathausplatz.

Im Bereich der ehemaligen Pfarrkirche befindet sich das Bodendenkmal D-6-6225-0308: Archäologische Befunde im Bereich der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen ehem. Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus von Gerbrunn.

Alle aktuellen Baudenkmale der Bayerischen Denkmalliste sind im Denkmaltlas unter <https://geoportal.bayern.de/denkmaltlas/> abrufbar.

Neben den Baudenkmalen gibt es im gesamten Ortskern von Gerbrunn noch einige Gebäude, die aufgrund ihrer Baugestaltung das Ortsbild positiv beeinflussen oder durch ihr Bauvolumen und Stellung auf dem Grundstück zum geschlossenen Straßenbild beitragen (siehe Abbildung auf Seite 8).

Städtebauliche Struktur

Die in den weiten Teilen unverändert erhaltenen historischen Straßen- und Platzräume prägen noch heute den Ortsgrundriss von Gerbrunn. Auch die vorhandenen Raumkanten sind bereits im Urkataster aus der Mitte des 19. Jahrhunderts dokumentiert und sind eines der wichtigsten Kriterien für den Erhalt des traditionellen Ortsbildes. Bei Umbauten und Neu- sowie Ersatzbauten muss diese Raumkante unbedingt erhalten oder wieder hergestellt werden, vorhandene Lücken sind zu schließen.

Das Rückgrat des historischen Ortskerns in Gerbrunn bildet die in einem Kerbtal liegende und von Nordwest nach Ost verlaufende Hauptstraße. Die Einbettung der Gebäude in das schmale Kerbtal ist ausschlaggebend für die Stellung der Gebäude und die Struktur des Dorfes.

Für die Gemeinde Gerbrunn findet sich eine erste urkundliche Erwähnung aus dem Jahr 1107. Zu diesem Zeitpunkt stellte die Gemeinde Gerbrunn ein vom Weinbau geprägtes Straßendorf dar, dessen historischer Siedlungskern entlang der heute noch bestehenden Hauptstraße und im Bereich des ebenfalls noch bestehenden Rathausplatzes gelegen war.

Heute ist das ehemalige Häckerdorf in Teilen stark überformt und weist im Ortskern nur noch einen geringen Bestand an ortsbildprägender Bausubstanz auf. Entlang der Hauptstraße ist in vielen Bereichen die einst



Relevante raumprägende Baukanten und Fassaden:

rot: ortsbildprägende Raumkanten und Fassaden in der Hauptstraße
orange: Raumkanten und Fassaden Nebenstraßen und -gassen

geschlossene Raumkante aufgrund von Abbruch - und von der Straße zurück versetzten Neubauten optisch „aufgebrochen“. Dennoch ist die ehemalige Reihendorf-anlage mit beidseitigen Hofstellen und geschlossenen Straßenfronten, die typisch für das fränkische Straßendorf sind, auch heute noch erkennbar. Als prägendes Element dieser Struktur ist der hohe Anteil an Nebengebäuden und Scheunen zu nennen. Die verbliebenen Hofstellen stehen meist giebelständig zum Straßenraum und schließen sich häufig zu diesem mit Mauern und Toranlagen ab.

Historische Ortsentwicklung

Der aus dem 11./12. Jhdt. stammende Kirchturm ist der älteste bauliche Bestandteil innerhalb des Altorts.

Aus dem 16./17. Jhdt. zeugen Bestandteile des Wohnhauses Hauptstraße 80 und der Kern des Hauses Schulweg Hausnummer 7. Einziger Zeuge aus dem 17. Jhdt. ist das alte Pfarrhaus, das sich durch seinen erhöhten Standort und seine besondere Gestaltung als einziges Fachwerkhaus in der Gemeinde Gerbrunn auch heute noch hervorhebt.

Als Gebäude aus dem 18. Jhdt. sind noch das Kirchenschiff der ehemaligen Kirche „St. Nikolaus“ und die ehemalige Brauerei zu erkennen.

Die Gemeinde Gerbrunn ist in den Jahren des zweiten Weltkriegs sowie in der Nachkriegszeit stetig und relativ stark gewachsen, die größte Zunahme der Einwohner erfolgte in den Jahren zwischen 1961 und 1980. Die Masse der Gebäude innerhalb des Altorts stammt entsprechend aus der Nachkriegszeit. Viele ältere Gebäude wurden stark überformt, sodass ihre ursprüngliche Entstehungszeit nicht mehr zu erkennen ist.

Historische Grünräume

Die den landwirtschaftlichen Hofstellen zugeordneten Gärten hinter den Scheunen definierten traditionell den Ortsrand und sorgten für eine natürliche Einbindung des Ortes in die Landschaft. Noch heute sind sie in Teilbereichen von Bebauung freigehalten und dienen den Bewohnern an dieser Stelle als attraktive Nutz- oder Kleingärten. Sie stellen somit für den Ort eine hohe Qualität dar und tragen zur Aufwertung des Wohnumfeldes bei. In Gerbrunn sind diese Flächen noch nördlich der Hauptstraße zwischen der Bebauung an der Hauptstraße und der Bebauung an der nördlich liegenden Kopernikusstraße zu finden. Auch Richtung Süden sind insbesondere hinter der südlichen Bebauung an der Hauptstraße bis zur Straße „Am Happach“ hin noch historisch überlieferte Grün- und Gartenflächen vorhanden. Sie bilden eine Zäsur zwischen dem historischen Ortskern und der neueren Siedlungsbebauung.



Denkmalgeschützte Gebäude in der Ortsmitte (ehemal. Pfarrhaus und Kirche St. Nikolaus)



Erhaltenswerte, ortsbildprägende Bausubstanz in der Hauptstr



Erhaltenswerte, ortsbildprägende Bausubstanz in der Hauptstr



Gärten am nördlichen Hang zwischen Haupt- und Kopernikusstraße

2.2 BAUKÖRPER UND GRUNDSTÜCKE



Geschlossenes Ortsbild in der Hauptstraße



Zweiseithof mit Einfahrt, Hof und Wohnhaus statt Scheune



Dichte Bebauung in der Randersackerer Straße



Negativbeispiel: Neues Wohnhaus zurückgesetzt: „Lücke“ im geschlossenen Straßenbild

Baustil und Parzellenstruktur

Prägend für Gerbrunn war ursprünglich eine dörflich - landwirtschaftliche Baustruktur einer Reihendorfanlage mit beidseitigen Hofstellen, ursprünglich entwickelt aus dicht beieinander liegenden Zweiseithöfen (Winzer- und Häckerhöfe). Die noch erhaltenen Hauptgebäude der ehemaligen Hofstellen stehen meist mit dem Giebel zum Straßenraum, die Hofanlagen schließen sich häufig mit Mauern und Toranlagen zum Straßenraum ab. Auch heute ist noch ein hoher Anteil an Neben- und Scheunengebäuden erkennbar, welcher ein prägendes Element des Altortes darstellt. Durch die Verlagerung vom Weinbau auf Obst- und Gemüseanbau im 19. Jhd. hat sich bis heute durch weitere verschiedene landwirtschaftliche Produktionszweige sowie Handwerk und Handel eine Vielzahl an Haus- und Hoftypen herausgebildet. Im Ortskern gibt es neben den regionaltypischen Zweiseithöfen auch größeren Hofstellen wie z.B. den Vierseithof in der Hauptstraße 35 sowie einige Dreiseithöfe. In Teilbereichen weist die Hauptstraße einen nahezu kleinstädtischen Charakter mit eng aneinander gebauten Handels- und Handwerkerhäusern z.B. als Tordurchfahrtshaus, auf.

Die vorherrschenden Gebäudetypen im Altort sind 2-geschossige Wohnhäuser. Die meisten Wohnhäuser sind hierbei in Sockelbereich, erhöhtes Erdgeschoss, Obergeschoss und (meist nicht ausgebautes) Dachgeschoss gegliedert. Ebenso gibt es die Wohngebäude, welche statt dem Obergeschoss ein ausgebautes Dachgeschoss besitzen (z.B. Hauptstraße 70, 70a) Insgesamt wurde der historische Ortskern in den letzten Jahrzehnten durch Abbrüche und Neubauten stark überformt. Durch Abbruch der Gebäude an der Straßenflucht und von dieser Flucht zurückversetzte Neubauten ging die ursprünglich vorhandene hohe Geschlossenheit der raumbildenden Kante an der Hauptstraße in einigen Bereichen verloren. Damit verbunden ist auch die Bildung des öffentlichen Raums durch die Geschlossenheit der Hauptgebäude entlang der Straße. Heute ist somit eine heterogene Baustruktur mit sowohl trauf- als auch giebelständig stehenden Hauptgebäuden und Anwesen unterschiedlicher Größe vorzufinden. In Gerbrunn überwiegen in der Hauptstraße allerdings die giebelständigen Hauptgebäude.

Die vorhandene Bebauungsdichte und die Maßstäblichkeit und Stellung der Gebäude zueinander machen den typischen Charakter des Ortes aus und sollen auch bei Neu- und Umbauten nicht gestört werden. Das geschlossene Straßenbild ist unbedingt zu erhalten, der Wegfall eines Hauptgebäudes an der Straße ohne angemessenen Ersatzbau stört das Ortsgefüge nachhaltig. Auch das Bauvolumen von Neu- oder Umbauten muss sich in die gewachsene Umgebung einpassen und darf bestehende Strukturen nicht verändern. Die Parzellenstruktur ist stark durch die geografische Situation des Geländeanstiegs bzw. -sprungs geprägt. So findet man nördlich der Hauptstraße teilweise breite Grundstücke mit geringer Tiefe durch den ansteigenden Hang. Hinter diesen Hofparzellen finden sich häufig lange und teils sehr große Grundstücke mit Gärten und Obstbaumwiesen.

§ 3 Städtebauliche Gestaltungsziele, Baukörper

(1) Die fränkischen Hofstellen mit ihren zur Straße abgeschlossenen Toren sind zu sichern. Hofanlagen sind in ihrer ursprünglichen Grundstruktur zu erhalten. Die ursprüngliche Aufteilung in Hauptgebäude, Nebengebäude (alternativ als weiteres, zweites Wohngebäude) und Hof muss ablesbar bleiben.

(2) Maßstab der Baukörper: Neu- und Umbauten müssen sich an der vorhandenen Bebauung ausrichten. Dies gilt insbesondere für die Gliederung des Baukörpers, die Anzahl der Geschosse, die Dachform und -neigung, die Firstrichtung sowie die Trauf- und Firsthöhe des Gebäudes, die Erschließung sowie den Hofabschluss zur Straße.

(3) Bei Neubauten ist die Geschlossenheit der Straßen- und Platzräume zum öffentlichen Raum zu wahren. Die faktisch vorhandene Baulinie (Flucht, in der die Gebäude an der Straße stehen) muss erhalten bleiben. Die vorhandene Parzellenstruktur ist in ihrer Auswirkung auf die Baustruktur und das Straßenbild zu erhalten.

(4) Anbauten sind an den Hauptgebäuden in der Höhe und der Gestaltung deutlich erkennbar unterzuordnen.

(5) Die Wandhöhe der Ersatz- oder Neubauten darf an der Talseite maximal 7,00 m und an der Bergseite maximal 5,75 m über vorhandenem Gelände betragen. Die Wandhöhe ist gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO definiert als das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Unterer Bezugspunkt für an der Straße errichtete Gebäude ist dabei die Höhe der Straßenoberkante, jeweils in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

(6) Für von der Straßenflucht zurückversetzte Gebäude gelten diese Maße ebenfalls in Bezug auf das vorhandene / bestehende Gelände als unterem Bezugspunkt.

(7) Es ist ein längsrechteckiger und kompakter Gebäudegrundriss zu wählen.

(8) Arkaden und Auskragungen an den (Haupt)Gebäuden sind unzulässig.

3. ZIELE DER GEBÄUDEGESTALTUNG

3.1 DACH



Satteldach als übliche Dachform



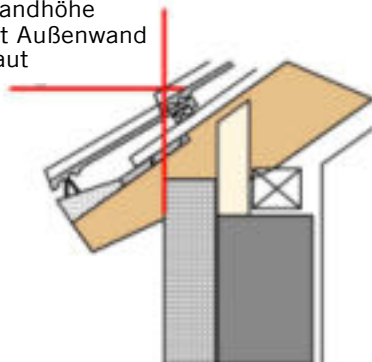
Krüppelwalm



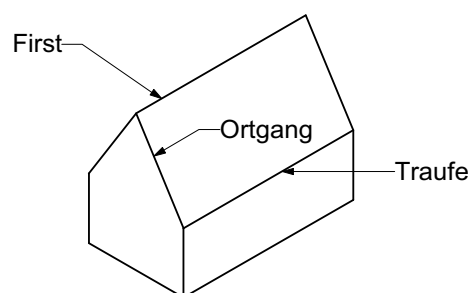
Walmdach

Wandhöhe - Definition

Maximale Wandhöhe
Schnittpunkt Außenwand
- OK Dachhaut



Dachelemente



Die Dachlandschaft des Ortskerns von Gerbrunn wird durch eine ruhige Dachlandschaft mit weitgehend ungestörten Dachflächen geprägt. Überwiegend handelt es sich um steile Satteldächer mit einer Dachneigung von ca. 45° und einer roten Ziegel- oder Betondachsteindeckung der Hauptgebäude.

Ältere Gebäude weisen manchmal eine noch steilere Dachneigung auf. Bei neueren Gebäuden oder Umbauten ist aufgrund der Wohnnutzung im Dachgeschoss oft eine etwas flachere Dachneigung vorzufinden. Neben dem Satteldach gibt es in Gerbrunn einige wenige Walm- und Krüppelwalmdächer. Andere Dachformen wie z.B. ein Mansarddach ist nur vereinzelt als Sonderform z.B. am Gebäude Hauptstraße 42, vorhanden.

Traditionell wurden naturrote Tonziegel verwendet, heute bewegt sich das Farbspektrum der Eindeckungen zwischen rot, rotbraun und braun. Früher waren Rinnenziegel oder eine Biberschwanzdeckung üblich, heute wird meist ein Falzziegel verwendet.

Glänzende, glasierte oder engobierte (Engobe: „Beschichtung“, die auf den ungebrannten Ziegel aufgebracht wird, um eine geschlossene, glänzende Oberfläche zu erzielen) Deckungen kommen in der historischen Dachlandschaft nicht vor und beeinträchtigen das gewachsene Ortsbild negativ.

Bei baulichen Maßnahmen darf die Dachlandschaft in ihrer Geschlossenheit in Bezug auf Dachformen, maßstäbliche Gliederung, Material und Farbe der Eindeckungen nicht beeinträchtigt werden.

Die Dachabschlüsse sind einfach und meist schmucklos, Traufe und Ortgänge sind knapp ausgebildet. Ein ausladender Dachüberstand als Wetterschutz ist nicht üblich.

Dachgauben sind nur auf ca. einem Viertel der Dächer von Hauptgebäuden zu finden, sodass die Dachlandschaft im Altort noch relativ geschlossen wirkt. Die Form der Dachgauben zeigt sich meist als Einzelgauben.

Schemaskizze zu Dachformen

§4 (4) Anbauten unterhalb Traufpunkt Hauptgebäude



§ 4 Dachformen

(1) Zulässig sind nur symmetrische Satteldächer, d.h. die Dachneigung ist für beide Dachflächen in der gleichen Neigung auszuführen, der First liegt mittig und muss sich über die Schmalseite des Gebäudes erheben.

(2) Bei ortsbildprägenden Gebäuden (gemäß Anlage 2) sind vorhandene, vom Satteldach abweichende Dachformen wie z.B. Walm- oder Krüppelwalm zu erhalten bzw. bei Erneuerungsmaßnahmen wiederherzustellen.

(3) Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung zwischen 40° u. 48° zur Horizontalen auszuführen.

(4) Bei Nebengebäuden und Anbauten sind auch Sattel- sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° zulässig. Das Dach von Anbauten muss sich aber über die Schmalseite des Anbaus erheben und unterhalb des Traufpunkts an das Hauptgebäude anschließen. (siehe unten links Schemaskizze zu Dachform von Anbauten; hier am Bsp. Pultdach)

(5) Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis maximal 15° zur Horizontalen sind nur für Garagen und in der Dimension stark untergeordneter Nebengebäude zulässig. Flachdächer sind mit einem fachgerechten Gründachaufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

§ 5 Dachdeckung

(1) Als Dachdeckung sind Tondachziegel sowie Betondachsteine im Farbton Rot, Rotbraun und Braun zulässig. Auf Einzelbaudenkmalen sind nur naturrote Tondachziegel zulässig.

(2) Es sind ausschließlich matte Dachziegel zulässig. Neue Deckungen haben sich am Bestand zu orientieren. Die Dacheindeckung ist je Gebäude in Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

(3) Die Deckung von Dachaufbauten gem. § 7 ist in der Deckung des Hauptdaches auszuführen.

(4) Schiefer- u. Blecheindeckungen sind nur für Dächer von öffentlichen Bauten und Kirchen zugelassen.

(5) Für kleinere, untergeordnete Anbauten sind zusätzlich nicht glänzende Bleche (Kupfer oder Titanzink, jeweils als Stehfalz) zulässig.

§ 6 Dachdetails

(1) Traufe und Ortgang sind mit einem regionaltypisch geringen Überstand von maximal 30 cm auszubilden. Trauf- und Ortgangausbildungen sind an der Konstruktion und Gestaltung der historischen Hauptgebäude zu orientieren. Traufgesimse sind aus Holz, Stein oder Putz herzustellen.

(2) Nicht zugelassen sind die Ausbildung von Ortgängen in glänzendem Blech (z.B. Edelstahl) oder Kunststoff.

(3) Dachrinnen und Fallrohre sind in Titanzink oder Kupfer auszuführen. Nicht zugelassen ist Kunststoff als Material. Farbige Anstriche von Dachrinnen und Fallrohren sind nicht zulässig.

(4) Kastenrinnen und massige Ausbildungen der Traufe sind nicht zulässig.

3.2 DACHGAUBEN UND DACHAUFBAUTEN



Schleppgauben am Rathausplatz



Satteldachgauben an saniertem Gebäude

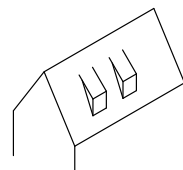


Zwerchgiebel

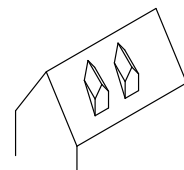


Zwerchgiebel (Beispiel)

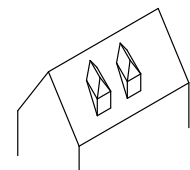
Typische Dachaufbauten in Gerbrunn:



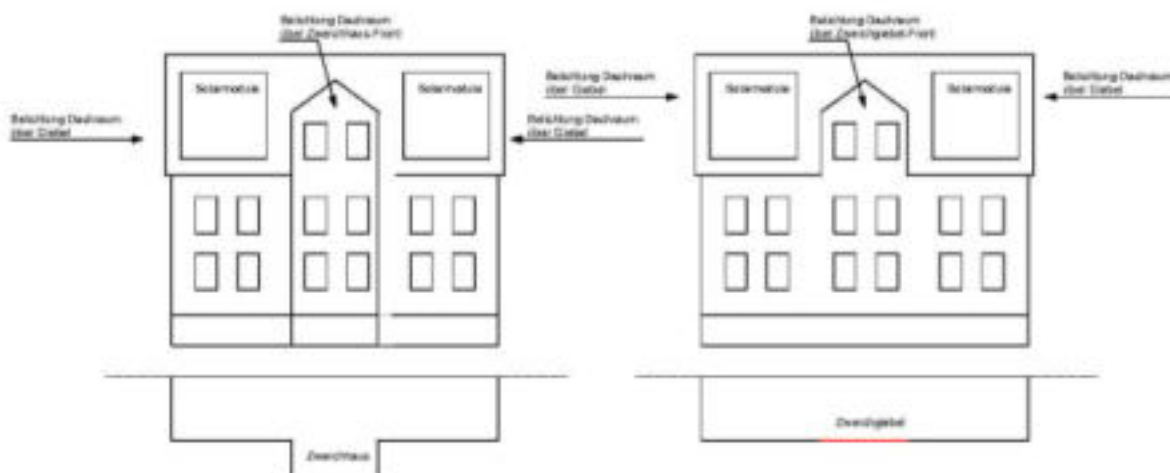
Schleppgauben



Satteldachgauben



Walmdachgauben



Zwerchgiebel und Zwerchhaus - symmetrische Gliederung der Fassade (hier z.B. mit Solarmodulen)

Gauben, Dacheinschnitte

In früheren Zeiten war der Dachboden in der Regel nicht zu Wohnzwecken ausgebaut und diente z.B. als Trockenboden. Die Belichtung und Belüftung der Dachräume erfolgte deshalb meist über die Giebelseiten. Größere Dachgauben sind in der traditionellen Bauform eher selten und kommen auch in Gerbrunn meist erst im Zuge von Dachgeschossausbauten oder bei neueren Bauten vor.

Gauben sind in der Regel knapp dimensioniert und ordnen sich der Dachfläche des Hauptdaches unter. Meist handelt es sich um traufnahe kleine Satteldach- oder Schleppegauben. In Gerbrunn sind nur an wenigen Gebäuden Zwerchgiebel und Zwerchhäuser (Risalite) zu finden.

Im historischen Kontext sind auch großflächige Öffnungen in der Dachfläche, z.B. durch Einschnitte für Dachterrassen oder Balkone, nicht überliefert. Großformatige Dacheinschnitte verändern die geschlossenen Dachlandschaft gravierend und sind zu vermeiden.

Um eine Verfremdung der traditionellen Dachlandschaft zu verhindern, werden zu Dachaufbauten und -einschnitten grundsätzliche Regelungen getroffen, die einen ortsbildverträglichen Ausbau des Dachgeschosses ermöglichen.



Negativbeispiel: Gaubenband



Negativbeispiel: unpassende Gaubenform und -gestaltung

§ 7 Dachaufbauten und Einschnitte

(1) Zwerchhäuser u. -giebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig: Die Anordnung des Zwerchhauses bzw. -giebels muss mittig in der Symmetrieachse der Fassade angeordnet sein; ihre Breite darf maximal 3,50 m und höchstens ein Drittel der Gebäudelänge betragen. Die Anordnung der Fenster im Bereich des Zwerchhauses oder -giebels ist zwingend mit der Hauptfassade abzustimmen und zu gliedern. Ebenso muss sich die Anordnung des Zwerchhauses eindeutig dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes unterordnen. (Siehe Abbildung, hier Seite 16, Zwerchgiebel und Zwerchhaus)

(2) Dachgauben sind als Einzelgauben mit einer Breite von maximal 1,50 m oder als Doppelgauben mit Mittelsteg mit einer maximalen Breite von 2,50 m zulässig. Die Summe der Breite aller Gauben auf einer Dachseite darf maximal ein Drittel der Trauflänge betragen. Die Dachgauben sollen den Charakter der Geschlossenheit des Hauptdaches so wenig als möglich stören.

(3) Gaubenbänder stören die Dachstruktur und sind daher nicht zulässig.

(4) Gauben sind in einem stehenden Format mit einem Mindestabstand von 2,00 m zum Ortgang auszuführen. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens der Breite der Einzelgaube entsprechen.

(5) Der Gaubenfirst muss mind. 1,00 m unterhalb des Hauptfirstes liegen, die Lage der Gaube mind. 90 cm von der Außenwand zurückversetzt, sodass die Traufe nicht unterbrochen wird.

(6) Gauben sind als Schlep-, Satteldach- oder Walm-dachgauben zulässig.

(7) Gauben sind traditionell zu bekleiden (Holzscha-lung, Schiefer oder Putz), als Verblechung ist Kupfer oder Titanzink zulässig.

(8) Der Standort der Gaube sollte in harmonischem Bezug zu den Fensterachsen der Fassade stehen.

(9) Zwei übereinander liegende Reihen von Dachgauben sind unzulässig.

(10) Dacheinschnitte und Loggien sind nicht zulässig, da sie den Charakter des Daches stören.

(11) Schornsteine und Kamine müssen auf dem Dach im First oder in Firstnähe am Dach austreten. Die Verkleidungen sind aus Naturschiefer, Klinker, Putz oder Kupfer oder Titanzink zu gestalten. Außenliegende Edelstahlkamine sind giebelseitig und in Firstnähe anzubringen, jedoch nicht auf der Straßenseite.

(12) Die Geschlossenheit von Traufe und First ist zu sichern. Ein Unterbrechen durch An- oder Aufbauten ist unzulässig.

§ 8 Dachflächenfenster

(1) Dachflächenfenster sind in stehendem Format auszuführen, ihre Breite ist auf maximal 1,25 m, ihre Höhe auf maximal 2,00 m begrenzt. Die Abstände zu Ortgang, Traufe und untereinander entsprechen den für Dachgauben zulässigen Maßen.

(2) Dachflächenfenster übereinander, in zwei Ebenen angeordnet, sind nicht zulässig.

3.3 AUSSENWÄNDE, FASSADEN



Typische Putzfassaden in der Randerackerer Straße



Wohnhaus mit geputzten Obergeschossen und Natursteinsockel



Wohngebäude aus Naturstein-Sichtmauerwerk mit Gurtgesimsen und Fenstergewänden aus Naturstein

Typisch ist eine massive Bauform mit geneigtem Dach. Die Außenwände bilden in der Regel eine klare Grundform auf rechteckigem Grundriss ohne nennenswerte Vor- und Rücksprünge.

Die Verwendung heimischer Baumaterialien prägt das Erscheinungsbild der Gebäude. In Gerbrunn sind dies traditionell Holz und Muschelkalk sowie Sandstein.

Charakteristisch für das Gerbrunner Ortsbild sind:

- Natursteinfassaden (als Sichtmauerwerk oder Fassadenteil, z.B. als Bruchstein-Sockel oder schmückende Gestaltungselemente)
- Verputzte Lochfassaden

Reine Holzkonstruktionen oder Holzverschalungen sind eher unüblich und kommen nur an Nebengebäuden oder Scheunen vor.

Die Gewände der Fenster und Türen bestehen traditionell aus Naturstein (bei Fachwerk: Holz) oder sind als Putzfasche farblich abgesetzt. Es kommen jedoch auch an verputzten Lochfassaden Fenstergewände aus Naturstein zum Einsatz.

Sockel sind überwiegend als Natursteinsockel (Kalk- oder Sandstein) ausgebildet. An neueren Putzfassaden ist der Sockel teilweise nicht mehr erkennbar von der Fassade abgesetzt.

Eine Verkleidung der Sockel- oder Erdgeschosszone mit „modischen“ oder untypischen Materialien (z.B. Fliesensockel) stören das Ortsbild nachhaltig. Auch die flächige Verkleidung einer ganzen Hausseite mit Wetterschutzplatten aus künstlichen Baustoffen (oftmals schadstoffbelastet) passt nicht in die historische Ortsmitte. Im Zuge von Sanierungsmaßnahmen sollte ein Rückbau dieser Verkleidungen angestrebt werden.



Negativbeispiel: Unpassende Fassadenverkleidung

§ 9 Außenwände, Fassaden

(1) Die Außenwände von Hauptgebäuden sind zu verputzen oder in heimischem Naturstein als Sichtmauerwerk zu erstellen bzw. fachgerecht zu erhalten. Putzfassaden sind einheitlich als Glattputz ohne Absätze oder Materialwechsel auszubilden. Zugelassen sind Sockelausbildungen und angeputzte Fensterfaschen.

(2) Gesimse in Höhe der Geschoßdecken und pilasterartige Ausbildungen der Gebäudeecken (Eckpilaster) sowie Naturstein-Fenstergewände sind als Schmuckelemente an historischen Gebäuden fachgerecht zu erhalten. Hier ist ausnahmsweise ein Materialwechsel (behauene Sandsteine) oder auch ein farbiges Absetzen oder Imitieren der konstruktiven Gestaltungselemente durch Putzkanten möglich.

(3) Nebengebäude sind mit verputzter Fassade, in Holzständerkonstruktionen mit Ausfachungen, verputzt, sowie mit Holz verschalt oder beplankt, wie auch aus heimischem Muschelkalk, zulässig.

(4) Gemusterte, dekorative modisch gestaltete Putze sind nicht zulässig. Ebenso nicht zulässig sind gemusterte, grob strukturierte Flächen wie raue Spritzputze, Wurf- oder Scheibenputze bzw. Strukturbeton.

(5) Verkleidungen mit ortsunüblichen Natursteinplatten, keramischen Platten sowie Wetterschutzverkleidungen aus künstlichen Materialien sind nicht zulässig. Scheinfachwerk (vorgeblendetes oder aufgemaltes Fachwerk) ist nicht zulässig.

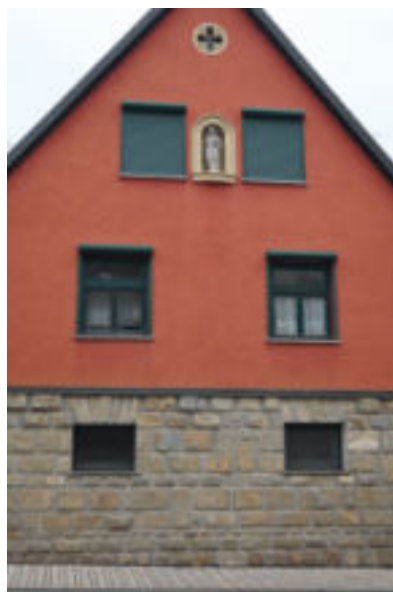
(6) Zugelassen sind Gebäudesockel in Naturstein und Putz. In Naturstein ausgeführte Sockel sind zu erhalten oder zu verputzen.

(7) Nicht zugelassen sind Fliesen- und Keramiksockel sowie Sockelverkleidungen in Metall und Kunststoff. Nicht zulässig ist eine vollflächige Verkleidung der Fassade oder von Fassadenteilen (z.B. Erdgeschoßzone oder Wetterseite) mit Fliesen oder Kunststoffen.

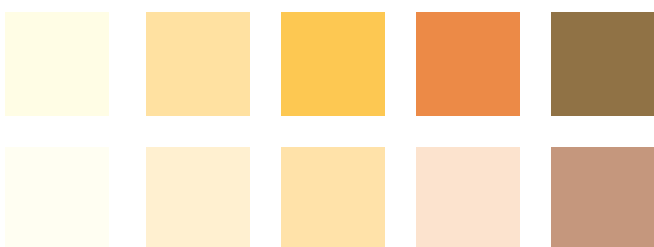
(8) Gebäudesockel sind bis zu einer mittleren Höhe vom maximal 2,00 m über Straßenniveau zulässig. Als Bezugspunkt wird die Höhe der Straßen- bzw. Gehwegoberkante an der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze festgesetzt.



Negativbeispiel: Rauer Spritzputz



Spektrum möglicher Fassadenfarben



Beispiele der Farbgebung an im Altort vorhandenen Putzfassaden

Farbgebung im historischen Umfeld

Der Farbgebung der Fassaden kommt eine wichtige Aufgabe beim Erhalt des charakteristischen Erscheinungsbildes eines Straßenzuges bzw. eines gesamten Ortes zu. Die Farbgestaltung der Fassaden verleiht dem Ort seine individuelle Prägung. Farbakzente in der Fassade werden traditionell lediglich durch Fenster- und Türgewände, die farbige Gestaltung der Fensterläden oder manchmal durch Gesimse und Ecklisenen gesetzt (Schmuckfarben).

Traditionell werden Mineral- und Pflanzenfarben mit ihren typischen warmen, gedämpften Farbspektren verwendet. Die Farbigekeit dieser Pigmente geht auf die in der Region vorkommenden mineralischen Erden oder Pflanzen zurück und bilden so das traditionelle, authentische Erscheinungsbild eines Gebäudes im Zusammenspiel mit Naturstein, Holz und Tonziegeln ab.

Die modernen Industriefarben wirken oft zu „rein“ und somit künstlich. Störend für das Ortsbild und somit zu vermeiden ist somit eine Farbgebung der Gebäude in modernen oder kühlen Farbtönen sowie eine auf moderne Wirkung ausgelegte, betont auffallende Farbgebung oder Schmuckelemente. Großflächige Fassadenmalereien, besonders als bildhafte Darstellung, sind als Gestaltungselement nicht traditionell überliefert und stammen meist aus der Zeit nach 1950.

In einem Farbkonzept sollen für ein Gebäude die Farben aller Bauteile aufeinander abgestimmt werden. Auch das Zusammenwirken von Farben benachbarter Gebäude und Bauteile ist zu beachten. Bei der Neugestaltung einer Fassade ist somit die Berücksichtigung der umgebenden Bebauung unerlässlich. Auch Beschriftungen und Werbeanlagen sollen in das Farbkonzept des gesamten Anwesens mit einbezogen werden.



Negativbeispiele: unpassende Farbgestaltung, zu moderne Gestaltungselemente prägen die Fassade

§ 10 Farbgebung

(1) Die Fassadenfarbe ist durch ihre Fernwirkung von städtebaulicher Bedeutung und ist zusammen mit der Maßstäblichkeit ein wichtiges Gestaltungsmerkmal eines Gebäudes.

(2) Jedes Gebäude muss farblich auf seine Einpassung in die Umgebung abgestimmt werden. In einem Farbkonzept sind alle Bauteile und Ausstattungsgegenstände (z.B. Fensterläden, Werbeanlagen) eines Anwesens aufeinander abzustimmen.

(3) Zulässig sind Farben aus dem Spektrum der Mineral- und Pflanzenfarben auf Putz und eingefärbten Putzen (z.B. Kalk- oder Silikatfarben). Es sind helle und gedeckte Farben zu wählen (Farbton mit einem Helligkeitswert von mind. 85%).

(4) Die Fassaden sind in einer einheitlichen Farbgebung auszuführen. Fassadenmalereien oder farblich abgesetzte Flächen zur Fassadengestaltung sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Faschen von Fenstern und Türen sowie Sockel, Gesimse, Pilaster und Gewände, wenn sie nicht aus Naturstein bestehen. Diese können auch nur als Gestaltungselement zur baulichen Gliederung der Fassade und um deren Plastizität zu unterstützen, in den regionalen natursteintypischen Materialfarben farblich abgesetzt werden.

(5) Flächige Farbanstriche auf Naturstein sind unzulässig. Ausgenommen sind Anstriche auf Fenster- und Türgewänden sowie der Substanzerhaltung dienende Anstriche oder Beschichtungen.



3.4 FENSTER GLIEDERN DIE FASSADE



Lochfassaden prägen das Ortsbild



Lochfassade mit gleichmäßiger Fensteranordnung

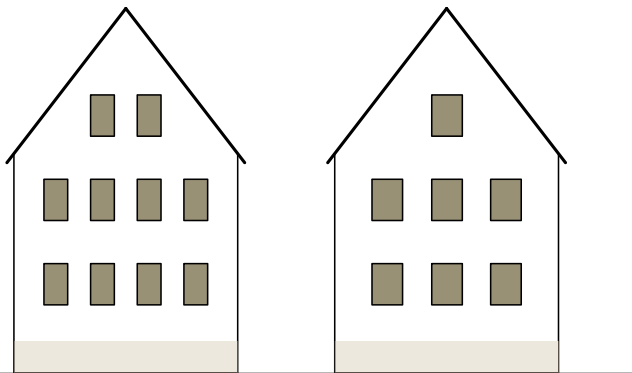


Doppel- und Dreifachfenster in der Hauptstr. 17 b und 80

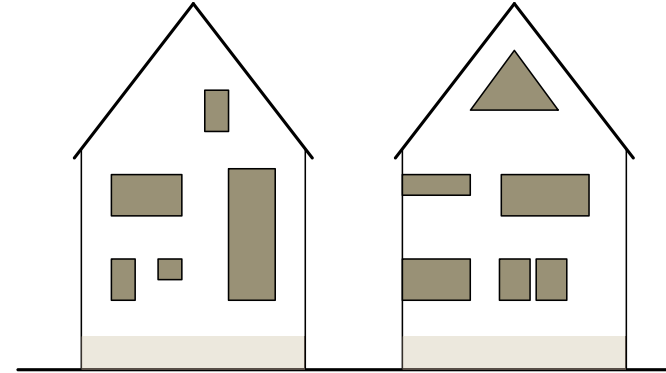


Lochfassade mit gleichmäßiger Fensteranordnung

Gliederung der Fassade durch Wandöffnungen



Gleichmäßige Reihung der Fenster, gleiche Formate



So nicht: Unruhige Fassade durch nicht abgestimmte Fensteranordnung

Fassadengliederung durch Wandöffnungen

Prägend ist - unabhängig von der Art der Konstruktion des Gebäudes - die Lochfassade mit eher kleineren Fenstern und deutlich stehenden Fensterformaten („Hochformat“) in gleichmäßiger Reihung. Lochfassade bedeutet, dass der Anteil der Öffnungen wie Fenster und Türen deutlich geringer ist als der Anteil der geschlossenen Wandfläche.

Die Fensteröffnungen sind in einer traditionellen Fassade überwiegend gleich groß. Für größere oder repräsentative Räume kann eine Doppelung der Fensterformate vorkommen (sog. Stubenfenster), im Giebel oder an der Hofseite sind bei Nebenräumen kleinere Formate möglich.

Das Ortsbild störend sind z.B. größere oder unterschiedlich dimensionierte Fensterflächen, liegende Fensterformate und großflächige, auch über mehrere Geschosse reichende Öffnungen der Fassade im Eingangsbereich, z. B. Glasbausteine zur Belichtung des Treppenhauses.

Bei den für das Ortsbild relevanten Fassaden (z.B. Straßenansicht der Hauptstraße) ist unbedingt auf den Erhalt dieses typischen Fassadenbildes zu achten, bei Neu- und Umbauten muss diese Anordnung als Vorbild dienen. Im rückwärtigen bzw. vom Straßenraum aus nicht einsehbaren Bereich von Anwesen sind Abweichungen davon zulässig, um z.B. Wohnräume großflächiger zu belichten.



Doppelfenster an Wohngebäuden in der Hauptstraße

§ 11 Wandöffnungen

(1) Anzahl und Größe von Wandöffnungen an den ortsbildprägenden Raumkanten in der Hauptstraße und den Nebenstraßen (siehe Anlage 2) müssen den Charakter einer Lochfassade haben, d.h. der Flächenanteil der Wandöffnungen muss deutlich geringer sein als der der Wandflächen.

(2) An den ortsbildprägenden Raumkanten in der Hauptstraße und den Nebenstraßen (siehe Anlage 2) sind Wandöffnungen so anzuordnen, dass die Wandflächen rhythmisch gegliedert werden (z.B. gleichmäßige Reihung der Fenster). Öffnungen sind überwiegend gleich groß zu gestalten.

(3) An den ortsbildprägenden Raumkanten in der Hauptstraße und den Nebenstraßen (gemäß Plan Anlage 2) sind Fensterbänder sowie Fenster über Eck nicht zulässig. Über zwei Geschosse reichende Wandöffnungen oder flächige Fassadenverglasungen sind an vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Fassaden ebenso nicht zulässig, da sie das historisch geprägte Oberflächen- und Raumgefüge stören.

(4) Garagentore und Garageneinfahrten sind auf der der Straße zugewandten Gebäudeseite von Hauptgebäuden nicht zulässig.



Negativbeispiel: Unharmonische Fassadengestaltung durch nicht aufeinander abgestimmte Fensterformate und -anordnung



Galgenfenster mit Natursteingewänden



Kippflügelfenster mit Putzfasche



Galgenfenster mit Holzfasche



Kippflügelfenster mit Putzfasche



zweiflügliges Fenster



zweiflüglig mit Sprossung



Galgenfenster



zweiflügliges Fenster in Natursteingewände

Fensterausbildung

Format, Teilung und Material eines Fensters sind wesentliche Gestaltungselemente der Fassade und beeinflussen, zusammen mit Läden, Rollläden, Markisen etc. die Wirkung eines Gebäudes auf das Ortsbild. Der Ausgestaltung der Fenster kommt bei Sanierungsmaßnahmen und Neubauten somit eine große Bedeutung zu. So können z.B. an historischen Gebäuden Fenster als Kastenfenster ertüchtigt werden, um den energetischen Anforderungen zu genügen und trotzdem das historische Erscheinungsbild zu bewahren.

Die Fenster haben traditionell ein stehendes Rechteckformat. In Gerbrunn sind sie üblicherweise ein- oder zweiflügelig und haben oft eine Sprossenteilung oder sind als Galgenfenster ausgeführt. Bei besonderen Anwesen oder repräsentativen Bauten (z.B. ehemaliges Pfarrhaus Schulweg Nr. 1a) findet man als Sonderform auch mehrflügelige Fenster.

Die Fenster in Putz- und Natursteinfassaden sind meist mit Steingewänden oder Putzfaschen, bei Fachwerkbauwerken mit Holzbekleidung eingefasst. Typisch sind weiß, grau oder in gedeckten Farben gestrichene oder naturbelassene bzw. lasierte Holzfenster mit schlanken Profilen.

Vor die Fassade gesetzte oder farblich auffällig gestaltete Rollladenkästen verfremden das Erscheinungsbild eines Hauses. Zum Schutz vor Sonne und anderen Witterungseinflüssen sind bevorzugt Fensterläden oder fassadenbündige Jalousien einzusetzen.



Negativbeispiel: nicht abgestimmte Fenstergestaltung, unpassende Aufsatzrollos

§ 12 Fensterausbildung

(1) Fensteröffnungen sind rechteckig im stehenden Format auszuführen.

(2) Fenster dürfen weder in den Sockel noch in die Dachfläche einschneiden.

(3) Einzelfenster mit einem Rahmenaußenmaß von mehr als 0,85 m Breite sind grundsätzlich mehrflügelig auszuführen oder vertikal glasteilend zu gliedern. Größere Fensterelemente, z.B. für Terrassen und Loggien, oder bodentiefe Fenster („französische Fenster“) müssen auf die Gesamtfassade abgestimmt und entsprechend gegliedert sein.

(4) An ortsbildprägenden (siehe Anlage 2) und denkmalgeschützten Gebäuden sind die Fensterteilungen und die Anordnung der Fenster zu erhalten.

(5) Als Materialien sind Holzfenster, Verbundmaterialien (Holz-Alu - Fenster) sowie Kunststofffenster mit schmaler Profilierung zulässig.

Gemäß § 2 Abs. 4 dieser Gestaltungssatzung (Verweis auf die Erlaubnispflicht nach Art. 6 BayDSchG für Baudenkmale) gelten für Einzeldenkmale in der Regel höhere Anforderungen an Gestaltung und Detailausführung von Fenstern.

(6) Für die Fensterprofile sind gedeckte oder natürliche Farbtöne zulässig. Grelle Farben sind nicht zulässig. Die Farbe der Fensterprofile ist auf die Gestaltung der Fassade abzustimmen.

(7) Glasbausteine, Strukturglas und Butzenscheibenimitationen sind nicht zulässig. Nicht zugelassen sind flächige Beklebungen der Fensterflächen. Aufgeklebte Sprossen sind nicht zulässig. Sog. „Wiener Sprossen“ (Zweiteilige Scheinsprossen innen und außen) sind zulässig.

(8) Zum Sonnen- und Wetterschutz sind bevorzugt Schiebe- oder Klappläden zu verwenden. Historische Fensterläden sind, soweit möglich, zu erhalten.

(9) An den Fassaden der ortsbildprägenden Raumkanten (siehe Anlage 2) sind Rollläden und Außenjalousien nur dann zulässig, wenn sie unter Putz oder fassadenbündig eingebaut werden. Sie sind der Farbe der Fassade anzupassen bzw. mit dem Farbkonzept der Fassade abzustimmen. Vor die Fassade tretenden Konstruktionen oder aufgesetzte Kästen sind nicht zulässig.

(10) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss in stehenden bis quadratischen Formaten zulässig. Bei der Festlegung der Breite ist auf die Fassadengliederung in den Obergeschossen Bezug zu nehmen bzw. die Fensterfläche entsprechend konstruktiv zu gliedern. Bezüglich Farbe, Material und Gestaltung von Schaufenstern gelten die gleichen Bestimmungen wie für sonstige Fenster. Zusätzlich sind beschichtete Metallrahmen (nicht eloxiert o.ä.) zulässig.

3.5 HAUSTÜREN UND EINGÄNGE



Hauseingang als Vier-Felder- Gründerzeittür im privaten Innenhof (Hauptstraße 35)



Eingangstüre mit Belichtungsfenster (Hauptstraße 29)



Fußgängerpforte in den Hofbereich (Hauptstraße 43)



Moderne Haustüre und Vordach mit Ziegeldeckung (Schulweg 2)

Türen und Eingänge

Traditionelle Eingangstüren sind überwiegend aus Holz ohne Glasausschnitt. Zur Belichtung gab es ein über der Tür angebrachtes Fenster. Bei neueren Türen findet man meist einen in die Holztüre eingepasste Glasausschnitt zur Sichtkontrolle und Belichtung.

Besonders größere Anwesen haben ornamental eingefasste Eingangsbereiche aus Naturstein.

Die heute üblichen Elemente im Eingangsbereich wie Klingelbrett mit Sprechanlage, Briefkasten, Zeitungsrohr, Beleuchtung usw. sind traditionell nicht überliefert. Besonders im historischen Ortskern ist somit eine zurückhaltende Gestaltung dieser Elemente angezeigt.

Beim Neueinbau von Hauseingangstüren soll auf offensichtliche künstliche Materialien und modische Gestaltungselemente verzichtet werden. Wird eine neue Eingangstüre bewusst modern gestaltet, so soll eine zurückhaltende, zeitlose Formensprache gewählt werden.

Eingangsüberdachungen

Vordächer sind im Rahmen der traditionellen, regional-typischen Bauweise im ländlich geprägten Ort so gut wie nicht zu finden. Bei den landwirtschaftlich geprägten Hofstellen wird die Hauseingangstüre nicht eigens hervorgehoben, wichtiger ist die Gestaltung der gesamten Straßenseite, teilweise mit Hofeingang und Toranlagen. Der Eingang zum Wohnhaus befand sich meist im Hof.

Nur bei wenigen Anwesen betritt man das Wohngebäude ohne privaten Vorbereich direkt von der Straße. Sind Vordächer über dem Eingang vorhandenen, so ist meist eine Holzkonstruktion mit Deckung ähnlich der des Hauptdaches vorzufinden.

Werden neue Eingangsüberdachungen angebracht, so sollen sich diese an die Gestaltung der Fassade anpassen. Denkbar sind auch moderne und „schnörkellos“ ausgeführte Glasdächer, die sich in der Fassade optisch deutlich unterordnen.



Modernes Vordach aus Glas in reduzierter Gestaltung

§ 13 Haustüren und Eingänge

(1) Straßenseitige Haustüren müssen in Holz, Stahl bzw. Holz-Glas-Kombinationen ausgeführt werden. Bei neuen Türen ist nur eine schlichte Gestaltung ohne modische Details zulässig.

(2) Vordächer und Eingangsüberdachungen sind in ihrer Maßstäblichkeit als untergeordnetes Bauteil dem Hauptgebäude anzupassen und zulässig, wenn sie nur einen begrenzten Teil der Fassadenzone erfassen und zu keiner gestalterischen Trennung zwischen den Geschossen führen. Die Materialauswahl für die Vordächer ist neben der handwerklich traditionellen Lösung aus Holz mit Ziegeleindeckung, auf leichte Stahl- und Glaskonstruktionen beschränkt.

(3) Die Verwendung von Kunststoffen als Überdachung oder flächige Verkleidung z. B. als seitlicher Witterschutz ist nicht zulässig.

(4) Markisen sind auf der der Straße zugewandten Fassade nicht zulässig. An Schaufenstern sind Markisen ausnahmsweise zulässig, sofern sie in Größe, Form und Farbe auf den Charakter des Gebäudes, insbesondere auf die Fassade, abgestimmt sind.

(5) Außentreppen wirken als Verbindung zwischen Straßen- bzw. Hofraum und dem Eingang des Hauses, sind aber ein Teil des Gebäudesockels. Das Material der Treppe ist für bestehende Gebäude entweder auf das Material des Haussockels oder das der Hofpflasterung abzustimmen. Die äußeren Freitreppen sind aber auch in ortstypischem Naturstein oder in steinmetzmäßig bearbeitetem Ortbeton zulässig.

(6) Für Neubauten sind auch Außentreppen als moderne Naturstein-Blockstufen in Verbindung mit Geländern in Metallkonstruktion zulässig.



Negativ.: Unpassende Eingangstüre in historischem Gebäude

3.6 BALKONE, ERKER, AN- UND VORBAUTEN, WINTERGÄRTEN



Balkon als leichte Metallkonstruktion (Bsp. Mainstockheim)



Zwerchhaus mit integriertem Holzbalkon über Hauseingang



Anbau mit überdachtem Freisitz (Beispiel Mainstockheim)

Die Wohnhäuser verfügten früher üblicherweise nicht über einen Freisitz in den oberen Geschossen. Loggien, Balkone und Terrassen wurden meist in späterer Zeit angebaut. Umso wichtiger ist es, dass diese nachträglich hinzugefügte Elemente den Charakter des Gebäudes nicht verfremden und sich der vorhandenen, überlieferten Gestaltung unterordnen.

Oftmals wirken neue Anbauten wie Balkone oder Vordächer durch die Verwendung von modernen Materialien (Kunststoffe) oder ortsfremder Gestaltungen störend im Ortsbild und sind deshalb an den wesentlichen ortsbildprägenden Fassaden nicht gewünscht.

Untypisch sind Elemente wie Kunststoff, Glas oder Metall als dominierende Materialien sowie flächige Verkleidungen aus Kunststoff oder Metall.

§ 14 Balkone, Erker, Loggien, Terrassen

(1) An den Fassaden der ortsbildprägenden Raumkanten in der Hauptstraße und den Nebenstraßen (gemäß Plan Anlage 2) ist die Neuerrichtung von Balkonen, Loggien, Terrassen, Lauben, Erkern und Wintergärten nicht zulässig. Loggien an Bestandsgebäuden sind möglichst fas-sadenbündig zu schließen und als Wintergarten umzugestalten.

In von der Straße aus nicht einsehbaren Bereichen von Garten und Hofbereich sind die Balkone, Loggien, Terrassen, Lauben und Wintergärten in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes und auf die Fassadengestaltung abzustimmen und müssen sich dem Baukörper und dem Gestaltungsprinzip des Haupthauses unterordnen. Es sind auch leichte, untergeordnete und vorgestellte Konstruktionen aus Holz und Metall, im Sinne eines Anbaus zulässig.

(2) Brüstungen und Absturzsicherungen von Balkonen, Loggien oder Terrassen sind als Holzkonstruktion mit senkrechter Lattung, oder als handwerklich gefertigte Metallkonstruktion (z.B. geschmiedet oder aus Gusseisen) ohne flächige Verkleidungen oder Hinterspannungen mit senkrechten Stäben auszuführen.

(3) Die Verwendung von Kunststoffen als Überdachung oder flächige Verkleidung z.B. von Überdachungen oder Brüstungen, ist nicht zulässig.

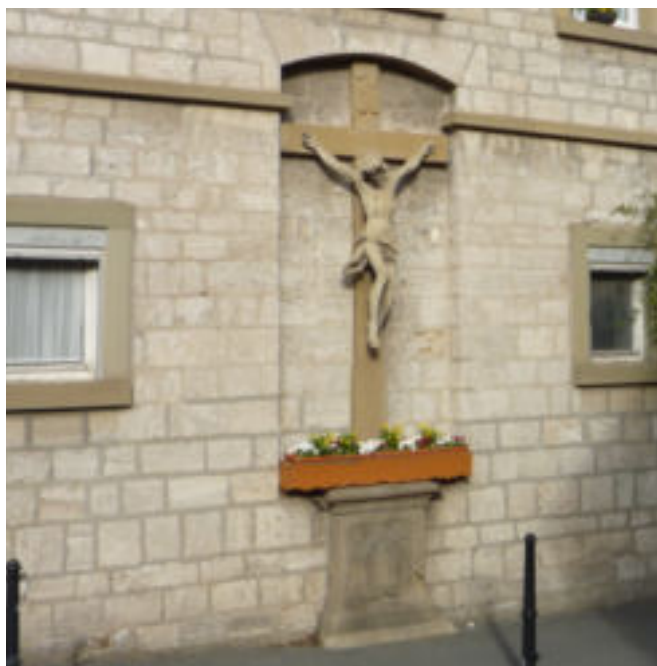


Negativbeispiel: nachträglich angebauter Balkon stört historische Fassade



Negativbeispiel: Anbau und Balkon dominieren die Fassade, unpassende Einhausung

3.7 SONSTIGE FASSADENDETAILS



Kruzifix als Schmuckdetail an historischem Gebäude



Naturstein-Gurtgesimse und Naturstein-Fenstergewände



Naturstein-Eckquaderung am Pfarrhaus



Madonnen-Nische und Rosette im Spitzgiebel



Wappen in Tordurchfahrt Hauptstraße 15

Werbeanlagen

Werbeschilder und Schriftzüge an der Fassade sind bei Ladengeschäften und Gastronomiebetrieben ein wichtiger Teil des Außenauftritts, jedoch sind gerade im historischen Umfeld die Belange des Ortsbildes höher zu bewerten als der Wunsch nach möglichst auffälligen Werbeanlagen.

In früherer Zeit wurden Beschriftungen oft plastisch in die Putzfassade eingebettet. Im historischen Umfeld sind Schriftzüge und Logos als auf die Wandfläche aufgemalte oder aufgesetzte Buchstaben aus Metall, Stuck oder Glas mit dezenter Beleuchtung passend.

Werbeanlagen müssen sich harmonisch in die Gebäudefassade und das Straßenbild einfügen und sich nach den Proportionen der jeweiligen Fassade richten. Sie dürfen das Erscheinungsbild der Gebäude und das Straßenbild nicht negativ beeinträchtigen und den historischen Charakter der Umgebung nicht stören.

Grelle Farben, blendende oder bewegliche Lichtwerbungen oder flächige Werbeanlagen sowie beklebte Fensterflächen und Markisen in bunten Farben oder mit Werbeaufdrucken wirken nachhaltig störend und überformen und verfremden die traditionellen Bauweisen.

Schmuckdetails an der Fassade

Schmückende Details findet man in Gerbrunn nur noch an einigen, wenigen historischen Gebäuden, z.B. Eckquaderungen aus Naturstein, Nischen für Heiligenfiguren oder Schmuckdetails am historischen Gebäuden. Sie verleihen dem Ortsbild seinen typischen Charakter und sollen auch bei der Sanierung von Gebäuden erhalten oder wieder eingebaut werden.



Individuell gestalteter Ausleger

§ 15 Werbeanlagen und sonstige Fassadendetails

(1) Werbeanlagen in jeder Art und Größe sind genehmigungspflichtig. Von der Genehmigungspflicht ausgenommen sind nur Haus- und Büroschilder im Erdgeschoßbereich, die flach an der Wand anliegen und eine Größe von 30 x 42 cm nicht überschreiten.

(2) Zugelassen sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung (Betriebs- und / oder Ladenräume). Ausgenommen sind Hinweise durch Sammelhinweissysteme (Beschilderungssysteme / Wegweiser der Kommune).

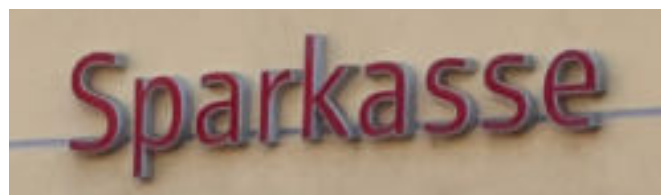
(3) Wichtige konstruktive und gestalterische Merkmale des Gebäudes bzw. der Fassade, auch historische Zeichen und Inschriften, müssen erhalten werden und dürfen von Werbeanlagen nicht verdeckt werden.

(4) Ausleger sind zulässig, wenn es sich um künstlerisch gestaltete, handwerklich gefertigte, die Durchsicht nicht wesentlich hemmende Hinweisschilder in der Art historischer Wirtshausschilder (Nasenschilder) handelt.

(5) Farbe, Schrift und Zeichen der Werbeanlagen sind auf den Charakter des Gebäudes, insbesondere auf die Fassade, abzustimmen.

(6) Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit grellen, schillernden Farben und Leuchtfarben. Ebenso sind selbstleuchtende durchscheinende Werbeanlagen (Leuchtkästen etc.) sowie Anlagen mit Wechsellicht und Anlagen mit Blendwirkung nicht zugelassen. Dies gilt auch für Werbeanlagen, die innen im Schaufenster angebracht sind. Nicht zugelassen sind bewegliche Werbeträger, wie z.B. Windräder oder dauerhaft angebrachte Ballons. Nicht zugelassen sind Beklebungen von Schaufenstern von innen oder außen.

(7) Sind mehrere werbeberechtigte Nutzer in einem Gebäude, so sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen.



Einzelbuchstaben aus Metall auf die Wand gesetzt



Negativbeispiel: wenig hochwertige, überladene Werbung an der Fassade und Fenstern

3.8 TORE UND HOFABSCHLÜSSE ZUR STRASSE, TREPPENWEGE UND STÜTZMAUERN



Tor in zurückhaltender Gestaltung an historischen, denkmalgeschützter Toereinfahrt mit Pfeilern und Einfriedung



Abschluss zur Straße mit Natursteinmauer und Fußgängerpforte



Abschluss zum Straßenraum mit Hoftor, Natursteinpfeilern und Fußgängerpforte



Modernes Tor in der Hauptstraße 47



Historische Torpfosten mit seitlicher Fußgängerpforte, Hoftor fehlt



Geschlossener Hofabschluss mit Toreinfahrt und Fußgängerpforte (Beispiel)

Hofabschluss zum Straßenraum

In Gerbrunn ist noch immer meist ein geschlossenes Straßenbild mit an die Straße heranreichende Bebauung vorzufinden. Bei größeren Hofanlagen wird der Straßenabschluss in der Regel durch die Toranlage zum Hof gebildet. Bei traufständigen Häusern ist die Hofeinfahrt oft als Durchfahrt ins Gebäude integriert und mit einem Tor verschlossen. Die Hofeinfriedung hat somit eine hohe Bedeutung für das traditionell überlieferte Ortsbild und ist zu erhalten oder durch eine geeignete neue Anlage zu ersetzen.

Die Toranlagen haben meist ein großes Einfahrtstor und eine separate Pforte für Fußgänger. Hoftore sind traditionell als Holzkonstruktion ausgeführt. Gemauerte Einfriedungen sind entweder aus Naturstein ausgeführt oder verputzt. Sie haben oft eine Überdachung bzw. Mauerabdeckung aus Ziegeln zum Schutz vor Witterungseinflüssen.

Verkleidungen von Einfriedungen mit Fliesen sind ortsuntypisch. Bei der Verwendung von Naturstein ist einheimischer Stein wie Buntsandstein oder Muschelkalk zu verwenden.

Das Ortsbild nachhaltig störend sind Torverkleidungen aus Kunststoff, in glänzenden grellen Farben oder eine bewusst modische Gestaltung, z.B. mit Zierelemente aus Blech, Edelstahl oder Kunststoffen. Auch die Hinterspannung von Toren, z.B. mit Kunststoffen, ist dem historischen Ortsbild nicht angemessen.

Treppenwege und Stützmauern

Aufgrund der Hanglage sind im Geltungsbereich noch einige Treppenwege zu finden, welche schöne Ausblicke und eine abgasfreie Möglichkeit, den Ortskern zu Fuß zu erreichen, bieten.

Auch die teilweise noch aus Sandstein bestehenden Stützmauern sind ein Resultat des geografischen Standorts.



Negativbsp: Hof offen zur Straße mit Absperrkette getrennt



Negativbeispiel: Hoftor aus Metall in unpassender Farbe und Gestaltung

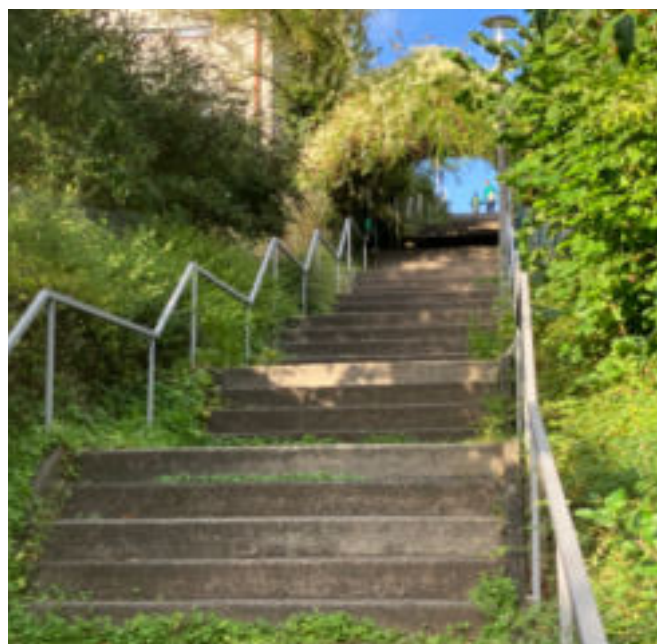
§ 16 Tore und Hofabschlüsse zur Straße

(1) Tore und Eingangspforten sind in Holz auszuführen. Zulässig sind zudem handwerklich gefertigte Toranlagen (z.B. geschmiedet oder aus Gusseisen). Mauerpfeiler von Toranlagen sind in Naturstein oder verputztem Mauerwerk auszuführen. Die Torunterkonstruktion kann auch aus einer Stahlkonstruktion mit einer Holzverkleidung bestehen. Die Anlage sollte sich in ihrer Gestaltung und ihrer Farbgebung auf die angrenzende Einfriedung und / oder die angrenzenden Gebäude beziehen. Vorstellbar sind aufgedoppelte Kipp- und Schwingtore.

(2) Garagentore – sofern gemäß § 11 Abs. 4 dieser Gestaltungssatzung zulässig - auf der der Straße zugewandten Gebäudeseite sind in Holz auszuführen. Bei Einfahrten ab 4,00 m Breite sind die Tore baulich zu unterteilen.

(3) Nicht zugelassen sind für Tür- und Toranlagen durchlässige Gitterkonstruktionen mit Sichtblenden aus Kunststoff oder Bespannungen sowie Anlagen mit Holzimitationen jeglicher Art.

(4) Das Anbringen von Stahl- oder Eisenketten an der Grenze des Privatgrundstücks zum öffentlichen Straßenraum ist unzulässig.



Treppenverbindung am nördlichen Hang zwischen Hauptstraße und Kopernikusstraße



Stützmauer am nördlichen Hang

3.9 EINFRIEDUNGEN VON GÄRTEN



(hinterpflanzter) Holzlattenzaun zwischen Mauerpfeilern



(hinterpflanzter) Holzlattenzaun zwischen Mauerpfeilern



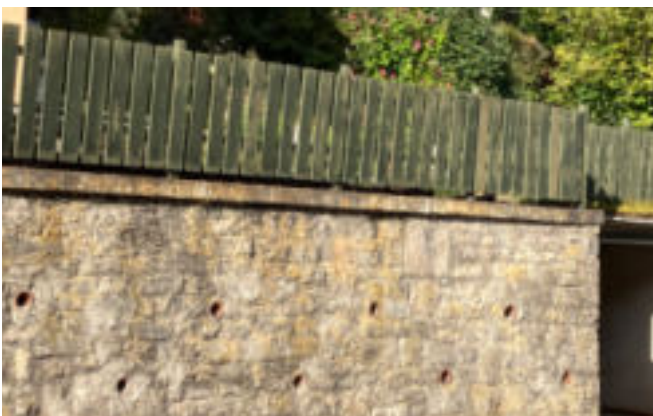
Holzlattenzaun



Sonderfall: Natursteinmauer als Einfriedung historischer Grünbereiche



Heckeneinfriedung auf Mauersockel



Holzlattenzaun auf Bruchsteinmauer

Einfriedungen von Gärten und Freibereichen

Einfriedungen von Gärten (oder zu anderen Grünräumen bzw. Nachbargrundstücken) erfolgen typischerweise durch einen einfachen Holzlattenzaun oder handwerklich gefertigte Metallzäune, häufig haben sie einen Sockel aus Naturstein oder sind verputzt. Außerhalb der historischen Ortsmitte bzw. als Abgrenzung zur Landschaft sind häufig Maschendrahtzäune zu finden.

Hecken bilden im Garten- und Vorgartenbereich einen natürlichen Zaun und dienen zum Schutz. Sie sind aber auch als Eingrenzung der öffentlichen Grünflächen, als Schutz um den Spielplatz und entlang der Treppenwege zu finden.

Natursteinmauern als Einfriedungsmauern zu den Straßen hin zeichnen den Ort besonders aus. Auch als Sockel der Zäune bilden sie einen harmonischen Übergang zur Straße.

Stahlgittermatten als Grundstücksabgrenzung werden eher in den neueren Baugebieten verwendet, für den historische Ortskern stellen sie keine geeignete Einfriedung dar und wirken, gerade ohne ausreichende begleitende Bepflanzung, störend. Einfriedungen oder ein Sichtschutz aus Gabionen oder ähnliche Konstruktionen stellen einen deutlichen Fremdkörper im historisch gewachsenen Ortsbild dar. Auch die Bespannung von Zäunen mit Textilien oder Bambusmatten sowie das Einflechten von Sichtschutzfolien in die Einfriedungen wirkt wenig hochwertig, künstlich und stört das Ortsbild.



Heckenpflanzung als Einfriedung am Pfarrhaus



Negativbeispiel: Hinterspannung aus Kunststoff

§ 17 Sonstige Einfriedungen

(1) Entlang der Hauptstraße, der Randersackerer Straße und dem nördlichen Teil der St.-Nepomuk-Straße bis zur Kreuzung Schulweg sind Einfriedungen und Hofabschlüsse zum öffentlichen Straßenraum als Mauern aus heimischem Naturstein oder als verputztes Mauerwerk mit Kronenabschluss fachgerecht auszuführen.

(2) Bestehende Mauern sind zu erhalten, abgebrochene Mauerbereiche sind bei Neu- und Umbaumaßnahmen bis auf einen Zufahrtsbereich / Torbereich von maximal 5,00 m wieder herzustellen.

(3) Stützmauern zum öffentlichen Straßenraum sind als Natursteinmauer oder verputztes Mauerwerk herzustellen. Verkleidungen von Stützmauern aus Kunststein (z.B. Waschbeton), Fliesen oder sonstigen künstlichen Werkstoffen (z.B. Faserzementplatten) sind nicht zulässig. Zulässig ist eine Begrünung der Stützmauer und das Anbringen dazu notwendiger Rankhilfen.

(4) Sonstige Einfriedungen, die von öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind, sind mit natürlichen Materialien wie Holz, Naturstein bzw. in gedeckten Farben passend zur Gestaltung des Gebäudes auszuführen. Zulässig sind ebenso handwerklich gefertigte Metallzäune (z.B. geschmiedet oder aus Gusseisen) mit senkrechten Stäben sowie Maschendrahtzäune. Die Gesamthöhe darf 2,00 m nicht überschreiten.

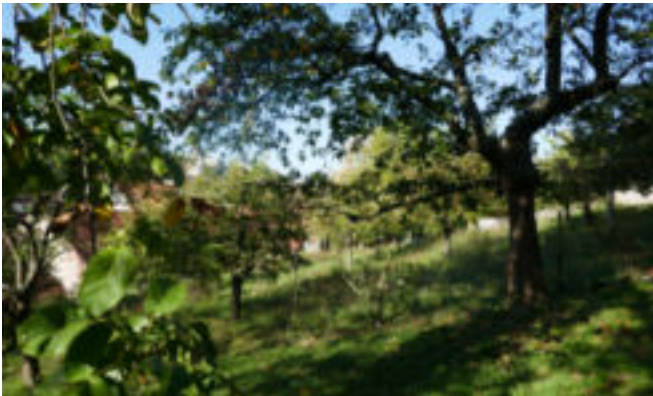
(5) Nicht zugelassen für alle Arten von Einfriedungen oder Mauern sind Verkleidungen mit Ziegelstein, Spaltriemen, Betonpalisaden, Waschbeton oder Faserzementplatten. Flächige Verkleidungen von Einfriedungen wie z.B. Bespannungen von Zäunen sind nicht zulässig. Nicht zulässig sind ebenfalls Einfriedungen aus Gabionen oder ähnliche Konstruktionen.

(6) Das Aufstellen von Pflanzkübeln oder -trögen auf öffentlichem Grund ist nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig.



Negativbeispiel: Gabionen

3.10 GRÜN IM ORT, GÄRTEN UND FREIFLÄCHEN



Gartenbereiche am nördlichen Hang zur oberhalb liegenden Kopernikusstraße



Hofbaum in der Hauptstraße



Fassadenbegrünung in der St. Nepomukstraße



Rankgitter mit Pflanzinsel in der Hauptstraße

Bedeutung von Begrünungsmaßnahmen für das Kleinklima

Bepflanzungen im Ortskern, ob als privater Garten oder als Gestaltungselement im öffentlichen Raum, haben nicht nur eine gestalterische Funktion, sondern tragen wesentlich zur Verbesserung des Ortsklimas bei. Pflanzen haben Einfluss auf das Klima im Ortsinneren durch Regenwasserspeicherung, Verdunstungskühle, sie beschatten und schützen vor direkter Sonneneinstrahlung und Aufheizung, sie tragen zur Luftreinigung bei, nehmen Kohlendioxid auf und produzieren Sauerstoff.

Laubbäume filtern und binden Staub und Luftschadstoffe, sie bieten zahlreichen Insekten-, Vogel- und Säugetierarten Nahrung und Lebensraum. Bis ein Baum diese Aufgabe in größerem Umfang übernehmen kann, vergehen nach Studien der TU München jedoch Jahrzehnte. Eine ca. 80-jährige Linde erbringt demnach die zehnfache Verdunstungsleistung als ein etwa 20 Jahre alter Baum. Deshalb sollten vorhandene Bäume besonders im besiedelten Raum geschützt und erhalten werden.

Fassadenbegrünung

Im eher steinernen Umfeld des zur Straße hin dicht bebauten historischen Ortskerns ist die Fassadenbegrünung ein wichtiges Gestaltungselement, um dem Ortsbild Leben zu verleihen und den Wechsel der Jahreszeiten auch in der Ortsmitte direkt erlebbar zu machen. Die Begrünung der Fassaden stellt eine flächensparende und relativ kostengünstige Maßnahme zur Aufwertung des Freiraums dar und trägt positiv zur Gestaltung des Ortsbildes bei. In der Region sind sowohl selbstklimmende Pflanzen wie z.B. Wilder Wein als auch Schling- und Rankpflanzen, die ein Spalier an der Fassade als Kletterhilfe benötigen, verbreitet. Steht keine eigene Grünfläche vor der Fassade zur Verfügung, kann im öffentlichen Straßenraum für die Wurzelung der Kletterpflanzen ein entsprechendes Beet geschaffen werden.

Höfe, Gärten und Freiflächen

Private Grünflächen steigern die Wohnqualität und sind auch aus ökologischen Gründen von großer Bedeutung.

Viele kleinere private Freiflächen sind durch Pflaster oder Asphaltbelag versiegelt, meist liegt dies an einer früheren landwirtschaftlichen oder gewerblichen Nutzung, die ein Befahren der Hoffläche notwendig machte. Bei Neugestaltungen von Freiflächen im privaten Bereich sind großflächige Versiegelungen heute nicht mehr gerechtfertigt und sollen zugunsten des Ortsklimas auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden.

Vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbare private Einfahrten und Hofflächen leisten einen wichtigen Beitrag zum Ortsbild und sollen entsprechend gestaltet werden, z.B. mit einem Belag in Naturstein oder Betonstein in Natursteinoptik.



Hoffläche in der Hauptstraße mit offenporiger Betonsteinpflasterung



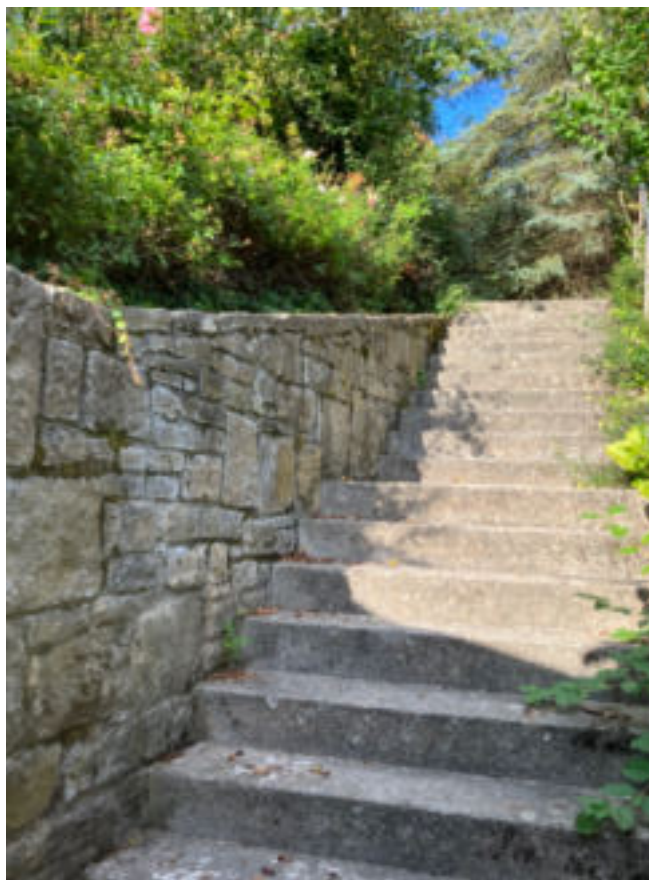
Parkplatz Alte Gasse: Zustand vor der Entsiegelung



Vierseithof in der Hauptstraße mit offenporigem Natursteinpflaster



Quartiersplatz Alte Gasse: Aufwertung durch Entsiegelung



In Gerbrunn sind besonders abseits der Hauptstraße vereinzelt kleinere Vorgärten zu finden, die bei einer entsprechenden Bepflanzung wesentlich zu einem attraktiven Ortsbild beitragen.

Bepflanzung

Untypisch für die Region ist in den Gärten die Verwendung von Nadelgehölzen sowie reine Ziergärten oder Rasenflächen ohne Funktionszuweisung. Hecken aus Thuja oder Kirschlorbeer bieten heimischen Insekten keine Nahrung, wodurch auch Vögel keine Nahrung in diesen Hecken finden. Der Kirschlorbeer zählt zudem zu den invasiven Neophyten (Pflanzenarten, die als Zierpflanzen meist aus anderen Kontinenten eingeführt wurden und sich nun in der freien Natur auf Kosten unserer einheimischen Arten etablieren).

Auch die Ausbildung von Schottergärten mit Stein-, Schotter-, Kies- oder anderen Materialschüttungen wirkt störend auf das Ortsbild und ist besonders im Hinblick auf Klimaerwärmung und Artenschutz abzulehnen.

Vielmehr sollte es Ziel sein, mit einer standortgerechten und möglichst insektenfreundlichen Pflanzenwahl zur Aufwertung und Auflockerung des Ortsbildes und der Sicherung von Lebensräumen beizutragen.

- Bäume für den Hof oder Hausgarten: v.a. traditionelle heimische Laubbaumarten (z.B. Sommer- oder Winterlinde) oder Obstgehölze
- Strauchpflanzungen: standortgerechte Blüten- und Fruchtgehölze, möglichst freiwachsend
- Fassadenbegrünung: v.a. Verwendung traditioneller Arten wie Weinreben oder Rosen, Spalierobst
- Pflanzflächen: standortgerechte Stauden und einjährige Sommerblumen, in Anlehnung an traditionelle Bauerngärten

Historische Grünbereiche in Gerbrunn

In Gerbrunn sind noch weite Teile des einstigen Grüngürtels hinter den Hofstellen entlang der Hauptstraße an den südlichen und nördlichen Hängen des Kerbtals erhalten. Diese historisch überlieferten Grünbereiche stellen wichtige, den Ort gliedernde und von den Bewohnern nutzbare Grünbereiche dar. Sie sind Zeugen der historischen Ortsstruktur und ihr Erhalt dient der Verbesserung des Ortsbildes und des Ortsklimas. Die Grünbereiche sind weiterhin im Bebauungsplan „Altort Gerbrunn“ als nicht überbaubare Flächen gesichert.



Negativbeispiel: Großflächige Versiegelung des Hofes

§ 18 Private Hof- und Freiflächen

(1) Die versiegelten Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

(2) Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäudetraufe nicht zulässig. Auch dauerhafte Folienabdeckungen sind unzulässig, Teichfolien sind nur bei permanent wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

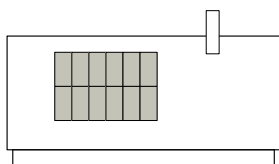
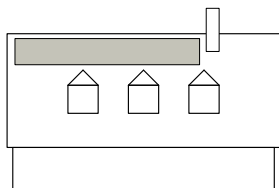
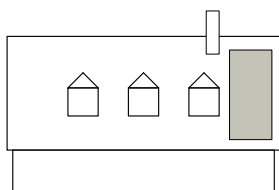
(3) Von öffentlicher Fläche einsehbare Zuwege, Einfahrten, Hof- und Restflächen sind mit Naturstein oder Betonsteinen in Natursteinoptik zu pflastern.



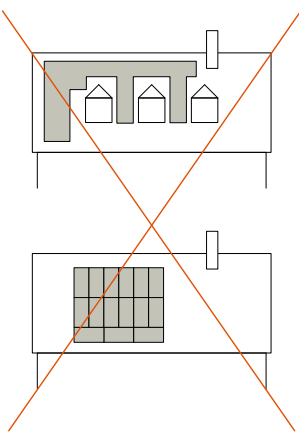
Grüngürtel am südlichen Hang des Kerbtals Richtung „Am Happach“ - als nicht bebaubar im B-Plan „Altort Gerbrunn“ gesichert

3.11 ENERGETISCHE SANIERUNG, SOLARE ENERGIE

Mögliche Anordnung von Modulfeldern



So nicht:



Energetische Sanierung

Bei der energetischen Sanierung von ortsbildprägenden oder denkmalgeschützten Gebäuden ist es sinnvoll, ein Konzept aufzustellen, welches die Senkung des Energieverbrauches mit der Beibehaltung des Charakters der Bausubstanz in Einklang bringt.

Schwachstellen von Gebäuden aus einer Bauzeit vor den 1980er Jahren aus energetischer Sicht sind:

- Fehlende Dämmung der Fassade, oftmals auch der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke und des Dachstuhls
- Baukonstruktiv bedingte Wärmebrücken, z.B. Rollladenkästen
- Auskragenden Geschossdecken für Balkone
- Veraltete Heizanlagen, fehlende Dämmung der Leitungen
- Teilweise noch Einfachverglasungen bei Fenstern und Türen

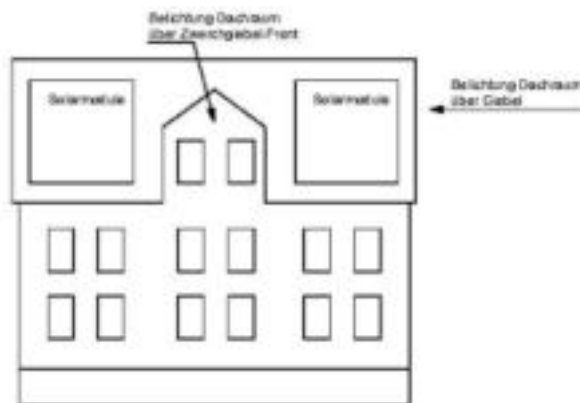
Um gezielt die Schwachstellen des jeweiligen Objektes beheben zu können, kann eine detaillierte Energieberatung sinnvoll sein. Die höchsten Energieverluste in Altbauten sind jedoch erfahrungsgemäß über die Außenwände sowie die Fenster zu verzeichnen. Eine energetische Sanierung der Außenhaut des Gebäudes senkt also die laufenden Kosten deutlich und leistet einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung des CO₂ Ausstoßes.

Fassadendämmung

Eine wichtige Maßnahme zur energetischen Modernisierung ist grundsätzlich die Dämmung der Fassade. Die Anbringung einer Außendämmung kann jedoch die Gestaltung der Fassade durch Verändern der Proportionen sowie Überdecken von prägenden Fassadendetails nachhaltig beeinträchtigen. Bei denkmalgeschützten oder ortsbildprägenden Gebäuden mit historischen Fassadendetails ist von einer Außendämmung abzuraten. Eine Beratung durch einen Energieberater wird hier empfohlen, der eine denkmalgerechte Lösung für den Einzelfall findet z. B. in Form einer Innendämmung. Als Kompensation kann die Nutzung regenerativer Energien zur Deckung des restlichen Energiebedarfes dienen.



Beispiele für nicht störende Solaranlage



Symmetrische Gliederung der Fassade (hier z.B. mit Solarmodulen)

Nutzung solarer Energie

Die Nutzung regenerativer Energien ist ein wichtiger Baustein für die Gebäudesanierung. Die Nutzung solarer Energie, besonders Solar- und PV-Anlagen auf Dachflächen, wird im historischen Umfeld jedoch häufig kontrovers diskutiert und oftmals als Fremdkörper in der historischen Dachlandschaft empfunden. Vor dem Hintergrund des Klimawandels nimmt die Bedeutung der solaren Energiegewinnung zu und muss auch bezüglich des Ortsbildes neu bewertet und gewichtet werden.

Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung tragen wesentlich zu einer Verbesserung der Energiebilanz bei Altbauten bei. Als Bestandteil der stationären Haustechnik leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Nutzung regenerativer Energien sowie zur CO₂ - Einsparung.

Generell ist jedoch im Bereich des historischen Ortskerns von Gerbrunn ein sensibler Umgang mit flächigen Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Stromerzeugung und Brauchwassererwärmung) erforderlich. So sollen für die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Dachflächen grundsätzliche Regelungen zur Größe und Anordnung von Modulen zur solaren Energiegewinnung auf Dachflächen getroffen werden.

Es ist darauf zu achten, dass die Module zusammenhängend und ohne Aussparungen oder Versätze und in gleichgerichteter Reihung angeordnet werden, um die gewünschte ruhige Dachlandschaft möglichst wenig zu stören. Eine sorgfältige Konzipierung der Modulanordnung ist notwendig, um das Bild einer ruhig gestalteten Dachlandschaft nicht zu beeinträchtigen.



Negativbeispiel: Ungeordnete PV- Anlagen verunklaren die Dachlandschaft

§ 19 Technische Einrichtungen an Dach und Fassade

(1) Solarthermie- und Photovoltaikanlagen (Warmwasserbereitung, Unterstützung des Heizsystems, Stromerzeugung) auf Dachflächen an den ortsbildprägenden Raumkanten müssen folgenden Anforderungen entsprechen:

- Die Module und alle sichtbaren Rahmenprofile, Konstruktionselemente und Anlagenteile sind in einheitlicher Farbgebung entweder in schwarz oder in der Farbe der Dachdeckung (z.B. ziegelrot) auszuführen.

- Außerdem zulässig sind überall Solardächer und Solarziegel (in die Dachhaut integrierte Module) in schwarz oder in der Farbe der Dacheindeckung.

- Es sind ausschließlich rechteckige Modulfelder in gleichmäßiger Reihung der Module ohne Aussparungen oder Versätze zulässig.

- Die Anordnung der Modulfelder hat firstparallel auf der jeweiligen Dachfläche zu erfolgen.

- Alle Module sind gleich auszurichten. Ein Wechsel der Verlegerichtung (hochkant / quer) ist innerhalb einer Dachfläche nicht gestattet.

- Eine Aufständigung der Module auf den Dächern ist nicht zulässig.

- Gemäß § 2 Abs. 4 dieser Gestaltungssatzung gelten für Einzeldenkmale in der Regel höhere Anforderungen für die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen. Hier ist im Einzelfall eine Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde notwendig.

(2) Solaranlagen an straßenseitigen bzw. vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Balkonen und Fassaden (Balkonkraftwerke) sind nicht zulässig.

(3) Parabolantennen (Satellitenschüsseln), Kabelstränge, Mobiltelefonmasten o.ä. und technische Anlagen wie z.B. zur Kühlung und Lüftung sowie Wärmepumpen sind bei den ortsbildprägenden Raumkanten nur auf den Gebäudeseiten (Dach und Fassade) erlaubt, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsichtig sind.

(4) Parabolantennen sind farblich der jeweiligen Dachhaut bzw. Fassadenfarbe (je nach Montageort) anzupassen.

(5) Entlüftungsgitter sind, soweit vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar, in Material und Farbe der Fassade anzupassen.

(6) Kleine Windkraftanlagen (Windräder) auf Dächern sind nicht zulässig.

Gute Gestaltungsbeispiele für PV-Anlagen



Integrierte horizontale Solarpaneele, schwarz



Integrierte horiz. Solarpaneele in Anmutung Ziegelreihe, rot



Beispiele für nicht störende Solaranlage in Farbe der Dachdeckung rahmenlos oder mit rotem Rahmenprofil



Solarziegel (Quelle: Hans-Christof Haas, BLFD)



Solarziegel auf saniertem historischem Gebäude - Klosteranlage der „Erlöserwestern“ Würzburg, rot

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen

Generell ist im Bereich des historischen Ortskerns von Gerbrunn ein sensibler Umgang mit flächigen Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Stromerzeugung und Brauchwassererwärmung) erforderlich. So sollen für die vom öffentliche Straßenraum aus einsehbaren Dachflächen grundsätzliche Regelungen zur Größe und Anordnung von Modulen zur solaren Energiegewinnung auf Dachflächen getroffen werden. In die Dachhaut integrierte Module (entweder Solarziegel oder Solarpaneele) sollen in der Farbe der Dachdeckung zulässig sein. Ausnahmen können für Baudenkmale gelten, die jeweils individuell zu klären sind.

Es ist darauf zu achten, dass die Module zusammenhängend und ohne Aussparungen oder Versätze und in gleichgerichteter Reihung angeordnet werden, um die gewünschte ruhige Dachlandschaft möglichst wenig zu stören. Eine sorgfältige Konzipierung der Modulanzordnung ist notwendig, um das Bild einer homogen gestalteten Dachlandschaft nicht zu beeinträchtigen.

Hierfür sind die Module möglichst im Farbton der Dachdeckung in Rot oder in mattem Schwarz zu wählen. Flache Unterkonstruktionen, Rahmen und alle sichtbaren Bauteile müssen dieselbe Farbe haben. Eine Aufständigung der Module ist unzulässig.



PV-Modul mit gleichfarbigem Rahmenprofil

§ 20 Ausnahmen

Von den Vorschriften können Ausnahmen nach Art. 63 Abs. 2 BayBO von der zuständigen Behörde erteilt werden. Der schriftliche Antrag auf Ausnahmen ist zu begründen. Ausnahmen bedürfen der schriftlichen Genehmigung.

§ 21 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000 € kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 22 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am Tag nach der amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung „Altort von Gerbrunn“ vom 21. Juli 1997 außer Kraft.

4. GELTUNGSBEREICH



Der Geltungsbereich des Kommunalen Förderprogramms ist gleich dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

ANHANG 1: KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM

I. Räumlicher Geltungsbereich

§ 1 Der räumliche Geltungsbereich des Fördergebiets entspricht dem in der Anlage dargestellten Umgriff.

II. Sachlicher Geltungsbereich

§ 2 Ziel der Förderung

(1) Zweck des kommunalen Förderprogramms ist der Erhalt des ortstypischen Charakters des Ortsbilds von Gerbrunn.

(2) Durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen soll die städtebauliche Entwicklung des Ortskerns von Gerbrunn unter Berücksichtigung des typischen Ortsbildes und der Baukultur unterstützt werden. Dazu gehören Maßnahmen wie die Gestaltung der Häuserfassaden, die die Sanierung des Ortskerns ergänzend und begleitend unterstützen.

§ 3 Gegenstand der Förderung

Im Rahmen dieses kommunalen Förderprogramms können folgende Maßnahmen gefördert werden:

1. Maßnahmen zum Erhalt der Gestalt der vorhandenen Wohn-, Betriebs- und Nebengebäuden mit ortstypischem und ortsbildprägendem Charakter. Dazu gehören Maßnahmen an Fassaden einschließlich von Fenstern und Türen, Dächern einschließlich Dachaufbauten, an Hoftoren und Hofeinfahrten, an Einfriedungen und Außentritten.
2. Anlage bzw. Neugestaltung von Vor- und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zum Erhalt und zur Gestaltung des Ortsbildes, wie z.B. durch ortstypische Begrünung und Entsiegelung.

Die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen werden mit bis zu 10 v.H. der reinen Bauleistungen anerkannt.

Werden an einem Objekt (Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit) mehrere Teilmaßnahmen durchgeführt, z.B. Sanierung der Fenster und Dacheindeckung, so gilt dies als Gesamtmaßnahme.

§ 4 Grundsätze der Förderung

Eine Förderung ist mit dem Erhalt oder der Verbesserung im Sinne der Gestaltungssatzung an folgenden Bauteilen verbunden:

1. Dachdeckung
2. Fassadengestaltung
3. Fenster und Fensterläden
4. Hauseingänge, Türen und Tore
5. Hoftore und Einfriedungen
6. Begrünung und Entsiegelung der Vor- und Hofräume

§ 5 Förderung

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

(2) Gebäude, die umfassend instandgesetzt werden und für die Zuschüsse in Form einer Kostenerstattung nach dem Städtebauförderungsprogramm gegeben werden, werden nach dieser Richtlinie nicht gefördert.

(3) Förderfähig sind die Kosten, die in sach- und fachgerechter Erfüllung der Maßgaben des Gestaltungsleitfadens entstehen. Abweichend hiervon wird jedoch bei Neubauten der gestalterische Mehraufwand der Bauelemente zugrunde gelegt.

(4) Für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme gilt:

Bis zu 30 v.H. der förderfähigen Kosten, höchstens jedoch 20.000 €, werden von der Gemeinde Gerbrunn als Zuwendung übernommen.

(5) Die Gemeinde behält sich eine Rücknahme der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder teilweise nicht der Bewilligungsgrundlage entspricht. Maßgeblich ist die fachgerechte Beurteilung eines von der Kommune beauftragten Planungsbüros / Sanierungsbeauftragten.

III. Verfahren

§ 6 Zuständigkeit

Zuständig für die Entscheidung der Förderung dem Grunde, der Art und des Umfangs nach ist die Gemeinde Gerbrunn.

§ 7 Verfahren

(1) Die Bewilligungsbehörde ist die Gemeinde Gerbrunn.

(2) Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn nach fachlicher und rechtlicher Beratung durch die Gemeinde Gerbrunn und des von ihr beauftragten Sanierungsberaters bei der Gemeinde Gerbrunn einzureichen.

(3) Dem Antrag ist beizufügen:

1. Eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit zeitlicher Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende
2. Ein Lageplan Maßstab 1:1.000
3. Gegebenenfalls weitere erforderliche Pläne, insbesondere Ansichtspläne. Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne nach Maßgabe des Sanierungsbeauftragten.
4. Eine Kostenschätzung. Bei geschätzten Gesamtkosten von über 15.000 € sind drei, ansonsten zwei Angebote bauausführender Unternehmen einzuholen und der Gemeinde Gerbrunn zur Einsicht vorzulegen. In dem jeweiligen Angebot sind die geplanten

Leistungen eindeutig und umfassend festzulegen.

5. Ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden. Gegebenenfalls sind die Bewilligungsbescheide beizufügen.

Die Anforderung weiterer Angaben oder Unterlagen bleibt im Einzelfall vorenthalten.

(4) Die Gemeinde Gerbrunn und der Sanierungsbeauftragte prüfen einvernehmlich, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen dieses kommunalen Förderprogramms sowie den baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernissen entsprechen. Die Förderzusage ersetzt jedoch nicht die erforderlichen öffentlich - rechtlichen Genehmigungen.

(5) Geplante Maßnahmen dürfen erst nach schriftlichem Ausspruch der Bewilligung begonnen werden. Spätestens innerhalb von 3 Monaten nach Ablauf des Bewilligungszeitraums ist der Verwendungsnachweis vorzulegen.

(6) Die Auszahlung der Zuwendung erfolgt nach Abschluss der Baumaßnahme und nach örtlicher Überprüfung und Prüfung des Verwendungsnachweises. Die Gemeinde Gerbrunn behält sich Teilzahlungen vor.

Ansprechpartner

Gemeinde Gerbrunn
Rathausplatz 3
97218 Gerbrunn

Landratsamt Würzburg
Zeppelinstraße 15
97074 Würzburg
www.landkreis-wuerzburg.de
0931 / 8003 - 0

Untere Denkmalschutzbehörde
Zeppelinstraße 15
97074 Würzburg
www.landkreis-wuerzburg.de
0931 / 8003 - 5417

IV Fördervolumen, zeitlicher Geltungsbereich

§ 8 Fördervolumen

Das Fördervolumen wird jährlich im Haushalt der Gemeinde Gerbrunn festgelegt.

§ 9 Zeitlicher Geltungsbereich

Dieses Programm tritt ab dem 01.01.2026 in Kraft und gilt auf unbestimmte Zeit.

Gerbrunn, den 08.09.2025

ANHANG 2: HINWEISE ZU FÖRDERMÖGLICHKEITEN

Fördermöglichkeiten

Förderung im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms

Ansprechpartner: Gemeinde Gerbrunn

Förderung als Einzelmaßnahme im Rahmen des Bayerischen Städtebauförderungsprogramms

Ansprechpartner: Gemeinde Gerbrunn

Förderung im Rahmen des Denkmalschutzes, einschließlich Entschädigungsfonds

Ansprechpartner: Landratsamt Würzburg, Untere Denkmalschutzbehörde

Wohnungsbauförderung

Ansprechpartner: Landratsamt Würzburg

Innenentwicklungsstrategie Landkreis Würzburg

Ansprechpartner: Landratsamt Würzburg

Für Bauherren besteht die Möglichkeit einer kostenlosen Bauberatung durch einen von der Gemeinde Gerbrunn bestellten Sanierungsberater.

Wichtige Hinweise zur Förderung

Sämtliche Förderungen können nur dann gewährt werden, wenn die entsprechenden Anträge vor Maßnahmenbeginn gestellt und bewilligt sind. Ein vorzeitiger Baubeginn ist förderschädlich!

Bereits durchgeführte Maßnahmen können nicht gefördert werden.

Bei sämtlichen Fördermaßnahmen besteht kein Anspruch auf Fördermittel, da diese immer nur im Rahmen der vorhandenen Haushaltsmittel gewährt werden können.

Steuerabschreibungen gem. § 7h EStG (Sanierungsgebiet) und § 7i EStG (Baudenkmale)

- Nur in Sanierungsgebieten bzw. bei denkmalgeschützten Gebäuden möglich
- Bedarf einer vorherigen verbindlichen Abklärung mit der Gemeinde (z.B. im Rahmen einer Sanierungsvereinbarung)
- Bei Steuerabschreibungen besteht ein Rechtsanspruch, wenn vorher entsprechende Vereinbarungen getroffen wurden. Fragen zur Steuerabschreibung sollten vorab mit einem Steuerberater besprochen werden.

Ansprechpartner

Gemeinde Gerbrunn
Rathausplatz 3
97218 Gerbrunn
www.gerbrunn.de
0931 / 70 280 - 0

Landratsamt Würzburg
Zeppelinstraße 15
97074 Würzburg
www.landkreis-wuerzburg.de
0931 / 8003 - 0

Untere Denkmalschutzbehörde
Zeppelinstraße 15
97074 Würzburg
www.landkreis-wuerzburg.de
0931 / 8003 - 5417

