



Gestaltungsfibel

für den Markt Burgebrach



Sanierungsgebiet „Ortskern Burgebrach“

- Leitfaden
- Richtlinien
- Ortssanierungsprogramm
- Werbeanlagensatzung



Herausgeber:

Markt Burgebrach

vertreten durch 1. Bürgermeister Johannes Maciejonczyk

Hauptstraße 3

96138 Burgebrach

Betreut durch:

Regierung von Oberfranken

Ludwigstraße 20

95444 Bayreuth

Gefördert durch:

Städtebauförderungsprogramm „Aktive Zentren“

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**
von Bund, Ländern und
Gemeinden

Grußwort



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

im Rahmen der Städtebauförderung konnten in Burgebrach bereits zahlreiche Projekte im öffentlichen Raum umgesetzt und strukturell nachhaltige Verbesserungen erreicht werden. All diese Maßnahmen haben dazu beigetragen, dass der historische Ortskern von Burgebrach als Herzkammer unserer Marktgemeinde große Attraktivität bietet und sich als lebendiges Zentrum präsentiert. Die Förderprogramme von Land und Bund bieten unter dem gemeinsamen Dach der Städtebauförderung für diese Weiterentwicklung zielgerichtete Rahmenbedingungen, ausgestattet mit einer attraktiven Förderkulisse.

In der Vergangenheit ist es bereits gelungen innerhalb des förmlich festgesetzten Gebietes im historischen Ortskern Burgebrach neben dem öffentlichen Raum auch private Maßnahmen finanziell zu unterstützen. Dies soll nun mit dieser Gestaltungsfibel weiter forciert werden. So erhalten Sie mit dieser Handreichung ein kleines Nachschlagewerk, das Ihnen für Ihr privates Anwesen beispielhaft Anregungen und Fördermöglichkeiten zur Weiterentwicklung geben soll.

Ergänzt durch ein kommunales Förderprogramm des Marktes Burgebrach wollen wir Ihr Interesse zur Nutzung von Städtebauförderungsmitteln wecken.

Schließlich sind es die privaten Anwesen und der öffentlichen Raum gleichermaßen, die gemeinsam das Bild unseres historischen Ortskerns zeichnen.

Sollten sie im konkreten Einzelfall ergänzende Informationen und Beratung wünschen, dürfen Sie sich gerne an unsere Verwaltungsmitarbeiter/-innen wenden, die Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Seite stehen.

Nutzen Sie diese sich bietenden Möglichkeiten!

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Maciejonczyk', written in a cursive style.

Johannes Maciejonczyk

1. Bürgermeister
Markt Burgebrach



Ihre Ansprechpartner

Markt Burgebrach

Hauptstraße 3, 96138 Burgebrach

www.vg-burgebrach.de/markt-burgebrach

Zentrale

Tel.: 09546 / 9416-0

Fax: 09546 / 9416-10

Mail: verwaltung@vg-burgebrach.de

Bauamt

Tel.: 09546 / 9416-30

Landratsamt Bamberg

Bauordnung + Denkmalschutz

Tel.: 0951 / 85-444

Mail: bauamt@lra-ba.bayern.de

Inhaltsverzeichnis

Zukunft braucht Herkunft

Ortsentwicklung und Städtebauförderung	06
--	----

GESTALTUNGSFIBEL

Warum eine Gestaltungsfibel?	08
Richtschnur für qualitativvolles und nachhaltiges Bauen	08
Der Wert der historischen Siedlungssituation	09
Lage und Ortsstruktur	10
Vielfalt und Detailreichtum	13
Bebauungstypen	14
Gebäudetypen	15
Nebengebäude	18
Dachformen	20
Dachdeckungen und Dachränder	21
Dachaufbauten	22
Fassaden	24
Türe / Tore	26
Einfriedungen und Hofräume	29
Beispiele umgesetzter Projekte	30
Sanierung und Umnutzung historischer Bausubstanz	32

ORTSSANIERUNGSPROGRAMM

„Ortskern Burgebrach“

Spezielle Förderprogramme im Sanierungsgebiet	34
Weitere Fördermöglichkeiten im Sanierungsgebiet	41

GESTALTUNGSRICHTLINIEN

„Ortskern Burgebrach“

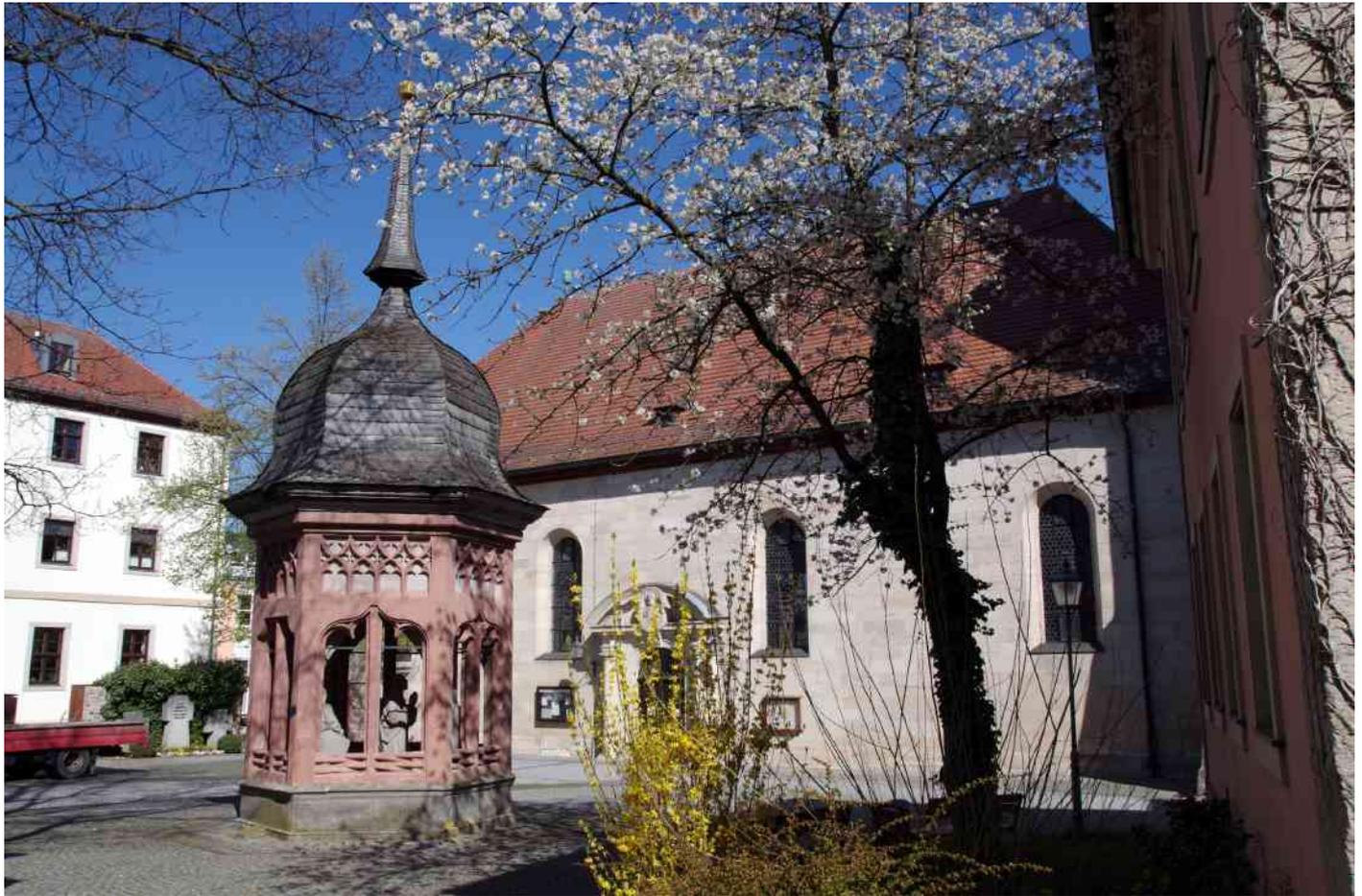
Gestaltungsrichtlinien für das Sanierungsgebiet „Ortskern Burgebrach“	42
--	----

WERBEANLAGENSATZUNG

„Ortskern Burgebrach“

Werbeanlagensatzung für das Sanierungsgebiet „Ortskern Burgebrach“	52
---	----

Ablauf einer förderfähigen Sanierung	56
Geltungsbereich	57
Einzeldenkmäler im Sanierungsgebiet	58
Quellen- und Bildnachweis	59



Ortsentwicklung und Städtebauförderung

Der Ort Burgebrach bildet das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der aus 27 Gemeindeteilen bestehenden Marktgemeinde. Obwohl sich in den vergangenen Jahrzehnten die Größen und die umgebende Bebauung der Ortschaften sich teilweise stark verändert haben, wird das charakteristische und einprägsame Erscheinungsbild vor allem durch die Ortskerne geprägt.

Burgebrach kann auf eine fast 1000 Jahre währende Geschichte zurückblicken, die auch heute noch im Ortsbild erlebbar ist. Gebäude aus zahlreichen Epochen sind vor allem innerhalb der ehemaligen historischen Ortsbefestigung anzutreffen und beschenken dem Ortskern durch die Vielfalt der Baustile einen heiteren und interessanten Charakter.

Die Mittelebrach und auch der Mühlbach bringen das Wasser nahe an den Ortskern und bereiten damit ein Umfeld, das mit seinen Gärten, kleinen Wegen und der Nähe zum naturnahen Umfeld eine hohe Wohn- und Lebensqualität bietet.

Bereits seit der Aufstellung eines innerörtlichen Bebauungsplans im Jahr 1986 wird das Ziel verfolgt, den speziellen Charakter des Siedlungskerns von Burgebrach zu erhalten und dabei aber Neuentwicklungen und Neunutzungen der bestehenden Gebäudesubstanz zu ermöglichen.

Durch die Programme der Städtebauförderung in Bayern sollen Sanierungs- und Umnutzungsprojekte von privaten Eigentümern durch gezielte Förderungen unterstützt und erleichtert werden.

Alle Aktivitäten rund um die Ortssanierung haben das Ziel, den Ortskern als bewohntes und lebendiges Zentrum zu stärken und die weitere Entwicklung zu fördern.

Durch die Wahl von bewährten und ortstypischen Materialien und Bauformen soll der originäre Ortscharakter und das freundliche Erscheinungsbild der historisch gewachsenen Siedlung bewahrt und nach dem Motto „Zukunft braucht Herkunft“ weiterentwickelt werden.

Diese Broschüre setzt sich aus vier inhaltlichen Teilen zusammen, die aufeinander aufbauen und nachfolgend kurz erläutert werden.

A. Gestaltungsfibel - Leitfaden für die Ortsgestaltung

Die Gestaltungsfibel stellt grundlegende städtebauliche und architektonische Elemente des Ortes vor. Anhand von Beispielen werden vorhandene Potentiale und Elemente der regionalen Baukultur vorgestellt sowie Tipps zum Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz, zu Materialien, Formen und Gestaltung von Bauteilen gegeben.



B. Kommunales Ortssanierungsprogramm

Der Markt Burgebrach hat in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen der Städtebauförderung in Bayern ein Ortssanierungsprogramm entwickelt, das verschiedene Möglichkeiten der Förderung aufführt und bündelt. Die Förderungen sollen bereits bei kleinen Bauvorhaben wie z.B. Tür oder Fenstertausch Anreize bieten, nachhaltig zu Bauen und bewährte, ortstypische und qualitativ hochwertige Baumaterialien zu verwenden. Die möglicherweise höheren Kosten die beim Bauen im historischen Umfeld entstehen, sollen dadurch von der Gemeinde unterstützt werden. Der durch die Verwendung von hochwertigen Materialien über die Jahre zu erwartende günstigere Bauunterhalt ist ein Nebeneffekt, der zuerst nicht berücksichtigt wird.



C. Gestaltungsrichtlinien

Um den ursprünglichen Charakter und der Ortes auch weiterhin zu erhalten, wurden Gestaltungsrichtlinien erarbeitet, die die Rahmenbedingungen und den Qualitätsstandard für förderfähige Bau- und Sanierungsarbeiten beschreiben.

Für die Möglichkeit zur Inanspruchnahme von Förderungen und Abschreibungen ist eine richtlinienkonforme Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen die Grundvoraussetzung.

Im Sanierungsgebiet sind alle Baumaßnahmen bei der Gemeinde anzumelden. Für die im Ort vorhandenen Einzeldenkmäler bedarf es zusätzlich einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die im Rathaus beantragt werden kann und vom Landratsamt erteilt wird.



D. Werbeanlagensatzung

Die historische Ortsmitte soll als Gewerbe-, Dienstleistungs- und Gastronomiestandort auf ansprechendem und attraktivem Niveau weiterentwickelt werden. Um dafür qualitativ gleichwertige Rahmenbedingungen zu schaffen, werden Ausführungsmöglichkeiten wie z.B. Größen, Bauarten und Materialien von Werbeanlagen und Sondernutzungen nun über eine Satzung geregelt.





Warum eine Gestaltungsfibel?

Der Begriff der Globalisierung ist seit Jahren in aller Munde und mit den damit verbundenen Auswirkungen sind wir tagtäglich konfrontiert. Alles scheint an jedem Ort zu jeder Zeit realisierbar zu sein.

Trotzdem oder vielleicht gerade deshalb wird uns der Wert der Beständigkeit, des Nachhaltigen und Qualitätvollen wieder mehr bewusst und das Originale, das Handgefertigte ist wieder etwas wert.

Ein über Jahrhunderte gewachsener Ort wie Burgebrach beherbergt viel von dieser originalen Bau- und Kultursubstanz und den damit verbundenen einzigartigen Lebens- und Familiengeschichten.

Mit dem Begreifen dessen, dem Bewohnen, Besitzen und bewussten Anpassen kann man ein Stück Heimat bewahren und selbst ein Teil davon werden.

- Dazu ist aber Zeit zum Betrachten notwendig. Zeit um Zusammenhänge zu finden und verstehen zu können.
- Dazu ist ein Verständnis für Qualität und Nachhaltigkeit notwendig. Das Verständnis, dass nicht nur die Anschaffungskosten für einen dauerhaft günstigen Unterhalt eines Hauses ausschlaggebend sind.
- Dafür wird man mit der Freude am Entdecken belohnt. Am Entdecken von Geschichte, Objekten, Material und ursprünglichem Bürgergeist der die Siedlung einst in dieser Form entstehen ließ.

Wer für sich (und die Familie) eine dauerhafte Wohnmöglichkeit sucht die nicht anonym sein soll, bei der es bestehende Nachbarschaften gibt, in deren direkten Umfeld noch Leben und Arbeiten geschieht, der kurze Wege haben will - für den bietet der Ortskern beste Voraussetzungen dies zu verwirklichen.

Richtschnur für qualitätvolles und nachhaltiges Bauen

Die Gestaltungsfibel will allen Eigentümern, Bürgern und interessierten Lesern Grundlagen vermitteln, die die Werte und den Charakter des Ortskerns von Burgebrach aufzeigen und wieder neu erkennen lassen.

Als Eigentümer oder Bewohner erscheint das Bild des eigenen Wohnumfelds und Ortes „gewöhnlich“ und immer gleich. Von dieser Art von „Betriebsblindheit“ ist im Alltag jeder betroffen. Bei allen Maßnahmen rund um das große Thema „Bauen“ jedoch ändert der Bauende bestehende Situationen, greift aktiv ins Umfeld ein und beginnt die Nachbarschaft und den öffentlichen Raum, den Bereich, der allen gehört, zu meist langanhaltend zu beeinflussen. Wenn es dazu keine Richtlinien gibt, können negative Veränderungen z.B. durch Unwissenheit unbedacht, schleichend über Jahre oder aber bewusst rücksichtslos geschehen und Vertrautes, Wertvolles, Liebgewonnenes zerstören. Es können in jedem Fall Schädigungen im Ortsbild, in der Siedlungsstruktur und in der architektonischen Qualität entstehen, die in der Summe nicht wieder gut zu machen sind.

Der Leitfaden soll die vorhandenen handwerklichen Feinheiten und örtlichen Besonderheiten aufzeigen und bildet die Grundlage und Anschauungsmaterial für langlebige, in den Ort passende und damit auch potentiell förderfähige Sanierungsvorhaben.

Nehmen Sie sich bereits im Vorfeld der Planung Ihres Projektes ausreichend Zeit und setzen Sie sich frühzeitig mit der Bauverwaltung in Verbindung.



Burgebrach Ausschnitt der Uraufnahme, 1845
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayernatlas

Der Wert der historischen Siedlungssituation

Burgebrach geht auf eine Gründung des Klosters Fulda aus dem Jahre 814 n. Chr. zurück und wurde 1023 das erste Mal unter der Bezeichnung „Urbs Ebraha“ erwähnt. Die wichtige Rolle für das Bamberger Hochstift als Ursparrei für 40 Orte in weitem Umfeld ist heute noch im Bereich rund um die Pfarrkirche St. Vitus spürbar.

Mit Verleihung des Marktrechts und eines eigenen Wappens begann ab 1472 die Selbständigkeit der Gemeinde mit allen Rechten und Pflichten. Dies führte unter anderem zur Befestigung der Siedlung mit Wällen und Toren, an die das Torhaus des alten Rathauses noch erinnert.

Burgebrach war durch seine Lage an der Wegeverbindung zwischen Bamberg und Würzburg einer der wenigen größeren Orte im weiteren Umkreis und hatte daher als Gewerbe- und Handelsstandort immer eine regionalhervorgehobene Bedeutung. Vor allem die Marktstraße und die Hauptstraße spiegeln dies heute noch mit ihrem verhältnismäßig dichten Besatz an Gewerbegebäuden wieder.

Durch seine in jüngster Zeit positive Entwicklung ist Burgebrach seit 2018 Mittelzentrum im Landkreis Bamberg.



Historische Ansicht Burgebrach
Quelle: Burgebrach wie es einmal war, Band 2, Rudi Fischer, Geiger-Verlag, Horb am Neckar, 1992



Ansicht Burgebrach, historisches Luftbild um 1955
Quelle: Burgebrach wie es einmal war, Band 2, Rudi Fischer, Geiger-Verlag, Horb am Neckar, 1992

Lage und Ortsstruktur

Blickt man auf die historischen Aufnahmen so liegt der Ort Burgebrach scharf abgegrenzt im Tal der Mittelebrach und Rauhen Ebrach. Obwohl seit Mitte des 20. Jahrhunderts zahlreiche Siedlungs- und Gewerbeerweiterungen vor allem im südlichen Talbereich dazu kamen, ist der historische Ortskern auch heute noch deutlich ablesbar. Der Ort wird nach wie vor durch das unmittelbare Nebeneinander von bebautem Raum und freier Flußlandschaft geprägt - eine Qualität die unbedingt schützenswert ist.

Den Übergang bilden die zahlreichen großen Gärten die in weiten Teilen einen grünen Gürtel um das Ortsensemble bilden und für viele innerörtliche Grundstücke einen unbezahlbaren Wohnwert darstellen.

Durch die langgestreckte Anlage von Hauptstraße und Marktstraße ist ein großzügig angelegtes Ortszentrum vorhanden, das durch das Torgebäude des Rathauses und das Kopfgebäude Marktstraße 22 mit der Kreuzigungsgruppe im Vordergrund, schön gefasst wird. Während in der Hauptstraße die Geschäftshäuser mit ihren Läden dominieren und ihr ein beinahe städtisches Gepräge geben, sind im östlichen Bereich der ruhigeren Marktstraße bereits überwiegend Gehöfte und Wohnhäuser vorhanden. Die landwirtschaftliche Nutzung der Grundstücke hatte hier immer Vorrang für die Bewohner - sie waren hauptsächlich Ackerbürger.

Die unterschiedlichen Baustrukturen, die durch die Gesellschaft und Handel geprägt wurden und die sich durch die Nutzungsanpassungen über die Jahrhunderte ergeben haben, ließen eine große Variantenbreite entstehen, die dem Ortskern heute seine lebendige Vielfalt gibt. Und es ist ein weiter gesteckter Rahmen der baulichen Möglichkeiten gegeben. Dieser verlangt aber mehr Einfühlungsvermögen und Respekt für die Rahmenbedingungen, um das Verhältnis von Größe, Form und Proportion im historischen Umfeld einzuhalten.

Architekturformen und neue Wohnideen, die die bestehende Gebäude- und Ortsstruktur respektieren, auf sie reagieren und das Vorhandene weiterdenken, sind daher ausdrücklich erwünscht und möglich.

Dem Erhalt und der Sanierung des Bestandes sowie der Umnutzung und Wiederbelebung der Ortsmitte gilt das besondere Augenmerk und aus dem architektonischen Dialog zwischen „Neu“ und „Alt“ können Sie Individuelles und Außergewöhnliches entstehen lassen.



Blick von der Hauptstraße in die Marktstraße



Hauptstraße mit Torgebäude des Rathauses



GESTALTUNGSFIBEL



Vielfalt und Detailreichtum

Der Aufbau des Ortes ermöglicht ein reizvolles Zusammenspiel von urbaner Öffentlichkeit in der Hauptstraße und Marktstraße und der Privatheit der Wohnsituationen in den dahinterliegenden Bereichen.

So ist eine gewisse Großzügigkeit und Übersichtlichkeit vorhanden wo sie benötigt wird und gleichzeitig Spielraum für Vielfalt und persönliche Ausformung der Räume in den Rückbereichen möglich.

Der Betrachter kann den Grundaufbau des Ortes schnell begreifen, er bleibt aber gleichzeitig auch interessant für Entdeckungen jenseits der Hauptstraße.

In den ruhigen Nebengassen eröffnen sich immer wieder neue Blickwinkel und Perspektiven und auf den dichter bebauten Flurstücken sind Wohnmöglichkeiten mit besonderem Reiz und individuellem Charakter vorhanden.

Die Liebe zum Detail ist in allen historischen Bereichen erkennbar, seien es die Mauernischen mit Heiligenfiguren, die Kruzifixe und Statuen, die Putzverzierungen oder die teilweise aufwendigen Kamine aus Sichtmauerwerk, die schmiedeisernen Werbeausleger oder die vielen liebevoll gestalteten Hof- und Gartensituationen. Alle diese gestalteten „Kleinigkeiten“ zeugen von der Wertschätzung der eigenen Wohnumgebung durch die Bürger und Bewohner und von ihrer Verbundenheit mit der heimischen Kultur.

Diese über die Jahrhunderte entstandene Qualität zeichnet den Ort aus und kann nicht nachgebaut werden.





133

Beispiel eines traditionellen Dreiseithofes im Bamberger Raum
 Quelle: Bauernhäuser in Bayern - Oberfranken, Hrsg. Helmut Gebhard, Bertram Popp, Hugendubel 1995, S. 133



Beispiel eines Dreiseithofes in Burgebrach, Marktstraße 13



Geschäfts- und Wohnhaus Hauptstraße 13 im heutigen Zustand und auf einer historischen Aufnahme rechts
 Quelle Bild rechts: Vergangenheit und Gegenwart, 975 Jahre Burgebrach, Hrsg.: Andrew & Schmälting Werbeagentur, limited edition Verlag, 1998

Bebauungstypen

In Burgebrach kann man vereinfacht zwei Grundtypen der Bebauungen unterscheiden. Es gibt zum einen die Wohn- und Geschäftshäuser, die im innersten Ortsbereich auf verhältnismäßig kleinen Grundstücken aber in zentraler Geschäftslage entstanden. Zum anderen sind in den Lagen zum Ortsrand hin größere Grundstücke vorhanden, bei denen die Landwirtschaft die Hauptnutzung des Grundstücks oder zumindest einen wichtigen Teilaspekt darstellte. Einige dieser für den Bamberger Raum typischen Dreiseithöfe sind im Ortskern noch vorhanden. Einige bäuerliche Gehöfte hatten im Anschluss an die Bebauung Gartenflächen die den Ortsrand markierten.

Die Mehrzahl der überdurchschnittlich großen Grundstücke lässt auch heute flexible Nutzungen zu. Es ist also für Leute, die in die Region ziehen oder dorthin zurück kommen wollen, für junge Familien ebenso wie für Individualisten mit Sinn für das urbane Wohnen Entfaltungsspielraum vorhanden. Nebengebäude bieten Raum für vielerlei Hobbys, Freiflächen laden zum Relaxen ein und sprechen Gartenfreunde an.

Hauptgebäude

Die zumeist straßenständigen Hauptgebäude haben oft unterschiedliche Firstrichtungen, Größen und Gestaltungen. Durch die stark differierenden Baualter stehen im Ort verschiedenste Baustile nebeneinander. Die ältesten noch erhaltenen, profanen und denkmalgeschützten Bauwerke datieren bis in die erste Hälfte des 18. Jahrhunderts zurück. Viele Gebäude wurden bis zum heutigen Zeitpunkt auch noch mehrfach umgebaut oder verändert. Welche Gestaltungen oder Materialien bei weiteren geplanten Baumaßnahmen angebracht und richtig sind, lässt sich somit nicht pauschal, sondern nur über Einzelbetrachtungen und die für Eigentümer kostenlose städtebauliche Erstberatung ermitteln.

Es lassen sich folgende Gebäudetypen unterscheiden:



Gebäudetypen

Traufständige Gebäude, in Reihe

Gebäude mit unterschiedlichen Traufhöhen und gestalterischen Ausformungen, oft lückenlos in Reihe. Typisch sind 2 Vollgeschosse mit ausgebauten Dachgeschossen. Im Ortskernbereich, bevorzugt als Wohn- und Geschäftshaus, oft mit Ladeneinheit(en) im EG.

Vorteile: Schaufenster sind möglich, gute Belichtungsmöglichkeit aller Geschosse, kompakte Bauweise.



Giebelständige Gebäude, in Reihe

Typisch sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen (EG, 1. OG) plus Dachgeschoss, Satteldach, ohne Kniestock. Der Eingang erfolgt zumeist auf der Giebelseite. Nutzung des EG als kleiner Geschäftsraum oder zu Wohnzwecken. Vorwiegend im zentralen Ortskernbereich.



Giebelständige Gebäude, freistehend

Gebäude oft als Teil von historischen Hofanlagen, typisch mit zwei Vollgeschossen (EG, 1. OG) plus Dachgeschoss, Satteldach, ohne Kniestock. Gestalterisch hervorgehobenes Wohnhaus, Rückraum mit Hof und Nebengebäuden. Erschließung über den Hof üblich.



Traufständige Gebäude, freistehend

Gebäude mit typischerweise zwei Vollgeschossen, Dachausbau möglich, unterschiedliche Dachformen, oftmals als Walm-dach angelegt. Je nach Baualter repräsentative Auslegung mit Fassadenschmuck.

Vorteile: Beste Nutzung des Wohnraums möglich, relativ freie Wahl der Nutzung und Einteilung des Grundrisses.



Gebäudetypen (Fortsetzung)



Eckgebäude

Gebäude mit zwei Sichtfassadenseiten, oftmals mit Sondernutzungen (z.B. Gaststätte, Raiffeisenbank, etc.).

Vorteile: hohe Präsenz im Straßenraum, viel mögliche Werbe- oder Schaufensterfläche.

Nachteile: Eckgrundstück oft mit wenig Grund und Freifläche, wenig Privatheit.



Gemischte Situationen

Bedingt durch die in Ausformung und Größe sehr unterschiedlichen Grundstückszuschnitte sind viele Mischformen der Gebäudetypen, Gebäudeausrichtungen, Dachformen etc. im Ortsbereich vorhanden. Zu- und Umbauten haben auch zu Verschneidungen oder Clusterungen geführt.

Vorteil: Die Kleinteiligkeit erzeugt eine Vielzahl von unterschiedlichen und einzigartigen Situationen, charaktervoll.

Nachteile: Hohe Baudichte ist möglich, Eingeengtheit durch alte und ungenutzte Bausubstanz.



Sondergebäude

Frei stehende Einzelgebäude, meist mit ehemaliger oder noch währender hervorgehobenen Nutzung. Gebäudecharakter eigenständig und nicht ins Umfeld eingebunden, oft mit herrschaftlichen Attributen (z.B. Ampferbacher Str. 2: Kath. Pfarrhaus, Hauptstr. 11a, ehem. Amtshaus).





Nebengebäude

Die Nebengebäude waren in Konstruktion und Aufbau pragmatisch auf die ursprünglich vorgesehene Nutzung hin ausgelegt und optimiert. Zahlreiche Nebengebäude wie Stallungen, Stadel, Remisen, überdachte Arbeitsbereiche zeugen von ihrer einstigen meist bäuerlichen Nutzung.

Mit dem Wegfall der ursprünglichen Bestimmungen hat die überwiegende Zahl der Nebengebäude ihre intensive Nutzung verloren und viele stehen heute leer und sind sanierungsbedürftig.

Für den Ortscharakter ist der Erhalt der ortsprägenden Bauten von großer Bedeutung und die Nebengebäude bieten viel Potential für eine Neunutzung.

Trotzdem können nach Genehmigung bei schlüssigen Entwicklungskonzepten oder in sehr beengten Situationen vorhandene kleinere Gebäude wie z.B. ehemalige Schweine- oder Hühnerställe zu Gunsten von mehr Freiflächen entfernt oder durch hochwertige Gebäude ersetzt werden.



Die gefragten Entwicklungs- und Entfaltungsräume sind auf den privaten Grundstücken und in den Nebengebäuden schon vorhanden - es gilt sie nur neu zu entdecken, zu nutzen und kreativ damit umzugehen. Dabei ist vieles möglich, z.B.: Werkstätten und Hobbyräume, nicht alltägliche Arbeitsräume und Büros, Ateliers oder Ferienwohnungen.

Auch für das Zusammenwohnen von Jung und Alt sind viele Parzellen sehr geeignet. Zum Generationenwohnen auf einem Grundstück, aber in räumlich getrennten Einheiten.

Setzen Sie sich bereits mit Ihren ersten Ideen mit der Gemeindeverwaltung in Verbindung. Im Rahmen der städtebaulichen Beratung können mit Ihnen gemeinsam Planungs- und Fördermöglichkeiten besprochen und vorangebracht werden.



Dachformen

Die Dachlandschaft in Burgebrach ist vielfältig und die Firstrichtungen wechseln häufig im Straßenverlauf.

Obwohl das einfache Satteldach in seiner Grundform dominiert, sind auch zahlreiche Abwandlungen und andere Dachformen anzutreffen. Das Walmdach findet sich des öfteren im Ort, vorrangig an den älteren Wohngebäuden. Das etwas eleganter wirkende Krüppelwalmdach, als Abwandlung für eine größere Giebelfläche mit Befensterungsmöglichkeit, ist ebenso häufig anzutreffen.

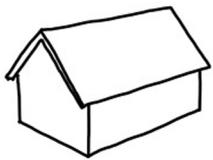
Durch Erweiterungen, Anbauten oder Neubauten über die Jahrhunderte, sind vor allem bei den Nebengebäuden Mischformen und Verschneidungen entstanden.

Vorherrschend sind geringe Dachüberstände, traditionell mit Wind- oder Stirnbrettern, mit Zahnleisten aus Holz oder direkt im Mörtelbett verlegten Ziegeln.

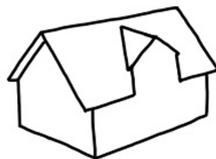
Um das Dachgeschoss für Wohnzwecke nutzbar zu machen, wurden an fast allen Wohngebäuden Gauben in vielfältigen Formen aufgesetzt oder es sind auch Giebelgauben entstanden.

Gauben über einige Sparrenfelder hinweg wirken als aufgesetzte Kästen und beeinträchtigen Gebäude und Umfeld.

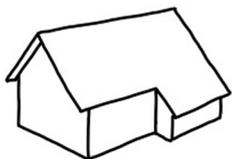
Liegende Dachflächenfenster passen durch ihre Konstruktion vor allem nicht zu den öffentlich einsehbaren historischen Gebäuden und sind in Zukunft zu vermeiden.



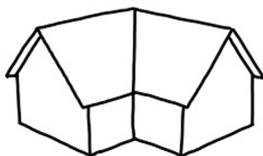
Satteldach



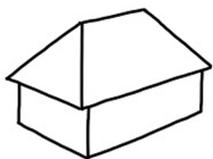
Satteldach mit Zwerchgiebel



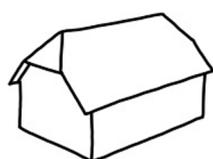
Satteldach mit Schleppdach



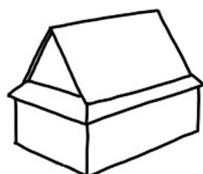
Satteldach erweitert



Walmdach



Krüppelwalmdach



Fußwalmdach

Dachdeckungen und Dachränder

Blickt man von einem erhöhten Standort, z.B. von den Hügelketten nördlich und südlich über den Ort, so wird dieser durch seine „Dachlandschaft“ geprägt. Es herrschen große, farblich rote Flächen vor, die einen einheitlichen ruhigen Eindruck vermitteln. Diese gestalterische Qualität des Kernortes in der Landschaft sollte unbedingt erhalten werden.

Die traditionelle Dacheindeckung mit Biberschwanzziegel in ursprünglicher naturroter Farbe, ist für die überwiegend steilen Dächer am besten geeignet.

Weitere historisch gebräuchliche Falzziegel sind bei flacheren Dachneigungen und in den Nebenbereichen vorhanden und können auch zukünftig dort verwendet werden.

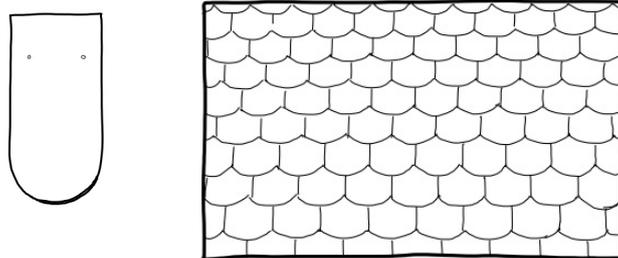
Eindeckungen aus Betonstein oder Faserzement sowie farbige Dachziegel mit abweichenden Farb- oder Oberflächenbehandlungen, wie z.B. Engobierungen, sind nicht ortsüblich. Sie verändern und verfälschen den Charakter des historisch geprägten Kernortes, der über Jahrhunderte durch den sparsamen Einsatz lokal verfügbarer Materialien geprägt wurde.

Tondachziegel haben sich als langlebiges Dachdeckungs-material aus natürlichen Rohstoffen bewährt. Nicht durch eine trendige Farbgebung oder Form, sondern durch die Wahl von hochwertiger Qualität und durch eine saubere handwerkliche Verarbeitung erhält Ihr Haus seinen Charakter und die Möglichkeit, auch nach Jahren noch positiv aufzufallen.

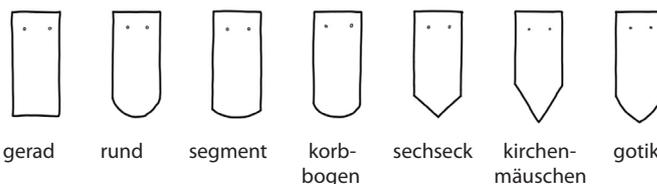
Auf kleineren Nebengebäuden sind handwerklich gefertigte Zinkblechdächer möglich. Trapezbleche oder Kunststoffe sollten auch auf Nebengebäuden nicht verwendet werden. Flachdächer sind nicht ortstypisch.

Lassen Sie sich für kleine Nebengebäude Lösungen mit Sattel- oder Pultdächern aufzeigen.

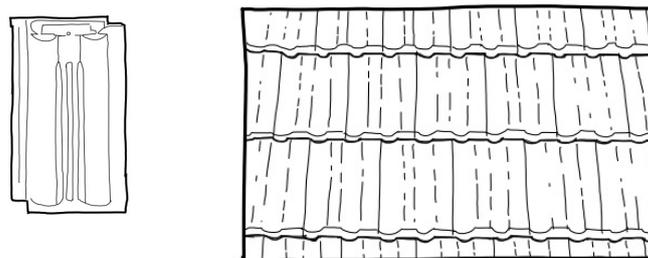
Richten Sie Ihren Blick auch besonders auf die Dachränder und bitten Sie Ihren Zimmerer und Dachdecker, einen traditionellen, dem jeweiligen Haustyp angepassten Dachabschluss anzufertigen. Vermeiden Sie deshalb die speziellen Ortgangziegel mit „Schürzen“. Sie betonen den Dachrand zu stark und beeinträchtigen die historischen Fassadenansichten.



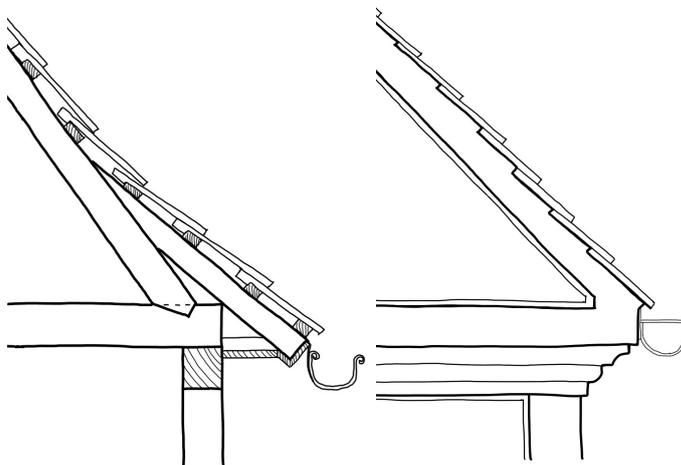
Biberschwanzziegel und Dachbild nach Verlegung



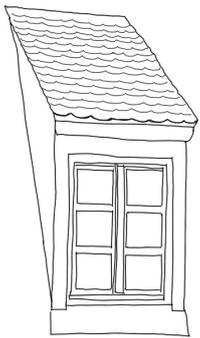
Bei Biberschwanzziegeln sind unterschiedliche Schnittformen möglich, die Anwendung sollte auf Haustyp- und -alter abgestimmt erfolgen.



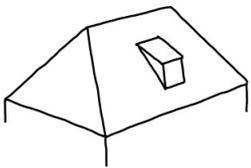
Beispiel eines traditionellen Falzziegels mit zurückhaltender, harmonischer Optik, Dachbild nach Verlegung. Je nach Hersteller sind unterschiedliche Ausformungen möglich.



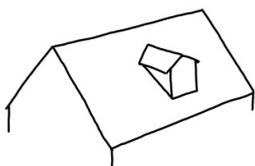
Beispiel eines Dachabschlusses in handwerklicher Ausführung mit Kastengesims (li) und Mauergesims (re)



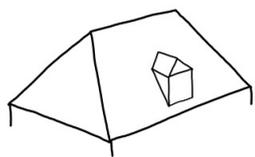
Beispielausführung einer liegenden Gaube / Schleppgaube



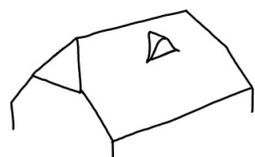
Schleppgaube



Giebelgaube



Giebelgaube



Sonderform Fledermausgaube

Dachaufbauten - vieles ist möglich

Durch die intensive Nutzung der Dachgeschossbereiche sind in Burgebrach viele Dachaufbauten, besonders in Form von Dachgauben, vorhanden.

Die unterschiedlichen Konstruktionsformen, z.B. als einfache Schleppgaube oder aufwendigere Walmdachgaube mit Firstgrat haben einen deutlichen Einfluss auf das vielfältige Erscheinungsbild des Ortes.

Wird auch bei Ihnen durch eine intensivere Wohnnutzung eine zusätzliche Belichtung notwendig oder wollen Sie Dachflächenfenster ersetzen, so sollten Schleppgauben oder Giebelgauben mit Satteldach verwendet werden.

Traditionell erstrecken sich die Gauben über eine Sparrenbreite und sind über eine Holzkonstruktion aufgeständert. Die Seiten sind geschlossen und verputzt und nicht mit Metall verkleidet oder durch gläserne Seitenteile ersetzt. Entscheiden Sie sich für eine Ausführungsart und verwenden Sie diese dann durchgehend auf allen Dachbereichen. So erhalten Sie ein klares und ansprechendes Erscheinungsbild.

Dachflächenfenster sind zwar kostengünstiger einzubauen, aber sie „durchlöchern“ das Dach und beeinträchtigen den homogenen Eindruck nachhaltig.

Dacheinschnitte wie Loggien oder Dachbalkone sind ortsunüblich, führen zu komplizierten Dachkonstruktionen und erhöhtem Aufwand bei der Abdichtung.

In Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung ist in nicht öffentlich einsehbaren Bereichen vereinzelt ein gezielter und sparsamer Einsatz von Dachflächenfenstern möglich. Dasselbe gilt für Rundfunk- und Fernsehempfangsantennen sowie Anlagen der Solarthermie oder Photovoltaik. Idealerweise sollten in allen Fällen dachflächenniveaugleiche Produkte und Konstruktionen verwendet werden. Auf gleichartige saubere Verlegung ohne Fehlstellen oder Abtreppungen ist in allen Fällen zu achten.

Durch den Abbau von nicht mehr gebrauchten Kaminen, Antennen- und Satellitenanlagen können Sie einen weiteren Beitrag zur Ortsbildverbesserung leisten.





Fassaden

Fassaden und Fenster sind in hohem Maße für ein positives Erscheinungsbild eines Hauses verantwortlich und die Ortsansicht wird durch diese wichtigen Bauteile entscheidend geprägt.

Die gestrichende Putzfassade ist in Burgebrach bei den Hauptgebäuden die am häufigsten verwendeten Fassadenoberfläche. Oft sind diese zusätzlich aufwendig mit Faschen, Bänderungen oder Gesimsen verziert.

Sichtbare Fachwerkkonstruktionen sind eher selten und überwiegend bei Scheunengebäuden anzutreffen. Für Stadel und Remisen bilden auch Holzverschalungen eine ortsübliche und bewährte Wandverkleidung die viele Varianten zulässt.

Mit farblich oder auch im Putz abgesetzten Fenster- und Türumrahmungen oder Fassadenbänderungen können Sie mit relativ wenig Aufwand eine schöne Fassadengliederung erreichen und eine deutliche optische Aufwertung erzielen.

Vermeiden Sie auch in Zukunft modische Zier- und Phantasieputze, Oberflächen auf Kunstharzbasis oder Verkleidungen aus Fliesen- oder Plattenmaterialien.

Durch eine Ausführung mit diffusionsoffenen Farben und Putzen (z.B. auf Kalk- oder Mineralbasis) können Feuchtigkeitsschäden vermieden werden.

Fassadenbereiche mit Reliefs, Kartuschen oder Mauernischen mit Statuen bereichern das Ortsbild in hohem Maße. Deren Erhalt sollte bei allen Sanierungen ein besonderes Augenmerk geschenkt werden.

Gemeinsame Merkmale

- Überwiegend Putzfassaden, farbig gefasst
- Oftmals symmetrische Fassadenaufteilungen
- Farblich und/oder im Putz abgesetzte Bänderungen, Lisenen, Gesimse sowie Fenster- und Türumrahmungen
- Fassadenputz bis zur Bodenlinie durchgezogen oder durch Naturstein abgesetzte Sockelbereiche
- Seltener sichtbare, farbig gefasste Fachwerkkonstruktionen, mit Ausfachungen aus Lehm oder Mauerwerk



Fenster

Fenster bestimmen wesentlich das Erscheinungsbild eines Gebäudes und beeinflussen den Ausdruck des gesamten Anwesens. Sie sind die Augen des Hauses. Zustand, Charakter und Ausdruck lesen wir darin ab. Sie gewähren Ein- und Ausblicke und spielen für die Kommunikation für Bewohner und Betrachter eine zentrale Rolle.

Die Fenstergliederung ist individuell auf das einzelne Gebäude abgestimmt. Bei Sanierungen und Umbauten sollten Fehlentwicklungen, wie zu große und zu breite Fenster oder einflügelige Fenster ohne Sprossen, wieder zurückgebaut werden.

Eine symmetrische Aufteilung mit wenig unterschiedlichen Fensterformaten kann Ausgeglichenheit in die Ansicht bringen und in der Anschaffung helfen Geld zu sparen.

Sehr alte Fenster mit Einfachverglasung können erhalten werden und mit einem zusätzlichen neuen Fensterelement zu einem energetisch guten Kastenfenster ausgebaut werden.

Förderfähig sind beim Fenstertausch zweiflügelige Holzfenster, je nach Gebäudetyp mit oder ohne glasteilende Sprossen.

Achten Sie beim Fenstertausch darauf, dass Fenster und Wände nicht zu unterschiedliche Dämmeigenschaften aufweisen. Eine mögliche spätere Schimmelbildung kann dadurch vermieden werden.

Die Fenster- oder Sohlbänke sind in der Regel aus Stein, Steinwerkstoff. Sie springen etwas über die Fassade hervor und haben idealerweise eine Tropfnase. Um eine bessere Wetterbeständigkeit und Wasserableitung zu erreichen, sind oft handwerklich gefertigte, verzinkte oder gestrichene Stahlbleche sowie Kupferbleche mit gerollten Abschlüssen aufgesetzt.

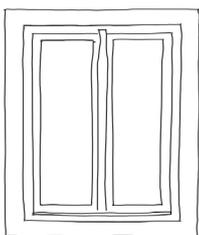
Verwenden Sie diese Ausführungen auch bei Ihren Sanierungen oder nach einem Fenstertausch.

Die allerorten verwendeten Alu-Strangprofile sind nicht alterungsfähig, wirken steril und bleiben daher dauerhaft Fremdkörper. Sie sind ebenso wie Kunststofffenster nicht förderfähig.

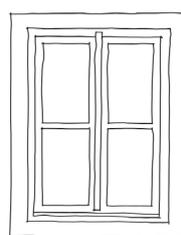
Fensterläden sind wenig gebräuchlich aber als Holzläden mit Rahmen und Füllung, mit einfachen Lamellen oder als gegratete Massivkonstruktionen möglich.



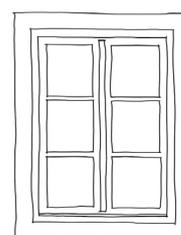
Beispiele für mögliche Holzfensterausführungen



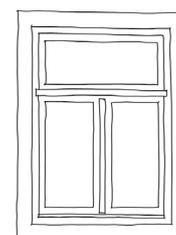
Zweiflügeliges Fenster als Mindeststandard



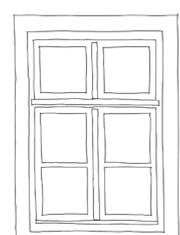
Zweiflügeliges Fenster mit einer Quersprosse



Zweiflügeliges Fenster mit zwei Quersprossen



Galgenfenster ohne Quersprossen



Galgenfenster mit Quersprossen

Türen

Haustüren sind, ähnlich wie die Fenster, enorm wichtig für den Gesamteindruck eines Gebäudes.

Wie das Händeschütteln sind sie der gebaute Ausdruck der Begrüßung und der Öffnung zum Gegenüber. Sie bilden die Schwelle zwischen Öffentlichkeit und absoluter Privatheit. Den Wert dieser symbolischen Bedeutung sollte man sich bei Sanierung oder Neukauf einer Haustüre immer bewusst sein. Daher verdienen es die vorhandenen historischen Holztüren, durch Instandhaltung und Sanierung so lange wie möglich im Einsatz zu bleiben.

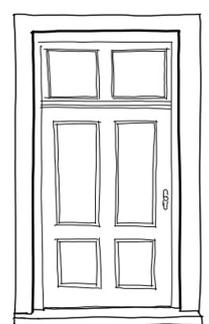
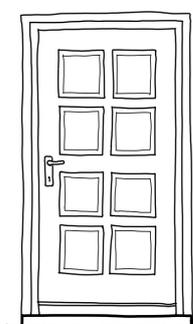
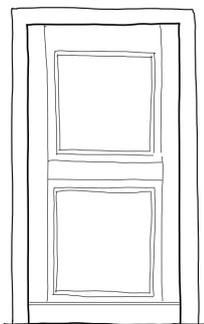
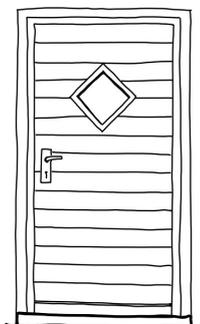
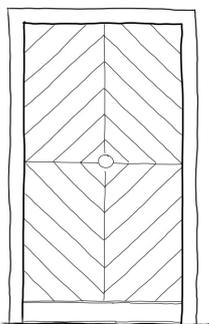
Sollte trotzdem ein Austausch notwendig sein, dann entspricht eine neue Tür in handwerklicher Tradition und Ausführung dem Ortsbild.

Vorgefertigte Produkte, mit ihren oft sterilen und zu perfekten Metall- oder Kunststoffoberflächen, passen sich meistens nicht in die vorhandene Substanz ein.

Qualitativ hochwertige Haustüren können Eigenschaften wie Solidität, Verlässlichkeit aber auch Originalität und Liebe zum Detail vermitteln.

Holztüren in Rahmenkonstruktion mit Füllungen oder mit Aufdoppelungen haben sich seit Jahrhunderten bewährt. Zusätzliche Lichtausschnitte ermöglichen den Blickkontakt und strahlen Offenheit aus.

Wenn die Regeln des konstruktiven Holzschutzes befolgt werden, sind Reparaturen auch nach Jahrzehnten noch sinnvoll möglich.



Beispiele von Haustüren mit massiven Holzaufdoppelungen, mit oder ohne Lichtausschnitt.

Beispiele traditioneller Holzrahmentüren mit zwei bis acht Füllungen aus Holz bzw. mit Lichtausschnitten aus Glas. Zur Belichtung sind auch Oberlichter möglich.

Tore

Tore sind in Burgebrach vorwiegend an Nebengebäuden wie Scheunen und Remisen verbaut. Diese Holzkonstruktionen waren in ihrer Ausführung pragmatisch, einfach und solide aufgebaut. Das sollte so fortgeführt werden.

Größere, zweiflügelige Tore bilden oft den Abschluss von größeren Hofanlagen und sind zumeist aus Stahlrahmen mit Holzbeplankung ausgeführt. So kann eine freundliche und einladene Optik mit einer langen Haltbarkeit erreicht werden.





Einfriedungen und Hofräume

Größere Hofräume im Ortskern wurden zumeist intensiv als Wirtschafts- und Verkehrsräume genutzt. Sie wurden daher möglichst gut befestigt und befahrbar gestaltet. Die Hofräume sind durch Gebäude oder durch Zäune gefasst und können meist mit Toren verschlossen werden.

Da die intensive landwirtschaftliche Nutzung meist entfallen ist, sind zumindest teilweise Entsiegelungsmöglichkeiten vorhanden, die in Zukunft genutzt werden sollten.

Nur die absolut notwendig befahrbaren Bereiche dieser Hofflächen, sollten weiter mit einem festen Belag versehen bleiben. Verwenden Sie dazu Natur- oder hochwertige Betonsteine und achten Sie auf deren hohe Versickerungsfähigkeit. Durch sorgfältig geplante Verlegearten und Grünbereiche können ansprechende und einladende neue Hofräume gestaltet werden.

Von den Grundstücken am historischen Ortsrand verfügen viele über teilweise größere Gartenbereiche, unter anderem mit Scheunen und weiteren Nebengebäuden.

Durch den Rückbau nicht mehr benötigter kleinerer, untergeordneter Nebengebäude können Sie zusätzliche Freiflächen zurückgewinnen. Auch solche Rückbauten können im Zuge einer geförderten Neugestaltungsmaßnahme berücksichtigt werden.

Die Einfriedungen in den rückwärtigen Gartenbereichen bestehen meist aus Hecken, Holz- und leichten Maschendrahtzäunen. In den der Straße zugewandten, öffentlich einsehbaren Bereichen sind teilweise Vorgärten vorhanden. Wenn dort eine Einfriedung notwendig ist, sollte diese aus Natursteinpfosten, Holz, Schmiedeeisen oder handwerklich gefertigten Stahlelementen und nicht aus Edelstahl hergestellt werden.

Verwenden Sie in den Gärten heimische Pflanzen, Sträucher oder kleine Gehölze. Trendige „Steingärten“ sind steril, unbelebt und mit den Zielen der Ortssanierung nicht vereinbar.

Auch bei den Freiflächen geht es in Zukunft nicht um die Kopie von Werbevorlagen, sondern um eine bewusste Orientierung an der ursprünglichen Struktur und Maßstäblichkeit sowie einer naturnahen Nutzung.

Helfen Sie mit, den besonderen regionalen Charakter zu erhalten.



Beispiele umgesetzter Projekte, gefördert mit Mitteln der Städtebauförderung

Projekte im Sanierungsgebiet „Ortskern Burgebrach“ werden bereits seit vielen Jahren über die Städtebauförderung in Bayern gefördert. Seit 1973 wurden zahlreiche kleine und große Projekte der Ortsentwicklung unterstützt. Die Palette reicht dabei von diversen Grunderwerben über Sanierung und Erweiterungen von Einzelgebäuden und Gebäudekomplexen bis zur Neugestaltung von Platzräumen, Straßenzügen und Fußwegen.

Dazu einige ausgewählte Projekte:

Gebäudesanierungen: Altes Rathaus, Erweiterung

Altes Amtsgericht

Kulturraum

Straßen:

Bauernwirtsgasse

Burggraben

Hauptstraße

Häfnergasse

Marktstraße

Pfarrweg, Kirchenparkplatz

Raiffeisenweg

Zipfelgasse

Platzräume, Freianlagen: Dorfanger

Altes Krankenhausgelände

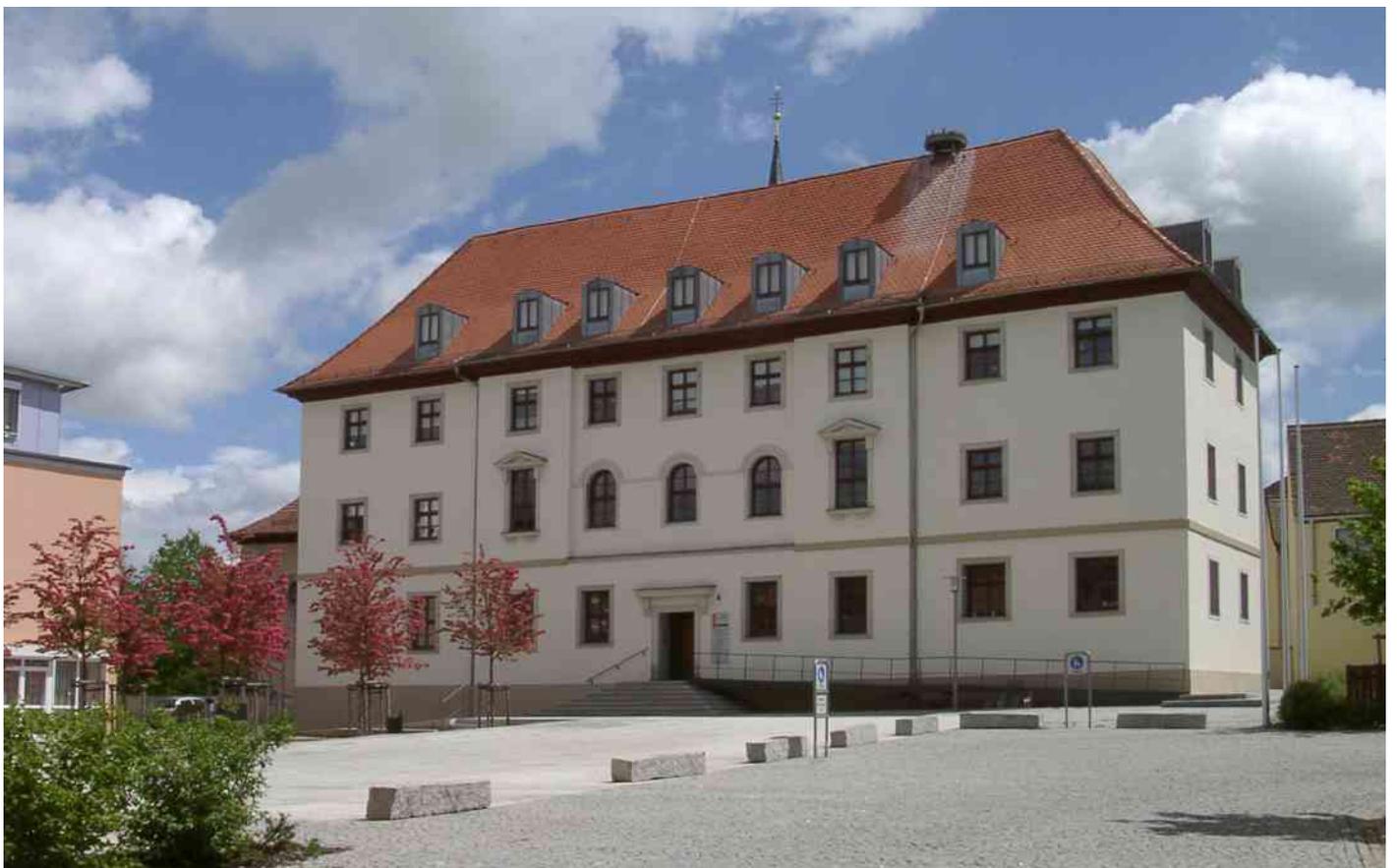
Öffnung des Pfarrgartens

Wege und Erschließung: Mittlere Ebrach

Fußwege Mühlgraben

Die Fördermittel, die aus Zuschüssen des Bundes und des Landes Bayern gespeist werden, erweitern den Finanzspielraum der Gemeinde und ermöglichen es, verteilt auf mehrere Jahre, auch größere notwendige Projekte finanziell stemmen zu können. Die Kommune wird in der Regel mit einem Fördersatz von 60 Prozent der förderfähigen Kosten bezuschusst.





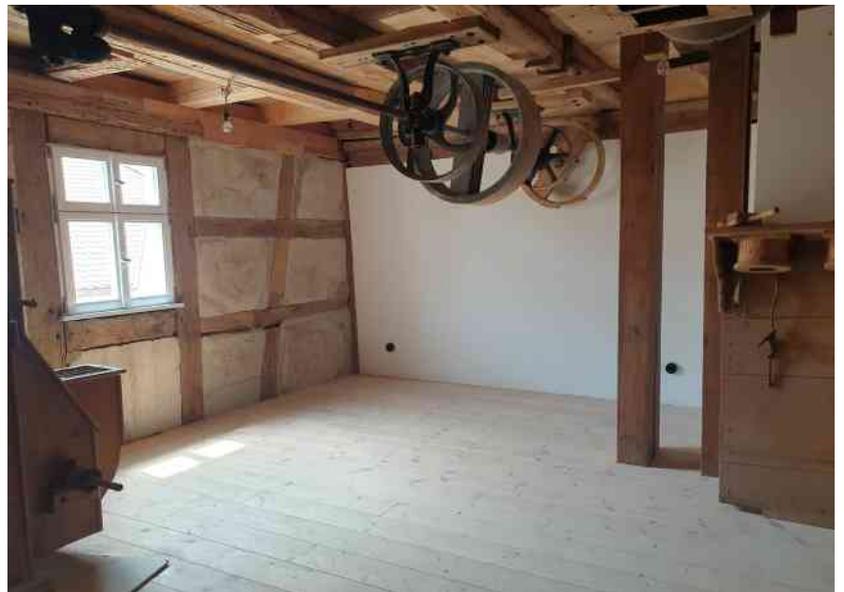
Sanierung und Umnutzung historischer Bausubstanz am Beispiel der „Lechner-Mühle“

Am Beispiel der Wiederherstellung des alten Mühlengebäudes am östlichen Ortsrand von Burgebrach lassen sich viele positive und allgemeingültige Aspekte von Sanierungen aufzeigen.

- Umnutzen und Sanieren sind die über Jahrhunderte angewandten Verfahren zur ressourcenschonenden Anpassung an zeitgemäße Anforderungen - und im wörtlichen Sinne „nachhaltig“.
- Jede ernsthafte inhaltliche und planerische Auseinandersetzung mit der Bausubstanz ist im Ergebnis als Qualität ablesbar.
- Der Erhalt von historischen Bauteilen lässt räumliche Situationen entstehen, die es kein zweites Mal gibt. Besonders auch kleine Details fördern die Originalität und tragen zur Unverwechselbarkeit bei.
- Durch den Rückbau von nicht mehr gebrauchten und heute störenden Auf- oder Einbauten, kann eine enorme Aufwertung der Gebäudequalität erreicht werden.
- Die Haus- oder auch Familiengeschichte wird durch die Sanierung und die geeignete architektonische Gestaltung begreifbar und bewohnbar.
- Der Werterhalt von Grundstück und Immobilie kann über Jahrzehnte hinaus gesichert werden.
- Gelungene Baumaßnahmen fallen ins Auge und beeinflussen das gesamte Wohnumfeld positiv.

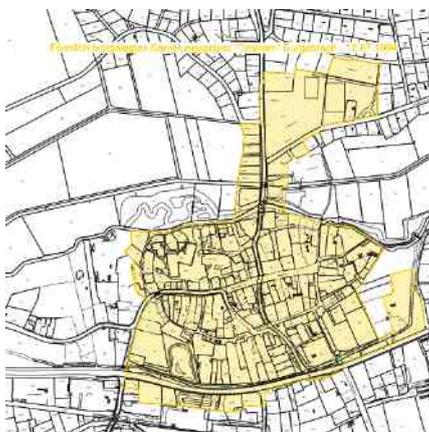


Situationen vor und nach der Sanierung



Spezielle Förderprogramme im Sanierungsgebiet

Zur Förderung privater Baumaßnahmen



Geltungsbereich Ortssanierungsprogramm, siehe Seite 57

Was wird gefördert?

Hinweis:

- Sehr einfache Beantragung und Handhabung, geringster Aufwand
- Zur Kompensation eventueller Mehrkosten bei richtlinienkonformer Umsetzung von Teilsanierungen
- Nach Zusage durch Gemeinde ohne weitere Genehmigungen umsetzbar
- Nicht für größere Maßnahmen geeignet

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich des kommunalen Förderprogramms umfasst das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ortskern Burgebrach“.
- (2) Die räumliche Abgrenzung ist beiliegendem Lageplan zu entnehmen.

§ 2 Zweck der Förderung

- (1) Zweck der Förderung ist die Erhaltung des historischen Ortskerns von Burgebrach und dessen Funktionsfähigkeit. Die allgemeinen Wohn- und Lebensverhältnisse sollen verbessert werden.
- (2) Die Förderung bezieht sich auf die Sanierung und Verbesserung des Zustandes von privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden und die Wieder-, Neu- oder Umnutzung von Nebengebäuden zu Wohn- und Arbeitszwecken. Aspekte der Barrierefreiheit und der Energieeinsparung werden berücksichtigt.
- (3) Die städtebauliche Entwicklung soll durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des historischen Ortsbildes und der gewachsenen Siedlungsstruktur unterstützt werden.

§ 3 Fördergegenstände

Im Rahmen der Ortssanierung „Ortskern Burgebrach“ können Bau- und Gestaltungsmaßnahmen gefördert werden, wenn Sie den Vorgaben der Gestaltungsrichtlinien für den Ortskern Burgebrach entsprechen. Die nachfolgenden drei Fördermöglichkeiten unterscheiden sich durch Förderziele, Maßnahmenumfang, Förderhöhe und Fördergeber. Eine Kombination der Fördermöglichkeiten ist nicht möglich.

§ 3.1 Fördermöglichkeit 1 „Kleinstmaßnahmen“

Richtlinienkonforme Kleinsanierungen

(Förderung erfolgt durch einen Fördertopf der Marktgemeinde Burgebrach)

- (1) Für kleine Teilmaßnahmen (z.B. Türentausch) an Fassaden und Einfriedungen, für die eine richtlinienkonforme Umsetzung festgestellt werden kann.

§ 3.2 Fördermöglichkeit 2 Kommunales Förderprogramm „Ortsbild und Wohnqualität“

(Förderung erfolgt durch den festgelegten Förderfonds der Marktgemeinde im Rahmen der Städtebauförderung)

(1) **Fördermöglichkeit 2 A:**

Ortsbildverbessernde Maßnahmen

Geeignet für kleinere und mittlere bauliche Teilmaßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung ortsbildprägender Elemente wie z.B. Dächer und Fassaden, Fenster, Türen, Vorgärten und Einfriedungen.

Maßnahmen zur Herstellung oder Verbesserung der Barrierefreiheit sind förderfähig.

Hinweis:

- Einfache Beantragung und Handhabung
- Gut für Dach-, Fassaden- oder Hofsanierungen geeignet
- Ohne Architektenleistung möglich

(2) **Fördermöglichkeit 2 B:**

Gebäudeertüchtigung nur in Verbindung mit Fassadensanierung

Geeignet für mittlere bauliche Teilmaßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung von ortsbildprägenden Fassaden- und Dachelementen in Verbindung mit Maßnahmen zur Gebäudeertüchtigung und Behebung von baulichen Mängeln und Missständen.

(3) **Fördermöglichkeit 2 C:**

Vertiefende Beratung zur Machbarkeit

Vertiefende Beratung bei komplexeren Fragen zu Umsetzung und Gestaltung im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms „Ortsbild und Wohnqualität“. Nur in vorheriger Abstimmung mit der Marktgemeinde möglich.

Auch Vorplanungen sind förderfähig

§ 3.3 Fördermöglichkeit 3:

Umfangreiche Objektsanierungen

(Förderung erfolgt im Rahmen der Städtebauförderung und Beantragung einer Einzelmaßnahme)

(1) **Förderung von isolierten Modernisierungsgutachten /**

Machbarkeitsstudien

- Für komplexe Sanierungsaufgaben für die erst die Möglichkeit zur Sanierungsfähigkeit über die Erarbeitung von notwendigen Planungsgrundlagen und Kostenschätzungen erarbeitet werden muss.
- Art und Umfang der Studien orientieren sich an den Leistungsphasen 1 und 2 der HOAI.
- Eine Einzelbeantragung ist notwendig.
- Vorherige Abstimmung des Leistungsbilds mit der Regierung von Oberfranken ist notwendig.
- Die Auswahl eines Planungsbüros erfolgt über ein Angebot.

(2) **Förderung von Objektsanierung im Sinne § 177 BauGB**

- Für Gesamtanierungen von Gebäuden und Anwesen mit hohem oder sehr hohem Sanierungsbedarf in der Mehrzahl der Bauteile und Gewerke.

Wichtig:
Nur im Vorfeld genehmigte Projekte sind förderfähig!

§ 3.4 Fördervoraussetzungen

Voraussetzungen für alle Programmteile A bis C :

- (1) Die bauliche und gestalterische Umsetzung aller Maßnahmen muss den Vorgaben der Gestaltungsrichtlinien des Marktes Burgebrach entsprechen.
- (2) Die Substanz der baulichen Anlagen, für die eine Förderung beantragt wird, muss noch so weit erhaltenswert sein, dass eine Maßnahme nach § 3.1 bis einschließlich § 3.3 gerechtfertigt ist. Eine Förderung nach dem Sanierungsprogramm § 3.2 kann ausgeschlossen werden, wenn für das Objekt wegen baulicher Mängel und Missstände eine Gesamtsanierung nach § 3.3 Abs. (2) erforderlich ist.
- (3) Für die Inanspruchnahme von Fördermitteln für Maßnahmen nach 3.2 (2) ist Voraussetzung, dass die Maßnahme die ganzheitliche Gestaltung der Fassade einschließlich Fenster, Türen und des Daches beinhaltet. Der Ausbau barrierefreier Wohnungen und die Neunutzung von Nebengebäuden zu Wohnzwecken sind wünschenswert.
- (4) Nicht förderfähig sind in allen Programmteilen Maßnahmen die ausschließlich dem ordnungsgemäßen Bauunterhalt dienen (Renovierungs- bzw. Ausbesserungsarbeiten).

Fördersummen

§ 4 Art und Umfang der Förderung

Die Höhe der Förderungen wird, wie folgt, festgesetzt:

§ 4.1 Förderungen für die Fördermöglichkeit 1

„Kleinstmaßnahmen“

(Fördermöglichkeit im Rahmen eines freiwilligen kommunalen Zuschusses)

- (1) Für anerkannte kleinere Maßnahmen nach § 3.1. in öffentlich einsehbaren Bereichen mit einem förderfähigen Kostenvolumen von 2.000 € bis 5.000 € (brutto). Förderung pauschal mit 20 v.H. der anrechenbaren Kosten, das heißt Förderung 400 € bis max. 1.000 € (je Grundstücks- oder Wirtschaftseinheit).

§ 4.2 Förderungen für Fördermöglichkeit 2

Kommunales Förderprogramm „Ortsbild und Wohnqualität“

(Fördermöglichkeit im Rahmen der Städtebauförderung)

- (1) **Fördermöglichkeit 2 A:**
Ortsbildverbessernde Maßnahmen
 - Max. Förderbetrag 30 % bis max. 30.000 € Zuschuss, nachgewiesene Nebenkosten sind bis 18% als anrechenbare Kosten möglich.

- Bei Hofbegrünungen und aufwändigen Neuordnungen, insbesondere bei gemeinschaftlich genutzten Freiflächen, können bis zu 50% der Ausgaben als förderfähig anerkannt werden.
(siehe StBauFR 2020, 20.1)
- nachgewiesene Nebenkosten sind bis 18% als anrechenbare Kosten möglich.

Planung kann mitgefördert werden

(2) **Fördermöglichkeit 2 B**

Gebäudeertüchtigung, nur in Verbindung mit Fassadensanierung

- Max. Förderbetrag 30%, bis max. 50.000 € Zuschuss, nachgewiesene Nebenkosten sind bis 18% als anrechenbare Kosten möglich.

(3) **Fördermöglichkeit 2 C**

Vertiefende Beratung zur Machbarkeit

- kostenfrei für Antragsteller, bis ca. 2.500 € brutto Beratungsaufwand.
- Vorherige Begründung vor Veranlassung notwendig.

§ 4.3 Förderungen für Fördermöglichkeit 3

„Umfangreiche Objektsanierungen“

(Fördermöglichkeit im Rahmen der Städtebauförderung)

(1) **Förderung von isolierten Modernisierungsgutachten/
Machbarkeitsstudien**

- Die Höhe der Förderung kann pauschal 50 v.H. der anrechenbaren Kosten des Modernisierungsgutachtens / der Machbarkeitsstudie betragen.
- Der Förderhöchstbetrag liegt bei 10.000 €.
- Eine angemessene Eigenbeteiligung von min. 25% ist erforderlich
- Eine nachträgliche Erhöhung der Förderung ist nicht möglich

(2) **Förderung von Objektsanierung im Sinne § 177 BauGB**

- Die förderfähigen Kosten werden aus der Differenz der entstandenen Baukosten und weiteren finanziellen Belastungen abzüglich der zu erwartenden Einnahmen oder Erträgen z.B. durch Vermietung oder Pacht ermittelt.
- Fördermöglichkeiten anderer Fördergeber müssen abgefragt und vorrangig einbezogen werden.
- Der sich dann ergebende Finanzierungsrestbetrag wird bei der Berechnung des sogenannten Kostenerstattungsbetrages berücksichtigt.
- Eine absolute Zahl des zu berechnenden Betrags kann aus diesem Grund nicht vorab genannt werden. Eine Deckelung des Förderbetrags nach oben ist aber nicht definiert.

§ 5 Grundsätze der Förderung

- (1) Die zuwendungsfähigen Kosten für die Fördermöglichkeit 2 müssen mindestens 5.000,00 € brutto, bzw. die ermittelte Zuschusshöhe muss mindestens 1.500,00 € betragen.
- (2) Der Zuschuss wird nur einmal bis zur Höchstgrenze gewährt, auch wenn die Sanierung eines Objektes in mehreren Bau- und Jahresabschnitten erfolgt.
- (3) Die Zuschüsse werden im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel gewährt, ein Rechtsanspruch auf Bewilligung besteht nicht.
- (4) In der Städtebauförderung gilt gemäß 7.2 der Städtebauförder Richtlinien (StBauFR 2020) der Grundsatz der subsidiären Förderung. In diesem Sinne ist eine Förderung durch andere Fachprogramme vorrangig in Anspruch zu nehmen.

§ 6 Zuwendungsempfänger

- (1) Zuwendungsempfänger können alle Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigte, als natürliche oder juristische Personen des privaten oder öffentlichen Rechts, mit Ausnahme der Bundesrepublik Deutschland und des Freistaates Bayern, sein.

§ 7 Zuständigkeit

- (1) Zuständig für die Entscheidung hinsichtlich der Förderung ist der Markt Burgebrach. Dessen Entscheidung basiert auf den Ergebnissen und Vorschlägen der städtebaulichen Beratung und weiterer Fachstellen. Bewilligungsstelle ist die Regierung von Oberfranken.

§ 8 Verfahren

- (1) Der Eigentümer beantragt bei der Gemeindeverwaltung eine Beratung für geplante Baumaßnahmen.
- (2) Das vom Markt Burgebrach beauftragte Büro für die städtebauliche Beratung erstellt ein Beratungsprotokoll und spricht darin Empfehlungen aus. Die Möglichkeit zur Förderung wird durch die Gemeinde geprüft.
- (3) Bei festgestellter Fördermöglichkeit, wird der Eigentümer aufgefordert, gemäß Beratungsprotokoll Angebote für die geplanten Arbeiten einzuholen (mindestens drei Angebote pro Gewerk) bzw. Planer einzuschalten.
- (4) Dem Antrag sind vom Antragsteller bzw. dessen Beauftragten beizufügen:
Für alle Fördermöglichkeiten:
 - Protokoll der Sanierungsberatung mit Fotodokumentation Ist-Zustand (min 3 Aufnahmen)
 - Beschreibung der geplanten bzw. umgesetzten Maßnahmen
 - Denkmalrechtliche Erlaubnis bei Einzeldenkmälern

Welche Unterlagen sind notwendig?

- Angaben zu beabsichtigtem Baubeginn und Abschluss der Maßnahme

Für die Fördermöglichkeiten 2A und 2B:

- Kostenaufstellung mit jeweils 3 Angeboten der jeweiligen Gewerke
- Ausführungsskizzen bzw. Ausführungsdetails z.B. laut Beratungsprotokoll

Für die Fördermöglichkeit 3:

- Kostenschätzung nach DIN 276
- Plansatz 1:100 oder 1:200 (Ansichten, Grundrisse, Schnitt) zum Bestand sowie zu den vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen

- (5) Nach Vorliegen aller Angebote / der Kostenschätzung schließt der Markt Burgebrach mit dem Antragssteller einen Sanierungsvertrag für die geplante Maßnahme.
- (6) Baurechtliche Genehmigungen und /oder eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis werden durch dieses Verfahren nicht ersetzt.
- (7) Bei Einzeldenkmälern und Grundstücken in Denkmalnähe ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege über die Untere Denkmalschutzbehörde in die Beratungen und Planungen fachlich einzubinden.

§ 9 Durchführung der Maßnahme

- (1) Der Maßnahmenbeginn ist erst nach Abschluss des unter §8 (5) genannten Vertrages oder nach Erteilung eines vorzeitigen Maßnahmenbeginns möglich.
- (2) Maßnahmen, die bereits begonnen wurden, bevor die Zustimmung zum Beginn erteilt wurde oder eine Bewilligung vorlag, können nicht gefördert werden.
- (3) Bei Einzeldenkmälern ist zusätzlich die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und einzuholen.
- (4) Für genehmigungspflichtige bauliche Änderungen gemäß der Bayerischen Bauordnung ist ein Bauantrag einzureichen.
- (5) Die Maßnahme ist innerhalb von drei Jahren ab Genehmigung durchzuführen, Ausnahmen bedürfen einer besonderen Genehmigung.

§10 Fördervolumen - Dauer des Programms

- (1) Das jährliche Fördervolumen wird durch Beschluss des Marktgemeinderates mit Aufstellung des jeweiligen Haushaltsplans festgelegt.

§11 Auszahlung

- (1) Für die Auszahlung des vereinbarten Zuschusses stellt der Bauherr einen Antrag, dem eine aussagekräftige Fotodokumentation (vorher/nachher) und sämtliche Rechnungen im Original beigelegt werden. Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen erfolgt die Auszahlung der vereinbarten Zuschüsse.

- (2) Ergibt der Kostennachweis, dass die tatsächlichen entstandenen förderfähigen Kosten geringer sind als die in der Sanierungsvereinbarung veranschlagten Beträge, so werden die Zuschüsse entsprechend anteilig gekürzt. Bei einer Kostenmehrung ist eine Erhöhung des bewilligten Zuschusses nicht möglich.

Fördervoraussetzungen

§ 12 Pflichten - Verstöße - Fördervoraussetzungen

- (1) Die durch Zuschüsse gedeckten Instandsetzungs- und Modernisierungskosten dürfen nicht auf die Miete umgelegt werden.
- (2) Die gewährte Zuwendung unterliegt einer Bindungsfrist von 15 Jahren ab Fertigstellung. Bei Veräußerung des Grundstücks ist die Bindungsfrist auf den Rechtsnachfolger zu übertragen.
- (3) Als Fördervoraussetzung gelten die Städtebauförderrichtlinien (StBauFR 2020) sowie die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (AnBest-P).
- (4) Der Bewilligungsbescheid kann bei einem Verstoß gegen diese Richtlinien oder gegen Auflagen und Bedingungen des Bewilligungsbescheids und bei einer zweckfremden Verwendung der bewilligten Mittel jederzeit widerrufen werden. Die ausgezahlten Zuschüsse sind dann in voller Höhe einschl. 6 % Zinsen p.a. zurück zu zahlen.

§ 13 Inkrafttreten

Das Förderprogramm tritt am 01.01.2022 in Kraft.

Weitere Fördermöglichkeiten im Sanierungsgebiet

Für Sanierungsmaßnahmen in Sanierungsgebieten oder bei Einzeldenkmälern können alternativ oder zusätzlich zu den vorgestellten Programmen erhöhte steuerliche Abschreibungen geltend gemacht werden.

Die jeweils in Frage kommende Fördermöglichkeit ist fallbezogen unterschiedlich und muss bereits in der Planungsphase mit dem Markt Burgebrach oder der Unteren Denkmalschutzbehörde abgeklärt werden.

Eine mögliche Förderung des denkmalpflegerischen Mehraufwands (z.B. höhere Kosten für historisch korrektes Material und Ausführung) muss über die Denkmalschutzbehörde beantragt werden.

Denkmalförderung (für Einzelbaudenkmäler)

Der denkmalpflegerische Mehraufwand bei der Instandsetzung von Einzelbaudenkmälern kann gefördert werden.

Die Festbetragsförderung richtet sich nach der Bedeutung des Baudenkmals und der Dringlichkeit des Falles. Auch hier ist es unbedingt erforderlich, sich vor Beginn der Maßnahmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde in Verbindung zu setzen.

Erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7h oder § 7i Einkommenssteuergesetz

Kosten für Sanierung und Modernisierung können nach dem Einkommenssteuergesetz begünstigt werden, sofern das betroffene Gebäude entweder im Sanierungsgebiet liegt und die Instandsetzung den Sanierungszielen folgt oder als Einzeldenkmal geführt wird.

Für die Inanspruchnahme dieser Steuervergünstigung ist es unbedingt erforderlich, sich vor Beginn der Investition mit dem Markt Burgebrach oder bei Einzeldenkmälern auch mit der Unteren Denkmalschutzbehörde in Verbindung zu setzen.

Hinweise zur Umsetzung finden Sie in der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat über die Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7i, 10f und 11b des Einkommenssteuergesetzes (EStGBeschR §§ 7i, 10f und 11b) vom 22. Februar 2017 (FMBl. S. 261) bzw. über die Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommenssteuergesetzes (EStGBeschR §§ 7h, 10f und 11a) vom 22. Februar 2017 (FMBl. S. 273).



Weitere Förderinformationen auch erhältlich über Seiten des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft und Kunst: <https://www.stmwk.bayern.de/kunst-und-kultur/foerderung/hinweise-fuer-denkmaleigentuemern.html>

Wichtig:

- Sanierungskosten, die z.B. über die Städtebauförderung erstattungsfähig sind, können bei den Abschreibungsmöglichkeiten nicht mehr berücksichtigt werden.
- Die Abklärung der steuerlichen Relevanz liegt im Benehmen des Bauherrn.
- Der Bauherr muss sich im Vorfeld mit dem Markt Burgebrach und der Denkmalschutzbehörde absprechen, für welche Baumaßnahmen bzw. Bauteile Förderungen möglich sind.
- Der Markt Burgebrach stellt nach Vorliegen einer Modernisierungsvereinbarung auf Antrag Bescheinigungen gem. § 7h EStG aus.

Hinweis:

Die Beachtung der Richtlinien ist für eine Förderung und Zuschussung verpflichtend.

Für den historischen Ortskern ist ein Bebauungsplan vom 01.08.1986 rechtsgültig.

Die Gestaltungsrichtlinien bauen darauf auf und konkretisieren an einigen Stellen dessen Vorgaben.

Gestaltungsrichtlinien für den „Ortskern Burgebrach“

Präambel

Burgebrach wurde am Zusammenfluss der Rauhen Ebrach und der Mitelebrach gegründet und gilt als älteste Siedlung im Ebrachgrund mit 1200-jähriger Geschichte. Der ehemals mit Wällen und Gräben befestigte historische Ortskern ist auch heute noch sehr gut ablesbar und durch die großzügigen Gartenbereiche, die Flußarme und die feuchten Auenbereiche im nördlichen Bereich von den neueren Siedlungsbereichen abgesetzt. Mit seiner Pfarrkirche St. Vitus und deren Bedeutung als wichtiger Kirchenort im Spätmittelalter, brachten die nach dem Bamberger Fürstbischof und Erbauer des Schloss Weißenstein bei Pommersfelden benannte „Schönbornsche Zeit“ im 18. Jahrhundert und der spätere Anschluss an Bayern dem Ort einen wirtschaftlichen und baulichen Aufschwung. Das Rathaus aus dem Jahr 1720 und das später errichtete Amtsgerichtsgebäude zeugen noch heute davon. Auf dem Weg zwischen Bamberg und Würzburg gelegen, war Burgebrach ein wichtiger Umschlagplatz mit zahlreichen Gewerbebetrieben. Heute behauptet die Marktgemeinde diese Stellung als Mittelzentrum.

Durch die Vielfalt der vorhandenen Ackerbürger- und Gewerbegebäuden und deren Mischformen behielt der Ortskern seinen besonderen Reiz und lebendigen Charakter. Unter Wahrung dieser wertvollen historischen Substanz sollen zukünftig die Qualitäten des Ortskerns als Wohnstandort in den Vordergrund gerückt und wieder besser ausgeschöpft werden.

Richtlinien als Handlungsempfehlung und Fördervoraussetzung

Damit private Bau- und Sanierungsvorhaben mit den Zielen der Ortssanierung übereinstimmen, besteht von Seiten des Marktes Burgebrach das Interesse, dass Eigentümer und Bewohner im Sanierungsgebiet über die Gestaltungsziele informiert sind.

Für den privaten Bauherrn wurde der Rahmen für die bauliche Entwicklung in Form von Richtlinien vorgegeben. Die nachfolgend definierten Ziele und Gestaltungsrichtlinien sind bei der Beurteilung jeder Baumaßnahme im Sanierungsgebiet zu Grunde zu legen.

Auf eine rechtsverbindliche Festsetzung der Richtlinien als Satzung wurde bewusst verzichtet. Der Markt Burgebrach baut auf das Verständnis der Eigentümer und Nutzer, durch das eigene Handeln die historischen, künstlerischen und städtebaulichen Besonderheiten zu achten und damit den Wert der eigenen Immobilie dauerhaft zu erhalten und so zu einem charaktervollen Ortsbild beizutragen.

Fördermöglichkeiten im Rahmen des Ortssanierungsprogramms

Richtlinienkonforme Bauvorhaben im Sanierungsgebiet sind über das kommunale Ortssanierungsprogramm förderfähig (unter Vorbehalt der Budget- und Mittelverfügbarkeit).

Wichtig:

Eine richtliniengemäße Umsetzung aller Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet bildet die unmittelbare Voraussetzung für eine Förderfähigkeit dieser Maßnahmen nach dem Ortssanierungsprogramm für das Sanierungsgebiet „Ortskern Burgebrach“

Förderungen können geltend gemacht werden, wenn diese im Vorfeld der Maßnahmen beantragt bzw. bewilligt wurden und die Gestaltungsrichtlinien bei Planung und Umsetzung vollständig beachtet wurden.

Steuerliche Vorteile

Wie in allen festgesetzten Sanierungsgebieten können auch im Gebiet „Ortskern Burgebrach“ erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten über die Paragraphen 7h und 7i des Einkommensteuergesetzes geltend gemacht werden. Die Voraussetzungen dazu sind bereits in der Planungsphase mit der Marktgemeinde abzuklären.

(Siehe dazu auch Hinweise auf Seite 41)

Falls die Inanspruchnahme des kommunalen Ortssanierungsprogramms, u.a. im Rahmen der Städtebauförderung in Bayern vorgesehen ist, sind im Sanierungsgebiet „Ortskern Burgebrach“ zur Sicherung der Bau- und Gestaltqualität, unter Berücksichtigung bestehender städtebaulicher, historischer und architektonischer Kriterien, folgende Gestaltungsrichtlinien verpflichtend zu beachten:

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich umfasst das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ortskern Burgebrach“.

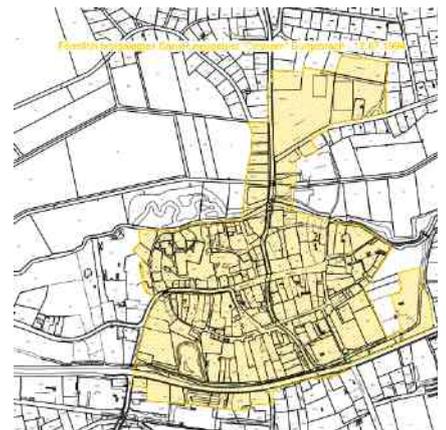
Sachlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich umfasst die genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige

- (1) Errichtung, Änderung, sowie den Abbruch und die Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Teilen von baulichen Anlagen im Sinne der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
- (2) Gestaltung der privaten Freiflächen mit Stützmauern und Einfriedungen.
- (3) Für genehmigungspflichtige Vorhaben ist ein Bauantrag beim Markt Burgebrach einzureichen. Er wird der Bauaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt.
- (4) Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) bleiben durch diese Richtlinien unberührt. Es wird darauf verwiesen, dass nach Art. 6 DSchG alle Veränderungen an einem Baudenkmal der Erlaubnis bedürfen (Art. 6 (1) 1).

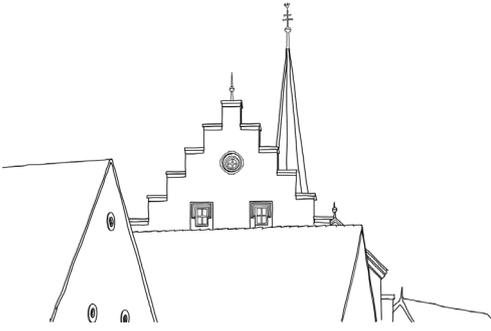
Einer Erlaubnis bedarf auch, wer in der Nähe von Baudenkmalen bauliche Veränderungen vornehmen will, die sich möglicherweise auf den Bestand und das Erscheinungsbild des Denkmals auswirken können (Art. 6 (1) 2).

§ 1a



§1b

Siehe dazu Karte Sanierungsgebiet „Ortskern Burgebrach“, Seite 57



Bebauungsplan siehe Seite 57

- (5) Innerhalb des Sanierungsgebiets finden die Vorschriften des § 144 BauGB Anwendung. Den Sanierungszielen entsprechend soll die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen mit dem Markt Burgebrach und dem zuständigen städtebaulichen Berater abgesprochen werden.

§ 2 Allgemeine Ziele

- (1) Bauliche Anlagen sind so zu errichten, zu ändern und zu unterhalten, dass sie sich in das Orts-, Straßen-, Landschaftsbild und die Dachlandschaft harmonisch einfügen und die künstlerische Eigenart sowie die städtebauliche Bedeutung der vorhandenen Situation nicht beeinträchtigen.
- (2) Ziel ist der Erhalt, die Sanierung und Neunutzung der historischen Ortsstruktur mit ihrem wertvollen Gebäudebestand. Rück- oder Neubauten sind nach den Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplans möglich.
- (3) Sanierungen von historischen Haupt- und Nebengebäuden bzw. denkmal- und strukturverträgliche Neu- oder Umnutzungen sind wünschenswert und in Absprache mit den beteiligten Behörden möglich.
- (4) Neubauten sind in allen Bereichen in Bezug auf die vorhandenen gestalterischen und strukturellen Gegebenheiten so zu entwickeln und anzupassen, dass ein gleichgewichtetes Nebeneinander der Baukörper entsteht.

Im Geltungsbereich geben der Bestand und das Umfeld den Bautyp, Baugrößen und Proportionen vor, die in jedem Fall weiterhin ablesbar bleiben müssen und auch für mögliche Neubauten oder Umnutzungen bestimmend sind. Eine ablesbare architektonische Auseinandersetzung damit wird gefordert. Dabei sind die architektonischen Mittel unserer Zeit nicht ausgeschlossen.

- (5) In allen Fällen sind die Belange und Anforderungen der Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung besonders zu berücksichtigen (z.B. Einzeldenkmäler und deren Umfeld).

§ 3 Baukörper, Baustoffe

- (1) Die bei Um- oder Neubauten entstehenden Baukörper sollen in Baumasse (Länge, Höhe, Breite), Proportion und Gliederung nicht wesentlich von den bisherigen ortsbildtypischen oder benachbarten Baukörpern abweichen. Die rechtlich bindenden Vorgaben des Bebauungsplans sind zu beachten.
- (2) Weisen Gebäudegruppen eine einheitliche Giebel- oder Traufstellung der Gebäude auf, so sollte sich ein Neu- oder Ersatzbau entsprechend anpassen. Abweichungen bedürfen einer besonderen schriftlichen und zeichnerischen Begründung.

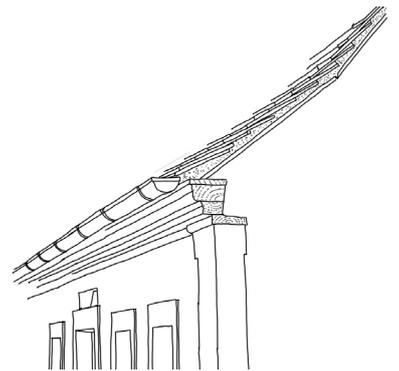
Über die Zulässigkeit von Abweichungen entscheidet der Markt Burgebrach.

- (3) Alle sichtbaren Bauteile sollen in mit dem historischen Bestand vereinbaren und mit ortsverträglichen Baustoffen und Farben ausgeführt werden (z.B. Dachziegel, Naturstein, diffusionsoffene Putze, Holz, Stahl, Glas), soweit in dieser Richtlinie nichts anderes bestimmt wird.
- (4) Soll an die Stelle mehrerer benachbarter Gebäude nach deren Abbruch ein Neubau treten, so ist die Gestaltung der Baukörperfassaden so vorzunehmen, dass die Baukörper entsprechend der historischen Parzellierung wieder mehrere, voneinander abgesetzte Einzel Fassaden erhalten. Die Vorgaben des Bebauungsplans sind zu beachten.

Dachform, Dachneigung, Dachdeckung

- (1) Dächer sollen grundsätzlich optisch ruhig mit möglichst wenig Teilflächen gestaltet werden. Dies gilt sowohl für Dachdeckungen als auch für Dachaufbauten.
- (2) Die Einbindung in das bestehende bauliche und historische Umfeld soll in allen Fällen gewährleistet sein.
- (3) Das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 43 und 53 Grad ist als ortsübliche Grundform bei Sanierungen oder Neubauten geboten und über den Bebauungsplan festgeschrieben.
Andere Dachformen (z.B. Krüppelwalm, Mansarddach) sind im historisch begründeten Kontext (Baualter, Bautypus) und unter Einhaltung der weiteren Vorgaben möglich, wenn sich dies nicht störend auf die vorhandene Bebauung auswirkt.
- (4) Bei untergeordneten Nebengebäuden in nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereichen, sind Pultdächer möglich, wenn sie sich in ihre Umgebung einfügen.
- (5) Als Dacheindeckungen sollen im Regelfall naturrote, nicht engobierte, nicht glasierte Tonziegel (Biberschwanz) auf Haupt- und Nebengebäuden verwendet werden. In begründeten Einzelfällen, abhängig von Baualter und Gebäudetypus, sind auch Muldenfalzziegel in historischen Formen mit obigen Materialvorgaben möglich.
- (6) Bei Dächern mit sehr flachen Dachneigungen oder bestehenden Dächern von Nebengebäuden sind Eindeckungen aus handwerklich gefalztem Titanzinkblech möglich. Trapezbleche sind nur in Ausnahmefällen auf kleinen, untergeordneten Gebäuden möglich und nicht förderfähig.
- (7) Starkfarbige und glänzende Dachdeckungsmaterialien sollen nicht verwendet werden.
- (8) Der Dachüberstand am Ortgang und an den Traufen ist dem jeweiligen Haustypus anzupassen. Knappe Dachüberstände sind ortsüblich, sie sollten 15 cm nicht überschreiten.

§ 4



- (9) Bei fränkischen Giebelhäusern ist der Traufbereich mit Aufschieblingen leicht anzuheben. Die Köpfe von Sparren und Aufschieblingen sollen mit einem Traufgesims aus einer profilierten oder glatten Bohle abgeschlossen werden oder als verputztes Traufgesims ausgebildet sein. Sichtbare Sparrenköpfe sind zu vermeiden.
- Bei Gründerzeitbauten ist die Traufe als profiliertes Traufgesims aus Sandstein- oder Ziegelmauerwerk oder mit Holzverschalung möglich. Bei neuzeitlichen Gebäuden soll die Traufe als konstruktiv offenes, kastenförmiges oder profiliertes Traufgesims ausgebildet werden. Außenwandbündige Traufabschlüsse als Blenden oder Kastenrinnen sind zu vermeiden.
- (10) In Abhängigkeit von der Bauzeit und Bautyp sind Stirnbretter (Zahnleisten) und Windbretter aus Holz zu verwenden oder die Ziegel sind im Mörtelbett zu verlegen. Ortgangwinkelziegel und Ortgangblenden aus Blech oder anderen Verkleidungsmaterialien sind zu vermeiden.
- (11) Bei neuzeitlichen Gebäuden ist die Ausbildung eines Kniestocks bis maximal 0,5 m möglich.
- (12) Untergeordnete Flachdachbereiche auf Nebengebäuden oder offenen Überdachungen sind im Einzelfall möglich. Flachdächer auf Hauptgebäuden oder Fertiggaragen sind zu vermeiden.

§ 5 Dachaufbauten

- (1) Belichtungen der Dachgeschosse sollen als Gauben ausgeführt werden. Sie haben sich nach Größe, Form und Gestaltung der Gesamtläche des Daches unterzuordnen und sich in das Ortsbild einzufügen.
- (2) Dachgauben sind in Form von stehenden Einzelgauben (mit je einem Fenster) als Schlep- oder Spitzgiebelgauben nicht breiter als 1,20 m auszuführen. Die Gaubenformen auf einem Dach sollen einheitlich sein.
- Bei der Anordnung der Gauben ist ein ausreichender Abstand zu Traufe und First, zum Ortgang oder Walmgraten (min. 2,0 m) und untereinander (min. 0,8 m) einzuhalten.
- Bei der Aufteilung in zwei oder mehrere Gauben sollen insgesamt nicht mehr als 40% der Trauf- bzw. Firstlänge erreicht werden. Es gilt die jeweils kürzere Länge.
- Gauben sollen im gleichen Material wie das Hauptdach eingedeckt sein. Gaubeneinblechungen aus dauerhaft nicht glänzendem Material sind möglich.
- (3) Dacherker und Zwerchgiebel sollen sich als untergeordnete Bauteile ins Gesamtgebäude einfügen. Seiten- und Frontflächen sollen sich in der Materialwahl und Gestaltung auf die Hausfassade beziehen.



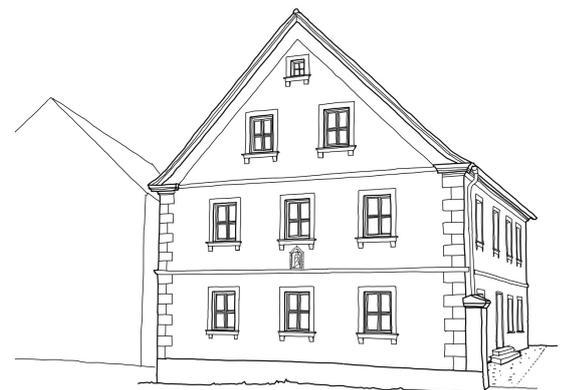
- (4) Liegende Dachflächenfenster sollen in den öffentlich einsehbaren Bereichen vermieden werden. In Abstimmung mit dem Markt Burgbrach ist die Verwendung in nicht öffentlich einsehbaren Bereichen möglich.
- (5) Dacheinschnitte sollen nur bei neuzeitlichen Gebäuden, in nicht öffentlich einsehbaren Bereichen im Einzelfall umgesetzt werden. Sie sollen dabei 25% der Fläche der betroffenen Dachflächenseite nicht überschreiten.
- (6) Technische Aufbauten wie Satellitenanlagen, Antennen, Sonnenkollektoren für Solarthermie oder Photovoltaik etc. sind in gestalterisch vertretbarer und gesetzlich zugelassener Größe in nicht einsehbaren Dach- oder Wandbereichen möglich.

Die Anlagen sollen konstruktiv mit minimaler Aufbauhöhe ausgeführt werden. Dabei ist besonders auf geometrisch einfache Rechteckflächen ohne Stückelungen zu achten. Bei Neubauten sollen die Anlagen in die Dachfläche integriert werden. Antennen über 2,0 m Höhe sind nicht gestattet.

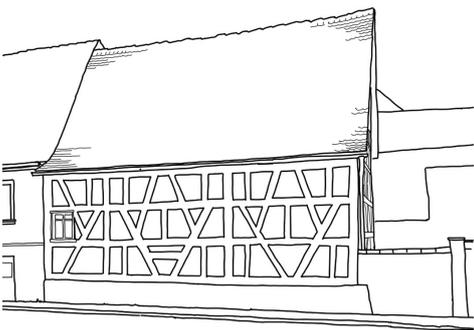
Fassaden, Außenwände

- (1) Vorhandene ortstypische Fassadengliederungen, wie Fenster- und Türumrahmungen mit Gewänden, Bänderungen und Gesimse, Sockel und Konsolen, Erker und sonstige Verzierungen sollen bei Gebäudeerneuerungen und Sanierungen beibehalten bzw. wiederhergestellt werden.
- (2) Fensterfaschen, Leibungen, Bänderungen, Ecklisenen u.ä. sollen durch eine glatte Putzstruktur, farblich (zumeist heller) abgesetzt werden.
- (3) Das gleiche gilt für Haustüren und Haustore mit besonderer handwerklicher Gestaltung und Ausführung.
- (4) Natursteinfassaden sind zu erhalten. Sie sollen außen nicht verkleidet oder mit Außendämmungen o.ä. versehen werden.
- (5) Putzfassaden sollen mit Glatt- oder Rauhputzen ausgeführt werden. Von der Verwendung von Zierputzen, Strukturputzen und Putzen mit Glimmerzusatz sowie die Verwendung von Kunstharzputzen soll aus gestalterischen und bauphysikalischen Gründen abgesehen werden. Diffusionsoffene Materialien haben bauphysikalische Vorteile und verbessern das Wohnklima.
- (6) Der Putz ist in seiner Struktur bei fränkischen Giebelhäusern ohne Absatz bis auf die Geländeoberkante herabzuziehen. Sockelausbildungen sind nur dort zulässig, wo sie dem historischen Charakter entsprechen (z.B. Sandsteinsockel bei Gründerzeit) oder sich aus der Höhenlage des Erdgeschosses über dem Straßenniveau herleiten lassen. Geputzte Ausführungen und farblich leicht zur Fassadenfarbe abgesetzte Tönungen sind möglich (Musterfläche erstellen).

§ 6



- (7) Nebengebäude können verputzt oder mit Holzverschalungen verkleidet werden. Dabei sind einfache Konstruktionen, die sich am historischen Vorbild orientieren (z.B. vertikale Boden-Deckel-Schalungen) bevorzugt einzusetzen.
Die Oberflächenbehandlung (Naturholz oder offenporige farbige Fassungen) ist freigestellt. Alle Farben sind mit dem Markt Burgebrach abzustimmen.
- (8) Verkleidungen wie Klinker, Fliesen, Spaltriemchen, Faserzement- und Kunststoffplatten jeglicher Art sowie Waschbetonplatten sollen an Fassaden und Leibungen aller Art, Eingängen- und Einfahrten oder Passagen nicht angebracht werden.
- (9) Verkleidungen aus Naturstein sind in Ausnahmefällen an besonders beanspruchten Stellen im Sockelbereich möglich.
- (10) Leichtbauüberdachungen und seitliche Schutzwände an Eingängen, Einfahrten, Balkonen und Terrassen aus Faserzementplatten, Fiberglas oder ähnlichem Material sind unerwünscht. Diese Materialien sollten auch nicht für Balkon-, Loggien- und Terrassenbrüstungen verwendet werden. Grelle und bunte Farben sind zu vermeiden.
- (11) Bei Neuverputzungen oder Neuanstrichen sind vor Ausführung (Farb-)Musterflächen anzulegen, die mit dem Markt Burgebrach oder deren Beauftragten abgestimmt werden müssen.
- (12) Wärmedämmungen auf den Außenfassaden (z.B. „Vollwärmeschutz“) sind im Einzelfall möglich, wenn dies Baustruktur und -material zulassen. Da sie bei Altbauten oft zu Folgeschäden führen und das Erscheinungsbild beeinträchtigen, sollte im Vorfeld eine qualifizierte Gesamtenergiebetrachtung erfolgen.
Alternativ haben sich Innendämmungen, Dämmungen der obersten Geschossdecken oder der Kellerdecken als wirksame Maßnahmen bewährt.



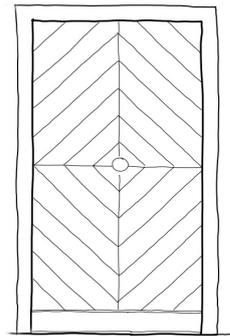
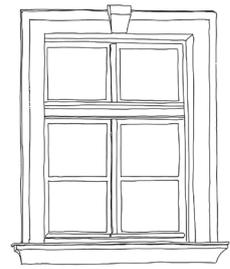
§ 7 Fachwerke

- (1) Vorhandene, ursprünglich auf Sichtbarkeit angelegte Holzfachwerke sollen erhalten werden.
- (2) Ob eine Freilegung und Instandsetzung oder eine Neuverputzung der Holzfachwerkfassade durchgeführt werden soll, muss im Einzelfall mit der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt abgeklärt werden.

§ 8 Fenster und Fensterläden, Türen und Tore

- (1) Größe und Anordnung der Fenster- und Türöffnungen sollen auf die Fassade abgestimmt sein. Die Fenster sollen in der Regel, ein ortsüblich stehendes Format aufweisen (Proportionen Breite zu Höhe 2:3 bis 4:5).

- (2) Bei Fenstertausch sollen die vorhandenen Fenster durch Fenster aus Holz mit geringen Profilquerschnitten ersetzt werden. Eine Ausführung von Holz/Alu oder Kunststoffkonstruktionen ist bei Gebäuden ab ca. 1960 dann möglich, wenn die verwendeten Querschnitte von Rahmen, Flügel und Sprossen mit denen einer schlanken Holzkonstruktion vergleichbar sind.
- (3) Im Regelfall sollen zwei konstruktiv geteilte Drehflügel verwendet werden (ab ca. 70 cm lichter Breite). Eine konstruktive, glasteilende Sprossenteilung ist für historische Gebäude vorzusehen. In Abhängigkeit von Baustil und Baualter sind für neuere Gebäude auch sprossenlose Ausführungen denkbar. Aufgeklebte, vorgesetzte oder zwischen den Gläsern sitzende Sprossenimitationen entsprechen nicht den gestalterischen Anforderungen und sind nicht erwünscht.
- (4) Als Fensterfarbe soll in der Regel abgetöntes Weiß oder helles Grau verwendet werden. Nach vorheriger Absprache sind aber auch andere, auf die Fassade abgestimmte helle Farben möglich. Dunkle Fensterrahmen ergeben einen „Locheffekt“ und sind deshalb nicht erwünscht.
- (5) Als Verglasung sollte Klarglas verwendet werden. Ausnahmen bilden Bad-/ WC-Fenster. Hier können santinierte oder sandgestrahlte Gläser zum Einsatz kommen.
- (6) Vorhandene historische Fenster- und Türformen, darunter auch Sonderformen wie Strich- und Korbbögen sind beizubehalten. Vorhandene Fensterläden sollen ebenfalls erhalten werden.
- (7) Baustilfremde Materialien wie z.B. Glasbausteine und ähnliche Baustoffe sind im historischen Bestand nicht erwünscht.
- (8) Rollläden sollten nur in begründeten Einzelfällen zum Einsatz kommen. Sie sind dann in die Fassade zu integrieren und dürfen die Fensterformate und -formen des historischen Bestands nicht verändern oder beeinträchtigen.
- (6) Türen und Tore sollen in massiver Holzbauweise ausgeführt werden. Haus- bzw. Außentüren aus Kunststoff sind nicht erwünscht. Alternativ können Tore auch mit Rahmenkonstruktionen aus Metall und Massivholzverschlag oder ganz in Metall ausgeführt werden. Die Ausführung als Flügel- oder Schiebetore ist erwünscht. Die Verwendung von Roll- oder Sektionaltoren ist in Ausnahmefällen in nicht öffentlich einsehbaren Bereichen möglich.



Schaufenster und Ladeneingänge

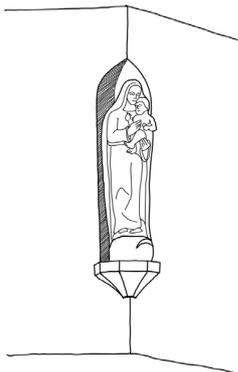
§ 9

- (1) Schaufenster sollen nach Größe und Anordnung auf die Gesamtfront des Gebäudes und die (historische) Gestaltung der Fassaden und auf das Umfeld abgestimmt werden. Sie sollen nur im Erdgeschoß verwendet werden.

Hinweis:

Die dauernde oder vorübergehende Errichtung, Aufstellung und Anbringung sowie eine wesentliche Änderung von Werbeanlagen oder Sondernutzungen sind in einer kommunalen Satzung geregelt und damit genehmigungspflichtig. Vorhaben dieser Art müssen gesondert beantragt werden.

Siehe auch Seite 52



- (2) Bei Schaufensterbereichen soll die Summe der Öffnungen 50% der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten. Die Einzelöffnungen sollen durch entsprechende Gestaltung voneinander getrennt sein. Der Gesamteindruck als Lochfassade sollte erhalten oder sollte wiederhergestellt werden.

§ 10 Werbeanlagen, Außengastronomie und Sondernutzungen

- (1) Anbringung und Ausführung von Werbeanlagen und Außengastronomie sind in Form einer Satzung geregelt und rechtlich bindend zu beachten. Genehmigungen dazu und Sondernutzungsrechte für die Nutzung des öffentlichen Straßenraums zu gewerblichen oder privaten Zwecken werden nach Antragstellung durch den Markt Burgbrach erteilt.

§ 11 Schützenswerte Baudenkmale und Baudetails

- (1) Die gesetzlichen Vorgaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (z.B. für Einzeldenkmäler und deren Nähebereich) sind zu beachten. Eine Denkmalrechtliche Erlaubnis ist bei Baumaßnahmen in diesen Bereichen zwingend erforderlich.
- (2) Kunst- und kulturgeschichtlich beachtliche Baudetails wie Plastiken, Wappen, Hauszeichen, Wandausleger und Inschriften sollen erhalten werden. Nach Sanierungen sollen sie an einer zuvor vereinbarten Stelle wieder angebracht werden.
- (3) Die ortsbild- und strukturprägenden Nebengebäude der historischen Hofanlagen sollen erhalten werden.

§ 12 Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hofeinfahrten

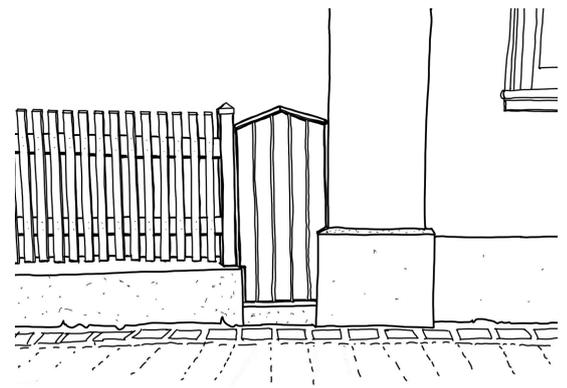
- (1) Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche können bis zu einer Höhe von bis zu 1,20 m errichtet werden.
- (2) Vorhandene Vorgärten, Natursteinmauern, historische Geländer und Einzäunungen sollen erhalten werden.
- (3) Bei neu zu errichtenden Einfriedungen sollen Zäune mit senkrechten, unverzierten Holzlatten bzw. Holzprofilen oder verzinkten Metallstäben verwendet werden. Schmiedeeiserne fränkische Zäune, schlicht gestaltete Mauern, verputzt oder aus Naturstein, sind ebenfalls möglich. Von der Verwendung von grellen und bunten Farbanstrichen ist abzusehen.

Sockelmauern und Torpfosten können in glattem Sichtbeton ausgebildet werden. Die Sockelhöhe soll im Mittel maximal 0,30 m nicht überschreiten.

Die Verwendung von Edelstahlkonstruktionen, Stabgittermatten oder Jägerzäunen ist nicht erwünscht.

An seitlichen und rückseitigen Grenzen sind lt. Bebauungsplan nur Drahtgeflechtzäune Höhe 1,20 m zugelassen und mit heimischen Wildhecken zu hinterpflanzen.

- (4) Höfe und Gärten sollen vorwiegend gärtnerisch gestaltet werden. Befestigte Flächen sollen auf das für die ausgeübte Nutzung notwendige Mindestmaß reduziert werden.
- (5) Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sollen mit Baumaterialien hergestellt werden, die einen hohen Versickerungsgrad aufweisen. Pflaster aus Naturstein oder aus gestalterisch hochwertigem Betonstein haben sich dafür bewährt. Monotone Flächen sind zu vermeiden (z.B. keine Doppel-T-Verbundpflaster). Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen mit mehr als 100 qm sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen und ähnlichen Gestaltungselementen zu gliedern.
- (6) Lose Material- oder Steinschüttungen (z.B. sog. „Steingärten“) sind aus ökologischen Gründen fragwürdig und sollen vermieden werden.
- (7) Lagerplätze und Stellplätze für Müllcontainer sollen auf öffentlich zugänglichen Flächen nicht errichtet werden. Auf sonstigen privaten Flächen sollen sie optisch abgeschirmt werden. Die Vermüllung unbebauter Flächen auf bebauten Grundstücken ist zu vermeiden.



Ausnahmen

- (1) Ausnahmen von Vorgaben dieser Richtlinie kann, nach vorheriger Prüfung und fachlicher Abwägung der Argumente, der Markt Burgebrach gewähren, wenn die Durchführung der Vorgaben im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde und die Abweichung den Allgemeinen Zielen (§2) dieser Richtlinie nicht zuwiderläuft.

Zuwiderhandlungen

- (1) Wer den Vorgaben dieser Richtlinie vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt, ist nicht berechtigt Förderungen nach dem kommunalen Ortssanierungsprogramm in Anspruch zu nehmen.
- (2) Die möglicherweise vor Baubeginn durch den Markt Burgebrach in Aussicht gestellten Förderungen werden, bei festgestellter mangelhafter Bauqualität oder abweichender Ausführung nach Abschluss der Maßnahme, nicht ausgezahlt.

Konkurrenzregelung

- (1) Sofern eine Regelung dieser Richtlinie einer Festsetzung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes widerspricht, gehen die Bestimmungen des Bebauungsplanes den Regelungen dieser Richtlinie vor.

Inkrafttreten

- (1) Diese Richtlinien treten am 01.01.2022 in Kraft.

§ 13

§ 14

§ 15

§ 16

Satzung

Werbeanlagen, Außengastronomie und Sondernutzungen

für das Sanierungsgebiet „Ortskern Burgebrach“

Hinweis:

Werbeanlagen und Sondernutzungen sind in Form einer Satzung verbindlich geregelt. Die dauernde oder vorübergehende Errichtung, Aufstellung und Anbringung sowie eine wesentliche Änderung von Werbeanlagen oder Sondernutzungen sind in einer kommunalen Satzung geregelt und damit genehmigungspflichtig. Vorhaben dieser Art müssen gesondert beantragt werden.

§ 1a Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich umfasst das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ortskern Burgebrach“.

§ 1b Sachlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich umfasst die genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige

- (1) Errichtung, Änderung, sowie den Abbruch und die Beseitigung von Werbeanlagen, Außengastronomie und weiteren Sondernutzungen.
- (2) Für genehmigungspflichtige Vorhaben ist ein Bauantrag beim Markt Burgebrach einzureichen. Er wird der Bauaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt.
- (3) Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) bleiben durch diese Satzung unberührt.

§ 2 Allgemeine Ziele

- (1) Werbeanlagen, Objekte der Außengastronomie und Sondernutzungen sind so zu errichten, anzubringen, zu ändern und zu unterhalten, dass sie mit der Gestaltungsrichtlinie für den Ortskern Burgebrach konform sind.
- (2) Ziel ist es, den Charakter des historischen Ortskerns zu erhalten und die Wohn- und Aufenthaltsqualität zu verbessern und weiter zu entwickeln. Da Werbeanlagen, Beleuchtungen sowie Möbel und Objekte einen großen Einfluss auf die Qualität des öffentlichen Raums haben, werden mit dieser Satzung Anforderungen zu Art, Anzahl, Größe und Ausführung definiert.

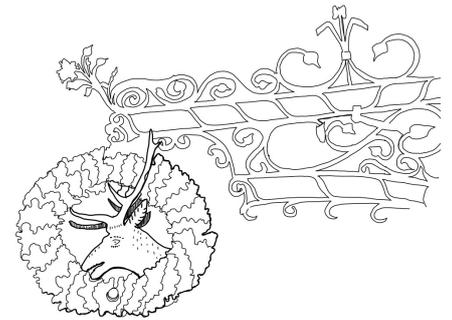
§ 3 Werbeanlagen

- (1) Die Errichtung von Werbeanlagen im Sanierungsgebiet ist genehmigungspflichtig.
- (2) Werbeanlagen dürfen nicht verunstaltend wirken oder durch ihre Gestaltung Fassade oder Gebäude dominieren.
- (3) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur direkt am Gebäude angebracht werden.
- (4) Eine Häufung gleicher oder miteinander unvereinbarer Anlagen ist nicht zulässig.

- (5) An einer Fassadenseite sind maximal zwei Werbeanlagen möglich (z.B. eine Fassadenaufschrift und ein Ausleger)
- (6) Die Werbe- bzw. Schriftzone ist dem Erdgeschossbereich zuzuordnen. Die Höhe der Werbeanlage darf im Regelfall 0,5 m nicht überschreiten.
- (7) Die Farbgebung sollte idealer Weise auf das bauliche Umfeld abgestimmt sein. Unveränderbare oder vordefinierte Markenlogos oder Firmenfarben müssen sich durch ein entsprechendes Größenverhältnis zur Fassade unterordnen und in das Ortsbild einpassen.

Schilder, Aufschriften und Beleuchtungen

- (8) Bevorzugt werden direkt auf die Wand gemalte oder in glatt geputzte Zierrahmen gesetzte Beschriftungen und Zeichen.
 - Schilder mit aufgedruckter bzw. aufgemalter Werbeschrift dürfen verwendet werden.
 - Die max. Anbringungshöhe ist die Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses.
 - Die Beleuchtung der Schriftzüge als Einzelbuchstaben oder Schilder durch punktförmige Lichtquellen oder durch nicht sichtbare indirekte Beleuchtung ist zulässig.
 - Die horizontale Abwicklung der Werbeanlage darf nicht länger als die Hälfte der Gebäudefront sein; bei mehreren Werbeanlagen an einem Gebäude gilt dies für die Gesamtabwicklung aller Anlagen.
 - Schriften und Zeichen sollten nicht höher als 0,4 m sein. Einzelne Zeichen oder Buchstaben können bis zu 0,6 m im Quadrat haben.
- (9) Senkrecht von der Wand abstehende Werbeanlagen als geschlossene Kästen und aufgemalter bzw. aufgedruckter Werbung sind mit oder ohne Beleuchtung nicht zulässig.
- (10) Historische Ausleger sind zu erhalten. Individuell gestaltete und qualitativ hochwertige Neuanlagen sind nach Genehmigung möglich. Die Auskrägung darf max. 1,0 m betragen, die Verkehrssicherheit ist zu gewährleisten.
- (11) Das Anbringen von Schaukästen und Automaten ist genehmigungspflichtig. Die Anbringung an exponierten Stellen, im Umfeld oder im Sichtbezug von Einzeldenkmälern ist nur in begründeten Einzelfällen möglich.



Aufsteller, mobile Werbeanlagen

- (12) Aufsteller oder ähnliche mobile Werbeanlagen sind nach Genehmigung möglich. Die Anzahl ist auf max. 1 Stück je Gewerbeeinheit beschränkt. Die Präsentationsfläche darf nicht größer als 0,5 qm sein (ca. DIN A1). Dieser Paragraph ist nicht anzuwenden auf Werbung im Zusammenhang mit Wahlen.

§ 4 Außengastronomie

- (1) Außenbestuhlungen sind nach Genehmigung grundsätzlich möglich. Stühle und Tische sollen aus Holz, Stahlrohrprofilen oder Kombinationen daraus bestehen und schlicht gestaltet sein. Einfache Bierbankgarnituren o.ä. sind zu vermeiden.
- (2) Es sind Einzelschirme aus Metall- oder Holzkonstruktion mit textiler Bespannung in dezenter Farbigkeit und ohne Firmenwerbungen zu verwenden.
- (3) Podeste, Einfriedungen, Sichtschutzelemente sind nur in begründeten Ausnahmefällen eingeschränkt möglich.
- (4) Begrünungen mit natürlichen Pflanzen sind eingeschränkt in Form von Pflanzkübeln (Durchmesser ca. 0,40 – 0,70 m) möglich.
- (5) Nicht zulässig sind: Reine Kunststoffstühle und Tische ohne gestalterischen Qualitätsanspruch, Schirme mit Werbeaufschriften oder Bordüren.

Freischankflächen

- (6) Dauerhaft eingerichtete Freischankflächen auf privatem oder öffentlichem Grund bedürfen einer Sondernutzungserlaubnis. Gestaltung, Größe und Materialwahl sind bei Beantragung verbindlich schriftlich und zeichnerisch darzustellen. Bei Nichteinhaltung der Vorgaben erlischt das Sondernutzungsrecht. Das Nutzungsrecht ist bei Freischankflächen, wenn nicht anders vereinbart, auf 1 Jahr beschränkt. Auf Antrag kann dies verlängert werden.

§ 5 Genehmigung der Werbeanlagen und Sondernutzungen

- (1) Für die Umsetzung von Werbeanlagen und die Nutzung des öffentlichen Straßenraums zu gewerblichen oder privaten Zwecken ist eine Sondernutzungserlaubnis notwendig. Diese kann bei der Gemeindeverwaltung beantragt werden.

§ 6 Ausnahmen

- (1) Ausnahmen von Vorgaben dieser Satzung kann, nach vorheriger Prüfung und fachlicher Abwägung der Argumente, der Markt Burgebrach gewähren, wenn die Durchführung der Vorgaben im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde und die Abweichung den Allgemeinen Zielen (§2) der Gestaltungsrichtlinie nicht zuwiderläuft.

Zuwiderhandlungen

§ 7

- (1) Wer den Vorgaben dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt, ist nach Aufforderung durch die Organe des Marktes Burgebrach verpflichtet, die widerrechtlich durchgeführten Maßnahmen zurückzubauen und einen satzungskonformen Zustand wieder herzustellen.
- (2) Die möglicherweise vor Baubeginn durch den Markt Burgebrach in Aussicht gestellten Förderungen werden, bei festgestellter mangelhafter Bauqualität oder abweichender Ausführung nach Abschluss der Maßnahme, nicht ausgezahlt.

Konkurrenzregelung

§ 8

- (1) Sofern eine Regelung dieser Satzung einer Festsetzung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes widerspricht, gehen die Bestimmungen des Bebauungsplanes den Regelungen dieser Richtlinie vor.

Inkrafttreten

§ 9

- (1) Diese Satzung tritt am 01.01.2022 in Kraft.

Burgebrach, den 14.12.2021



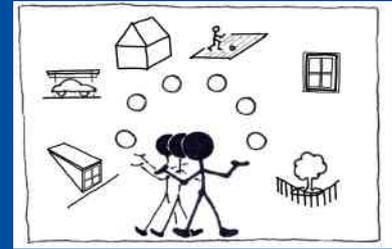
Johannes Maciejonczyk
1. Bürgermeister
Markt Burgebrach

ABLAUF EINER FÖRDERFÄHIGEN SANIERUNG

für das Sanierungsgebiet „Ortskern Burgebrach“

Ich beabsichtige eine Baumaßnahme. Wie gehe ich richtig vor?

Jede Bautätigkeit im Sanierungsgebiet „Ortskern Burgebrach“ muss vor Beginn der Baumaßnahme im Rathaus gemeldet werden!



A) Im Bauamt von Burgebrach

- Erstinformationen einholen
- Termin für „Städtebauliche Beratung“ vereinbaren (Beratung für Antragsteller kostenlos)



B) Zu Hause

- Planunterlagen erstellen
- Termin mit der „Städtebaulichen Beratung“ durchführen
- Angebote für die Bauleistungen einholen (3 Angebote je Gewerk)
- Kostenzusammenstellung erstellen



C) Im Bauamt von Burgebrach

- Antrag auf „Denkmalrechtliche Erlaubnis“ oder eventuell Bauantrag (Formular)
- Antrag auf Förderung über das Ortssanierungsprogramm stellen (Anforderungen der Gestaltungsrichtlinien müssen erfüllt sein!)



D) Zu Hause

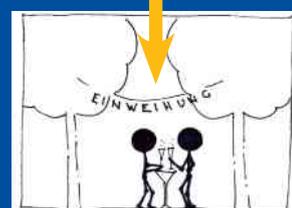
- Ist-Zustand fotografisch dokumentieren
- Erlaubnisbescheid und gegebenenfalls Inaussichtstellung der kommunalen Förderung abwarten
- Sanierungsvereinbarung mit Gemeinde abschließen

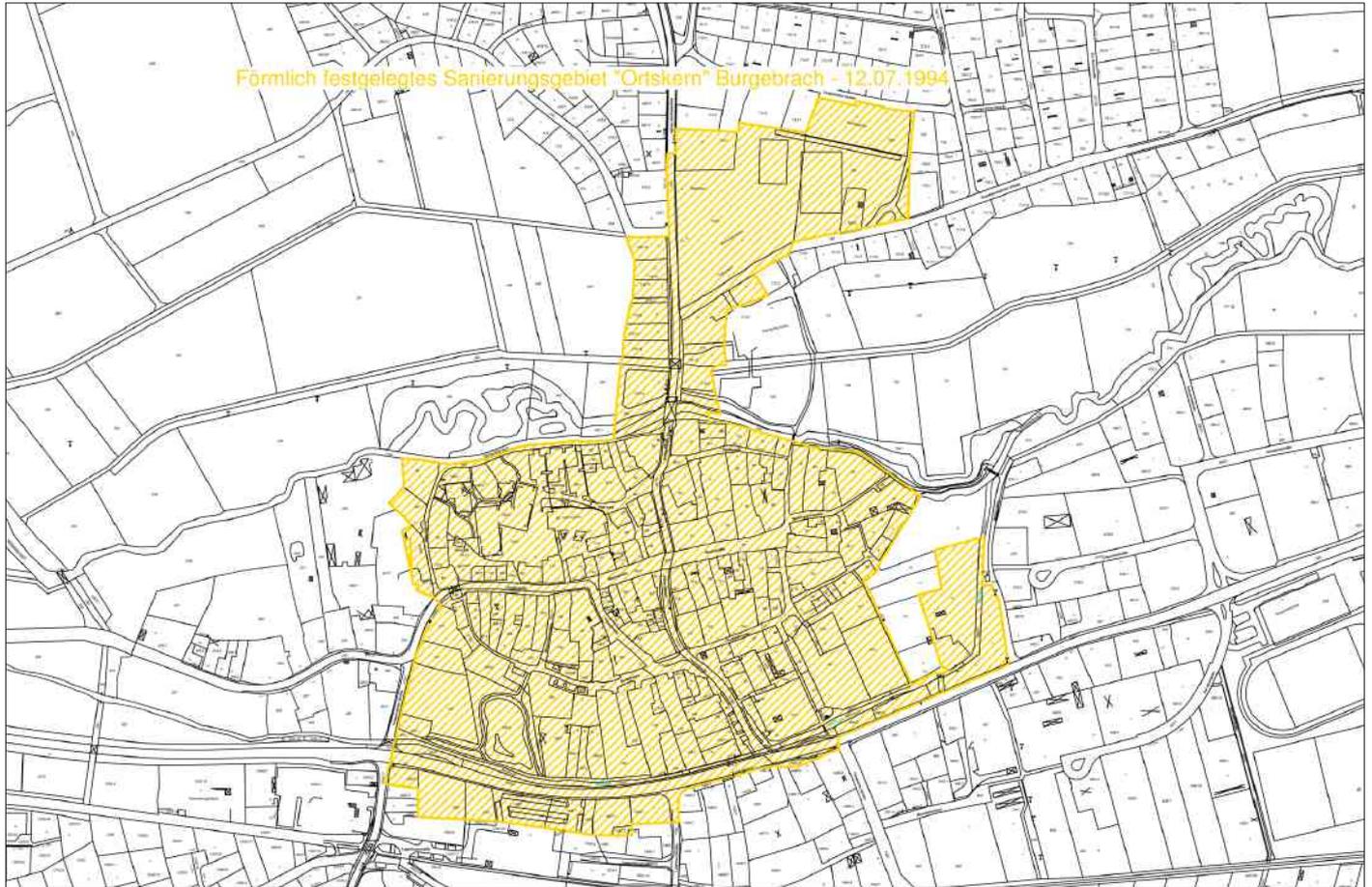


E) Baubeginn und Baumaßnahmen nach Genehmigungsbescheid

F) Im Bauamt von Burgebrach abgeben

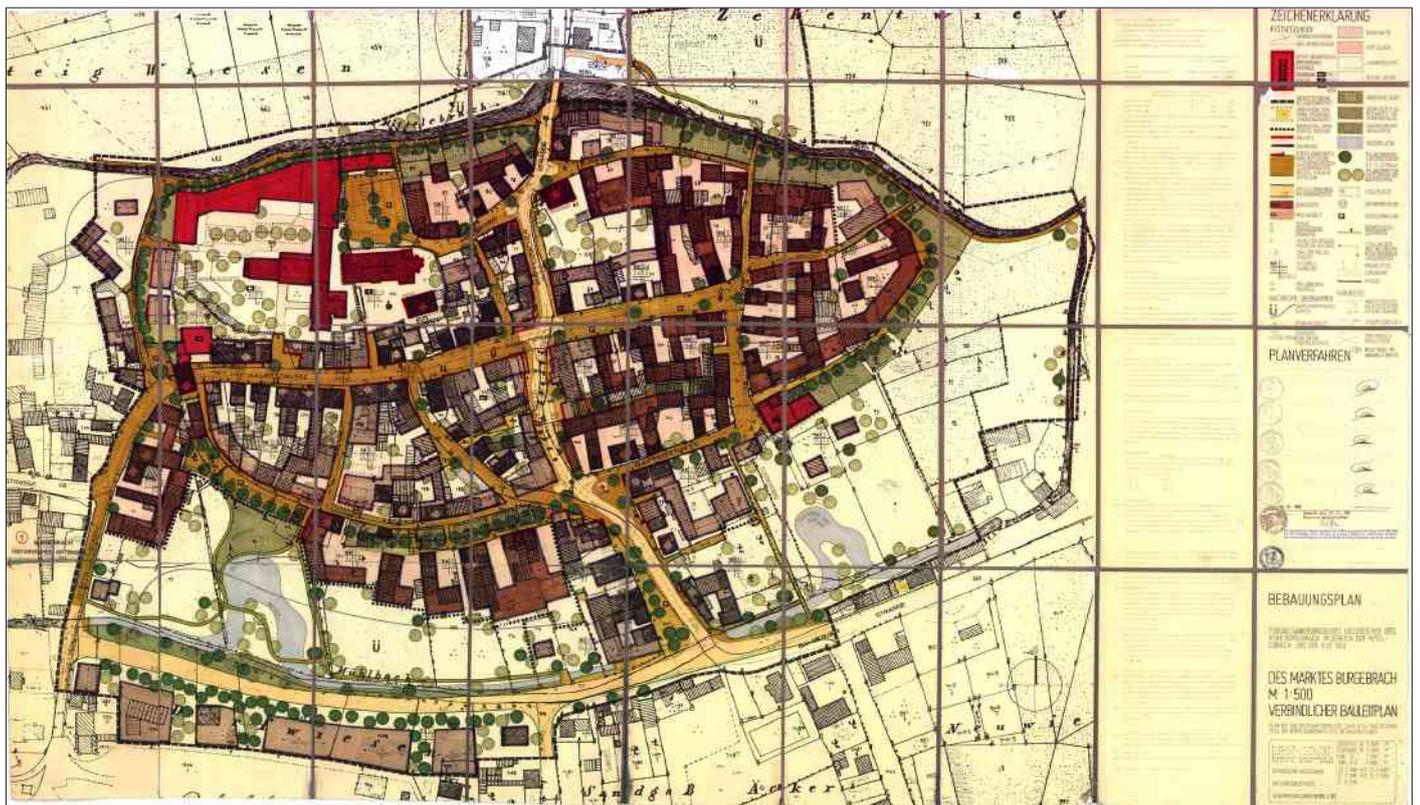
- Kostenzusammenstellung
- Rechnungen mit Zahlungsnachweisen
- Fotodokumentation Neuzustand abgeben





Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet „Ortskern Burgebrach“ vom 12.07.1994

0 100 200 m



Auszug des Bebauungsplans laut Satzungsbeschluss vom 31.10.1985

Einzeldenkmäler im Sanierungsgebiet

Auszug aus der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (Stand: 10.06.2021)

Ampferbacher Straße 2. Kath. Pfarrhaus, zweigeschossiger Satteldachbau auf hohem Sockel mit Treppengiebeln, Ständerker und Rundbogenportal mit Dreiecksgiebel an der Westfassade, Neurenaissance, bez. 1903. Nachqualifiziert, D-4-71-120-2

Bamberger Straße 7. Mühle, zweigeschossiger Walmdachbau, Erdgeschoss, Sandsteinquader, Obergeschoss Sandsteinquader und Fachwerk, 1755 (dendro.dat.), Erneuerungen 1833, Zwerchhaus Fachwerk mit Halbwalmdach, um 1920. Nachqualifiziert, D-4-71-120-6

Burggraben 4. Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Eckpilastern und profilierten Tür- und Fenstergewände, Anfang 19. Jh. mit barocken Bauteilen. Nachqualifiziert, D-4-71-120-5

Hauptstraße 1. Rathaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit rundbogiger Straßendurchfahrt und Dachreiter, Eckpilaster, Gurtgesims, profilierte Fenstergewände mit Brüstungsfelder im Obergeschoss, bez. 1720, von Ph. Nattermüller. Nachqualifiziert, D-4-71-120-7

Hauptstraße 8. Gasthof Stern, zweigeschossiger Satteldachbau mit Ecklisenen, traufseitigem Gurtgesims, Fenstergewände, 1. Hälfte 19. Jh.; Wirtshausschild. Nachqualifiziert, D-4-71-120-8

Hauptstraße 11 a. Ehem. Amts- und ehem. Krankenhaus, dreigeschossiger Gruppenbau mit Walmdächern, Gurtband über Erdgeschoss, Anfang 19. Jh., von Ferdinand Freiherr von Hohenhausen. Nachqualifiziert, D-4-71-120-9

Hauptstraße 13. Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Lisenengestell, Fensterrahmen, um 1870. Nachqualifiziert, D-4-71-120-10

Hauptstraße 14. Gasthof Goldener Hirsch, zweigeschossiger Satteldachbau, Fachwerkobergeschoss, 18. Jh., Erdgeschoss und Giebel verändert. Nachqualifiziert, D-4-71-120-11

Hauptstraße 16. Brauereigasthof Schwan, dreigeschossiger Walmdachbau mit abgeschrägter und geschossweise vorkragender Gebäudeecke an der Hauptstraße, Einmündung Marktstraße, expressionistisch, 1928 von Hanns Veit. Nachqualifiziert, D-4-71-120-88

Kirchplatz 1. Ölberg-Bildhäuschen, freistehendes und sechseckiges Sandsteingehäuse mit Blendmaßwerk,

Netzrippengewölbe, verschiefertes Zwiebdach, Ölbergfigurengruppe, spätgotisch, Ende 15. Jh.; Reste der histor. Friedhofsmauer im Osten. Nachqualifiziert, D-4-71-120-17

Kirchplatz 1. Kath. Pfarrkirche St. Veit, Sandsteinquaderbau, mit Streben besetzter Chor bez. 1454, Chorseitenturm 13.-17. Jh., Langhaus mit Walmdach 1731, 1925 verlängert von Otto Schulz; mit Ausstattung. Nachqualifiziert, D-4-71-120-15

Kirchplatz 2. Bildstock, Sandstein, verjüngter Rundschaft, zweiseitiger Aufsatz mit Relief, bez. 1706. Nachqualifiziert, D-4-71-120-16

Kreuzigungsgruppe. Kreuzigungsgruppe, Sandstein, neubarock, um 1920. Nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert, D-4-71-120-60

Marktstraße 11. Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Ecklisenen, Gurtgesims, profilierte Tür- und Fenstergewände, Ende 18. Jh. Nachqualifiziert, D-4-71-120-18

Marktstraße 13. Relief, Sandstein, Darstellung der Hl. Dreifaltigkeit, 1. Hälfte 19. Jh., nachqualifiziert, D-4-71-120-19

Marktstraße 22. Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit Eckquaderung, Geschossgesimsen, Fenstergewände, Mitte 19. Jh., nachqualifiziert, D-4-71-120-20

Marktstraße; Niederbronnerweg; Zipfelgasse. Kreuzigungsgruppe auf drei separaten Postamenten, Sandstein, bez. 1904. Nachqualifiziert, D-4-71-120-21

Nähe Würzburger Straße. Statue der Hl. Anna auf historischem Rotsandsteinsockel, bez. 1896; am Ortsausgang. Nachqualifiziert, D-4-71-120-27

Pfarrweg 1. Ehem. Ackerbürgerhaus, Wohnhaus, zweigeschossiger Massivbau mit Satteldach, ornamentiertes Gurtgesims, Ecklisenen eingetieften Spiegeln, segmentbogige Obergeschossfenster, 1854; Scheune, Fachwerk, Satteldach, 1. Hälfte 18. Jh., nachqualifiziert, D-4-71-120-105

Raiffeisenweg 1. Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau, gequaderte Eckpilaster, profilierte und geohrte Fenstergewände, Ende 18. Jh., nachqualifiziert, D-4-71-120-23

Raiffeisenweg 2. Wohnhaus, massiver, breitgelagerter Halbwalmdachbau in Ecklage, zweigeschossig und verputzt, Eckpilaster, Geschossgesims, profilierte Fenstergewände mit Segmentbögen, Mitte 19. Jh., nachqualifiziert, D-4-71-120-24

Raiffeisenweg 3. Kruzifix, Holz, Schutzdach mit Giebelähre, 2. Hälfte 19. Jh., nachqualifiziert, D-4-71-120-25

Raiffeisenweg; Hauptstraße. Immaculata, Sandstein, 18. Jh., auf neugotischer Stele, bez. 1865; vor Haus Nr. 37, nachqualifiziert, D-4-71-120-14

Quellen und Bildnachweis

Bildrechte: Seite (Anzahl) Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: 2(2)
Markt Burgebrach: 1(1), 3(1), 31(1), 34(1), 43(1), 57(2), 60(2)
Privat: 32(5), 33(6)
msh stadtplanung GbR: 1(1), 2(1), 4(1), 6(1), 8(1), 10(2), 11(2), 12(8), 13(3),
14(2), 15(4), 16(3), 17(1), 18(2), 19(3), 20(7), 21(7), 22(6), 23(8), 24(4), 25(7),
26(10), 27(5), 28(3), 29(5), 30(5), 31(1), 44(1), 45(1), 46(1), 47(1), 48(1), 49(3),
50(1), 53(1), 56(6), 59(1)

- Quellen:
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München: Bayerischer Denkmalatlas
 - Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayernatlas, Uraufnahme Burgebrach, Bayernatlas, (CC BY-ND 3.0 DE), Seite 9(1)
 - Bayerisches Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst: <https://www.stmwk.bayern.de/kunst-und-kultur/foerderung/hinweise-fuer-denkmaleigentuemmer.html> (zuletzt geprüft am 2.11.2021)
 - Markt Burgebrach: www.vg-burgebrach.de
 - Burgebrach wie es einmal war, Band 2, Rudi Fischer, Geiger-Verlag, Horb am Neckar, 1992; Seite 9(1), 10(1)
 - Vergangenheit und Gegenwart, 975 Jahre Burgebrach
Hrsg.: Andrew & Schmäling Werbeagentur, limited edition Verlag, 1998; Seite 14(1)
 - Bauernhäuser in Bayern - Oberfranken, Hrsg. Helmut Gebhard, Bertram Popp, S. 133, Hugendubel 1995; Seite 14(1)
 - Reinhild Leins: Steuervergünstigungen für Baudenkmäler und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsgebieten, 2017

Druck: Safner Druck und Verlags GmbH, Priesendorf
Auflage: 300 Stück
Ausgabe: Dezember 2021

Reproduktionen oder Kopien, auch ausschnittsweise, sind nur für den privaten Bereich erlaubt oder bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Herausgebers.

Markt Burgebrach, Hauptstraße 3, 96138 Burgebrach

Inhaltliche Umsetzung
und Gestaltung: msh stadtplanung GbR
Türkeistraße 19, 90518 Altdorf b. Nürnberg
Werner Heckelsmüller
Dipl.-Ing. (FH), Stadtplaner (BYAK)





Herausgeber: Markt Burgebrach
Hauptstraße 3
96138 Burgebrach