

# ALLERSBERG

---

*ERHALTEN  
GESTALTEN*



Gestaltungsrichtlinien  
für den Altort von Allersberg

## Vorwort

### Bereitschaft zur Veränderung...

Das Gesicht unserer Städte und Dörfer ist ein Spiegelbild des menschlichen Schaffens über Jahrhunderte hinweg. Lebendige Ortszentren sind Zeugen einer pulsierenden wirtschaftlichen und kulturellen Entwicklung.

Der Marktgemeinderat hat sich im April 1999 dazu entschieden, den Altort von Allersberg mit einer Fläche von rund 30 Hektar als Sanierungsgebiet festzulegen. Der Prozess ständiger Veränderungen wurde durch die Fertigstellung der Umgehungsstraßen zusätzlich verstärkt.

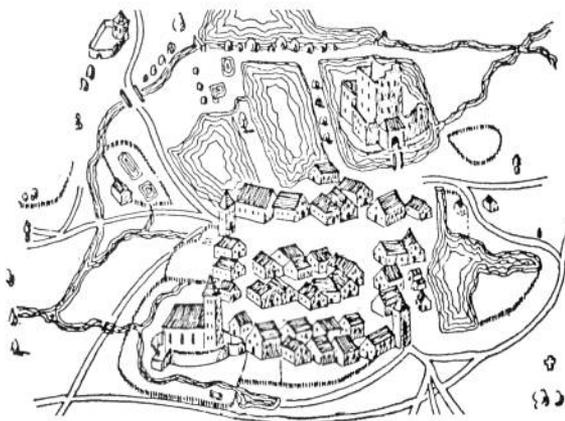
Die Sanierung des Zentrums von Allersberg im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms hat einerseits die behutsame Aufwertung der Sozial- und Aufenthaltsfunktion unserer Straßen und Plätze zum Inhalt. Andererseits geht es darum, private und öffentliche Bausubstanz weiterhin zeitgemäß zu nutzen.

Das Zentrum von Allersberg aktiv erhalten und gestalten, Altes mit Neuem verbinden, all dies wird eine große Zukunftsaufgabe sein. Bei allem Planen und Handeln brauchen wir jedoch unabdingbar die Bereitschaft zur Veränderung.

Die vorliegenden Gestaltungsrichtlinien dienen den Grundstückseigentümern, Bauwilligen und Planern als Handlungsanleitung. Das kommunale Förderprogramm des Marktes Allersberg mit finanzieller Beteiligung des Freistaates Bayern will bei der Sanierung und Modernisierung von Ortsbild prägender Bausubstanz finanzielle Unterstützung leisten.

Machen wir uns auf den Weg, Bürgerschaft und Verwaltung, um an der großen Aufgabe der Revitalisierung unserer Gemeindemitte tatkräftig mitzuarbeiten. Ich bin überzeugt, unsere Anstrengungen werden sich sichtbar lohnen!

Bernhard Böckeler  
1. Bürgermeister



Allersberg im 16. Jahrhundert, das Schloss ist bereits eine Ruine (Quelle: Allersberger Heimatbuch).

### Die Gestaltungsrichtlinien & das kommunale Förderprogramm für den Altort von Allersberg

- Ob Sie konkret Informationen für Ihre Modernisierungsabsichten und eine Erläuterung der einzelnen Gestaltungselemente an Ihrem Gebäude benötigen...
- ob Sie sich generell über die Ortsbildqualität Allersbergs und den Erhalt des Ortsbildes informieren wollen ...
- ob Sie Zuschüsse für Ihre privaten Sanierungsvorhaben benötigen, oder...
- ob Sie nur das weitere Vorgehen im Zuge der Altortsanierung verfolgen wollen...

Sehen Sie einfach in dieser Broschüre nach. Ausführliche Erläuterungen, Bildbeispiele, Skizzen und Photobeispiele sollen Ihnen die Ziele und Absichten der Gestaltungshinweise und des vom Markt Allersberg und der Regierung von Mittelfranken aufgelegten kommunalen Förderprogramms näher bringen.

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort	.....2	Schützenswerte Baueinheiten	.....30
Inhaltsverzeichnis	.....3	<b>Gestaltungsrichtlinien Baueinheiten</b>	.....30
Sinn und Zweck von Gestaltungsrichtlinien	.....4	Werbeanlagen	...31/32
Gestaltungsgrundsätze, Verbindlichkeit	.....4	<b>Gestaltungsrichtlinien Werbeanlagen</b>	.....33
<b>Geltungsbereich</b>	.....4	Einfriedungen	...34/35
Genehmigungspflichten	.....5	<b>Gestaltungsrichtlinien Einfriedungen</b>	.....34
Denkmalschutz	.....5	Treppen- und Eingangsbereich	.....36
<b>Genehmigungsrichtlinien</b>	.....5	<b>Gestaltungsrichtlinien Treppen</b>	...36/37
Abgrenzung des Sanierungsgebietes	.....6/7	Vorflächen, Höfe und Gärten	.....38
Parzellenstruktur	.....8	<b>Gestaltungsrichtlinien Vorflächen, Gärten</b>	.....39
Historischer Grundriss	.....9	Handhabung der Richtlinien	.....40
Gebäudestellung, Baukörper	.....10	Kommunales Förderprogramm	...40/41
Nebengebäude	.....11	Ablaufschema Komm. Förderprogramm	...41/42
<b>Gestaltungsrichtlinien Parzellen, Baukörper</b>	.....11	Sanierungsbeispiele	...43/44
Dachgestaltung	...12/13	Zuschusshöhe	...45/46
Dachgauben	.....14	Steuervorteile und finanzielle Zuwendungen	.....47
Zwerchhäuser	.....15	Grundsätze der Förderung	.....47
<b>Gestaltungsrichtlinien Dachgestaltung</b>	.....15	Das Ortsbild gemeinsam gestalten	...47/48
Antennen- u. Satellitenempfangsanlagen	.....16	Notizen	...49/50
<b>Gestaltungsrichtlinien Antennen</b>	.....16	Beratung und Förderung	.....51
Außenwände, Fassadengestaltung	.....17	Literaturhinweise	.....51
Fachwerk	.....18	Impressum	.....51
Fassadenverkleidungen	.....19		
<b>Gestaltungsrichtlinien Fassade, Fachwerk</b>	.....20		
Fenster	...21/22		
<b>Gestaltungsrichtlinien Fenster</b>	...23/24		
Türen, Tore	.....25		
<b>Gestaltungsrichtlinien Türen, Tore</b>	.....25		
Schaufenster	.....26		
<b>Gestaltungsrichtlinien Schaufenster</b>	.....27		
Sonnen- u. Wetterschutz, Markisen, Vordächer	.....27		
Fensterläden, Jalousien	.....28		
<b>Gestaltungsrichtlinien Sonnenschutz</b>	.....29		

## **Sinn und Zweck von Gestaltungsrichtlinien**

Allersberg ist das „Tor zum Fränkischen Seenland“. Die Ortsbildqualität des Altortes ist Teil der Lebensqualität, ein wichtiger Standortfaktor für Besucher/innen und Feriengäste sowie für die Identifikation der Bürgerschaft mit ihrer Gemeinde von immenser Bedeutung.

Die hier vorliegenden Gestaltungsrichtlinien sollen einen Rahmen für die Entwicklung des Altortes definieren, um so das historische, städtebauliche und künstlerische Erbe zu erhalten.

Mit Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung möchte der Markt Allersberg Beispiele und Initialzündungen geben, wie der Altort weiterentwickelt werden kann, ohne seinen eigenständigen Charakter zu zerstören.

Neben öffentlichen Maßnahmen tragen im wesentlichen private Maßnahmen zum Erfolg der Sanierung und Verbesserung des Ortsbildes bei.

Um den bauwilligen Bürgerinnen und Bürgern und den planenden Architekten das Bauen im Sanierungsgebiet zu erleichtern, das im Laufe der Jahrhunderte gewachsene Ortsbild des Altortes zu schützen, Veränderungen in Maßstab und Proportion entgegenzuwirken und Richtlinien für die Fassadengliederung, Materialwahl, Farbgebung und Detailgestaltung festzulegen, wurden ortstypische Gestaltungsrichtlinien zusammengestellt. Die definierten Gestaltungskriterien sind bei der Beurteilung jeder Baumaßnahme zugrunde zu legen.

## **Gestaltungsgrundsätze, Verbindlichkeit**

Grundsätzlich haben bauliche Anlagen und Werbeanlagen dem Art. 11 der Bayerischen Bauordnung zu entsprechen.

Sie sollen nach den folgenden Richtlinien so gestaltet werden, dass sie sich in das historische Ortsbild, das Straßen- und Platzbild und die Dachlandschaft einfügen.

Auf Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung ist dabei besondere Rücksicht zu nehmen.

Auf eine rechtsverbindliche Festsetzung der Richtlinien wird bewusst verzichtet. Stattdessen sollen Verständnis und Erkenntnis über die historischen, künstlerischen und städtebaulichen Besonderheiten gefördert werden.

Zwingend wird die Einhaltung der Richtlinien bei der Beantragung von Zuschüssen aus dem Kommunalen Förderprogramm verlangt.

## **Geltungsbereich**

Die nachfolgend farbig hinterlegten

### **RICHTLINIEN**

**über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen im Sanierungsgebiet „Altort Markt Allersberg“**

werden im wesentlichen für das im beiliegenden Lageplan bezeichnete Sanierungsgebiet „Altort Allersberg“ formuliert, welches den noch erhaltenen historischen Kern des Marktes Allersberg umfasst.

## **Genehmigungspflichten**

Damit private Vorhaben den Zielen der Altortsanierung nicht zuwiderlaufen, besteht im Allersberger Altort ein erhöhtes öffentliches Interesse, über das aktuelle Baugeschehen informiert zu sein.

Das Baugesetzbuch schreibt aus diesem Grund eine Genehmigungspflicht für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Beseitigung baulicher Anlagen vor.

Wichtiges Ziel der jüngsten Novellierungen der Bayerischen Bauordnung war es, das Baugeschehen zu vereinfachen und bürokratische Hürden für die Bauwilligen abzubauen. Verschiedene Vorschriften und Genehmigungen sind dennoch unerlässlich.

Der Markt Allersberg bietet zusammen mit dem Sanierungsbeauftragten kostenlose Hilfestellung und Beratungen an. Bitte wenden Sie sich möglichst frühzeitig an die Gemeindeverwaltung, um Ihre Bauwünsche und Absichten zu erläutern und im Einzelfall zu klären, welche Genehmigungen für Ihr Vorhaben erforderlich sind.

## **Denkmalschutz**

Die städtebauliche und architektonische Qualität des Altortes findet ihren Ausdruck im Denkmalwert. Zahlreiche Einzelgebäude stehen als Einzelbauwerk unter Denkmalschutz, während der Marktplatz dem Ensembleschutz unterliegt. Das Ensemble und die Baudenkmäler tragen als Spiegel von Geschichte, Kultur und Identität zum unverwechselbaren Erscheinungsbild des Marktes bei.

Neben dem Baurecht gelten auch die Bestimmungen des Denkmalschutzes.

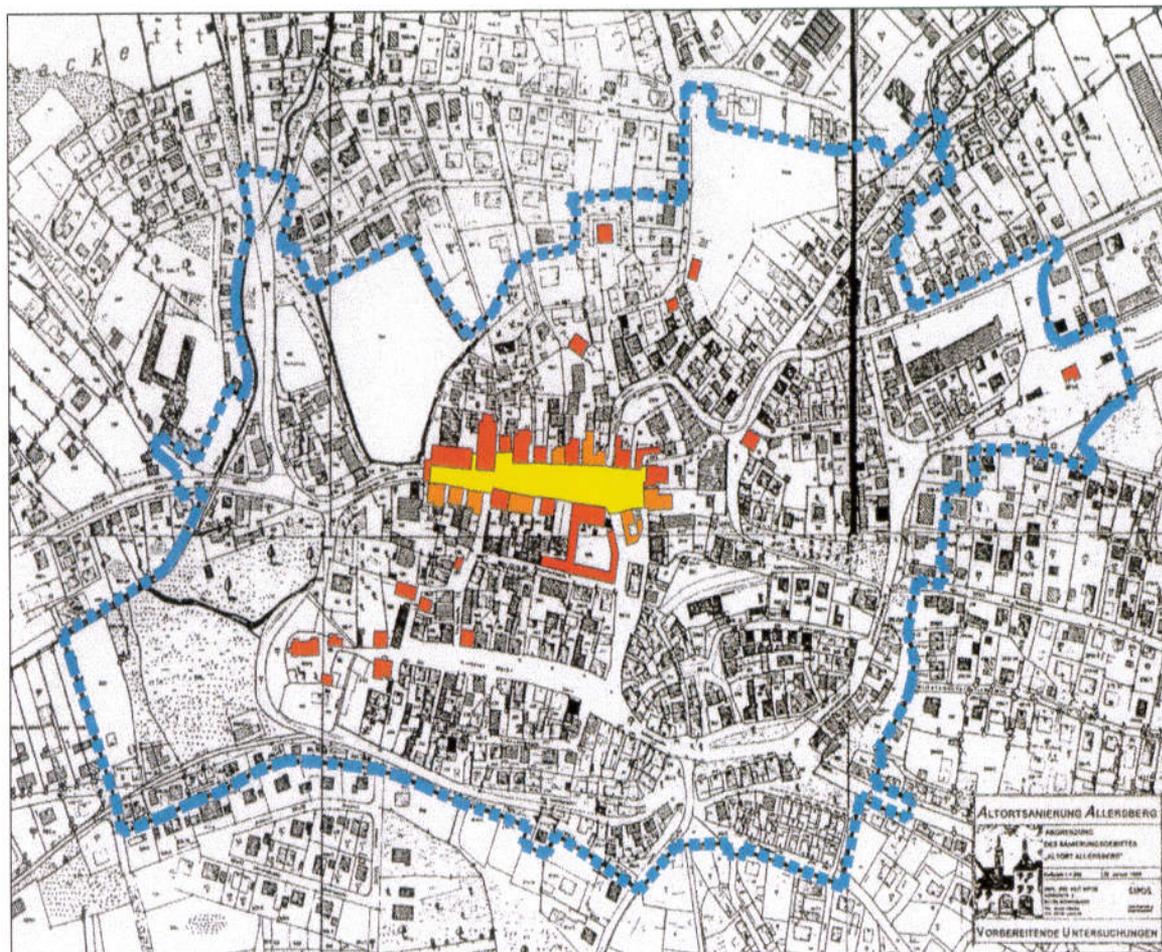
Rechtzeitig vor Beginn der Planung bzw. Baumaßnahme ist daher zu klären, ob eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Auskunft hierüber erteilt die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Roth. Bei Vorhaben an denkmalgeschützten Anwesen bietet das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege kostenlose Beratungen an, damit die Wünsche des Bauherrn frühzeitig mit den Anforderungen des Denkmalschutzes abgestimmt werden können.

Insbesondere bei Fragen zur Fassadengestaltung (Farbgebung) sind aussagekräftige Fotos hilfreich. Unnötige Ortstermine können so vermieden und das Verfahren beschleunigt werden.

## **Genehmigungsrichtlinien, Hinweise allgemein**

- Innerhalb des Geltungsbereiches des Sanierungsgebietes sollte die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen mit dem Markt Allersberg und dem zuständigen Sanierungsbeauftragten abgesprochen werden. Die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB ist in jedem Fall erforderlich.
- Die denkmalschutzrechtliche Erlaubnispflicht für nicht baugenehmigungspflichtige Vorhaben bleibt davon unberührt.
- Für genehmigungspflichtige Bauvorhaben ist der Bauantrag beim Markt Allersberg einzureichen. Er wird der Bauaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt. In den Antragsunterlagen müssen Zustand und geplante Veränderungen der äußeren Gestalt von baulichen Anlagen und Grundstücken eindeutig dargestellt sein.
- Die dauernde oder vorübergehende Errichtung, Aufstellung und Anbringung sowie die wesentliche Änderung von Werbeanlagen muss ebenfalls abgesprochen werden.
- Sie sind aufgerufen, sich bei Vorhaben, die die nachfolgend behandelten Gestaltungsrichtlinien betreffen, zur Beratung an den Markt Allersberg und den zuständigen Sanierungsbeauftragten zu wenden.

## Abgrenzung des Sanierungsgebietes



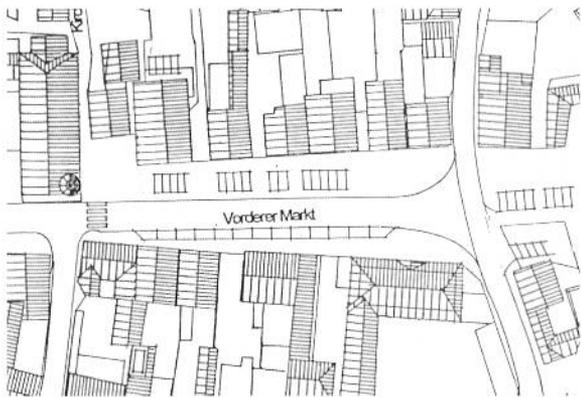
-  Ensemble Marktplatz
-  Denkmalsgeschütztes Einzelgebäude
-  Haus unterliegt Ensembleschutz
-  Abgrenzung des Sanierungsgebietes

## Die Parzellenstruktur als bestimmendes Element des Orts- und Straßenbildes

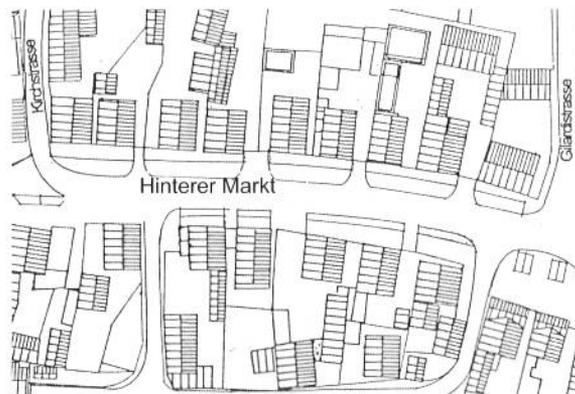
Die Gebäudeanordnung formt im Allersberger Altort weitgehend geschlossene Straßenräume und Baublöcke mit unterschiedlicher Parzellenstruktur aus. Die historisch bedingten Grundstücksformen und Grundstücksaufteilungen wurden weitgehend beibehalten und überliefert.

Besonders deutlich ist die Parzellenstruktur im Bereich der beiden Marktplätze sichtbar. Dort sind relativ schmale Grundstücke vorhanden. Die Hauptgebäude orientieren sich meist mit ihrer Giebelseite zum öffentlichen Raum hin, während auf der von der Straße abgewandten Seite sich Freiflächen bzw. Nebengebäude befinden.

Der bis heute weitgehend gewährte Zusammenhang von Fassadenabfolge, Bauweise und Parzellenstruktur macht den Erhalt dieses Gefüges als Grundlage der historischen Ortstruktur erforderlich.



**Marktplatz:** Auf den relativ schmalen Grundstücken orientiert sich das meist giebelständige Haupthaus zur Straße hin. Auf den rückwärtigen Flächen befinden sich oftmals größere Anbauten und Wirtschaftsgebäude. Gebäude von besonderem Interesse bzw. Repräsentationsbedürfnis stehen jedoch traufständig. (Gilardihaus, Kolpinghaus)



Am Hinteren Markt ist die ehemals ländliche Siedlungsform des fränkischen Zweiseithofes trotz der weitgehenden Neubebauung nach dem 2. Weltkrieg gut nachvollziehbar. Das giebelständige Haupthaus orientiert sich zum Straßenraum. Dahinter liegen die ehemals landwirtschaftlichen Nebengebäude.



Die Grundstücke der ehemaligen Arbeitersiedlungen sind entsprechend kleiner, kompakter und zusammengedrückt. Die Grundstücke lassen neben den relativ kleinen Baukörpern kaum Freiflächen übrig.

*Historischer Grundriss des Marktes Allersberg*



*Grundriss von Allersberg zu Beginn des 20. Jahrhunderts*

*(Quelle: Allersberger Heimatbuch).*

## **Gebäudestellung, Baukörper**

### *Raumbildung durch Gebäudestellung und Gebäudeflucht*

Die nahezu geschlossene Straßenrandbebauung in Verbindung mit der Giebelständigkeit der Gebäude bestimmt den Charakter Allersbergs im Bereich der beiden Märkte.

Die Hauptgebäude stehen in etwa auf einer Baulinie und weisen ungefähr die gleiche Bauhöhe auf. Mit Empfehlungen zur Stellung und zur Flucht der Gebäude soll dieser typische, das Bild der Straßen und Plätze prägende Raumeindruck bewahrt werden.

Sowohl die Stellung des Baukörpers selbst als auch der Baukörper zueinander sowie der Abstand zur Straße sind Teil des Orts-, Straßen- oder Platzbildes.

### *Raumwirkung durch Gestalt und Abmessung der Baukörper*

Die Gestaltungsrichtlinien sollen eine Hilfe dafür geben, dass ein Baukörper bei Veränderung im Erscheinungsbild seine ursprüngliche Wirkung bewahrt und dass bei einem Neubau die charakteristischen Gestaltungsmerkmale berücksichtigt werden. Besonders auffällig ist hierbei die Höhenentwicklung eines Gebäudes und der Traufbereich.

Die nahezu einheitliche Geschossigkeit in Allersberg am Marktplatz - Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und ausgebauter Dachgeschoss - und die damit in Zusammenhang stehende annähernd durchgängige Traufhöhe ist für diesen Bereich ortsbildprägend.

Der Hintere Markt wird heute weitgehend durch zweigeschossige Gebäude geprägt, da die ehemals eingeschossigen Gebäude im Zuge des Wiederaufbaus nach dem 2. Weltkrieg meist um ein Stockwerk aufgestockt worden sind.



Allersberg, Marktplatz

*Die Gebäude sind hier so eng zusammengedrückt, dass der Eindruck einer weitgehend geschlossenen Straßenrandbebauung entsteht. Der Platz wird stark durch die zweigeschossigen Gebäude mit annähernd einheitlicher Traufhöhe geprägt.*



Allersberg, Hinterer Markt

*Die dicht stehenden Gebäude erzeugen eine annähernd geschlossene Bebauung. Die Räume zwischen den Häusern werden durch Toranlagen geschlossen. Der Platz wird heute durch zweigeschossige Häuser geprägt, da die ehemals eingeschossigen Gebäude (links vorne) im Zuge des Wiederaufbaus nach dem 2. Weltkrieg meist um ein Stockwerk aufgestockt, bzw. neu erstellt wurden.*



*Allersberg, Heugasse*

*Im Bereich der ehemaligen „ärmeren“ Arbeiterquartiere sowie einiger älterer Häckergebäude befinden sich auch heute noch vorwiegend eingeschossige Baukörper.*

### *Gestalterische Abhängigkeit der Nebengebäude von Hauptgebäuden*

Nebengebäude wie Scheunen, Garagen und Geräteschuppen, Gartenhäuser, überdachte Freisitze oder offene Hallen sind immer im Zusammenhang mit dem zugehörigen Hauptgebäude als Gebäudegruppe oder Hofanlage zu beurteilen.

Diese untergeordneten Zweckbauten sollten jedoch mit Rücksicht auf den Gesamteindruck nicht qualitativ schlechter behandelt werden.

Bei der Konstruktion, Materialwahl und Gestaltung sollten sie sich grundsätzlich nach dem Hauptgebäude richten bzw. auf dieses abgestimmt werden, jedoch werden weniger strenge Anforderungen an Baudetails gestellt.

### *Gestaltungsrichtlinien Parzellenstruktur, Stellung und Abmessung der Baukörper*

- Die historischen Parzellengrenzen sollen eingehalten werden. Auch Neubauten sollen so gestaltet werden, dass diese Struktur ablesbar bleibt.
- Von den Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO kann im Einzelfall abgewichen werden.
- Die bei Neu- oder Umbauten entstehenden Baukörper dürfen in Baumasse (Länge, Höhe, Breite), Proportion und Gliederung nicht wesentlich von den bisherigen landschafts- oder ortsbildtypischen bzw. in der Nachbarschaft vorhandenen Baukörpern abweichen.
- Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhe sind nach den historischen Bürgerhäusern in der Nachbarschaft auszurichten; diese Höhen sollen nicht überschritten werden.
- Gebäudestellung, Firstrichtung und Dachneigung sind beizubehalten, soweit sie nach 1945 nicht verändert worden sind. Versätze, Rücksprünge aus der Flucht, Arkaden und jede andere Form räumlich wirksamer Abweichungen von der Bauflucht sollen unbedingt vermieden werden.
- Sichtbare Bauteile sollen in ortsüblicher Bauart oder mit solchem Material ausgeführt werden, das dem Ortsüblichen in Struktur und Farbe entspricht. Entsprechende Angaben hierüber müssen bei genehmigungs- bzw. erlaubnispflichtigen baulichen Anlagen in der Baubeschreibung enthalten sein und durch Muster belegt werden.
- Garagen und Nebengebäude sind neben Massivbauweise auch in Holzbauweise oder mit Holzverkleidung in senkrechter Schalung zulässig. Der harmonische Zusammenhang mit dem Hauptgebäude soll gewahrt bleiben.

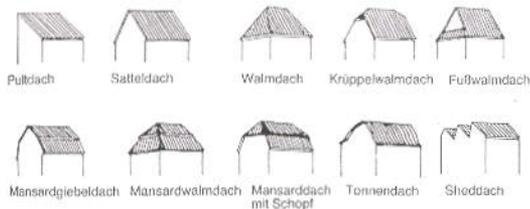
## **Dachform, Dachneigung, Dachdeckung**

Der Blick aus der Vogelperspektive oder von einem erhöhten Standort macht deutlich, wie stark das Dach das Erscheinungsbild eines Gebäudes und der gesamten Siedlung prägt.



Durch seine Form und Neigung, durch sein Maßverhältnis zum Baukörper, durch die Stellung des Firstes, durch das Gesims, den Ortgang und den Dachüberstand lässt sich die Gestalt des Daches charakterisieren.

Steile Neigungen und eine rote bis rotbraune Eindeckung sind die typischen Merkmale der fränkischen Dachlandschaft.



Die vorherrschende Dachform in Allersberg ist das 40-53° steile Satteldach mit der Giebelseite zur Straße.

Die Mehrzahl der Dächer ist mit roten bis rotbraunen Ziegeln gedeckt. Nur einzelne graue oder anthrazitfarbige Eindeckungen stören das Bild.



*Typisches giebelständiges Haus des Hinteren Marktes mit einfachem Satteldach.*

Daneben setzen vereinzelt Walm- und Mansarddächer Akzente. Gebäude von stark ortsbildprägendem Charakter und Bedeutung im Ortsgefüge besitzen auch Sonderformen von Dächern wie eine Kombination beider Formen.



*Das Gilardihaus wird von einem Mansardwalmdach mit Satteldachgauben geschmückt.*

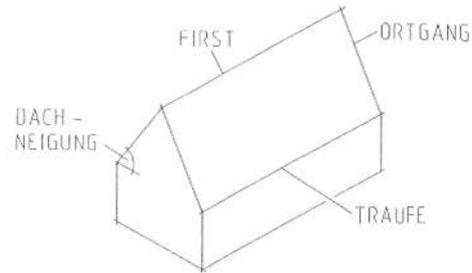


Rote Biberschwanzziegel sind ein althergebrachtes Dachdeckungsmaterial und besitzen einen besonders lebendigen, warmen Charakter. Das Zeltdach wird durch Fledermausgauben geschmückt.

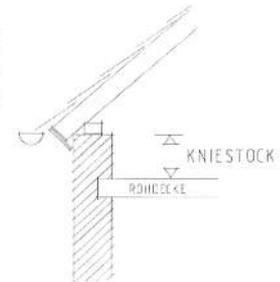
In der Vergangenheit wurden bei Instandsetzungen und Sanierungen leider auch Materialien eingesetzt, die nicht patinieren können. Besonders an Nebengebäuden finden sich kostengünstige Materialien wie Wellplastik und Faserzementwellplatten, die sich negativ auf das Ortsbild auswirken. Auch hier gilt der Grundsatz, die Gestaltung des Nebengebäudes dem Hauptgebäude anzupassen.



Negativbeispiel:  
Unpassende Dacheindeckung aus Wellfaserzementplatten an einem Nebengebäude



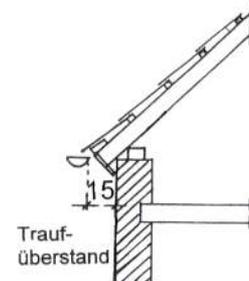
Ein Kniestock ist bei steilen fränkischen Steildächern ebenso unüblich wie überflüssig.



Traufe und Ortgang sind traditionell nur durch ein schmales Brett oder ein gemauertes Gesims profiliert.

Sofern handwerkliche Details wie Gesimsbrett, Kastengesims, Putzgesims, Traufbrett und Zahnleiste vorhanden sind, sollten diese erhalten und ergänzt werden

Dachüberstände sind für das fränkische Steildach untypisch, kommen aber trotzdem im Altort vor.



## Dachgauben

Zur Belichtung des Dachraumes, vorwiegend bei ausgebauten Dachgeschossen, dienen Dachgauben oder Dachflächenfenster. Aus gestalterischen Gründen ist ersteren immer der Vorzug zu geben. In Allersberg sind relativ wenig Dachaufbauten zu finden.

Hauptsächlich Gebäude mit besonderer Bedeutung haben als Teil ihres Dekorreichtums auch Dachaufbauten.



### Gaubenformen

Dachgauben sind weithin sichtbar und setzen auffällige Akzente in der Dachlandschaft, deshalb sollte die Anzahl der Gauben, ihre Gestaltung und Position sorgfältig geprüft und auf das Gesamtbild abgestimmt werden.

Dachaufbauten erfordern weiterhin eine gewisse Mindestdachneigung. Bei einer Dachneigung unter  $35^\circ$  wirken sie unproportioniert und aufgesattelt.

Besonders bei Satteldachgauben sollten die Proportionen gewahrt und die Breite und Höhe begrenzt werden.

Neben unproportionierten Dachaufbauten können auch Dacheinschnitte für Terrassen und Loggien die Dachlandschaft erheblich stören. Im Altort bilden diese eine seltene Ausnahme



Satteldachgauben



Schleppdachgaube

## Zwerchhäuser als architektonisches Gestaltungselement

Unter einem Zwerchhaus versteht man einen Dachaufbau, der aus der Fassade auswachsend, den Bodenraum nach außen erschließt.

Der Giebel steht dabei immer quer zur Hauptfirstrichtung des Daches.

Zur Wohnwertsteigerung der Dachräume ist diese Form ebenso geeignet wie als architektonisches Gestaltungselement. Größe und Ornamentik unterstützen eine repräsentative Gestaltung der Hauptfassade.



*Hauptsächlich Gebäude von stark ortsbildprägendem Charakter und Bedeutung im Ortsgefüge haben als Teil ihres Dekorreichtums auch Dachaufbauten.*

### Gestaltungsrichtlinien Dachgestaltung und Dachaufbauten

- Bei Gebäuden mit Wirkung auf den öffentlichen Straßenraum sollte als Dachform das Satteldach (wenn es mit dem Quartier vereinbar ist, auch Walm- und Mansarddach) mit einer Dachneigung ab 45 Grad – möglichst von 48 bis 53 Grad - ausgebildet werden. Die Firstrichtung sollte dem Bestand entsprechen.
- Dachflächen und Dachaufbauten sollten mit unglasierten, nicht engobierten Tonziegeln (Falz-, Pfannen-, oder bevorzugt Biberschwanzziegeln) in naturroten und braunen Farbtönen eingedeckt werden.
- Dachüberstände bestehender Gebäude sollten nicht verändert werden. Bei Neubauten sollten

Überstände von traufseitig maximal 15 cm und giebelseitig von maximal 10 cm ausgeführt werden. Sichtbare Sparrenköpfe und Kniestöcke sind nicht ortsüblich und sollen vermieden werden. Der harmonische Zusammenhang mit den Nachbargebäuden ist unbedingt zu wahren.

- Traditionelle handwerkliche Details wie Aufschiebling, Gesimsbrett, Kastengesims, Putzgesims, Traufbrett und Zahnleiste, sollen erhalten und ergänzt werden.
- Mit dem Bau von Dachgauben ist sparsam umzugehen. Dachaufbauten sind nicht ortsüblich.
- Sollten dennoch Dachaufbauten eingebaut werden sollen bevorzugt Schlepp-, Walmdach- und stehende Satteldachgauben jedoch nur im ersten Dachgeschoss verwendet werden.
- Einzelgauben sollen deutlich gegenüber der traufseitigen Gebäudewand zurückversetzt sein. Die maximale Einzelbreite sollen 2,0 m betragen. Gauben sollen vom Ortgang mind. 1,25 m entfernt sein und untereinander mindestens 1,50 m Abstand aufweisen.
- Fensteröffnungen in Dachgauben sollen als stehendes Format und kleiner als die darunter liegenden Wandfenster ausgeführt werden.
- Die Dachflächen der Dachaufbauten und Zwerchhäuser sowie die Seitenflächen der Dachaufbauten sollen auf Art und Farbe des Hauptdaches und der Fassade abgestimmt werden.
- Die Breite des Zwerchhauses soll ein Drittel der Gesamtlänge der Außenwand nicht überschreiten. Der First soll deutlich ( mind. 50 cm ) unter dem Hauptfirst liegen.
- Dacheinschnitte sollten vermieden werden. Liegende Dachflächenfenster sollen nur zu nicht einsehbaren Bereichen eingebaut werden.
- Solaranlagen sollen möglichst nur auf Nebengebäuden und vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar angebracht werden. Ist eine Anbringung auf der Dachfläche des Hauptgebäudes nicht zu vermeiden, ist die Anordnung abzusprechen.

## **Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen**

Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind inzwischen zu festen Bestandteilen der Dachlandschaft geworden. Nicht immer fügen sie sich problemlos in ein historisches Ensemble ein. Dabei können Antennen häufig mit wenig Aufwand unter dem Dach, d. h. im Dachbodenbereich, zudem geschützt vor Witterung und Korrosion, untergebracht werden. Auch helfen Gemeinschaftsantennen das Kabelwarrarr zu reduzieren. Generell sollten Gemeinschaftsantennen und Satellitenschüsseln vom öffentlichen Straßenraum nicht zu sehen sein.



*Schüsseln und Antennen beeinflussen die Dachlandschaft negativ.*

## **Gestaltungsrichtlinien für Antennen und Satellitenanlagen**



*Nicht nur Dächer sondern auch Fassaden werden durch Satellitenempfangsanlagen verschandelt.*

- Antennen, Satellitenempfangsanlagen, Blitzableiter und Freileitungen sollen Baukörper und Bauteile von städtebaulicher, künstlerischer, handwerklicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung nicht verdecken oder auf andere Weise beeinträchtigen.
- Fernseh- und Rundfunkantennen sollen, soweit es ein normaler Empfang erlaubt, unter Dach eingebaut werden. Im übrigen sollen sie ebenso wie Satellitenempfangsanlagen und Leitungen nur an von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Hausseiten angebracht werden.
- Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung sollen nur Gemeinschaftsantennen und Satellitenempfangsanlagen angebracht werden. Bestehende Einzelantennen und Satellitenempfangsanlagen sollen bei der Erneuerung durch Gemeinschaftsantennen ersetzt werden.

## **Außenwände, Fassadengestaltung**

### *Putzfassade als ortstypische Fassadengestaltung*

Ein hoher Anteil der Gebäude geht auf die Zeit des frühen 19. und des 20. Jahrhunderts im Zuge des Wiederaufbaus nach dem 2. Weltkrieg zurück. Dennoch haben sich in dieser Zeit, vorwiegend aufgrund der Sozialstruktur der Bewohner, sehr unterschiedliche Gebäudeformen entwickelt.

Wenig Beachtung finden hierbei die zumeist schlichten, einfachen Häuser der Arbeiter. Hingegen setzen die Putzfassaden der Bürgerhäuser mit ihren aufwendigen Dekorformen des Barock (Marktplatz) die Gebäude deutlich in Szene.

Mit wenigen Ausnahmen weisen die Gebäude im Altort von Allersberg eine Putzfassade auf, wobei diese entsprechend unterschiedlich gestaltet und gegliedert wurden.

Die Putzhaut war und ist durch die Art der Herstellung besonders gut geeignet, Schmuck des Hauses zu sein oder als dessen Untergrund und Träger zu fungieren. Bereits die glatte und saubere Fläche macht den Kontrast zu den Wandöffnungen und deren Gestaltung deutlich. Durch die zum Teil farblich abgesetzten Fensterrahmen, Gesimse, Gurtbänder und Lisenen erreicht die Fassade eine Gliederung und hohen Gestaltungswert.



*Die ehemaligen Handwerkerhäuser sind einfach verputzt und besitzen kein weiteres Dekor*



*Es gibt am Marktplatz auch einige barocke Fassaden, die das Ortsbild aufwerten.*



*Für Allersberg sind die mehr oder minder gestalteten Putzfassaden typisch.*

### *Massivbauten aus Naturstein*

Massivbauten sind - im deutlich durch den barocken Baustil geprägten Allersberg - nicht von Bedeutung. Lediglich eine große Sandsteinscheune prägt den Bereich Kirchstraße kurz vor der Einmündung in den Marktplatz.



*Massive Sandsteinquaderbauten gibt es nur in Form dieser Scheune.*

## Fachwerke

Neben den mehr oder minder gegliederten Putzfassaden setzen Gebäudeteile in Fachwerk-konstruktion einzelne Akzente im Ortsbild. Meist ist der Erdgeschossbereich verputzt und Fachwerk nur in den Obergeschossen vorhanden. Eine komplette Fachwerkfassade ist nur an der Scheune des Anwesens Kolpingstraße 3 zu finden.

Fachwerkelemente sind weitestgehend notwendige Konstruktion und weniger Schmuck. Dennoch besitzt Fachwerk auch ohne aufwendige Dekoration einen hohen Gestaltwert, der sich alleine aus der Kombination und dem Kontrast von dunklen Hölzern und hell verputzten Gefachen ergibt.

Viele Fachwerkkonstruktionen liegen heute unter Putz. Wenn diese ausschließlich konstruktiven Zwecken dienen, sollten sie auch im Zuge von Sanierungsmaßnahmen nicht freigelegt werden.

Bei nachträglich verputztem Fachwerk ist vor Beginn von Instandsetzungsarbeiten ein Beratungsgespräch mit dem Markt Allersberg bzw. dem Sanierungsbeauftragten zu vereinbaren. Im Einzelfall sollte dann entschieden werden, ob eine Freilegung und Instandsetzung geboten erscheint.



*Reine Fachwerkbauten sind ebenfalls äußerst selten anzutreffen.*



*Auch Putzfassaden mit Fachwerkelementen sind relativ selten*

## Fassadenverkleidung

Fassadenverkleidungen sind, bis auf wenige historische Verschieferungen, neueren Datums und aufgrund der ortsbildfremden Struktur und Materialart (Faserzement, Kunststoff, Keramikfliesen) ein störendes Element im Ortsbild.

Verkleidungen sollen das Gebäude vor Verschmutzungen schützen. Die Ummantelung verhindert jedoch häufig eine natürliche Luftzirkulation und schädigt damit das Gebäude mehr, als dass sie eine tatsächliche Schutzfunktion erfüllt.

Langfristig sollten daher diese Fassaden- oder Sockelverkleidungen abgenommen und die darunterliegende Fassade entsprechend ihrer historischen Gestaltung saniert werden.



*Negativbeispiele von untypischen Fassadenverkleidungen*



*Geflieste Sockelbereiche in dieser Form sind untypisch und zerstören das gesamte Fassadenbild*



*Das gleiche Anwesen nach erfolgreicher Fassaden-sanierung. Gefördert aus Mitteln des kommunalen Förderprogramms*

## Gestaltungsrichtlinien Fassade

- Massive Außenwände sollen, soweit sie nicht aus Sandstein bestehen, mit Mörtelputz als Glattputz mit Farbanstrich ausgeführt werden. Stark gemusterte Putzarten sollen vermieden werden.
- Auffällige Verkleidungen mit polierten oder feingeschliffenen Natursteinplatten sowie Verkleidungen mit glasierten Spaltriemchen, Faserzement- und Kunststoffplatten jeglicher Art, Waschbeton-, Leichtmetallplatten oder ähnlichem Material sollen nicht angebracht werden. Das gilt auch für die Gestaltung von offenen Hauseingängen, Ladenfenstern, Ladenpassagen und Hofeinfahrten sowie für Laibungen an Türen, Fenstern und Stützen. Ebenso sollen alle Leichtbauüberdachungen und seitlichen Schutzwände an Eingängen, Einfahrten, Balkonen und Terrassen mit Faserzementplatten, Fiberglas, Plexiglas oder ähnlichem Material vermieden werden. Dieses Material soll auch nicht für Balkon-, Loggien- und Terrassenbrüstungen verwendet werden.
- Farbanstriche der Putzflächen sollen nur in mittleren und gedeckten Tönen verwendet werden und mit Mineral- oder Silikatfarben ausgeführt werden. Bei genehmigungs- bzw. erlaubnispflichtigen baulichen Anlagen sollen Muster bezüglich der Materialien, Putzart und Fassadenfarbe (mindestens 1 qm) vor Ausführung angelegt werden, die mit dem Markt Allersberg und dem Sanierungsbeauftragten sowie gegebenenfalls der Denkmalschutzbehörde abgesprochen werden sollen.
- Die Errichtung von Balkonen und Veranden an straßenseitigen Hauswänden sollen vermieden werden.
- Fassadenmalereien und andere künstlerische Fassadengestaltungen sollen vor Ausführung dem Markt Allersberg zur Zustimmung vorgelegt werden. Sie sollen das historische Ortsbild nicht beeinträchtigen.

## Gestaltungsrichtlinien Fachwerk

- Vorhandene, ursprünglich auf Sichtbarkeit angelegte Holzfachwerke sollten erhalten werden. Die Freilegung ehemals auf Sicht konzipierter Fachwerke wird empfohlen.
- Bei nachträglich verputztem Fachwerk ist vor Beginn der Instandsetzungsarbeiten vom Landratsamt und vom Markt Allersberg zu entscheiden, ob eine Freilegung und Instandsetzung fachlich geboten erscheint.
- Veränderungen an vorhandenen Fachwerken sollten abgestimmt werden und nur ausgeführt werden, wenn sich kein Nachteil für die Gesamtgliederung ergibt.

## Fenster

### Fassadengestaltung durch Fenster, Tür- und Toranlagen

Wandöffnungen wie Fenster, Türen, Tore und Durchfahrten bilden zusammen mit Umrahmungen, Fensterläden oder Vergitterungen die wichtigsten Gliederungs- und Gestaltungsmerkmale einer Fassade. Größe, Format, Unterteilung, Anzahl und Anordnung spiegeln den Charakter eines Hauses wieder.

Konstruktion und Farbgebung müssen mit der Fassade harmonisieren.

Bei Modernisierungen liegt der Verlust des Gestaltwertes häufig im Detail. Zwar werden meist Anordnung und Abmessungen der Öffnungen beibehalten, jedoch entsprechen Fensterteilung, Materialwahl und Profilierung oft nicht dem historischen Vorbild.



*Positiv: Fassaden historischer Häuser (links) weisen eine Systematik bezüglich Fensterachsen und Auswahl einheitlicher Fensterformate und Öffnungsgrößen auf.*

*Negativbeispiel (rechts): Neuere Gebäude sind oft nur von Innen nach Außen geplant. Fensteröffnungen befinden sich nur dort, wo sie gebraucht werden. Unter dieser Zweckmäßigkeit leidet die Gestaltung der Fassade. Es entstehen Lochfassaden ohne Gesicht.*

### Fensterteilungen als historisches Gestaltungselement

Die Teilung der Fenster ergab sich früher weitgehend aus der technischen Notwendigkeit und der herstellbaren Scheibengröße. Gleichzeitig war sie auch immer ein wichtiges Gestaltungselement der Fassade.

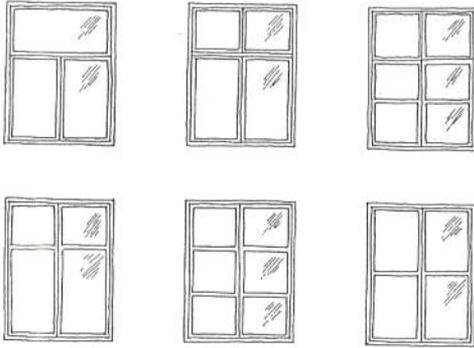


*Negativbeispiel: Die veränderten, liegenden Fensterformate und die vorgesetzten Rollläden zerstören die Harmonie des Fassadenbildes.*

Rahmen- und Sprossenelemente lassen die Öffnung zusammen mit der tiefen Fensterlaibung als abgeschlossenes Element erscheinen. Die lochartige Wirkung ungeteilter Fensterflächen und fehlende Fensterläden ergeben eine unproportionierte, stark überhöhte Fassadengliederung. Es sollten glattgeputzte Fensterumrahmungen oder entsprechende ortsübliche Natursteinumrahmungen verwendet werden.

Häufig besteht ein Konflikt zwischen Erhalt der historischen, unterteilten Fensterformate und zeitgemäßen Bedürfnissen nach besserer Belichtung und leichter Reinigung. Fenster sind heute in jeder beliebigen Größe lieferbar. Zudem bieten die neuen Materialien wie Kunststoff und Aluminium einen

vermeintlichen Vorteil beim Unterhalt gegenüber Holzfenstern. Bei Holzfenstern ist jedoch auch der Pflegeaufwand durch die heutige Qualität der Farbanstriche deutlich geringer geworden. Bei der Auswahl der Materialien sollte auch der zur Herstellung benötigte Energieaufwand sowie die umweltgerechte Entsorgung des Baustoffes bedacht werden.



*In Allersberg vorkommende Fensterunterteilungen.*

Bei Neubauten kann dagegen schon eine Aufteilung in mehrere Fensterflügel dem optischen Anspruch an eine Gliederung der Fassadenöffnung erfüllen.

Sprossenimitationen, die nur vorgesetzt oder aufgeklebt sind, entsprechen nicht den gestalterischen Anforderungen.

Aus Gründen des Denkmalschutzes und der Ortsbildqualität ist jedoch im Ensemblebereich das zweiflügelige Holzsprossenfenster nach wie vor das geeignete Produkt. Statt Auswechslung kann sich auch die Restaurierung und Ergänzung alter Fenster durch Vorsetzen von Kastenfenstern lohnen.

### *Verwendung verschiedener Glasarten*

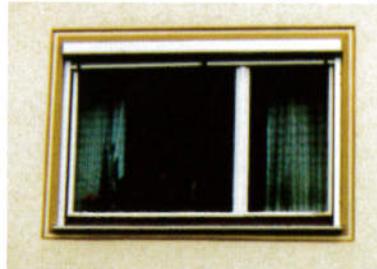
Andere Glasarten als Klarglas wirken besonders auffällig durch Farbe, Spiegeleffekt, veränderte Durchsichtigkeit oder Struktur. Einzelne Fenster erhalten so eine Betonung, die ihrer untergeordneten Rolle in der Fassade völlig widersprechen.

Strukturgläser, Buntgläser, Glasbausteine und sogenannte Antikverglasungen sollten daher

unbedingt vermieden werden. Sie entsprechen nicht dem historischen Erscheinungsbild.



*Negativbeispiel: Bunte Glasscheiben wirken sich negativ auf die Fassadengestaltung aus.*



*Negativbeispiele: Liegende Fensterformate stören das Verhältnis von Wandfläche zu Fensteröffnung und damit das gesamte Fassadenbild.*

## Gestaltungsrichtlinien für Fenster

- Größe und Anordnung der Fenster- und Türöffnungen sollen auf die Fassade abgestimmt werden.
- Die Fensteröffnungen sollen ein stehendes Format mit einem Seitenverhältnis von Breite zur Höhe von 2 : 3 bis 4 : 5 einhalten.
- Vorhandene historische Fensterformen sowie historische Fensterverschlüsse und Beschläge sollen erhalten werden.
- Übereckfenster sind nicht ortsbildgerecht und sollen deshalb vermieden werden.
- Die Fenster sollen als Holzfenster mit echten Glas teilenden Sprossen ausgeführt werden. Sprossenimitationen, die nur vorgesetzt oder aufgeklebt sind, entsprechen nicht den gestalterischen Anforderungen.
- Die Farbe der Fenster soll an die Fassade angepasst werden und mit dem Markt Allersberg abgesprachen werden.
- Fenster bis 0,80 m Breite (Rohbaumaß) können einflügelig und mit nur einer Sprossenteilung gefertigt werden. Fenster größerer Breite sollen zwei- oder mehr flügelig sein und durch Sprossen und/oder Oberlichter gegliedert werden.
- Fenster sollen grundsätzlich mit Klarglas verglast werden. Bunt- und Spiegelglas, sogenannte Antikverglasungen und Glasbausteine sind untypisch und sollen vermieden werden.



*Positivbeispiel: Altes Fenster aus Holz mit Kämpfer, geteiltem Oberlicht und Sprossenunterteilung . (Galgenfenster)*



*Positivbeispiel: Altes Fenster aus Holz mit althergebrachter Sprossenunterteilung und farblich abgesetzter Fensterlaibung.*



*Positivbeispiel: Galgenfenster mit halbrundem Oberlicht, profilierter Fensterlaibung und Fensterläden.*



*Negativbeispiel: Neues Fenster aus Holz wirkt im Gegensatz zu den alten geteilten Holzfenstern spannungslos und zu dunkel..*



*Negativbeispiel: Dieses neue Holzfenster würde von den Proportionen besser aussehen, wenn die Teilung konstruktiv ausgeführt worden wäre.*



*Negativbeispiel: Der aufgesetzte Rollokasten zerstört die Proportion des Fensters*

## Türen und Tore

Nicht nur die Art der Öffnungen ist gestalterisch wirksam, sondern auch die Ausführung der Bauteile, die die Öffnungen verschließen. Moderne Materialien und Konstruktionen führen zu einem stark veränderten Erscheinungsbild.



*Positivbeispiel: Die alte Holztür wirkt für sich alleine harmonisch.*



*Negativbeispiel: Materialmix aus Alu-Glas.*

In Allersberg gibt es kaum noch historische Türen und Tore. Viele alte Türen wurden beim Renovieren der Fassaden in den letzten Jahrzehnten durch neue ausgetauscht.



*Positivbeispiele: Tore aus Holz harmonieren mit den Gewänden bzw. den Öffnungen.*



*Negativbeispiele: Moderne, unpassende Füllungen alter Torgewände stören das Bild.*

## Gestaltungsrichtlinien Türen und Tore

- Türen und Tore, die von öffentlich zugänglichen Flächen aus sichtbar sind, sollen in geschlossener Holzkonstruktion ausgeführt werden.
- Bei Toren und Türen, durch die die Belichtung des hinterliegenden Flures erfolgen muss, sollen Glasausschnitte bis zu 1/3 der Türfläche max. ausgeführt werden. Soweit Türen und Tore von besonderem kunsthistorischen Wert sind, sollen sie unbedingt erhalten werden.
- Garagentore sollen in Holz ausgeführt werden.
- Die Tür- und Toranlagen sind inklusive ihrer Rahmungen und Gewände als gestalterische Einheit zu behandeln und sollen entsprechend dem historischen Vorbild aufeinander abgestimmt sein.
- Vordächer über straßenseitigen Hauseingängen sollen mit dem Markt Allersberg abgestimmt und an die Gesamtfassade angepasst werden.

## Schaufenster

### Formatwahl und Gestaltung von Ladeneinbauten

Ein Ort lebt von seinen Geschäften und Geschäfte brauchen Schaufenster. Die ansprechende Gestaltung der Auslagen ist die beste Werbung für Gäste, Laufkundschaft und Stammkunden.

Der besondere Blickfang in einem historischen Altort sind nicht große, verspiegelte Glasfronten, sondern kleinteilige Laden- und Verkaufsfenster, die sich der Fassade der Gebäude unterordnen.

Nachträgliche Schaufenstereinbauten über die ganze Hausbreite schneiden die Erdgeschosse und damit das tragende Element der Fassade optisch ab. Die gestalterische Einheit der Fassade geht verloren und das Einzelelement Schaufenster tritt zu stark in den Vordergrund.



*Positivbeispiel: In der Größe angepasste Schaufenster wirken sich positiv auf das Gesamterscheinungsbild eines Gebäudes aus.*



*Negativbeispiel: Liegende Fensterformate zerstören den Gesamteindruck der Fassade.*



*Negativbeispiel: Durchgängige Glasfronten, bündig mit der Fassade und schmale Rahmen nehmen der historischen Altstadt den Flair des Besonderen.*

Das Gesamtbild des Hausgefüges bedarf einer gestalterischen Einbindung und Abstimmung des Fensters in Bezug auf Größe, Anordnung und Ausgestaltung.



*Positivbeispiel: Kleinformatige Schaufenster ordnen sich der Fassade unter.*

### **Gestaltungsrichtlinien für Schaufenster und Ladeneingänge**

- Schaufenster und Ladeneingänge sollen nach Größe und Anordnung auf die Gesamtfassade des Gebäudes und die Gestaltung der Fassaden abgestimmt sein und als stehendes Format ausgebildet sein. Sie sollen nur im Erdgeschoss eingebaut werden.
- In der Summe soll die Breite einzelner Schaufensteröffnungen zwei Drittel der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten. Einzelöffnungen sollen durch mindestens 0,40 m breite Mauerpfeiler voneinander getrennt sein. Überckschaufenster sind zu vermeiden.
- Schaufensterkonstruktionen und Ladeneingänge sollen in Holz oder Aluminium ausgeführt werden. Die Brüstungshöhe soll mind. 0,30 m betragen. Die Glasflächen sollen senkrecht stehen und deutlich hinter die Außenwand zurückversetzt werden. Die Richtlinien für Fenster gelten sinngemäß.

## **Sonnenschutz**

### *Sonnen- und Wetterschutz durch Vordächer und Markisen*

Sonnen- und Wetterschutzanlagen in Form von Markisen und Vordächern sind für den Ortskern von Allersberg eher untypisch.

Beispiele aus anderen Orten zeigen, dass derartige Anlagen negativen Einfluss auf das Ortsbild haben können, wenn sie weit in den Straßenraum hineinragen, den Blick nach oben versperren oder ein Gebäude optisch zerschneiden.

Natürlich kann für Geschäfte, deren Auslagen sonnenempfindlich sind, ein Sonnenschutz erforderlich werden. Einziehbare und verdeckt angebrachte Markisen aus leichten Materialien stellen hier eine gute Kompromisslösung dar, die Ware zu schützen.

Wichtig ist es, die Breite und Tiefe der Anlagen zu begrenzen und ihre farbliche Gestaltung auf die Fassade abzustimmen.

Massive Vordächer sollten möglichst schlicht gestaltet werden, nur einen begrenzten Teil der Fassadenzone erfassen und zu keiner optischen Trennung der einzelnen Geschosse führen.



*Positivbeispiel: Im eingezogenen Zustand ordnen sich bewegliche Markisen der Fassade unter.*



*Negativbeispiel: Vordächer und starre Markisen sind kein ortstypisches Gestaltungselement im Straßenraum.*

## *Sonnen- und Wetterschutz durch Fensterläden und Jalousien*

Der historische Wind- und Wetterschutz durch Fensterläden ist entsprechend den neuen Bedürfnissen nach einfacher Handhabung und Pfleglichkeit an vielen Gebäuden nicht mehr vorhanden. Oft zeugen noch einzelne Fenster oder erhaltene Beschläge von diesen Gestaltungselementen. Wünschenswert wäre hier sicherlich der Erhalt und die Ergänzung mit neuen Fensterläden.



*Negativbeispiel:*

*Der vorgesetzte Rolllkasten stört die Proportion dieses Fensters.*



*Positivbeispiel:*

*Fensterläden schaffen den passenden Rahmen für historische Fensteröffnungen.*

Der nachträgliche Einbau von Rollläden und Jalousien ist bei historischen Fensteranlagen besonders problematisch. Sichtbar angebrachte Kästen zerstören den Gesamteindruck von ansonsten noch gut erhaltenen Fensteranlagen. Bei dieser modernen Variante des Sonnen- und Wetterschutzes kommt nur eine von außen unsichtbare Montage in Frage, sodass der optische Gesamteindruck nicht gestört wird.

## Gestaltungsrichtlinien für Markisen, Jalousien, Rollläden und Fensterläden

- Markisen sollen nur als bewegliche Sonnen- und Lichtschutzelemente ausgeführt werden.
- Markisen sollen so eingebaut werden, dass sie innerhalb der Schaufensteröffnungen befestigt werden können und im geschlossenen Zustand nicht über die Putzflucht hinausragen.
- Markisen sollen die Breitenmaße der Schaufenster aufnehmen und gliedernde Fassadenteile nicht überdecken oder überschneiden.
- Korbmarkisen sollen vermieden werden.
- Die Durchgangshöhe, gemessen an der niedrigsten Stelle der geöffneten Markise soll mindestens 2,20 m betragen, der senkrecht zur Randsteinaußenkante gemessene Abstand soll mindestens 0,5 m betragen. Verkehrsrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
- Rollläden, Rollgitter und Jalousien sollen die Fenster nicht verdecken. Sie sollen ebenfalls in geschlossenem Zustand nicht aus der Fassade vorspringen.
- Vorhandene Fensterläden sollen erhalten werden. Im Erdgeschoss ist dies nur dann erforderlich, wenn es die Art der geplanten Nutzung zulässt.
- Grelle und glänzende Farben bzw. Materialien sind zu vermeiden.



*Positivbeispiel: Harmonische Fassade durch den Erhalt der Fensterläden bei der Renovierung.*



*Negativbeispiel: Aufgesetzte Rollokästen stören das Erscheinungsbild der Fassade.*



*Positivbeispiel: Unterputz-Rollos fallen dagegen nicht weiter auf.*



*Hausmadonnen in Giebelnischen.*



*Heiligenbilder und Plastiken christlichen Ursprungs zieren die Gebäude ebenfalls.*

## **Schützenswerte Baueinheiten**

Typisch für vorwiegend katholische Gegenden ist eine Vielzahl von Hausmadonnen bzw. Heiligenbildern an den Giebelseiten der Gebäude. In Allersberg sind noch relativ viele dieser regionaltypischen Gestaltungselemente vorhanden.

### **Gestaltungsrichtlinien für Schützenswerte Baueinheiten**

- Ortstypische Elemente der Fassadengliederung, der Fenster- und Türrahmungen und Zwischengesimse sollen bei Gebäudesanierungen und -erneuerungen beibehalten werden.
- Historische Fassadenmalereien sollen keinesfalls verändert oder beseitigt werden. Treten bei Erneuerungsarbeiten an Baudenkmalern alte Fassadenmalereien zutage, so sollen diese vor Beschädigung geschützt werden und das Landratsamt umgehend verständigt werden.
- Kunst- und kulturgeschichtlich beachtliche Baudetails wie Plastiken, Wappen, Hauszeichen, Wandausleger und Inschriften sollen bei Gebäudeabbrüchen gesichert werden und bei Ersatzgebäuden an geeigneter Stelle wieder angebracht werden.
- Entsprechendes gilt für Haustüren und Haustore von besonderer handwerklicher Gestaltung oder von besonderem kunsthistorischem Wert.

## Werbeanlagen

### Werbeanlagen im Konflikt mit der Ortsbildpflege

Die Hinweise zur Gestaltung von Werbeanlagen sollen den Konflikt lösen zwischen Werbung, die grundsätzlich auffallen soll, und Ortsbildpflege, die auffallende und störende Einzelelemente verhindern will.

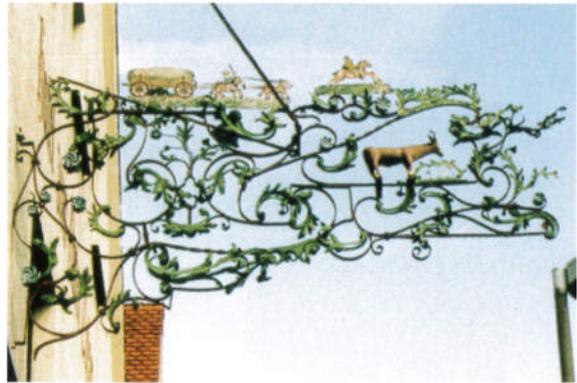
Eine erste und relativ einfache Richtlinie geben Größe und vor allem die Anzahl von Werbeschildern je Gebäude. Durch die zahlenmäßige Begrenzung und Vorgaben über die Anordnung im Fassadenbereich bleibt ein Großteil der Fassade frei von Werbeanlagen.

Weitergreifende und gestalterisch einschränkende Hinweise müssen nicht unbedingt die Werbewirksamkeit beeinträchtigen. Wenn sich viele der Ansässigen gleichermaßen an die Gestaltungshinweise halten, besteht kein Bedarf immer größere und auffälligere Werbeanlagen anzubringen. Durch die nicht mehr notwendige ständige Erneuerung der Werbetafeln besteht dann allerdings die Möglichkeit die Qualität von Konstruktion, Material und Gestaltung zu verbessern.

Besonders problematisch sind Buchstabenblöcke, Schriftkästen und selbstleuchtende Anlagen, die meist durch Größe, Massivität und grelle Farben beeindrucken wollen.

In Allersberg zeigt sich bereits an einigen Betrieben der Trend zum traditionellen Ausleger, der lange Zeit nur noch von Gastwirtschaften erhalten wurde. Inzwischen nutzen auch andere gewerbliche Betriebe dieses historische Werbeelement. Eine falsch verstandene Wiederbelebung des Auslegers - eine Kombination vom historischen Auslegearm und neu-modischen Hängeelementen aus grellfarbenem Kunststoff - ist jedoch unbedingt zu vermeiden.

So gilt auch hier generell eine Anpassung des Einzelelementes an die Gestaltung der Fassade und des Gesamtgebäudes.



*Positivbeispiel: Aufwendig gearbeiteter historischer Ausleger*



*Negativbeispiel: Ein Ausleger, wie er nicht sein soll.*



*Positivbeispiele: Werbeanlagen können sich aber auch harmonisch an die Fassade anpassen.*



*Negativbeispiele: Buchstabenblöcke, Schriftkästen und selbstleuchtende Werbeanlagen wirken sich besonders nachteilig auf das Ortsbild aus.*

## Gestaltungsrichtlinien für Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig. Die Genehmigung kann zeitlich begrenzt oder mit dem Vorbehalt des Widerrufs, mit Bedingungen oder Auflagen verbunden werden.
  - Werbeanlagen sollen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Abweichungen sollen nur für Hinweisschilder und Vitrinen gemacht werden.
  - Lichtwerbung mit grellen Leuchtfarben sowie blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbungen sollen nicht verwendet werden. Je Wirtschaftseinheit sollen nicht mehr als zwei Farben verwendet werden. Leuchtende Einzelbuchstaben sollen das Licht nur indirekt, d. h. nach rückwärts gegen die Hauswand abgeben.
  - Schaukästen und Automaten sollen nicht an exponierter Stelle im Ortsbild angebracht werden. An Gebäudeecken soll ein Abstand von mindestens einem Meter von der Gebäudekante eingehalten werden.
  - Werbeanlagen sollen entfernt werden, wenn sie unansehnlich sind.
  - Werbeanlagen sollen im Erdgeschoss, bei vorhandenen Gurtgesimsen unterhalb dieser angebracht werden.
  - Kletterschriften und Werbeanlagen, die im rechten Winkel zur Gebäudewand angebracht werden (Nasenschilder) sollen vermieden werden. Historische oder historisierende handwerklich gefertigte Ausleger werden dagegen empfohlen.
  - Werbeanlagen sollen, mit Ausnahme der Ausleger, nicht höher als 35 cm sein. Einzelbuchstaben sind zu bevorzugen; transparente, beleuchtete Kunststoffschilder mit Buchstabenaufdruck sollen nicht verwendet werden.
- Firmenschilder im Sinne eines "Logo" sollen nur eine Größe von 0,25 qm haben und flach an der Außenwand angebracht werden. Werden mehrere derartige Schilder angebracht, sollen sie zusammengefasst und aufeinander abgestimmt werden.

## **Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hofeinfahrten, Eingangstreppen**

### *Raumwirksamkeit von Einfriedungen*

Gärten und Vorgärten sind insbesondere in den Randbereichen des Altortes wichtige Bestandteile des Ortsbildes. Zäune bilden die Abgrenzung zum öffentlichen Raum und stellen einen wichtigen Gestaltungsfaktor mit entsprechender Raumwirksamkeit dar. Häufig finden sich moderne Formen der Einzäunung aus Beton, Metall und Holz. Diese beliebig austauschbaren industriellen Massenprodukte wirken monoton und werden dem Ortsbild nicht gerecht.



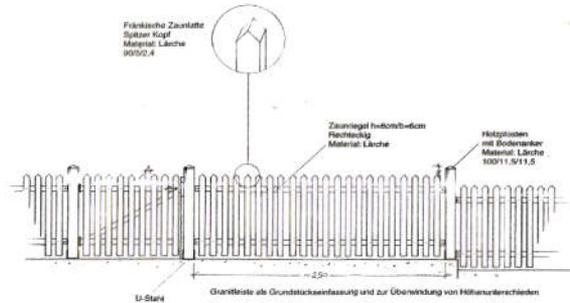
*Negativbeispiele: Brüstungsverkleidungen aus Wellplastik o.ä. Materialien haben in einem historischen Altort nichts verloren.*

## **Gestaltungsrichtlinien für Einfriedungen und Geländerbrüstungen**

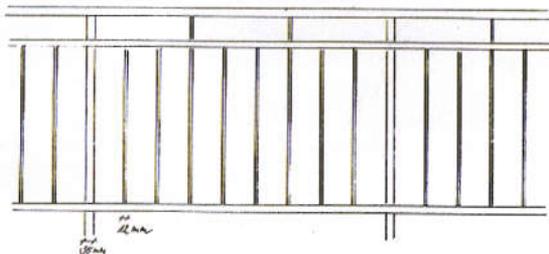
- Einfriedungen sollen gestalterisch aufeinander abgestimmt werden und nur dort eingesetzt werden, wo es der historische Siedlungsgrundriss erlaubt.
- Bei neu zu errichtenden Einfriedungen sollen Zäune mit senkrechten, unverzierten Latten oder Stäben errichtet werden.
- Sockel sollen im ebenen Gelände höchstens 20 cm hoch sein. Die maximale Höhe einschließlich Zaun soll 1.20 m betragen. Grelle und bunte Farbanstriche sollen vermieden werden.
- Gemauerte Einfriedungen sollen als verputzte Wandflächen, als Bruchstein- oder Natursteinmauerwerk ausgeführt werden und sollen nur mit passenden Natursteinplatten abgedeckt werden.
- Holzzäune sollen mit senkrecht stehenden, unverzierten, rechteckigen Latten oder in Form von Staketenzäunen ausgeführt werden.
- Metallgitterzäune sollen aus senkrechten Stäben, falls notwendig mit dazwischen stehenden Steinpfosten bestehen. Historische Eisengitterzäune sollen erhalten werden.
- Geländer und Brüstungen sollen in Konstruktion, Material und Farbe an das Gebäude und die Fassadengestaltung angepasst werden.



Moderne Materialien harmonieren bei entsprechender Gestaltung auch mit historischer Bausubstanz.



Schlichte Holzlattenzäune fügen sich harmonisch in das Gesamtbild eines Altortes ein.



Skizze - Gestaltungsvorschlag für schlichte Metallstabzäune.



Positive Gestaltungsbeispiele: Metallstabzaun.



Holzäune vermitteln einen eher ländlichen Charakter.

## Treppen und Eingangsbereiche

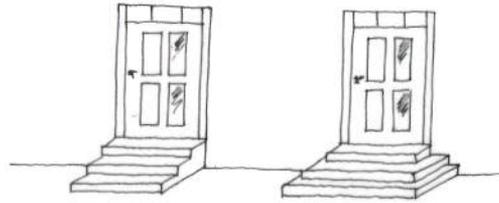
### Treppen als verbindendes Element zwischen Haus und Straßenraum

Eine Treppe verbindet den öffentlichen Straßenraum und den privaten Eingangsbereich des Hauses. Sie wirkt in den öffentlichen Bereich hinein und ist somit prägender Bestandteil des Gebäudesockels. Verschiedentlich ragen Treppen in den Gehweg hinein. Solche Eingangstreppe sind ein Bindeglied zwischen Straße und Haus, zwischen öffentlichem Raum und Privatsphäre.

Stufen sollten bevorzugt mit umlaufendem Antritt ausgestattet sein. Ein einseitiger Antritt lässt die Treppe sehr massiv erscheinen und beeinflusst damit den Straßenraum negativ.

Das traditionelle Material für diese Eingangsbereiche entsprach entweder der vorhandenen Straßen- bzw. Gehwegpflasterung oder dem am Haus verwendeten Naturstein. Andere Materialien oder Verkleidungen dieser Stufen mit Metall oder Fliesen verändern das Erscheinungsbild der Fassade und sollten nicht verwendet werden. Eine Anpassung an die Gestaltung des Gebäudes und Sockelbereichs ist unbedingt erforderlich.

Treppengeländer sollten möglichst schlicht ausgebildet sein und transparent wirken. So tragen sie zum positiven Gesamtbild der Fassade bei.



einseitiger/frontaler  
Antritt

allseitiger  
Antritt

### Gestaltungsrichtlinien Treppen und Geländer

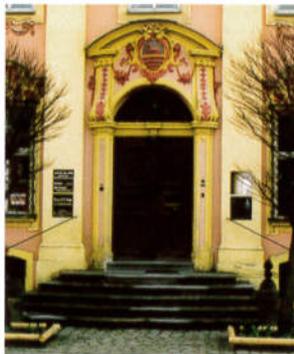
- Eingangsstufen und Freitreppen sollen in ortstypischem Naturstein oder in Oberflächen behandeltem Beton ausgeführt werden. Kunststufen oder Verkleidungen sollen nicht ausgeführt werden.
- Geländer sollen an der Gebäudewand angebracht werden und dürfen nicht in den Straßenraum hineinragen. Sie sollen in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes und die Fassade abgestimmt sein.
- Die dem Gebäude vorgelagerten privaten Flächen sollen auf die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes abgestimmt werden.



*Positivbeispiele: Das Treppenmaterial sollte dem umgebenden Pflaster angepasst sein*



*oder aus steinmetzmäßig bearbeitetem Beton ausgeführt sein.*



*Positivbeispiel:  
Zu Gebäuden mit repräsentativen Charakter führen Treppenanlagen mit allseitigem Antritt.*



*Negativbeispiel:*

*Der einseitig/frontale Antritt der Treppe wirkt sich negativ auf die Gestaltung des gesamten Eingangsbereiches aus*



*Negativbeispiel: Vordächer, Windfänge und Treppenanlagen dieser Art sind zu vermeiden.*

## *Begrünte und befestigte Vorflächen*

Vorhandene Vorgärten, Natursteinmauern, historische Geländer und Einzäunungen sollten erhalten werden.

Die Gestaltungsrichtlinien sollen auch dazu beitragen, private Flächen im Vorbereich der Gebäude in ihrer jeweiligen Eigenart zu erhalten und sie vor störenden "Verschönerungen" wie Pflanzkübeln aus Beton zu bewahren.



### *Negativbeispiel*

Vorgärten sind in Allersberg eher selten. Die privaten Flächen vor den Häusern, sofern vorhanden, fallen meist mit den öffentlichen Gehwegbereichen zusammen und sind entsprechend einheitlich gestaltet und gepflastert.

Bei ausreichend Platz können allerdings Pflanzflächen im Vorfeld der Gebäude ebenso wie eine stellenweise Fassadenbegrünung - abgestimmt auf die denkmalpflegerischen Belange - zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und Wohnumfeldverbesserung beitragen.

Stellplätze und sonstige befestigte Flächen, die von öffentlich zugänglichen Flächen einsehbar sind, sollten mit Naturstein oder natursteinähnlichem Betonpflaster und möglichst weite Fuge (Rasenfuge) gepflastert werden. Das Material sollte auf die öffentliche Verkehrsfläche abgestimmt sein.



*Positivbeispiel: Pflanzbeete entlang Häuserzeilen tragen zum positiven Gesamteindruck des Straßenraums bei.*



*Positivbeispiel: Ein „grüner Fuß“ ist auch aus ökologischer Sicht zu begrüßen und gibt den Gebäuden zudem ein „freundliches Gesicht“. Sehr wirkungsvoll ist auch eine Fassadenbegrünung.*

## Grüne Oasen statt Steinwüsten

Gärten und grüne Höfe sind ein Stück Wohnqualität im Ortskern. Im Bereich der Hauptstraßen und am Marktplatz besteht in Allersberg ein Mangel an Grün- und Freiflächen.

Wenn es ans Renovieren des Hauses geht, sollte auch darüber nachgedacht werden, ob wirklich noch jeder alte Schuppen im Hof gebraucht wird oder ob hier nicht eine kleine Grünoase für Bewohner und Kinder entstehen kann.



*Positivbeispiel: Auch in Städten können Gärten naturnah gestaltet werden.*

Die Entsiegelung von Flächen trägt auch zur Entlastung der Kanalisation und Flüsse bei. Bei engen Platzverhältnissen eignet sich besonders eine Fassadenbegrünung. Wenn mehr Platz vorhanden ist, oder wenn Höfe zusammengelegt werden, können auch Bäume gepflanzt werden.

## Gestaltungsrichtlinien für Vorflächen, Höfe und Gärten

- Höfe und Gärten sollen vorwiegend gärtnerisch mit standortgerechten Pflanzen und Gehölzen gestaltet werden. Versiegelte Flächen sollen auf das für die ausgeübte Nutzung notwendige Mindestmaß beschränkt werden.
- Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sollen nicht verrümpelt werden.
- Lagerplätze und Stellplätze für Müllcontainer sollen gegen Einsehbarkeit von außen abgeschirmt werden.
- Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sollen als wassergebundene Decke oder Schotterrasen gestaltet werden bzw. mit Naturstein oder natursteinähnlichem Betonpflaster gepflastert werden.
- Ortsbildprägender Baumbestand soll erhalten werden.



*Positivbeispiel: Selbst auf kleinstem Raum kann eine wirkungsvolle Begrünung eines Innenhofes geschaffen werden.*

## ***Handhabung der Richtlinien***

Keine Regel ohne Ausnahme! Die Richtlinien setzen den Rahmen für eine ortsbildgerechte Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen im Altort von Allersberg, können aber nicht alle Fälle des Baugeschehens im Altort erfassen.

Im Einzelfall kann es deshalb immer erforderlich sein, Zugeständnisse an eine zeitgemäße Architektur zu machen.

Bauverwaltung, Denkmalpflege und Sanierungsbeauftragter werden sich deshalb jederzeit bemühen, im intensiven Gespräch mit dem Bauherrn konstruktive Lösungen für alle Fragen der Baugestaltung zu finden.

## ***Kommunales Förderprogramm***

Der Markt Allersberg hat ein „Kommunales Förderprogramm“ beschlossen, durch das private Erneuerungsmaßnahmen unterstützt werden sollen.

Das Programm gilt seit dem 14.04.1999 und soll einen Anreiz zum Erhalt charakteristischer Gestaltungsmerkmale des Altortes und zur Beseitigung von „Bausünden“ bieten.

Gleichzeitig kann durch das Programm ein gewisser Ausgleich für finanzielle Mehraufwendungen geschaffen werden, die mit der Umsetzung der oben formulierten Richtlinien verbunden sind.

Fassadenrenovierungen, Freiflächengestaltungen, neue Werbeanlagen u.ä. können bis zu einer Gesamtsumme von 10.500,- € pro Objekt bezuschusst werden.

## ***Kommunales Förderprogramm im Rahmen der Sanierung „Altort Allersberg“***

Zur Durchführung privater Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet ‚Altort Allersberg‘ hat der Marktgemeinderat am 14.04.1999 nachstehendes Kommunales Förderprogramm beschlossen:

### ***1. Räumlicher Geltungsbereich***

Der räumliche Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altort Allersberg“ der Marktgemeinde Allersberg bildet das Fördergebiet dieses Programms. Die räumliche Abgrenzung ist der Sanierungssatzung zu entnehmen.

### ***2. Zweck und Ziel der Förderung***

2.1 Zweck des kommunalen Förderprogramms ist die Sicherung und Erhaltung von ortsbildprägenden Gebäuden unter Bewahrung der Vielfalt an historischen Bauformen und Berücksichtigung des typischen Ortsbildes und denkmalpflegerischer Belange.

2.2 Um dieses Ziel zu erreichen, ist der Markt Allersberg aufgefordert, private Erneuerungsmaßnahmen, die den übrigen allgemeinen Sanierungszielen entsprechen, zu unterstützen.

### ***3. Gegenstand der Förderung***

Im Rahmen dieses kommunalen Förderprogramms können folgende Maßnahmen gefördert werden:

3.1 Maßnahmen zur Sanierung vorhandener Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude mit ortsbildprägendem Charakter. Das sind z.B. Maßnahmen an Fassaden, Fenstern und Türen, an Dächern und Dachaufbauten, Werbeanlagen, Hoforen und Hofeinfahrten, Einfriedungen und Treppen.

3.2 Anlage bzw. Neugestaltung von Vor- und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, wie z. B. durch ortstypische Begrünung und Entsiegelung.

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

#### 4. Grundsätze der Förderung

Die geplante Gesamtmaßnahme hat sich besonders in folgenden Punkten den Geboten der ortstypischen Gestaltung anzupassen: Dacheindeckung, Fassadengestaltung, Fenster und Sonnenschutzvorrichtungen, Hauseingänge, Türen und Tore, Hof Tore und Einfriedungen, Begrünung und Entsiegelung der Vor- und Hofräume.

#### 5. Förderung

- 5.1 Die Förderung erfolgt in Form von Zuschüssen. Auf die Förderung dem Grunde nach besteht kein Rechtsanspruch.
- 5.2 Gebäude, die umfassend instandgesetzt werden und für die Zuschüsse in Form einer Kostenerstattung nach den Städtebauförderungsrichtlinien gegeben werden, können nicht zusätzlich gefördert werden.
- 5.3 Förderfähig sind die Kosten, die in sach- und fachgerechter Erfüllung der ortstypischen Gestaltungsrichtlinien entstehen. Abweichend hiervon wird jedoch bei Neubauten der gestalterische Mehraufwand zugrunde gelegt. Für Ersatzbauten wird keine Förderung gewährt
- 5.4 Für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme gilt: Bis zu 30% der anerkannten förderfähigen Kosten, maximal jedoch 10.500,-- €, werden von der Gemeinde als Zuwendung übernommen. (Eigenleistungen können bei fachgerechter Ausführung mit bis zu 50% des zuwendungsfähigen Kostenangebotes anerkannt werden).

#### **Ablaufschema für Zuschussanträge im Kommunalen Förderprogramm**

1. Der Grundstückseigentümer vereinbart mit dem Bau- und Umweltamt des Marktes – Marktbaumeister - einen Gesprächstermin für eine Beratung bezüglich der baulichen Absichten auf seinem Anwesen. Das Bau- und Umweltamt vereinbart einen Termin mit dem Sanierungsbeauftragten, wenn nicht von Grund auf der monatliche Festtermin (jeweils letzter Dienstagvormittag im Monat) ausreicht.  
Es ist grundsätzlich darauf zu achten, dass Termine mit dem Sanierungsbeauftragten nur über die Gemeinde vereinbart werden dürfen.
2. Bei der Beratung durch den Sanierungsbeauftragten wird festgestellt, ob eine Bezuschussung in Aussicht gestellt werden kann oder nicht. Falls ja, wird dem Bauwerber vom Bau- und Umweltamt das Formular *Antrag auf Gewährung einer Zuwendung nach dem Kommunalen Förderprogramm* (Formblatt Nr. 1 für das kommunale Förderprogramm) ausgehändigt und erläutert.
3. Nachdem der Antrag mit den nötigen Unterlagen, deren Vollständigkeit von Bau- und Umweltamt geprüft wird, beim Markt eingegangen ist, wird dieser an den Sanierungsbeauftragten weitergeleitet.
4. Der Sanierungsbeauftragte prüft, gegebenenfalls unter Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege, die Zuwendungsfähigkeit mittels Formblatt Nr. 2 und gibt dieses an den Markt zurück. Das Formblatt Nr. 2 ist Grundlage für den Marktgemeinderat, ob und in welcher Höhe ein Zuschuss gewährt wird. Der Sanierungsbeauftragte fügt dem Formblatt Nr. 2 noch eine städtebauliche Würdigung bei, wie es auch auf dem Formblatt Nr. 2 in der Checkliste aufgeführt ist.

5. Nach dem Beschluss des Marktgemeinderates bzw. des zuständigen Ausschusses über die Höhe der Zuschussgewährung, übersendet der Marktkämmerer dem Antragsteller den Bewilligungsbescheid (Formblatt Nr. 3). Es muss vom Marktkämmerer kontrolliert werden, dass gemäß Absatz 8 des Formblattes Nr. 3 die Anerkennung der Zuschussbestimmungen (Formblatt 4) bei der Gemeinde eingegangen ist. Erst dann ist der Zuwendungsbescheid wirksam und der Bauherr darf mit den Baumaßnahmen beginnen. Der Sanierungsbeauftragte erhält vom wirksamen Zuwendungsbescheid einen Abdruck.
6. Nach Abschluss der baulichen Maßnahmen übergibt der Bauherr dem Marktkämmerer das Formblatt Verwendungsnachweis (Formblatt Nr. 5) zusammen mit der Übersicht über die Ausgaben (Formblatt Nr. 6).
7. Dieser Verwendungsnachweis mit Übersicht wird dem Sanierungsbeauftragten zur Prüfung und Endabrechnung übergeben. Der Sanierungsbeauftragte prüft technisch und hinsichtlich der Einhaltung der erteilten Auflagen die einzelnen Rechnungen und ermittelt daraus die endgültig zuwendungsfähigen Kosten. Dabei gilt folgende Regel, dass bei Erhöhung der Baukosten, die im Bewilligungsbescheid angegebene Fördersumme als Höchstsumme Verwendung findet, also nicht aufgestockt werden kann. Sollte die Baumaßnahme billiger als bei der Antragstellung errichtet worden sein, gilt eine Toleranzschwelle von 500,00 € insgesamt, d. h. bis zu einer Preisreduzierung von 500,00 € wird der Bewilligungsbescheid nicht geändert. Wenn die Abrechnungssumme um mehr als 500,00 € billiger wird, wird eine entsprechende Angleichung der Bewilligungssumme nach unten vorgenommen.
8. Der Sanierungsbeauftragte bestätigt auf dem Formblatt Endabrechnung (Formblatt Nr. 7) die endgültige Zuschussfähigkeit mit Höhe der zuwendungsfähigen Kosten. Der Kämmerer setzt gegenüber dem Bauherrn mit der Auszahlungsnachricht (Formblatt Nr. 8) die endgültige Zuschusshöhe fest.

*Beispiel für eine gelungene Fassadensanierung im Rahmen des kommunalen Förderprogramms*



*Eisdiele gegenüber dem Rathaus vor der Sanierung  
und nach der Sanierung*



## *Beispiele von Sanierungsmaßnahmen*

*Anwesen Freystädter Straße 8*



*vor der Sanierung*



*nach dem Anbringen von Fensterläden*

*Anwesen Freystädter Straße 6*



*vor der Sanierung*



*nach der Sanierung der Fenster, dem Anbringen von Fensterläden und dem Entfernen ortsbildfremder Fassadenverkleidung*

*Anwesen, Marktplatz 18*



*vor der Sanierung*



*nach der Sanierung*

*Anwesen, Vorstadt 3*



*vor der Sanierung*



*nach der Sanierung*

## **Grundsätze bei der Bestimmung der Zuschusshöhe:**

### *Grundsätzliches:*

Auf der einen Seite ist das Kommunale Förderprogramm eine Hilfe, um Härten bezüglich einer kostspieligeren Ausführung, dem Ortsbild dienend, auszugleichen, zum anderen soll es aber auch eine Anreizförderung sein, um überhaupt über den bloßen Unterhalt hinaus etwas zu unternehmen.

Um eine möglichst hohe Gleichbehandlung zu erreichen, was besonders schwierig ist, wenn keine Gestaltungssatzung rechtskräftig vorliegt, wird versucht, einige Regelsätze aufzustellen. Dabei ist zu beachten, dass bei einem Denkmal wiederum ganz andere Grundsätze gelten müssen, so dass die hier aufgezeigten Regeln für all die Anwesen gelten, die innerhalb des Geltungsbereiches des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Altort Allersberg" liegen.

In den meisten Fällen handelt es sich um folgende Maßnahmen:

1. Erneuerung der Dachziegel
2. Erneuerung Flaschnerarbeiten
3. Erneuerung Außenputz
4. Erneuerung der Fenster
5. Erneuerung der Rollläden durch Fensterläden
6. Erneuerung der Schaufenster
7. Erneuerung der Ladentüre
8. Erneuerung der Haustüre
9. Umgestaltung des Vorgartens, einschließlich der Einzäunung

Aus den jeweiligen Handwerkerrechnungen werden die zuschussfähigen Positionen ermittelt. Davon werden in der Regel 50 % als Unterhalt gewertet. Die restlichen Arbeiten werden dann bis zu 30 % (= 100%) bezuschusst. Die maximale Zuschusshöhe beträgt 10.500,- €.

## *Vorschläge zur Bemessung der Zuschüsse für die einzelnen Maßnahmen*

### *1. Dacherneuerung*

Zu den Dacherneuerungen zählen die Dachhaut, die Verblechung und die Dachgauben (Dachflächenfenster).

Es wird grundsätzlich ein Dach nur gefördert, wenn es mit Biberschwanz-Doppeldeckung neu belegt wird. In jedem Fall werden 50 % Unterhaltspflichten in Ansatz gebracht. Dachgauben werden nur gefördert, wenn sie im Detail den Richtlinien des fränkischen und barocken Daches entsprechen. Dachflächenfenster werden grundsätzlich nicht gefördert.

#### **Berechnung**

Ermittelte zuschussfähige Kosten zu 50 % als Berechnungsgrundlage.

Davon bis zu 30 % (= 100 %) als Zuschuss.

### *2. Außenputz*

Zu den Außenputzarbeiten zählt auch das Entfernen von falschen Materialien wie Plattenverkleidungen sowie die Neuerstellung eines Sockels mit passendem Material.

Eine Fassade wird grundsätzlich nur dann gefördert, wenn sämtliche falsche Materialien entfernt und nach Absprache fachgerecht durch passende ersetzt werden. Die Farbe der Fassade ist rechtzeitig in mindestens 1 m<sup>2</sup> großen Flächen anzubringen und vor Ausführung genehmigen zu lassen. 50 % der Kosten sind in der Regel als Unterhaltskosten anzurechnen.

#### **Berechnung**

Ermittelte zuschussfähige Kosten zu 50 % als Berechnungsgrundlage.

Davon bis zu 30 % (= 100 %) als Zuschuss.

### 3. Fenster

Bei neuen Fenstern werden grundsätzlich nur zwei-flügelige Holzfenster gefördert. Der Anstrich der Holzfenster bezüglich der Gesamtgestaltung ist mit den Fassadenfarben abzustimmen.

Schaufenster nur in Holz oder bei größeren Anlagen aus farbbeschichtetem Aluminium, entsprechend der Fassadenfarben lackiert, können gefördert werden.

Kunststofffenster haben weder im Erdgeschoss noch sonst wo in der Fassade Aussicht auf Bezuschussung.

Bei den Fenstern wird bezüglich des 50 % Unterhaltsabschlages differenzierter vorgegangen und geprüft, ob nicht hinsichtlich der altortgemäßen Fensterlösung mehr ein Fassadenrückbau als eine Unterhaltsmaßnahme vorliegt.

#### **Berechnung**

Ermittelte zuschussfähige Kosten bei reinem Unterhalt zu 50 % als Berechnungsgrundlage, bei Fassadenrückbau mehr als 50 % als Berechnungsgrundlage.

Davon bis zu 30 % (= 100 %) als Zuschuss .

### 4. Rollläden bzw. Fensterläden

Außen liegende Rollläden können nach Meinung der Höheren Denkmalschutzbehörde nicht genehmigt werden, sondern sollten durch Fensterläden ersetzt werden.

Außenliegende Rollläden werden nicht gefördert. Bei einem Rückbau zu Fensterläden werden diese zu 100 % bezuschusst.

#### **Berechnung**

Ermittelte zuschussfähige Kosten zu 100 % als Berechnungsgrundlage.

Davon bis zu 30 % (= 100 %) als Zuschuss

### 5. Haustüren, Ladentüren, Schaufenster

Gleichbehandlung wie bei Punkt 3. Fenster.

### 6. Vorgarten, Einzäunung

Die Neuanlage bzw. Neugestaltung von Vorgärten, die das Ortsbild verbessern, können einschließlich Einzäunung gefördert werden.

Eine Bezuschussung in Höhe von 10-50 %, je nach städtebaulicher Bedeutung, ist möglich.

#### **Berechnung**

Zuschussfähige Kosten in Höhe von 10-50 % als Berechnungsgrundlage ermitteln.

Davon bis zu 30 % (= 100 %) als Zuschuss.

### 7. Höchstförderung

Der Zuschuss ist auf maximal 10.500.- € pro Objekt begrenzt.

## **Steuervorteile und finanzielle Zuwendungen**

Der Altort von Allersberg ist seit 21. April 1999 als **Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren** nach Baugesetzbuch (BauGB) förmlich festgelegt.

Bei Gebäuden, die innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes liegen, kann der Eigentümer gemäß Einkommensteuerrecht eine erhöhte steuerliche **Abschreibung von Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten** geltend machen. Dies ist besonders wichtig, wenn wie in Allersberg ein hoher Anteil eigengenutzter Bausubstanz vorhanden ist.

Nur in besonderen Fällen sind **direkte finanzielle Zuwendungen** für die umfassende Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden aus Mitteln der **Städtebauförderung** in Form einer Spitzenförderung der sogenannten unrentierlichen Kosten möglich. Hierzu ist in Absprache mit dem Markt Allersberg und der Regierung von Mittelfranken eine gesonderte Vereinbarung notwendig.

Zusätzlich greifen bei denkmalgeschützten Gebäuden oder Ensembles die **Fördermöglichkeiten des Denkmalschutzes**.

Bei Baudenkmalern und Ensembles ist im Rahmen der Einkommensteuer eine erhöhte **Abschreibung von Erhaltungsaufwendungen** möglich.

In Einzelfällen sind auch **direkte finanzielle Zuwendungen** aus Mitteln des Landesamtes für **Denkmalpflege** und des Bezirkes Mittelfranken möglich.

## **Grundsätze der Förderung**

Egal ob direkte Zuwendungen oder nur steuerliche Vorteile in Anspruch genommen werden. Grundsätzlich gilt:

Maßnahmen dürfen erst **nach schriftlichem Anspruch einer Bewilligung bzw. nach Abschluss einer Vereinbarung** mit der Gemeinde begonnen werden. Auf Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

## **Das Ortsbild gemeinsam gestalten**

Mit der Sanierung des Torturms und der ehemaligen Schule, Kirchstraße 1, setzte der Markt Allersberg erste öffentliche Zeichen.

Kommunale Maßnahmen an Gebäuden, Straßen und Plätzen sollen die Initialzündung für eine umfassende Sanierung des Altortes geben.

Aber auch bereits sanierte und mit Mitteln aus dem kommunalen Förderprogramm unterstützte private Sanierungsmaßnahmen, wie zum Beispiel die Anwesen Marktplatz 4 und 21 und Vorstadt 1,2 und 3 zeigen erste Erfolge in der Verbesserung des Ortsbildes.

Der Markt Allersberg, der Freistaat Bayern und der Bund möchten Sie dazu ermuntern und bieten Ihnen vielfältige Unterstützung.

Maßnahmen im öffentlichen Raum können nur eine Initialzündung für die Sanierung des Altortes geben. Letztlich kann die städtebauliche Erneuerung nur dann umfassend gelingen, wenn die Eigentümer und Bewohner die Chance der Altortsanierung erkennen und zu Investitionen bereit sind, soweit oder sobald ihnen dies finanziell möglich ist.



*Alte Postkartenansichten zeigen die historischen Strukturen.*

„Gestaltungsvorschriften für schutzwürdige Bereiche so aufzustellen, dass sie den unterschiedlichen Anforderungen gerecht werden, ist keine leichte Aufgabe. Gilt es doch eine angemessene Verbindung von Einheit und Vielfalt, von Allgemeinem und Besonderem, von Bestand und Veränderung zu finden. Sorgfältig und sachgerecht erarbeitet, sind solche Bestimmungen aber ein wertvoller Beitrag, um das historische Erbe zu erhalten und gut gestaltetes neues Bauen den zu schützenden Ortsbildern in Stadt und Land einzufügen.“

Bay. Staatsministerium des Innern / Oberste Baubehörde,  
Gestalten und Erhalten durch örtliche Bauvorschriften,



*Die grundlegende historische Bausubstanz ist noch weitgehend vorhanden und muss nun fachgerecht erhalten, saniert, gepflegt und gestaltet werden.*

## ***Notizen***

## Anhang

### Beratung und Förderung

Der Markt Allersberg steht Eigentümern und Bewohnern bei der Abwicklung von Modernisierungs-, Neubaumaßnahmen und Freiflächengestaltungen helfend zur Seite. Bei der Verwaltung des Marktes können z.B. kostenlose Beratungstermine mit dem Sanierungsbeauftragten vereinbart werden. Über die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt können auch Beratungen durch das Landesamt für Denkmalpflege organisiert werden.

- **Markt Allersberg**  
Marktplatz 1  
90584 Allersberg  
Tel. 09176 / 509-0  
Fax 09176 / 509-21  
e-mail: info@allersberg.de

*Ihr Ansprechpartner für Auskünfte  
zur denkmalschutzrechtlichen Erlaubnispflicht*

- **Landratsamt Roth**  
Untere Denkmalschutzbehörde  
Kreisbaumeister Ralph Möllenkamp  
Weinbergweg 1  
91154 Roth  
Tel. 09171 / 81-0  
Fax 09171 / 81-328  
e-mail: ralph.moellenkamp@landratsamt-roth.de

*Ihr Ansprechpartner für Bauberatungen  
durch das Landesamt für Denkmalpflege*

- **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**  
Dr. Florian Koch  
Hofgraben 4  
80539 München  
Tel. 089 / 2114371  
Fax 089 / 2114300  
e-mail: florian.koch@blfd.bayern.de

### Literaturhinweise

- Bay. Staatsministerium des Innern - Oberste Baubehörde- und Bay. Staatsministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst. Alte Städte - Alte Dörfer. Gestalten und Erhalten durch örtliche Bauvorschriften. München 1987.
- F. Hirscheider: Allersberger Heimatbuch, Nürnberg 1991
- Sipos, Architektur & Stadtplanung: VU Allersberg; Schwabach 1998

### Impressum

Herausgeber:  
**Markt Allersberg**

Texte, Fotos, Illustrationen und Layout:

**Dipl. Ing. Veit Sipos**  
**Architektur & Stadtplanung**

Königstraße 3  
91126 Schwabach

Tel. 09122 / 8325-0

Fax 09122 / 832550

e-mail: sipos@veitsipos.de

**p.l.a.n.e.n.&b.a.u.e.n**

Tannhäuserstraße 12

91154 Roth

Tel. 09171 / 852662

Fax 09171 / 852663

e-mail: Juergen.braun-Roth@t-online.de

Bearbeitung:  
Veit Sipos  
Claudia Witter

Bearbeitung:  
Veit Sipos  
M. Käsperlein-  
Lambeck

Druckvorbereitung und Herstellung:  
Druckerei Christian Schroll,  
Zwischenmarkt 7, 90584 Allersberg

Die Erstellung und der Druck dieser Broschüre wurde mit Mitteln des Bayerischen Städtebauförderprogramms gefördert.

April 2005



Das Besondere liegt oft im Detail ...