ORTSSANIERUNG MECHENRIED

Gemeinde Riedbach im Lkrs. Haßberge

Gestaltungssatzung

Inhalt:

Vorwort des Bürgermeisters

I. Gestaltungssatzung

Präambel 1

§ 1 Generalklausel 1

§ 2 Geltungsbereich 1

(1) Sachlicher Geltungsbereich
(2) Räumlicher Geltungsbereich

§ 3 Festsetzungen

(1) Baukörper 2
(2) Dachgestaltung 2
(3) Dachaufbauten 3
(4) Fassade 4
(5) Wandöffnungen 4
(6) Sonnenschutz / Wetterschutz 5
(7) Werbeanlagen 5
(8) Einfriedungen 6
(9) Freiflächen 6

§ 4 Sonstige Vorschriften und Bestimmmungen 7

(1) Bestandsschutz
(2) Denkmalschutz
(3) Bebauungspläne

§ 5 Abweichungen 7

§ 6 Ordnungswidrigkeiten 7

§ 7 In-Kraft-Treten 7

Abgrenzungsplan: Geltungsbereich der Gestaltungssatzung
Abbildungen und Fotos zur Erläuterung der Gestaltungssatzung

II. Kommunales Förderprogramm der Gemeinde Riedbach für den Ortsteil Mechenried

III. Kurzanalyse der histor. Bau-und Siedlungsstruktur von Mechenried

IV. Allgemeine Informationen zur Städtebauförderung

Vorwort des Bürgermeisters

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger von Mechenried,

Der Altort von Mechenried mit seinem charakteristischen Baugefüge und der typischen Siedlungsstruktur ist deutlich von den Neubaugebieten zu unterscheiden. Etliche Gebäude mit erhaltenen historischen Details oder den für ihre Erbauungszeit typischen Bauelementen sind als ortsbildprägend einzustufen. Insbesondere das Ortszentrum mit der Kirche, dem Turm, der alten Schule und dem Pfarrhaus überragen - auch durch ihre leicht erhöhte Lage - das übrige Siedlungsgebiet des Altortes.

Dieser historische Ortskern von Mechenried soll langfristig erhalten werden und weiterhin das Zentrum des Ortes sein. Deshalb hat die Gemeinde Riedbach die Aufnahme von Mechenried in das Städtebauförderungsprogramm beantragt. Die dazu erforderlichen Vorbereitenden Untersuchungen sind durchgeführt, die Ergebnisse wurden in einen Rahmenplan eingarbeitet, der die langfristige Entwicklung des Dorfes lenken soll.

Sanierungsbedarf besteht dabei nicht nur in Bezug auf die ungestalteten öffentlichen Freiflächen; auch viele Gebäude sind in den letzten Jahrzehnten umgebaut worden; Diese baulichen Veränderungen sind oft als negative gestalterische Eingriffe bzw. Überformungen zu werten, die zu einem Attraktivitätsverlust geführt haben. Mechenried hat dadurch viel von seinem charakteristischen Ortsbild verloren.

Mit Hilfe der vorliegenden Gestaltungssatzung sollen Gestaltqualitäten bewahrt und verbessert werden, insbesondere im privaten Bereich. Dazu müssen die städtebaulichen Merkmale und Besonderheiten von Mechenried wieder (an-)erkannt werden. Nur so kann Bestehendes als wertvoll eingestuft und damit erhalten werden; Neues soll sich in die historische Umgebung einfügen.

Diese Gestaltungssatzung möchte also nicht nur bindende Regeln gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern aufstellen, sondern auch Verständnis wecken. Gebote und Verbote sollen zum richtigen Umgang mit historischer Bausubstanz anleiten. Die Gestaltungssatzung erläutert deshalb die wesentlichen städtebaulichen und gestalterischen Merkmale von Mechenried und gibt damit wichtige Informationen über ortstypische Baumaterialien und über die Art und Weise ihres Einsatzes.

Die Realisierung der angestrebten Sanierungsziele kann nie zwangsweise durchgesetzt werden. Ortssanierung ist eine gemeinsame Aufgabe der Gemeinde und ihren Bewohnern. Ich wünsche uns allen dabei viel Erfolg!

Diem
1. Bürgermeister

Gestaltungssatzung

Präambel

Grundlage dieser Gestaltungssatzung sind die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen einschließlich der Sanierungsziele und der Rahmenplanung sowie der Denkmalpflegerische Erhebungsbogen von Mechenried. Die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes erfolgt durch Erlaß der Sanierungssatzung (gemäß § 142 Abs. 3 BauGB und nach den Art. 23, 25 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern).

Zum Schutze des historischen Ortsbildes von Mechenried und zur Lenkung der städtebaulichen und baulichen Gestaltung in Mechenried erläßt die Gemeinde Riedbach aufgrund von Art. 91, Abs. 1, Satz 1, 2 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende Gestaltungssatzung.

Skizzen und Abbildungen sowie Analysen zur Ortscharakteristik von Mechenried (im Anhang) dienen zur Erläuterung, sind aber nicht Bestandteil der Satzung!

Gestaltungssatzung

§ 1 Generalklausel

Das charakteristische Ortsgefüge von Mechenried ist zu erhalten, zu schützen und weiter zu entwickeln. Bei allen baulichen Maßnahmen sind die historische Siedlungsstruktur, der Maßstab (Bauvolumen) und Gestaltungsmerkmale grundsätzlich zu bewahren. Veränderungen müssen sich am Bestand orientieren und in das umgebende, bauliche Gefüge einordnen. Vorhandene Gestaltungsmängel sind im Zuge baulicher Maßnahmen im Sinne dieser Satzung zu beseitigen.

§ 2 Geltungsbereich

(1) Sachlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt genehmigungspflichtige und nicht-genehmigungspflichtige Maßnahmen. Die Satzung gilt also auch für die

- Errichtung, Änderung, Instandsetzung, Beseitigung von baulichen Anlagen oder Teilen davon
- Gestaltung von privaten Freiflächen, incl. Einfriedungen und Stützmauern

(2) Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die Gestaltungssatzung ist der gesamte historische Ortsbereich von Mechenried. Er ist deckungsgleich mit dem Sanierungsgebiet. [Der beiliegende Abgrenzungsplan (im Anhang) ist Bestandteil der Satzung.]

§ 3 Festsetzungen

(1) Baukörper

1. Die charakteristische Raumkante des Altortes ist zu erhalten; auch neue Bauten müssen diese Raumkante aufnehmen, also direkt an der Straßenkante errichtet werden. Sämtliche Bauten dürfen nicht durch Vor- oder Rücksprünge zergliedert sein, sondern sind als kompakter Baukörper auszubilden. Nachträgliche Anfügungen an historische Gebäude (Balkon, Loggia, Wintergarten) sind nur im rückwärtigen Teil von Gebäuden zulässig. Balkonkonstruktionen über Eck sind keinesfalls erlaubt.

2. Der First von Anbauten und Nebengebäuden muß stets mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptgebäudes sitzen. Anbauten als profilgleiche Verlängerung des bestehenden Hauptgebäudes mit gleicher Firstrichtung und Firsthöhe sind zulässig. Gartenhäuschen und überdachte Freisitze sind in tragender Holzständer- oder schlanker Stahlkonstruktion auszuführen. Tore von Garagen, Fahrzeug- oder Gerätehallen dürfen eine Höhe und eine Breite von je 2,50 m nicht überschreiten. Bei Mehrfachgaragen muß ein Zwischenpfeiler von mindestens 0,30 m vorhanden sein. Mülltonnen und Müllcontainer müssen an gesicherten, von öffentlicher Fläche nicht einsehbaren Standorten im privaten Bereich untergebracht werden (Wandnischen, Rankgerüste, Verkleidungen, Eingrünung).

(2) Dachgestaltung

1. Die Hauptgebäude sind mit einem relativ steilen Satteldach mit mittigem First und einer Neigung von 40 - 60° auszubilden. Bestehende, historische Sonderdachformen (Halbwalm, Krüppelwalm o.a.) sind zu erhalten.

2. Nebengebäude müssen in der Regel ebenfalls ein Satteldach mit 30 - 50° Neigung aufweisen. Nebengebäude bis einer Breite von 7,0 m dürfen auch mit einem flacher geneigten Pultdach (30° Neigung) ausgestattet sein. Neue Flachdächer sind nicht erlaubt; bestehende Flachdächer können bis maximal 20 m² als Terrasse genutzt werden. Anbauten an das Hauptgebäude müssen sich an dessen Dachgestaltung anpassen.

3. Der Dachüberstand darf am Ortgang maximal 0,25 m, an der Traufe maximal 0,35 m betragen. Der Kniestock darf eine maximale Höhe von 0,50 m haben.

4. Die Dächer müssen mit naturroten oder rotbraunen Ton- oder Betonziegeln gedeckt werden. Andere Farben und Materialien sind nicht zulässig.

(3) Dachaufbauten

1. Dachgauben sind nur in Form von Einzelgauben zulässig. Sie sind als Teil des Daches zu werten und müssen sich deshalb in Material, Farbe und Proportion in die Dachfläche einfügen; Verblechungen oder andere Seitenverkleidungen von Dachgauben ist nicht zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf maximal 1/3 der Trauflänge des Daches betragen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2. Es sind wahlweise Schlepp-, Walm- oder stehende Gauben möglich. Pro Dach darf jedoch nur eine Gaubenart und zusätzlich ein Zwerchhaus errichtet werden. Dachflächenfenster sind nur auf einer von einer Straßenseite aus nicht einsehbaren Dachfläche zulässig (Ausnahme: Öffnungsluken für Kaminkehrer in der Größe 0,54 x 0,85 m).

3. Die Dachgaubenfenster dürfen maximal 1,30 m breit sein (Außenmaße), müssen aber deutlich kleiner als die Fenster der Fassade sein. Der Abstand zwischen den Dachgauben muß mindestens ein Sparrenfeld, zum First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m aufweisen. Das Zwerchhaus darf maximal 3 Sparrenfelder breit sein. Der First des Giebels muß jeweils mindestens 1,50 m unter dem First sowie über der Traufe des Haupthauses liegen. Doppelreihige Gauben sind dann zulässig, wenn die obere Gaubenreihe maximal 0,3 m² groß ist.

4. Dachrinnen, Verwahrungen und Fallrohre sind mit dem üblichen Material (Kupfer, Zink) handwerklich auszuführen oder müssen in einer dem Dach bzw. der Fassade angepassten, zurückhaltenden Farbe gestrichen werden. Kunststoffrohre und -rinnen sind unzulässig.

5. Kamine müssen am First oder in Firstnähe aus dem Dach stoßen. Kaminabzüge an Außenwänden als sichtbarer Mauervorsprung sind nicht erlaubt. Kaminverkleidungen aus Kunststoff sind untersagt.

6. Dachantennen und Satellitenschüsseln müssen bei traufständigen Gebäuden 2,0 m, bei giebelständigen Gebäuden 5,0 m Abstand zur Straßenfassade aufweisen. Solaranlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind entweder flächengleich oder an der rückwärtigen Seite des Hauses anzubringen. Die Gesamtfläche der Sonnenkollektoren darf jedoch max. 40 % der Dachfläche einnehmen.

7. Vordächer oder Kragdächer zum Schutz von Eingängen sind als besondere Bauteile zu gestalten; sie dürfen maximal 1,0 m auskragen. Vordächer bis 8 m² können mit einer Flachglaseindeckung ausgestattet werden. Horizontale Vor- und Kragdächer aus Beton oder Kunststoff sowie umlaufende Kragplatten sind nicht erlaubt.

(4) Fassade

1. Die Gesamtfassade des Hauses muß eine einheitliche Gesamtgestaltung aufweisen; die Geschosse müssen zueinander Bezug nehmen. Massive Natursteinsockel dürfen nicht verputzt oder verkleidet werden. Auch bei einer Nutzung des Erdgeschosses als Geschäft müssen die tragenden Konstruktionselemente sichtbar bleiben (Mindestbreite 0,30 m). Die Veränderung oder Freilegung von Fachwerk darf nur durchgeführt werden, wenn dies historisch begründet ist und sich dadurch kein Nachteil für das gesamte Erscheinungsbild der Fassade ergibt.

2. Die farbliche Gestaltung der Fassade ist auf das Einzelgebäude und auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten, Aluminium, Glas, Keramik oder hochglänzenden Materialien sind untersagt. Außenputze sind stets in traditioneller, gescheibter Verarbeitung aufzubringen. Putzanstriche müssen mit Mineralfarbe ausgeführt werden. Vor der Genehmigung bzw. Zustimmung können Farb- oder Putzproben verlangt werden.

3. Gliederungselemente ohne Bezug zur Konstruktion sind nicht erlaubt (Fachwerkattrappen, Zierputze etc.). Vor- bzw. Rücksprünge sind nur für Gesimse, Tür-, Fenster- und Torgewände zulässig; Fassadenvorsprünge infolge von nachträglich angebrachten Wärmedämmungen sind nicht zulässig. Historische Mauerauskragungen müssen erhalten bleiben.

4. Die vorhandenen Hausfiguren einschließlich der bestehenden Figurennischen an den Giebeln der Wohnhäuser sind zu erhalten.

(5) Wandöffnungen

1. Fenster und Türen müssen in Anordnung, Größe und Format eine rhythmische Fassadengliederung bilden. Alle Wandöffnungen müssen zu den Gebäudeecken mindestens 0,90 m Abstand halten. Doppelfenster müssen eine Pfostenbreite von mindestens 0,14 m aufweisen. Fensterbänder ist nicht erlaubt. Insgesamt muß der Anteil der Wandfläche gegenüber der Fensterfläche überwiegen.

2. Die Fenster sind stets in Hochformat auszuführen. Die Anzahl der Fensterformate soll auf wenige Formen und eine möglichst einheitliche Größe beschränkt werden. Größere Fenster müssen in Form von zu öffnenden Fensterflügeln konstruktiv teilbar sein; aufgesetzte, aufgeklebte oder aufgemalte Sprossen sind unzulässig.

3. Fenstergewände sind bei massiven Gebäuden in Naturstein, bei Fachwerkwänden in Holz auszuführen. Putzfaschen dürfen 0,10 bis 0,15 m breit sein. Fensterbänke sind aus Kupfer, Titanzink oder Blei anzufertigen, Kunststoff ist untersagt.

4. Fenster- und Türkonstruktionen sind vorzugsweise in Massivholz herzustellen, sie können aber auch mit profilierten Kunststoff- bzw. mit Holz-Aluminium-Rahmen ausgeführt werden. [Hinweis: Gefördert werden jedoch ausschließlich Massivholzfenster und Holz-Aluminium-Rahmen.] Fenster und Türen bei Baudenkmälern und ortsbildprägenden Gebäuden (siehe Kennzeichnung im Plan) sind nur in Massivholz zulässig. Die Farbe der Fensterrahmen soll naturbelassen, hell (beige - grau) oder gebrochen weiß gehalten werden. Die Verglasung muß aus Klarglas bestehen (Ausnahme: eine andere Verglasung ist am Gebäude historisch nachweisbar). Glasbausteine sind nicht erlaubt.

5. Tore können in Massivholz bzw. als Stahlrahmenkonstruktion mit massiver Holzbrettverschalung, als zweiflügelige Dreh- oder Schiebetore ausgeführt werden. Garagentore dürfen maximal 2,50 m breit und hoch sein; Tore von Scheunen, gewerblichen oder landwirtschaftlichen Gerätehallen dürfen jedoch auch größer sein.

6. Schaufenster dürfen größer als die Fenster im Obergeschoß sein, eine zusammenhängende Fassade muß jedoch gewahrt sein. Sie dürfen maximal 2,0 m breit sein; mehrere Schaufenster nebeneinander müssen mit 0,30 m breiten Mauerpfeilern voneinander getrennt sein. Schaufenster müssen zur Fassade eine Laibung von mindestens 0,10 m aufweisen.

(6) Sonnenschutz / Wetterschutz

1. Verbretterungen aus Holz zum Schutz der Fassaden sind zulässig.

2. Zur Verdunkelung der Fenster an Denkmälern und ortsbildprägenden Gebäuden dürfen ausschließlich Klappläden aus Holz verwendet werden. Bei Neubauten (nach 1945 errichtet) sind verdeckt angebrachte Rolläden am Rahmenholz erlaubt.

3. Markisen dürfen die Breite der Fenster nicht überschreiten. Historische Fassadenelemente (z.B. Gesimse, Gewändelaibungen) dürfen nicht verdeckt werden. Feststehende Markisen und Sonnenschutzanlagen dürfen maximal 1,0 m auskragen. Straßenrechtliche Bestimmungen sind gesondert zu beachten. Werbeaufschriften auf den Markisen außer Eigenwerbung sind nicht erlaubt.

(7) Werbeanlagen

1. Werbeanlagen müssen sich stets dem Erdgeschoß zuordnen. Eine wahllose Anbringung oder Häufung von (verschiedenen) Werbeanlagen pro Fassade ist nicht erlaubt. Wandöffnungen (Schaufenster, Fenster, Türen) sowie wichtige konstruktive oder gestalterische Elemente der Fassade dürfen nicht vollständig mit Werbeanlagen überklebt bzw. verdeckt werden.

2. Zulässige Werbeanlagen sind aufgemalte Schriftzüge, aufgesetzte Einzelbuchstaben oder Zeichen (maximal 0,45 m hoch), jedoch nicht aus Kunststoff oder Aluminium. Handwerklich gestaltete Ausleger dürfen inclusive Befestigung nicht mehr als 1,20 m auskragen. Straßenrechtliche Bestimmungen gelten daneben. Historische Werbeanlagen müssen an Ort und Stelle erhalten bleiben. Senkrechte Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3. Zur Beleuchtung sind ausschließlich Einzelleuchten (z.B. Punktstrahler) zulässig. Grelle Farben, Signalfarben, selbstleuchtende Werbeanlagen sowie blinkende, rotierende oder mit wechselndem Licht ausgestattete Reklamen sind unzulässig.

4. Fahnen, Ständer, Sonnenschirme und Fahrradständer mit Produktwerbung sind nicht erlaubt. Fahnen für Werbezwecke sind zeitlich befristet und müssen vom Gemeinderat genehmigt werden.

(8) Einfriedungen

1. Private Grundstücke können durch Mauern, Tore oder Zäune vom Straßenraum abgegrenzt werden; sie müssen mindestens 1,20 m hoch sein. Neue Einfriedungen müssen sich in Höhe, Farbe und Material an die dazugehörigen Gebäude und an die Bebauung bzw. Einfriedung des Nachbargrundstücks anpassen.

2. Mauern sind in Naturstein (unverputzt) oder als verputztes Mauerwerk auszuführen. Betonmauern sind nicht erlaubt.

3. Abgrenzungen durch Zäune sind ausschließlich in Holz oder Stahl herzustellen. Holzzäune dürfen nur mit senkrechter Lattung errichtet werden; Eisenzäune nur mit schlichten, vertikalen Stäben. Ein niedriger Mauersockel bis ca. 0,20 m Höhe ist erlaubt. Vorhandene Einfriedungen sind zu erhalten!

4. Hoftore können aus Holz in senkrechter Lattung oder aus Stahl in handwerklicher Ausführung erstellt werden. Andere Hoftore sind nicht zulässig.

(9) Freiflächen

1. Private Freiflächen können mit Pflasterbelägen aus Naturstein oder Beton befestigt werden. Historisches Natursteinpflaster sollte erhalten und wo nötig behutsam ausgebessert werden. Befestigungen aus Asphalt, Beton oder Waschbetonplatten sind unzulässig. Für wenig beanspruchte Flächen kann eine wassergebundene Decke, Kies, Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster aufgebracht werden.

2. Grünflächen müssen mit heimischen, standortgerechten Pflanzenarten bepflanzt werden.

§ 4 Sonstige Vorschriften und Bestimmungen

(1) Bestandsschutz

Solange keine Gestaltungsänderungen, Sanierungs-, Modernisierungs- oder Baumaßnahmen vorgenommen werden, genießen alle Gebäude und Gestaltungen ungeachtet den Forderungen dieser Satzung Bestandsschutz.

(2) Denkmalschutz

Die Bestimmungen des Denkmalschutzes (DSchG) bleiben von dieser Satzung unberührt. Alle Maßnahmen an Denkmälern und in deren Nahbereich sind erlaubnispflichtig.

(3) Bebauungspläne

Wird im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt, so sind die Ziele und Festsetzungen dieser Satzung zu beachten. Als örtliche Bauvorschrift haben die Festsetzungen des Bebauungsplanes vor dieser Satzung Gültigkeit.

§ 5 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können vom Landratsamt Haßberge im Einvernehmen mit der Gemeinde Riedbach, unter Voraussetzung des Art. 70 BayBO Abweichungen zugelassen werden, wenn das Ziel der Satzung, das Ortsbild zu erhalten, nicht beeinträchtigt wird.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Wer dieser Satzung zuwiderhandelt, kann nach Art. 89, Abs. 1, Nr. 17 BayBO mit einer Geldbuße belegt werden. Die Höhe der Geldbuße bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalls. Sie kann gem. Art. 89 Abs. 1 BayBO bis zu 500.000,00 Euro betragen.

§ 7 In Kraft Treten

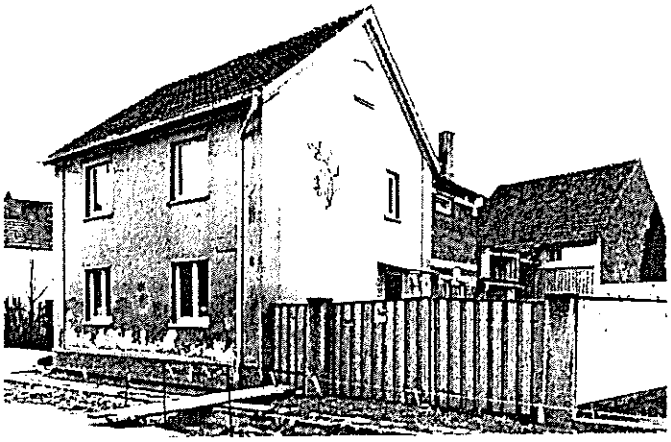
Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

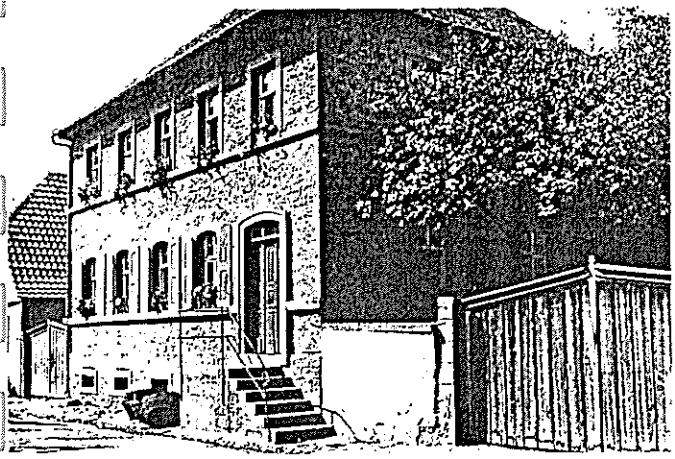
Riedbach, den - 7. Jan. 2003

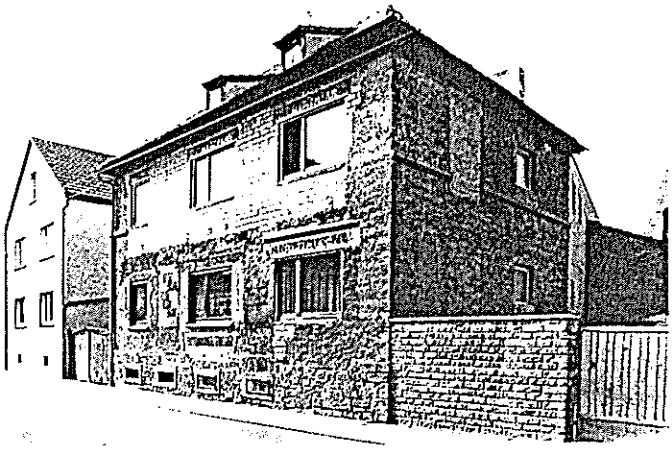
.....

Diem, 1. Bürgermeister

Häuser und Gebäudegruppen



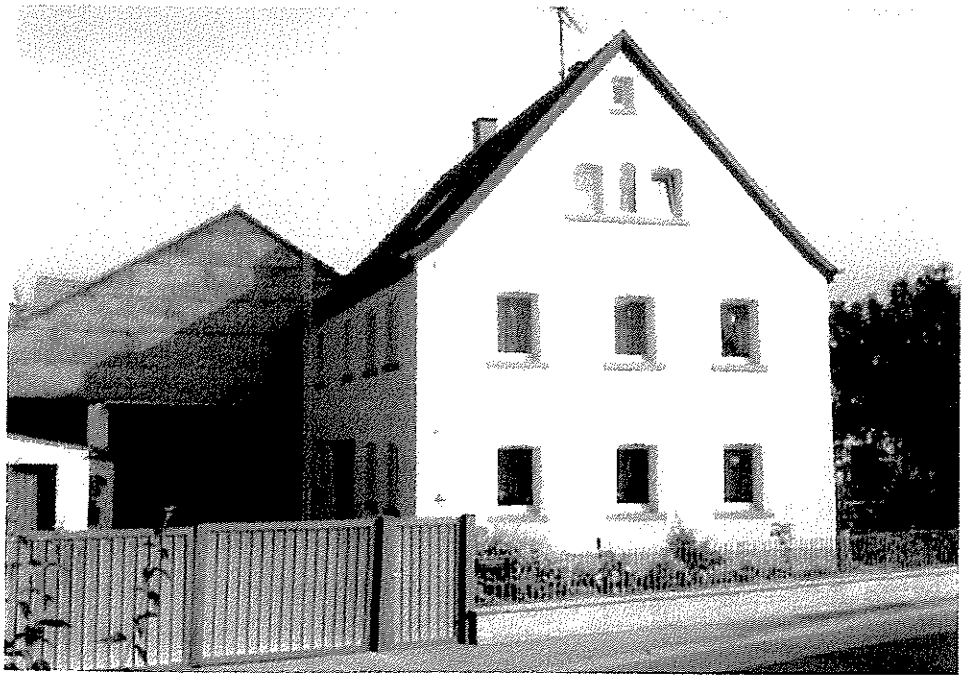




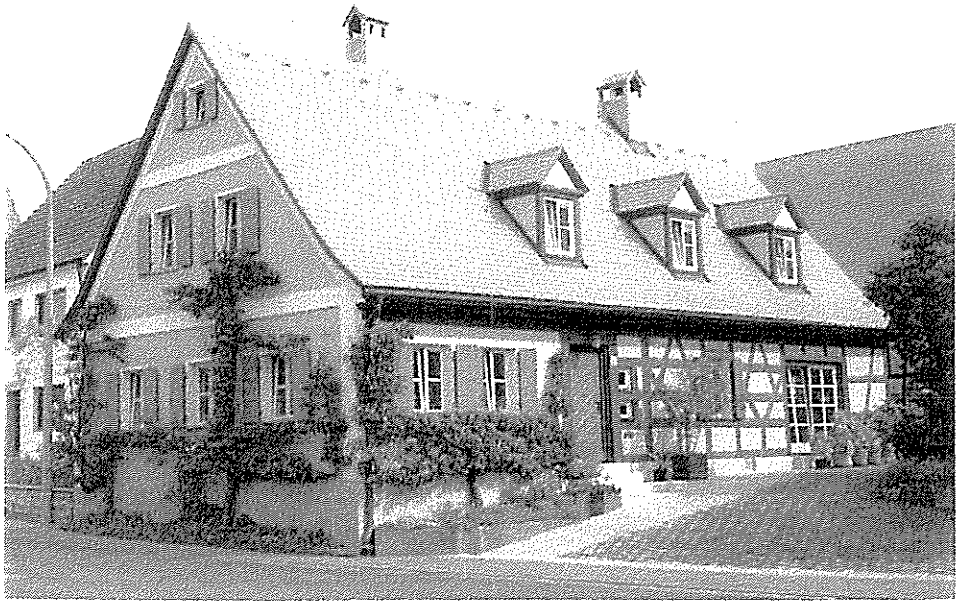
Auch solche Bilder gehören leider nach wie vor zum Alltag heutigen Bauens in unseren ländlichen Orten. Die Aufnahmen zeigen jeweils ein und dasselbe Haus. Das Haus oben hat sich in seinen äußeren Umrissen nicht verändert. Trotzdem hat es sich bis zur Unkenntlichkeit verwandelt. Die Gegenüberstellung beweist, wie wichtig die Details und Einzelelemente am Haus sind, die Fensterformate, die Wandgliederung, die Fensterläden und Blumenkasten und das Hoftor.

Die Aufnahmen unten dokumentieren die Zerstörung eines wertvollen Sandsteingebäudes durch Modernisierung. Anlaß dazu war der Einbau breitgelagerter Fenster. Auch das Wohnumfeld hat sich verändert. Der Hausbaum und der Treppenaufgang wurden beseitigt, das hölzerne Hoftor wurde durch ein Tor aus Metall und Kunststoff ersetzt. Mit den Umbauten hat das Haus sein Gesicht verloren.

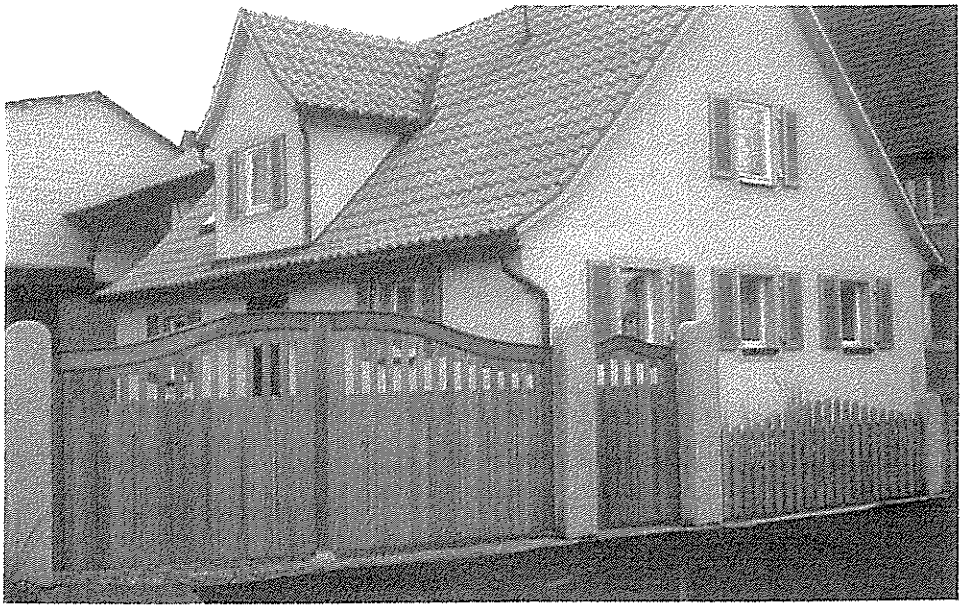
Kompakter, zweigeschossiger Baukörper ohne Vor- und Rücksprünge, ruhige Dachfläche, Gliederung der Fassade durch filigrane Gesimse und Ecklisenen, helle Putzfarbe



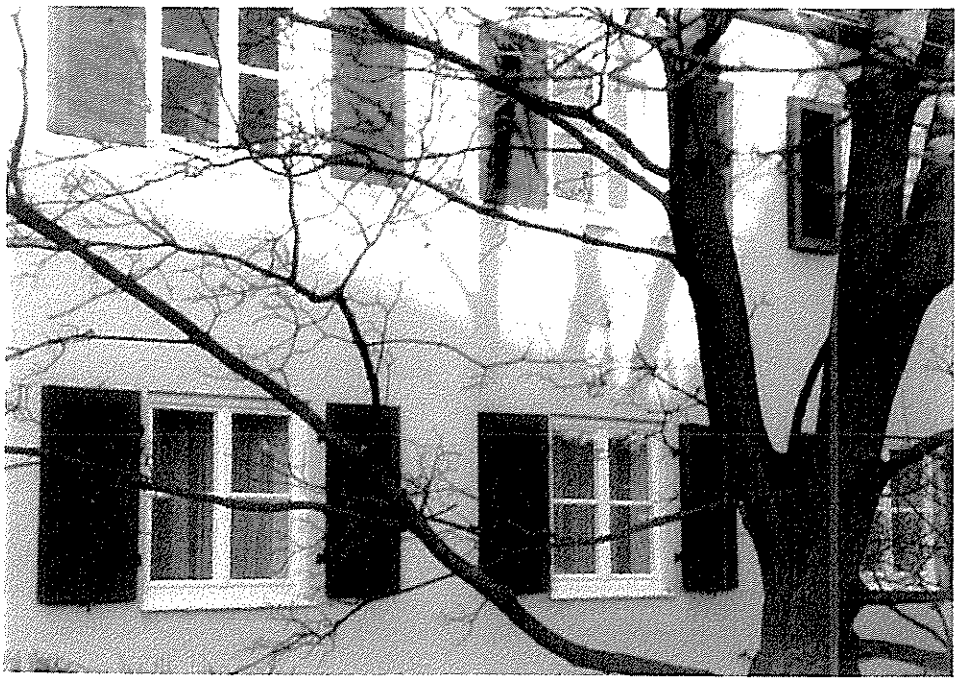
Traufe und Ortgang mit minimalem Dachüberstand, Dachanschluß mit Aufschiebling; Fassade: einheitliche Größe und Lage der Wandöffnungen, stehendes Fensterformat



Stehende Dachgauben in einheitlicher Gestaltung und Lage; Dachdeckung aus roten Tonziegeln; Kamine am First / in Firstnähe; sonst keine Dachaufbauten



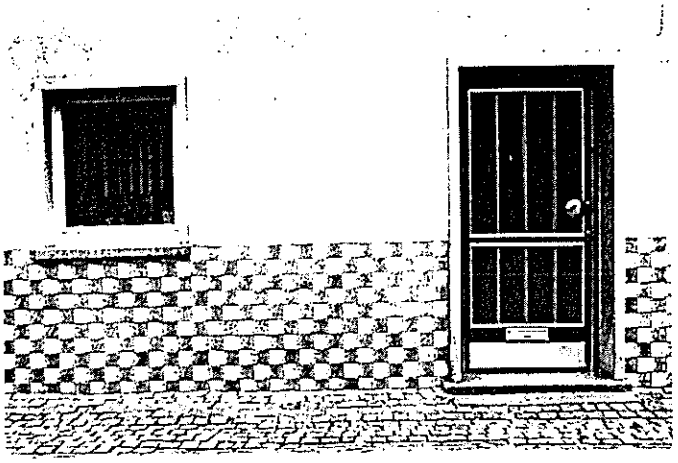
Ausbildung eines Zwerchhauses mit Satteldach und Aufschiebling, in Anlehnung an das Hauptdach

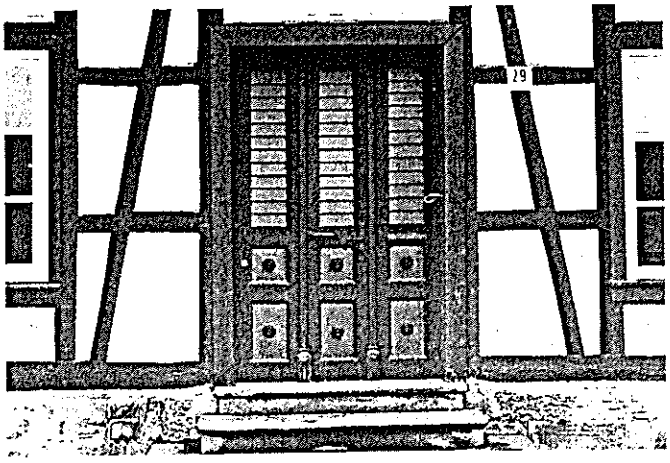


Einheitliche Gestaltung der Fenster mit zwei Fensterflügeln und echten Sprossen; Klappläden zur Verdunkelung / als Wetterschutz

Erhaltene historische Haustür aus Holz; Gartentür aus senkrechten, filigranen Eisengitterstäben; Eingang einladend gestaltet mit Bank, Pflaster, Begrünung

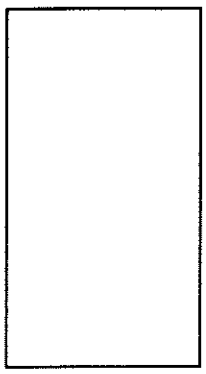
Einzelelemente und Details



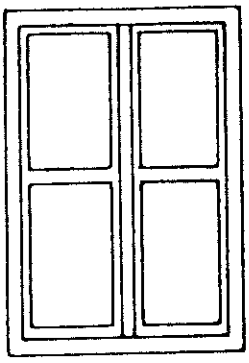


Dieser Vergleich historischer Hauseingänge mit den Umbauten unserer Zeit offenbart die Folgen des Bauens aus dem Katalog für die Hausgestaltung. Während früher Eingangstüren für jedes Haus individuell gestaltet wurden, werden diese heute durch Serienelemente ersetzt. Historische Bilder zeigen uns, daß zu jedem Haus eine typische Türe gehört, die nicht ohne weiteres ausgewechselt werden kann. Handwerkliche Brettüren mit Aufdoppelungen erfüllen auch heute noch ihren Zweck und sind bei näherer Betrachtung als Haustüren sogar zweckmäßiger als moderne Metall- und Kunststofftüren.

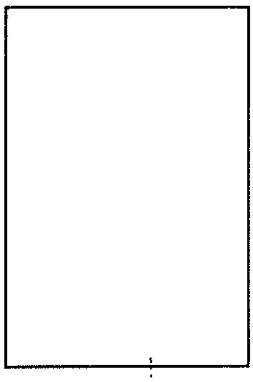
Gut proportionierte Fensterformate und mögliche Unterteilungen



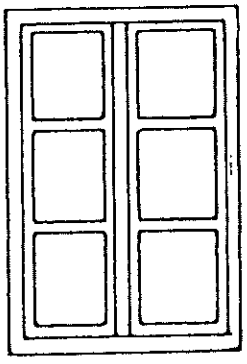
Format stehend 1:2



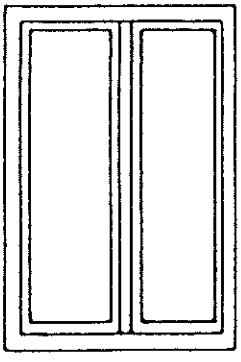
2 Flügel je 1 Quersprosse



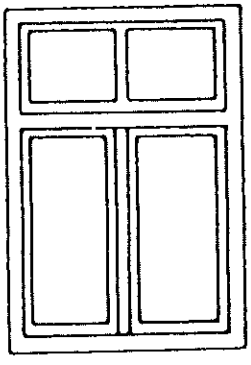
Format stehend 2:3



2 Flügel je 2 Quersprossen

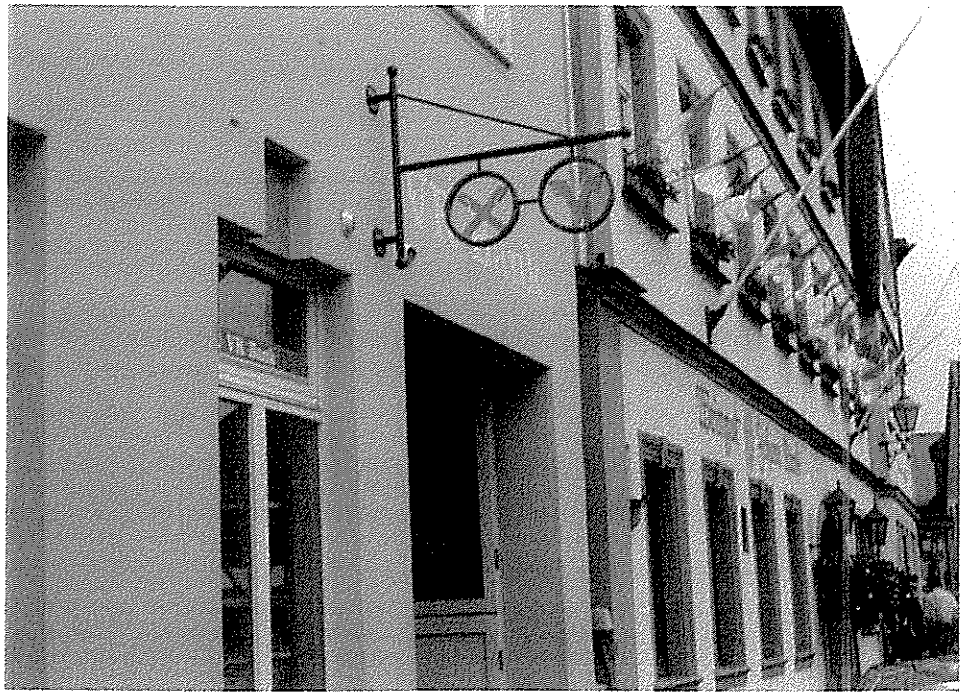


2 Flügel mittig geteilt

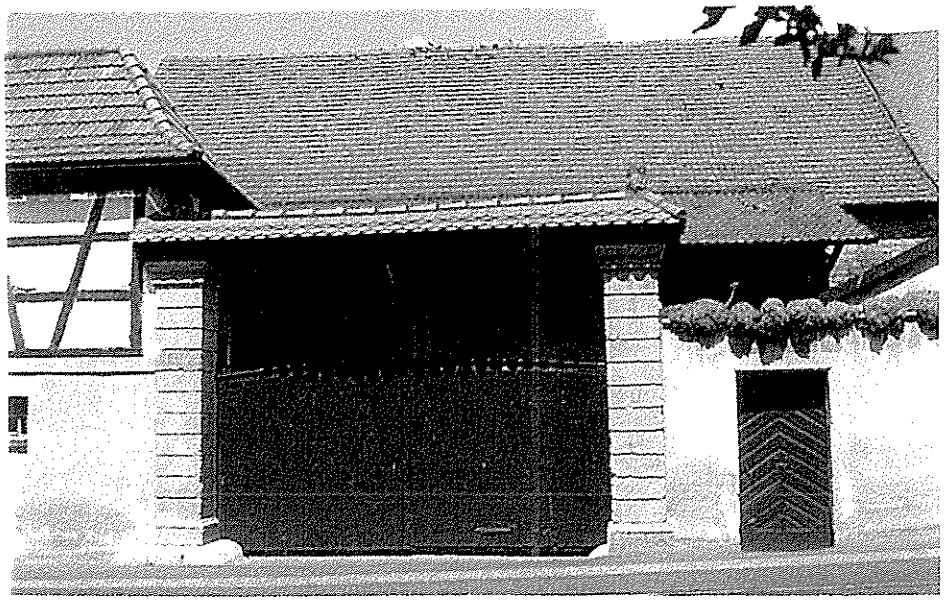


mit Oberlicht
fester Kämpfer

Attraktives Schaufenster in der Größe angepasst und zusammen mit Eingangstür einheitlich gestaltet, Rahmen und Sprossen aus Holz, farblich abgestimmt mit Fassade und Fenstergewände

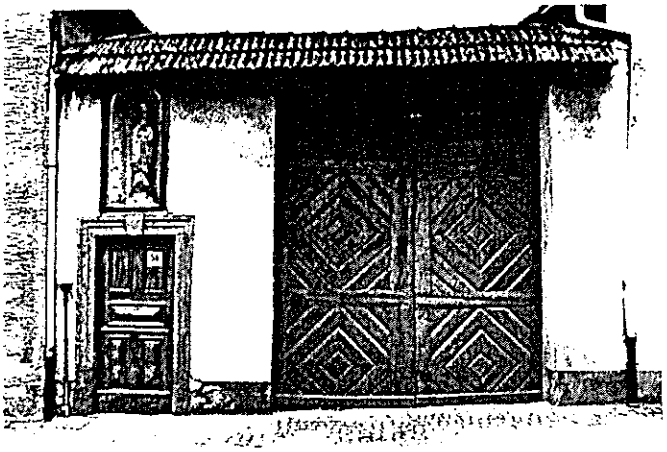


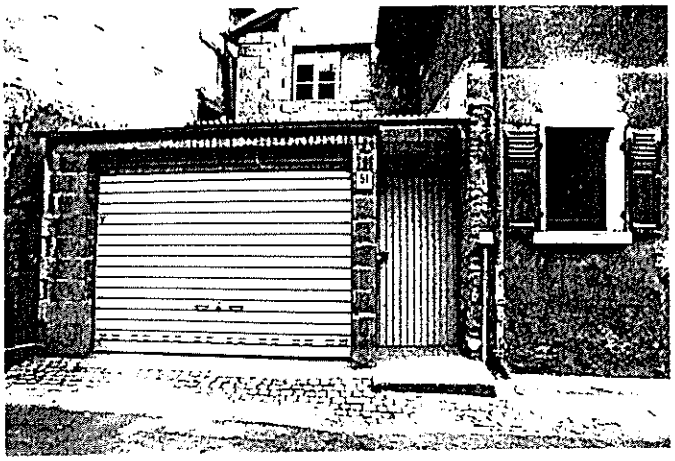
Dezente Werbeanlagen: schlichter, schmiedeeiserner Ausleger; Schriftzüge jew. in Einzelbuchstaben, farblich angepasst an jew. Farbe der Fenster bzw. Fenstergewände

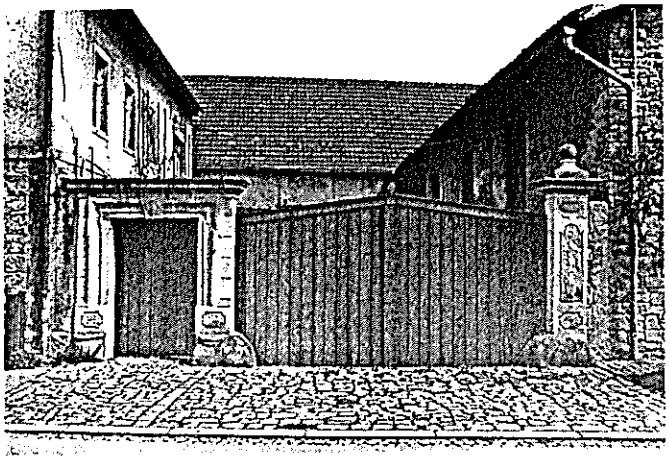


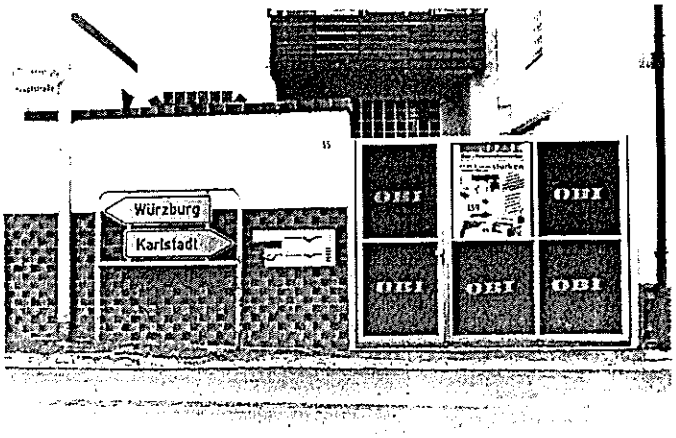
Toranlage, Mauer und Nebengebäude grenzen den Hof zur Straße hin ab;
die querstehende Scheune bildet den rückwärtgen Abschluß des Innenhofes

Gepflasterter und begrünter Hofraum;
die Scheune wird als Abstellraum und
Garage genutzt





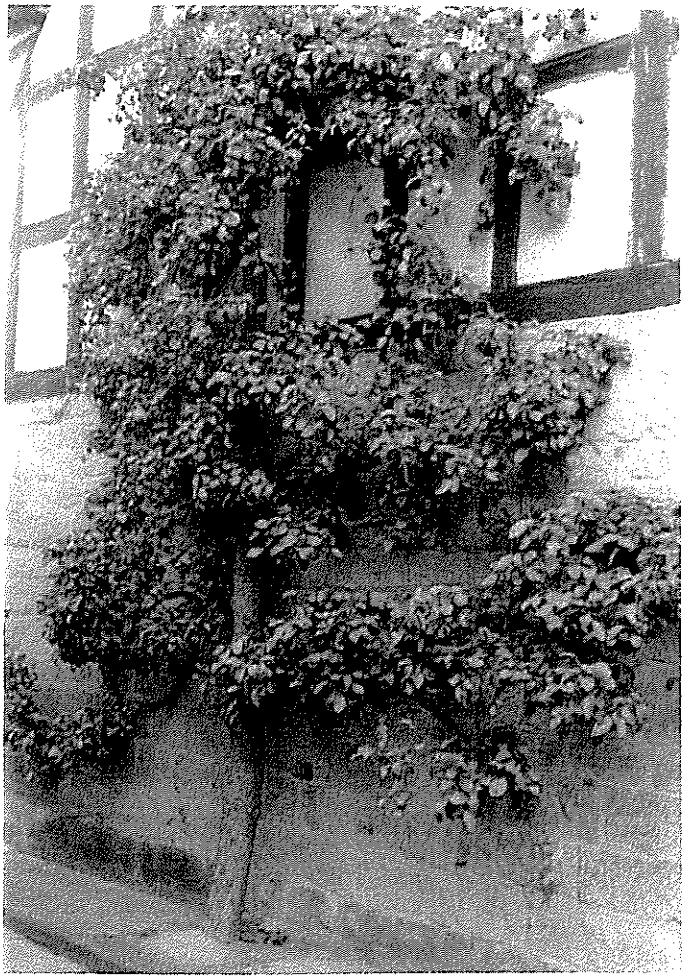




Die fortschreitende Zerstörung der Orte zeigt sich vor allem auch im baulichen Umgang mit den Einzelelementen und Details. Was zu früherer Zeit wohlüberlegt und bis in jede handwerkliche Kleinigkeit durchdacht war, wird heute durch Bauelemente der Industrie ersetzt.

Das Verschwinden von ehemals prächtigen Hofeinfahrten oder ihre Verwandlung, die diese Bilder dokumentieren, ist sicher ein besonders trauriges Kapitel der baulichen Veränderungen mainfränkischer Dörfer. Mehr als jeder andere Teil der bäuerlichen Anlage zeigten sie die hohe Handwerkskunst und die hohe architektonische Qualität früherer Hofanlagen.

Typischer Nutzgarten mit Gemüse, Obst und Blumen; von einem Holzstaketen-zaun eingefriedet, Pfosten aus Naturstein



Fassadenbegrünung mit Spalierobst

Kommunales Förderprogramm

Kommunales Förderprogramm
der Gemeinde Riedbach für den
Gemeindeteil Mechenried

für die Durchführung privater Baumaßnahmen
in Verbindung mit der Gestaltungssatzung

1. Geltungsbereich und Grundlage

Der Geltungsbereich der Förderung umfasst das Gebiet der Gestaltungssatzung für den Gemeindeteil Mechenried (siehe Abgrenzungsplan der Gestaltungssatzung).

Dem kommunalen Förderprogramm liegt die Gestaltungssatzung sowie die Vorbereitenden Untersuchungen zur Altortsanierung von Mechenried gem. § 141 BauGB sowie der denkmalpflerische Erhebungsbogen zugrunde.

2. Ziel und Zweck der Förderung

Ziel und Zweck des kommunalen Förderprogrammes ist die Erhaltung des Altortes von Mechenried mit seinem historischen Baugefüge. Daneben soll die Weiterentwicklung des Altortes bei Neu-, An- oder Umbauten durch geeignete Gestaltungsmaßnahmen nach Vorgabe der Gestaltungssatzung gelenkt werden.

Um das Engagement der Eigentümer für die Ortsbildpflege zu stärken und zu unterstützen, soll der Mehraufwand für die ortsgerechte Gestaltung durch das vorliegende kommunale Förderprogramm gemindert werden.

3. Gegenstand der Förderung

Im Rahmen dieses kommunalen Förderprogrammes können folgende Sanierungsmaßnahmen gefördert werden:

- Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der vorhandenen Wohngebäude und landwirtschaftlich genutzten Gebäude mit ortsbildprägendem Charakter; insbesondere Maßnahmen an Fassaden einschließlich Fenstern und Türen, Dächern einschließlich Dachaufbauten, Hoftoren und Hofeinfahrten, Einfriedungen und Treppen mit ortsbildprägendem Charakter
- Anlage und Neugestaltung von Vor- und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, wie z.B. durch ortstypische Begrünung und Entsiegelung
- Neuerrichtung von entsprechenden Gebäuden

Die geplante Gesamtmaßnahme hat sich besonders in folgenden Punkten den Geboten der Gestaltungssatzung anzupassen:

- Dachdeckung
- Fassadengestaltung
- Fenster und Fensterläden
- Hauseingänge, Türen und Tore
- Hoftore und Einfriedungen
- Begrünung und Entsiegelung der Vor- und Hofräume

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

Bei umfassenden Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden, die in Form von Kostenerstattungsbeträgen nach den Städtebauförderungsrichtlinien gefördert werden, entfällt eine Förderung nach diesen Richtlinien.

4. Grundsätze der Förderung

Die geplante Gesamtmaßnahme muß sich insbesondere in Bezug auf folgende Punkte an die Vorgaben der Gestaltungssatzung halten:

- Erhaltung der Grundstücks- und Parzellenstruktur und Stellung der Gebäude
- Dichte und Höhe der Bebauung
- Dachlandschaft und Dacheindeckung
- Fassadengestaltung incl. Sockel
- Fenster / Schaufenster / Fensterläden / Sonnenschutz
  [Die Verwendung von Kunststoffenstern wird nicht gefördert! Siehe Gestaltungssatzung, S. 5]
- Hauseingänge, -treppen / Türen / Tore
- Hoftore / Einfriedungen
- Freiflächengestaltung, Bepflanzung
- Werbeanlagen

Die vorgenannten Maßnahmen sind in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege, dem beauftragten Planungsbüro für die Sanierung und der Gemeinde Riedbach auszuführen.

5. Zuwendungsfähige Kosten, Höhe der Förderung

(1) Zuwendungsfähig sind jene Kosten, die in sach- und fachgerechter Erfüllung der Gestaltungssatzung entstehen. Abweichend hiervon wird bei Neubauten der gestalterische Mehraufwand zugrundegelegt. Die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen werden bis zu 10 v.H. der reinen Bauleistungen berücksichtigt. Bei Eigenleistungen sind die Materialkosten förderfähig.

(2) Höhe der Förderung:
Bis zu 25 % der zuwendungsfähigen Kosten je Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit, jedoch höchstens 4.000,00 EUR als Zuwendung. Die förderfähigen Kosten können auch auf mehrere Jahre und mehrere Objekte auf einem Grundstück verteilt werden. Die Höhe der Förderung wird im Einzelfall von der Gemeinde Riedbach festgelegt.

(3) Ein Rechtsanspruch auf die Förderung nach diesen Richtlinien besteht nicht.

6. Zuwendungsempfänger

Die Fördermittel werden natürlichen und juristischen Personen sowie Personengesellschaften in Form von Zuschüssen gewährt.

7. Abweichungen

Die Gemeinde Riedbach behält sich eine Rücknahme der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder teilweise nicht der Bewilligungsgrundlage entspricht.

8. Anforderungen bei Antragsstellung

Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmebeginn nach fachlicher und rechtlicher Beratung durch die Gemeinde Riedbach bzw. die Verwaltungesgemeinschaft Hofheim und des von ihr beauftragten Planungsbüros bei der Bewilligungsbehörde einzureichen. Dem Antrag sind beizufügen:

- eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende
- ein Lageplan Maßstab 1:1000
- ggf. weitere erforderliche Pläne, wie Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne nach Maßgabe des beauftragten Planungsbüros
- Kostenangebote: 3 Angebote bei Kosten ab EUR 5.000,00; 2 Angebote bei Kosten unter 5.000,00 EUR
- ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden; ggf. sind die Bewilligungsbescheide beizufügen

Die Anforderungen weiterer Angaben od. Unterlagen bleiben im Einzelfall vorbehalten.

Die Gemeinde Riedbach bzw. VG Hofheim und das Planungsbüro prüfen einvernehmlich, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen der Gestaltungssatzung sowie den baurechtlichen und denkmalpflegerischen Erfordernissen entsprechen. Die Förderzusage ersetzt jedoch nicht die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen!

9. Inkrafttreten des kommunalen Förderprogrammes

Diese Richtlinien treten gleichzeitig mit der Gestaltungssatzung in Kraft.

Sie werden ortsüblich bekannt gemacht.

Riedbach, den - 7. Jan. 2003

Theo Diem
1. Bürgermeister