

Gestaltungsleitfaden der Gemeinde Röthlein

Der Gemeinderat von Röthlein erlässt folgenden Gestaltungsleitfaden:

Präambel

Die Ortskerne von Röthlein, Heidenfeld und Hirschfeld haben ihr charakteristisches Ortsbild über Jahrhunderte hinweg bewahren können und sind trotz vieler Veränderungen noch deutlich von den neueren Siedlungsgebieten zu unterscheiden. Insbesondere die erhaltene Orts- und Parzellenstruktur, die Art und Dichte der Überbauung sowie traditionelle Bauformen und historische Baudetails tragen dazu bei. Diese vorhandenen städtebaulichen und baulichen Qualitäten sind zu erhalten. Gleichzeitig soll aber auch neue Architektur möglich sein, deren Formensprache sich jedoch in das gewachsene Gefüge des Ortes einfügen muss. Unproportionale Gebäude, unpassende Überformungen oder nicht altortgerechte Um- oder Anbauten sollen in Zukunft vermieden werden.

§ 1 Generalklausel

Das gewachsene Bauegefüge der Altorte von Röthlein, Heidenfeld und Hirschfeld soll erhalten, geschützt und entwickelt werden. Bei allen baulichen Maßnahmen sollen charakteristische Siedlungsstrukturen, Bauvolumen und Gestaltungsmerkmale grundsätzlich bewahrt werden. Veränderungen sollen sich am Bestand orientieren und sich in das umgebende, bauliche Gefüge einordnen. Vorhandene Gestaltungsmängel sollen im Zuge baulicher Maßnahmen im Sinne dieses Leitfadens beseitigt werden.

Die prägenden Merkmale der ortstypischen Gebäude einer Ortschaft liefern Maßstab und Grundlage für zukünftige Bau- und Umbaumaßnahmen.

Gestaltungsmerkmale eines ortstypischen Gebäudes sind:

- Vertikale und horizontale Gliederung der Fassade
- Verhältnis von offenen und geschlossenen Flächen
- Baumaterialien und Fassadenfarben
- Größe, Farbe, Rhythmus und Proportionen der Fassadenelemente

Bei Neu- und Umbauten von Gebäuden und ihren Fassaden sollen folgende Maßnahmen vermieden werden:

- Unproportionale Baumassenverteilung sowie unangemessene Maßstabsprünge
- Wahl einer untypischen Gebäudestellung, Unterbrechung ortsprägender Raumkanten
- Verstellung wichtiger Blickbeziehungen
- Eingriffe in die Fassadengliederung und damit Veränderungen des Gesamteindrucks

§ 2 Sonstige Vorschriften und Bestimmungen

(1) Denkmalschutz

Die Bestimmungen des Bayerischen Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG) bleiben von diesem Leitfaden unberührt.

Alle geplanten Maßnahmen an Bau- und Kunstdenkmälern sowie in deren Nahbereich bedürfen der Erlaubnis gemäß Bayerischem Denkmalschutzgesetz. (Eine frühzeitige Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Schweinfurt wird empfohlen.) Dies gilt auch für geplante Eingriffe in den Boden, die insbesondere im Altort regelmäßig Belange der städtebaulichen Denkmalpflege (z.B. historische Pflaster) bzw. der Bodendenkmalpflege (insbesondere bei geplanten Grabungen) betreffen.

(2) § 34 BauGB

Es gilt bei allen baulichen Maßnahmen der § 34 BauGB, der die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile grundsätzlich regelt, solange die Gemeinde Röthlein keinen Bebauungsplan erlässt.

§ 3 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich vom Leitfaden umfasst die Altorte von Röthlein, Heidenfeld und Hirschfeld. Die beiliegenden Abgrenzungspläne geben Aufschluss über die exakten Gebietsabgrenzungen.

Die beiliegenden Abgrenzungspläne sind Bestandteil dieses Leitfadens.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Der Leitfaden gilt insbesondere für die

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

§ 4 Festsetzungen

1. Baukörper

1.1 Raumkante

Bauten sollten nicht durch Vor- und Rücksprünge zergliedert, sondern als kompakte, rechteckige Baukörper ausgebildet sein.

Das Zusammenziehen benachbarter Einzelbaukörper in der Straßenfront oder im Dach sollte vermieden werden.

1.2 Nebengebäude, Anbauten und Balkone

Lagerräume, Garagen und Nebengebäude sollten sich dem Hauptgebäude in der Größe des Baukörpers und dessen Höhen unterordnen.

Auch vermeintliche Details wie Geländer tragen wesentlich zur Erscheinung des Ortsbildes bei. Geländer an Hauseingängen, Treppen, Balkonen oder Terrassen nehmen keinen unbedeutenden Teil der Hausansichten ein. Empfehlenswert ist hierbei die Besinnung auf historische Gestaltungsvorbilder mit vertikalen Ausrichtungen in Form von Holzlatten- oder Stabstahlgeländern mit senkrechten Stäben, die auch in moderner, filigraner Gestaltung einen wesentlichen Beitrag zum positiven Erscheinungsbild leisten können.

1.3 Scheunen

Historische Scheunen sind wichtige Elemente der Dorfstruktur. Deshalb sollten die ortsbildprägenden Baukörper erhalten und eine Umnutzung angestrebt werden.

Die äußeren Gliederungselemente und Merkmale der historischen Scheunen (Dachform, Scheunentoröffnung, Material der Fassade) sollten dabei erhalten bleiben.

2. Dach

2.1 Form und Neigung

In Franken prägend sind keine bis nur sehr geringe Dachüberstände an Ortgang und Traufe. Es wird empfohlen, am Ortgang einen Dachüberstand von max. 0,20 m und an der Traufe einen Überstand von max. 0,30 m (ohne Dachrinne) nicht zu überschreiten.

Bei der Ausbildung von Ortgang und Traufe sollte auf eine Verblechung verzichtet und stattdessen auf eine kleinteilige Ausführung mit ursprünglichen Materialien geachtet werden.

3. Dachaufbauten

3.1 Gauben und Dachflächenfenster

Die Gaube sollte im stehenden Format (höher als breit) ausgebildet werden.

Gauben sollten in Lage und Größe auf die Proportion des Hauptdaches und des gesamten Gebäudes abgestimmt werden. Die Außenbreite einer Einzelgaube sollte nicht mehr als 1/4 der Trauflänge betragen, max. jedoch 2,50 m.

Gauben sollten so in der Dachfläche angeordnet werden, dass zum Ortgang mindestens zwei Sparrenfelder frei sind. Auch zu Traufe und First sollten mindestens zwei Ziegelreihen sichtbar bleiben.

Dachgauben sollten sich in Material, Farbe und Größe in die Dachfläche einfügen. Gaubenwangen könnten verputzt, verschiefert oder mit einer Holzschalung verkleidet werden. Alternativ ist auch eine Verkleidung mit nicht glänzendem Metall (z. B. Kupfer) oder mit beschichtetem Metall denkbar.

Die Breite eines Zwerchhauses sollte maximal 1/3 der Trauflänge des Gebäudes betragen.

Dachflächenfenster sollten im stehenden Format (höher als breit) ausgeführt werden. Für ein ruhiges und geordnetes Erscheinungsbild empfiehlt es sich zudem, Achsen der Fenster in den darunterliegenden Vollgeschossen aufzunehmen und die Fenster auf einer Höhe anzuordnen. Die Materialfarbe des Eindeckrahmens sollte die Farbe der Dacheindeckung aufgreifen. Die Gaube sollte im stehenden Format (höher als breit) ausgebildet werden.

Gauben sollten in Lage und Größe auf die Proportion des Hauptdaches und des gesamten Gebäudes abgestimmt werden. Die Außenbreite einer Einzelgaube sollte nicht mehr als 1/4 der Trauflänge betragen, max. jedoch 2,50 m.

Gauben sollten so in der Dachfläche angeordnet werden, dass zum Ortgang mindestens zwei Sparrenfelder frei sind. Auch zu Traufe und First sollten mindestens zwei Ziegelreihen sichtbar bleiben.

Dachgauben sollten sich in Material, Farbe und Größe in die Dachfläche einfügen. Gaubenwangen könnten verputzt, verschiefert oder mit einer Holzschalung verkleidet

werden. Alternativ ist auch eine Verkleidung mit nicht glänzendem Metall (z. B. Kupfer) oder mit beschichtetem Metall denkbar.

Die Breite eines Zwerchhauses sollte maximal 1/3 der Trauflänge des Gebäudes betragen.

Dachflächenfenster sollten im stehenden Format (höher als breit) ausgeführt werden. Für ein ruhiges und geordnetes Erscheinungsbild empfiehlt es sich zudem, Achsen der Fenster in den darunterliegenden Vollgeschossen aufzunehmen und die Fenster auf einer Höhe anzuordnen. Die Materialfarbe des Eindeckrahmens sollte die Farbe der Dacheindeckung aufgreifen.

3.2 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sollten nur dann vorgenommen werden, wenn im Dachgeschoss eine separate Wohneinheit vorhanden ist, für die sonst kein privater Freibereich geschaffen werden kann.

Es sollte darauf geachtet werden, dass die Dachform dabei erhalten bleibt (umlaufend min. zwei Sparrenfelder mit Ziegeleindeckung). Gleichzeitig sollte der Einschnitt nicht breiter sein als 1/3 der Trauflänge.

3.3 Kamine

Außenkamine sind an der straßenzugewandten Fassadenseite nicht zu empfehlen. Diese sollten an einer straßenabgewandten Fassadenseite zurückversetzt platziert werden und einen Abstand von mindestens 2,0 m zum straßenseitigen Fassadeneck einhalten.

Kamine oder Kaminverkleidungen aus glänzenden Materialien sollten dabei aufgrund ihrer hohen Blendwirkung vermieden werden.

3.4 Technische Ausstattung

Es empfiehlt sich, haustechnische Anlagen wie beispielsweise Wärmepumpen und Klimaanlage so anzuordnen, dass sie vom öffentlichen Grund aus nicht einsehbaren Bereich sind.

Solaranlagen sollten idealerweise dachflächenparallel (mit technisch möglichem Minimalabstand) oder dachflächenbündig angebracht werden.

Photovoltaikanlagen sollten lediglich so groß dimensioniert werden, dass sie zur Deckung des Eigenbedarfs ausreichen. Die Module sollten so auf der Dachfläche angeordnet werden, dass sich geschlossene, rechteckige, nicht unterbrochene Modulfelder ergeben. Umlaufend sollten mindestens zwei Ziegelreihen sichtbar bleiben. Auch sollten die Module auf dem Dach einheitlich ausgerichtet werden. Es empfiehlt sich, Module mit matten, tiefdunklen oder eine der Dacheindeckung farblich angepassten Oberfläche auszuwählen. Es eignen sich Paneele, die rahmenlos oder mit einem, der Modulfarbe gleichem Rahmen ausgebildet sind. Diese Aspekte ermöglichen ein ruhiges und zurückhaltendes Erscheinungsbild der Anlagen.

Zu beachten ist dabei außerdem, dass technische Ausstattungen wie Photovoltaikanlagen, thermische Solaranlagen, Außenkamine, Klimageräte und Wärmepumpen innerhalb des kommunalen Förderungsprogrammes nicht zuwendungsfähig sind.

4. Fassade und Gliederung

4.1 Gesamtbild

Prägende Fassadenelemente wie Gesimse, Gewände o.ä. sollten stets sichtbar erhalten werden. Auch Heiligenfiguren sind in den drei Ortsteilen häufiger zu entdecken. Je reicher eine Fassade mit handwerklichen Details verziert war, desto wohlhabender war der

Eigentümer. Fehlende Wertschätzung gegenüber diesen Elementen führen zum unwiederbringlichen Verlust dieser Details und Schmuckelemente.

Grundsätzlich sollte eine Innendämmung gegenüber einer Außendämmung bevorzugt werden.

Sofern eine Verkleidung der Fassade mit Holz erfolgt, sollte diese als senkrechte Lattung ausgeführt werden.

Vorhandene Natursteinsockel sollten nicht verkleidet oder überputzt werden.

Das Kommunale Förderprogramm unterstützt keine Außendämmungen sowie glänzende und feuerverzinkte Materialien oder Bauteile, die aus Kunststoff, Edelstahl oder Aluminium gefertigt sind.

5. Fassadenöffnungen

5.1 Anordnung

Der historische Fassadentyp der Hauptgebäude im Altort ist die Lochfassade. Hierbei überwiegt der Anteil der Wandfläche gegenüber der Fensterfläche. Das sollte durchgehend an allen Fassadenseiten, vor allem aber an den zur Straße orientieren Fassadenseite, erhalten werden. Auch nehmen die Fenster der einzelnen Geschosse zueinander Bezug und sind meist axial übereinander angeordnet.

5.2 Format

Fenster integrieren sich in möglichst einheitlichen Formaten, stets in klar erkennbarem stehenden Format (höher als breit). Für bestehende Liegende Wandöffnungen empfiehlt sich, die Öffnungen so zu untergliedern, dass stehende Felder entstehen.

Neue liegende Wandöffnungen sollten lediglich an straßenabgewandten Fassadenseiten, zurückversetzt von der straßenseitigen Gebäudeecke um mind. 2,00 m im Erdgeschoss Verwendung finden.

Von Übereckfenstern wird abgeraten.

5.3 Teilung

Fenster ab einem lichten Öffnungsmaß von 1,00 m sollten zweiflügelig gegliedert werden. Teilung könnten entweder konstruktiver Art sein oder aber in Form von glasteilenden oder sog. Wiener Sprossen realisiert werden.

5.4 Material

Türen und Fenster sollten in Holz ausgeführt werden.

Fenster, Fensterrahmen und Türen sollten in erdig-bunten und hellen Farben gestaltet werden. Sofern ein Grauton verwendet wird, sollte ein warmer Grauton gewählt werden, nicht dunkler als RAL 7044 (siehe Farbpalette). Holzfenster und -türen können zudem auch naturbelassen sein.

5.5 Sonnenschutz

Vorzugsweise sollten Klapp- oder Schiebeläden aus Holz verwendet werden.

Rolladenkästen sollten so eingebracht sein, dass sie nicht über die äußere Putzfläche der Fassade hinausragen. Am unauffälligsten sind überputzte Rollokästen.

Auf Raffstores und Außenjalousien sollte verzichtet werden.

Rollläden, Raffstores, Außenjalousien u. ä. sind nach dem Kommunalen Förderprogramm nicht zuwendungsfähig.

5.6 Garagen- und Scheunentore

Garagentore sollten als Dreh- oder Schwingtore ausgebildet werden, alternativ als Seitensektionaltore. Garagentore sollten bevorzugt mit einer vertikalen, massiven Holzlattung ausgestaltet werden.

Für Nebengebäuden eignen sich Garagentoröffnungen bis zu einer maximalen Breite von 2,75 m. Bei einer größeren Fassadenöffnung empfiehlt sich das Untergliedern in mehrere Öffnungselemente.

Bei Scheunen ist der Fassadenöffnungsanteil sehr gering. In der Regel beschränkt sich dieser auf ein großes Tor, welches als zweiflügeliges Drehtor oder Schiebetor mit senkrechten Holzstrukturen ausgebildet ist und einzelnen Luken in der oberen Hälfte des Gebäudes. Diese Merkmale gilt es zu erhalten. Daher sollten große liegende Öffnungen und Sektionaltore in Scheunen vermieden werden.

6. Freiflächen

6.1 Einfriedungen

Stabmattenzäune zur Straßenseite sind nicht zulässig.

§ 5 Inkrafttreten

Dieser Leitfaden tritt eine Woche nach seiner öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Röthlein, den 13.12.2024

Gemeinde Röthlein

Peter Gehring
1. Bürgermeister