



GEMEINDE RÖTHLEIN **mit den Ortsteilen Röthlein,** **Heidenfeld und Hirschfeld**

Gestaltungssatzung mit Gestaltungsleitfaden
Kommunales Förderprogramm

Impressum

Text und Redaktion
Schlicht Lamprecht Kern Architekten
Maibacher Straße 51
97424 Schweinfurt
www.schlichtlamprecht kern.de

Fotos, Pläne (sofern nicht anders gekennzeichnet)
Schlicht Lamprecht Kern Architekten
Maibacher Straße 51
97424 Schweinfurt

Herausgeber
Gemeinde Röthlein
Elmußweg 1
97520 Röthlein

November 2024

*„Ein Dorf lebt nicht von dem, was es heute ist,
sondern von dem, was es morgen sein will.“*

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

In diesem Sinne arbeiten wir gemeinsam daran, dass unsere Gemeinde nicht nur für die Gegenwart, sondern auch für die kommenden Generationen ein Ort bleibt, der Heimat und Zukunft gleichermaßen bedeutet. Wir sind fest davon überzeugt, dass wir mit diesen neuen Instrumenten einen entscheidenden Schritt in die Zukunft unserer Gemeinde gehen.

Die neue Gestaltungssatzung unserer Gemeinde Röthlein und das dazugehörige kommunale Förderprogramm sind das Ergebnis intensiver Beratungen und engagierter Diskussionen, stets mit dem Ziel, unsere Heimatorte zu bewahren, zu entwickeln und für kommende Generationen zukunftsfähig zu gestalten.

Mit der Gestaltungssatzung möchten wir das charakteristische Erscheinungsbild unserer Gemeinde erhalten und gleichzeitig behutsam weiterentwickeln. Dabei haben wir die berechtigten privatrechtlichen Interessen unserer Bürgerinnen und Bürger mit einbezogen und abgewogen. Das kommunale Förderprogramm bildet zusam-

men mit den steuerlichen Möglichkeiten in den Sanierungsgebieten einen wichtigen Baustein, um eventuelle Nachteile auszugleichen und gleichzeitig Anreize zu schaffen. Insbesondere möchten wir dazu beitragen, unsere Dorfkerne lebendig zu halten, Wohnraum zu schaffen und zu erhalten und gleichzeitig die historische Substanz unserer Orte zu schützen.

Mit herzlichen Grüßen

Ihr
Peter Gehring
Erster Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1. Strukturmerkmale erkennen

S.7

Historie

S. 8

Ortsgrundriss und -struktur

S. 10

Formensprache

S. 12

2. Vorgehensweise bei Sanierung, Umbau, Neubau

S.15

3. Gestaltungssatzung und -leitfaden

S.19

§1 Generalklausel

S. 23

§2 Sonstige Vorschriften und Bestimmungen

S. 23

§3 Geltungsbereich

S. 24

§4 Festsetzungen

S. 28

§5 Abweichungen

S. 50

§6 Ordnungswidrigkeiten

S. 50

§7 In-Kraft-Treten

S. 51

4. Kommunales Förderprogramm

S. 53

5. Ergänzende Hinweise und Leitsätze

S. 59

6. Informationen zur Städtebauförderung

S. 63

01

**STRUKTURMERKMALE
ERKENNEN**

Historie

(vgl. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Gemeinde Röthlein, 2022)

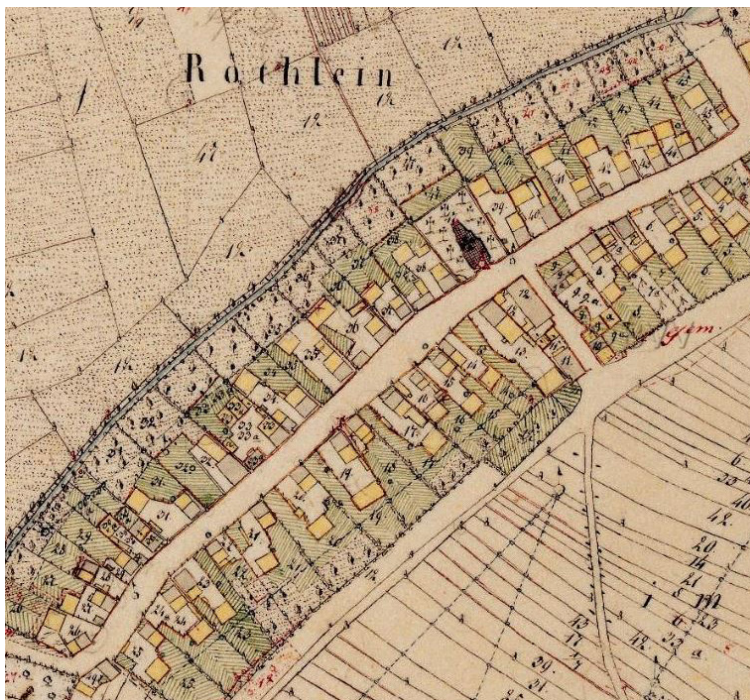
Röthlein

Im Jahr 889 erfolgte die erste urkundliche Erwähnung der Ursprungsgemeinde „Rheinfeld“, zu der die jetzigen Gemeinden Berg Rheinfeld, Grafenrheinfeld, Oberndorf und Röthlein gehörten.

Röthlein selbst wurde 1179 erstmals als eigenständige Ortschaft urkundlich erwähnt. Siedlungszusammenhänge und die ältesten Formen der Ortsnamenschreibung weisen darauf hin, dass Röthlein aus einer kleinen Rodung auf Rheinfelder Markt („Rothreinfeld“) erwachsen ist. Teile des Ortes wurden schon im 12. Jahrhundert an das Würzburger Domkapitel verkauft. Im Mittelalter war Röthlein Filiale der Pfarrei Grafenrheinfeld. 1744 kam es zum Bau der eigenen, dem Apostel Jakobus d. Ä. geweihten Kirche, welche 1893/94 durch den heute bestehenden Neubau ersetzt wurde. Röthleins Wirtschaft war ehemals vom Fischfang, dem Betrieb einer Mühle und vom Erwerbsgartenbau (Krautkulturen) bestimmt.

Heidenfeld

Die erste Besiedlung Heidenfelds ist auf die Kelten um 1200 v. Chr. zurückzuführen.



Urkataster Röthlein

(Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (Hg.): BayernAtlas.

Bereits im 7./8. Jahrhundert kam Heidenfeld als Centgerichtsort, eine besondere Bedeutung im Volkfeldgau (Gaugrafschaft zwischen Bamberg und dem Maindreieck) zu.

Mit der Gründung der Klosters Heidenfeld wird das Dorf erstmals urkundlich erwähnt. Die Gründung des Augustiner- Chorherrenstifts ist auf das Jahr 1069 zurückzuführen. Gestiftet wurde das Kloster von Alberada Markgräfin von Schweinfurt und ihrem Ehemann Hermann von Habsberg-Kastl, die es dem Würzburger Bischof Adalbero übergaben. In der Blütezeit des Klosters betreuten die Augustinermönche des Chorherrenstifts über 30 Orte der Umgebung bzw. hatten dort ihre weit verstreuten Besitzungen. 1525 brannte das reich begründete Stift im Bauernkrieg erstmals ab, ein zweites Mal 1554 im Markgräflerkrieg.

Balthasar Neumann hatte die Aufgabe, die zerstörten Gebäude wieder zu errichten. Fertig gestellt wurden jedoch lediglich die eigentlichen Klostergebäude, die bis heute erhalten sind.

Nach der Säkularisation ging die Klosteranlage zunächst in Privatbesitz über, gelangte aber über Umwege wieder in den Besitz der Kirche und dient heute den Ordensschwestern der Kongregation der Schwestern des Erlösers als Alten- und Pflegeheim.

1906 wurde die Pfarrkirche St. Laurentius neu erbaut. In dieser ruhen die Gebeine des 1974 selig gesprochenen Liborius Wagner.



Urkataster Heidenfeld

(Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (Hg.): BayernAtlas.

Hirschfeld

Hirschfeld wird erstmals 1060 in einer Urkunde des Königs Heinrich des Vierten als „Hirzfurt“ erwähnt. Das Dorf war Teil der Besitzungen des Markgrafen von Schweinfurt.

In der Mainebene fanden die Franken ein bedeutendes Jagdgebiet. Am Main bemächtigten sie sich wichtiger Furten.

Im Mittelalter waren in Hirschfeld das Hochstift Würzburg und das Kloster Heidenfeld begütert. Um 1700 wurde die Pfarrkirche St. Kilian neu erbaut. 1814 wurde Hirschfeld bayrisch.

Aus den vormaligen eigenständigen Gemeinden Heidenfeld, Hirschfeld und Röhlein wurde durch die Gebietsreform 1978 die Großgemeinde Röhlein gebildet.

Ortsgrundriss und -struktur

Röhlein

Röhlein entwickelte sich historisch als Straßendorf entlang der Hauptstraße. Die historische Siedlungsstruktur mit länglichen Parzellen, giebelständigem Wohnhaus unmittelbar an der Straße und Scheunen sowie Garten im rückwärtigen Bereich sind noch heute gut erhalten. Die Kirche als geistliches Zentrum, befindet sich zentral im Altort. Parallel zur Hauptstraße entwickelte sich später die



Urkataster Hirschfeld

(Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (Hg.): Bayernatlas)

Landrat-Wolf-Straße, an deren nördlichem Ende sich der Dorfplatz befindet. Auch entlang dieser Straße greift die Bebauung das ursprüngliche Muster mit giebelständigen Wohnhäusern entlang der Straße auf.

Heidenfeld

In Heidenfeld bildet die Dorfstraße die Hauptachse an der die beiden Plätze Liborius-Wagner-Platz und Kardinal-Faulhaber-Platz zu finden sind.

Als Haufendorf gehören unregelmäßige Grundstückszuschnitte und sehr unterschiedlich große Höfe zu den prägendsten Merkmalen Heidenfelds.

Hirschfeld

In relativ zentraler Lage markiert die Kirche den Mittelpunkt des historischen Altortes. Mainstraße, Obere Straße und Zehntstraße stellen die wichtigsten Straßenzüge dar. Eher längliche Parzellen mit giebelständigen Wohnhäusern prägen das Erscheinungsbild. Scheunen schließen die Hofräume ab. Diese Strukturen sind heute vor allem entlang der Oberen Straße sehr gut erhalten.

Ein zentraler Dorfplatz ist historisch nicht vorhanden.



Röthlein (Quelle: Gemeinde Röthlein)

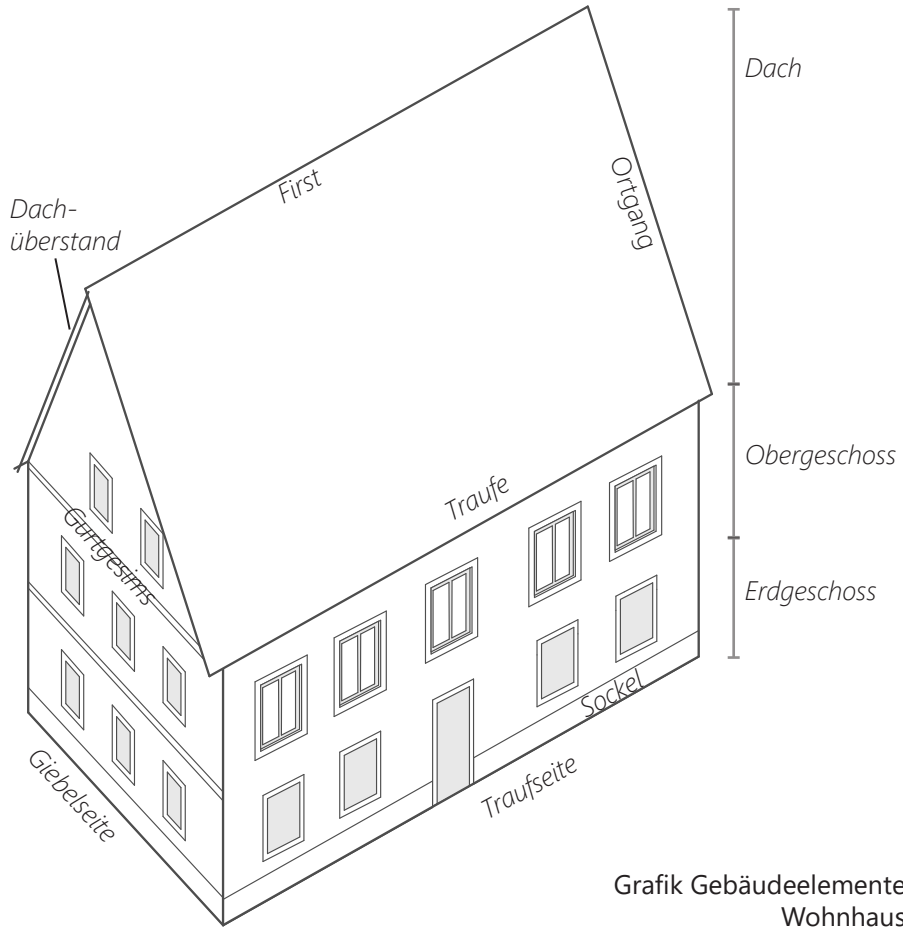


Heidenfeld (Quelle: Gemeinde Röthlein)

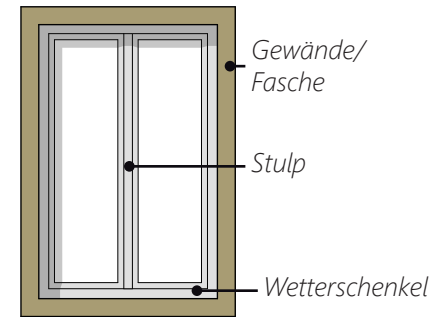


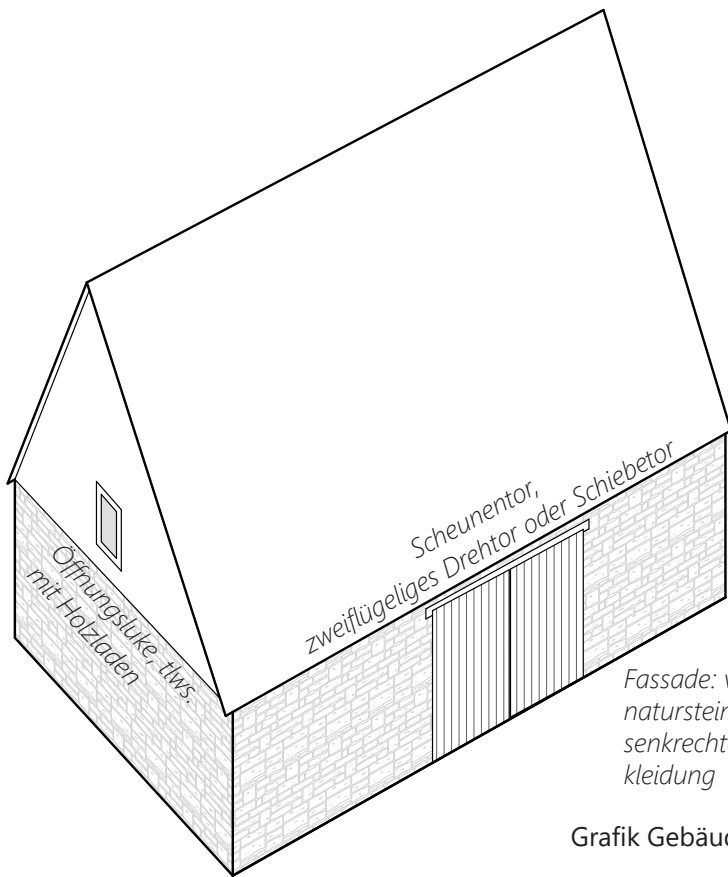
Hirschfeld (Quelle: Gemeinde Röthlein)

Formensprache

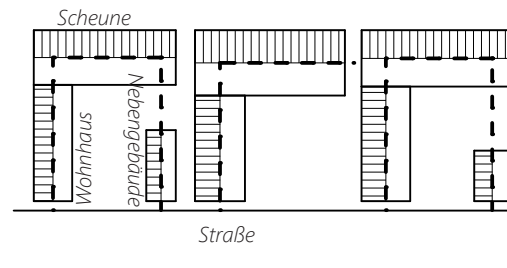


stehendes Fensterformat
(höher als breit)

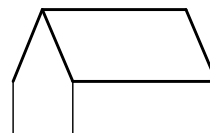




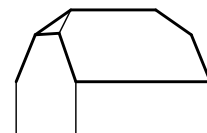
Grafik Gebäudeelemente
Scheune



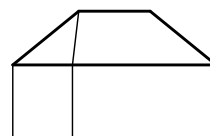
Grafik Zwei- bzw. Dreiseithofstruktur



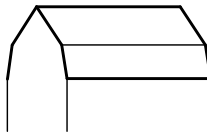
Satteldach



Halbwalmdach



Vollwalmdach



Mansarddach

Grafik Dachformen

02

VORGEHENSWEISE BEI SANIERUNG, UMBAU, NEUBAU

Bauantrag

Sanierungsrechtliche Genehmigung/ Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis



Kommunales Förderprogramm

Inanspruchnahme steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten



03

GESTALTUNGSSATZUNG UND -LEITFADEN

Warum eine Gestaltungssatzung/ ein -leitfaden für Röthlein?

Das ursprüngliche Erscheinungsbild der drei Orte und der Gebäude ist geprägt durch u. a. die regionale Bauweise und Tradition, regional verfügbare Materialien oder auch lokale Gegebenheiten. So entstanden drei unverwechselbare, der Region aber zuordenbare Orte. Jeder der drei Ortschaften mit eigener Identität und seinen eigenen Besonderheiten, dennoch zusammengehalten durch bestimmte Grundmerkmale in der Erscheinung.

Im Laufe der Jahrhunderte wurden immer wieder kleinere Veränderungen vorgenommen, um die drei historischen Ortskerne und die Gebäude den jeweiligen Lebensumständen und Zeiterfordernissen anzupassen.

Aber es wurde auch viel Grundlegendes bewahrt, wie der Ortsgrundriss an sich, die Struktur und die grundlegende Bebauung der Parzellen sowie die Grundgestalt der Baukörper, die Röthlein, Heidenfeld und Hirschfeld ihr derzeitiges Erscheinungsbild verleihen.

Das Besondere und Individuelle, entstanden durch handwerklich hergestellte Einzelelemente, soll in Zeiten industrieller Serienproduktionen mit Hilfe einer Gestaltungssatzung bzw. eines -leitfadens

versucht werden zu bewahren.

Jedes Haus, jedes Fenster, jede Mauer, jeder Baum trägt zum Gesamteindruck bei, sodass es auf die Gestaltung eines jeden Hauses ankommt. Schon unpassende Kleinigkeiten können sich negativ auf das Gesamte auswirken. Unmaßstäbliche Fensteröffnungen können die Harmonie eines ganzen Gebäudes beeinträchtigen. Jeder Umbau am eigenen Haus betrifft nicht nur das eigene Gebäude, sondern beeinflusst den gesamten Altort, das Ortsbild. Die Gestaltungssatzung und der Leitfaden tragen dazu bei, ortsbildprägende Elemente langfristig zu erhalten und weiterentwickeln.

Die wesentlichen Gestaltungsmerkmale der drei Altorte sind:

- eine kleinteilige Parzellen- und Gebäudestruktur,
- zumeist zur Straße orientierte Wohnhäuser, die den öffentlichen Straßenraum einrahmen und fassen,
- eine durch relativ steil geneigte Dächer, meist Satteldächer, geprägte Dachlandschaft,
- rote bis rotbraune Dacheindeckungen,
- verputzte Fassaden,
- Fassaden mit Wandöffnungen im stehenden Format, d.h. die Höhe der Wandöffnungen für Fenster und -türen übersteigt die jeweilige Breite,
- warme Erdtöne an Fassaden, Fenstern und Türen.

Was ist eine Gestaltungssatzung/ ein Gestaltungsleitfaden?

Um das Ortsbild zu erhalten bzw. zu verbessern und gleichzeitig notwendige bauliche Anpassungen an sich ändernde Nutzungsansprüche zu ermöglichen, sollen sich bauliche Veränderungen, die das Äußere des Gebäudes betreffen, an bestimmten Festsetzungen orientieren. Sie müssen bestimmten Regeln unterliegen, um wichtige gestaltprägende Elemente bei künftigen baulichen Maßnahmen am Bestand und bei Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen, damit sich diese harmonisch in das Ortsbild einfügen.

Bei den Festsetzungen der Gestaltungssatzung handelt es sich um rechtsverbindliche Vorgaben, die bei Baumaßnahmen einzuhalten sind. Die Gestaltungssatzung stellt eine örtliche Bauvorschrift dar. Sie ergänzt und erweitert die Bestimmungen vorhandener Gesetze (BauGB, BayBO, etc.) und hat wie diese normativen Charakter. Die Gestaltungssatzung betrifft die Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung von baulichen Anlagen, auch solcher, die nicht genehmigungspflichtig sind. Sie bezieht sich, in einem räumlich festgesetzten Geltungsbereich, auf die äußere Gestaltung von Gebäuden und anderer baulicher Anlagen sowie auf die Gestaltung der Freiflächen auf den Grundstücken.

Der Leitfaden zur Gestaltungssatzung dient den Bürgern*innen Röthleins als Hilfestellung und Orientierung.

Gestaltungssatzung und Leitfaden werden von schematischen Abbildungen und Beispielfotos ergänzt, um die Grundsätze der Satzungsinhalte und Empfehlungen zu illustrieren.

Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung und Empfehlungen des Gestaltungsleitfadens werden im ersten Abschnitt der vorliegenden Broschüre dargestellt und erläutert.

Der zweite Teil der vorliegenden Broschüre umfasst das Kommunale Förderprogramm. Hierbei handelt es sich um ein Förderprogramm der Gemeinde Röthlein in Zusammenarbeit mit der Regierung von Unterfranken, Sachgebiet Städtebauförderung. Mit Hilfe dieses finanziellen Instruments soll das Engagement der Eigentümer*innen für die Ortsbildpflege gestärkt und unterstützt werden. Gefördert werden private Maßnahmen, die zur Erhaltung und Gestaltung der vorhandenen Gebäude beitragen, sofern sie die Gebäudehülle eines Hauses betreffen und zu einer Verbesserung des Ortsbildes beitragen. Grundlage des Förderprogramms ist die Gestaltungssatzung mit begleitendem Leitfaden sowie das Beratungsprotokoll. Die Voraussetzungen sowie das Verfahren sind im entsprechenden Teil ausführlich beschrieben.

Präambel

Die Ortskerne von Röthlein, Heidenfeld und Hirschfeld haben ihr charakteristisches Ortsbild über Jahrhunderte hinweg bewahren können und sind trotz vieler Veränderungen deutlich von den neueren Siedlungsgebieten zu unterscheiden. Insbesondere die erhaltene Orts- und Parzellenstruktur, die Art und Dichte der Überbauung sowie traditionelle Bauformen, historische Baudetails und Materialien tragen dazu bei.

Diese vorhandenen städtebaulichen und baulichen Qualitäten sind zu erhalten. Gleichzeitig soll aber auch neue Architektur möglich sein, deren Formsprache 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.

Aufgrund von Art. 81, Abs. 1, Satz 1 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt die Gemeinde Röthlein, in Abstimmung mit der Regierung von Unterfranken, dem Landratsamt Schweinfurt und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege die nachfolgende Gestaltungssatzung.

Es wird darauf hingewiesen, dass Skizzen und Abbildungen sowie Analysen zum historischen Bau-

gefüge in den Altorten von Röthlein, Heidenfeld und Hirschfeld der Erläuterung dienen, aber, sofern nicht anders vermerkt, nicht Bestandteil der Satzung sind.

Die Satzung wird ergänzt durch Empfehlungen in Form eines Leitfadens.

Hinweis zur Darstellung im Folgenden (gilt für § 4 Festsetzungen):

Die Gemeinde Röthlein hat sich für eine Mischform aus Gestaltungssatzung und Gestaltungsleitfaden entschieden. Die Gestaltungssatzung ist verbindlich einzuhalten, unabhängig von der Inanspruchnahme einer gemeindlichen Förderung. Die Inhalte des Leitfadens sind Empfehlungen, die ergänzend einzuhalten sind, wenn eine Förderung nach dem Kommunalen Förderprogramm in Anspruch genommen werden soll.

Für eine gute Lesbarkeit wurden die verbindlichen Satzungsinhalte im nachfolgenden Kapitel als schwarzer Text („Gestaltungssatzung“) dargestellt. Die ergänzenden Leitfadeneinhalte (*„Gestaltungsleitfaden“*) in kursiver Schrift mit grauem Farbton.

Die grau hinterlegten Textabschnitte zu Beginn eines jeden Kapitels dienen der Erläuterung und dem besseren Verständnis.

§ 1 Generalklausel

Das gewachsene Baugesfüge 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 dieser Gestaltungssatzung und 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 Maßstabssprünge
- 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 Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG) bleiben von dieser Satzung und diesem Leitfaden unberührt.

Alle geplanten Maßnahmen an Bau- und Kunstdenkmälern sowie in deren Nahbereich bedürfen der Erlaubnis gemäß 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. historisches Pflaster) bzw. der Bodendenkmalpflege (insbesondere bei geplanten Grabungen) betreffen. Die denkmalschutzrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen haben Vor-

rang vor den Festsetzungen dieser Gestaltungssatzung.

(3) § 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.

(4) Bebauungsplan

Wird im räumlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ein Bebauungsplan aufgestellt, so sind die Festsetzungen der Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

§ 3 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die Gestaltungssatzung und den -leitfaden umfasst die Orte von Röthlein, Heidenfeld und Hirschfeld. Die beiliegenden Abgrenzungspläne geben Aufschluss über die exakten Gebietsabgrenzungen.

Die beiliegenden Abgrenzungspläne sind Bestandteil der Satzung.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

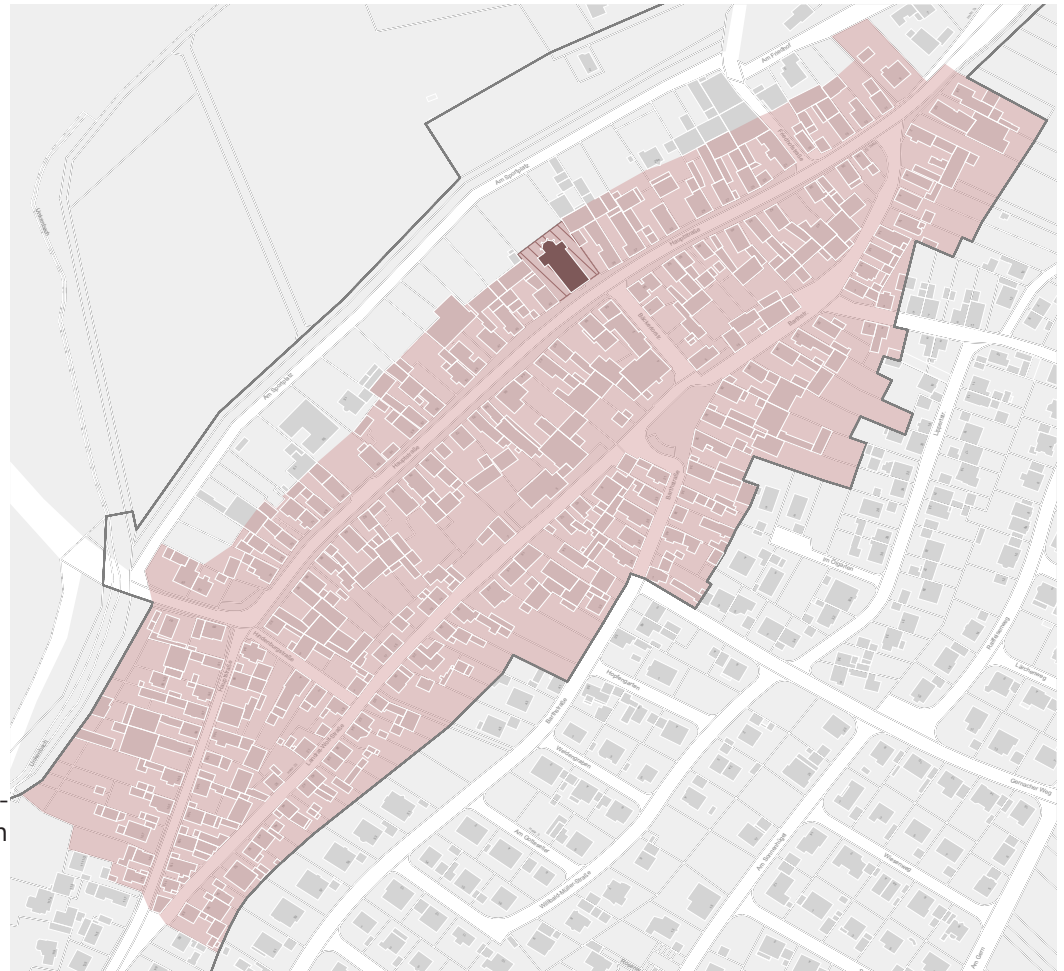
Die Satzung und der Leitfaden gelten insbesondere für die

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

 Abgrenzung
Sanierungsgebiet

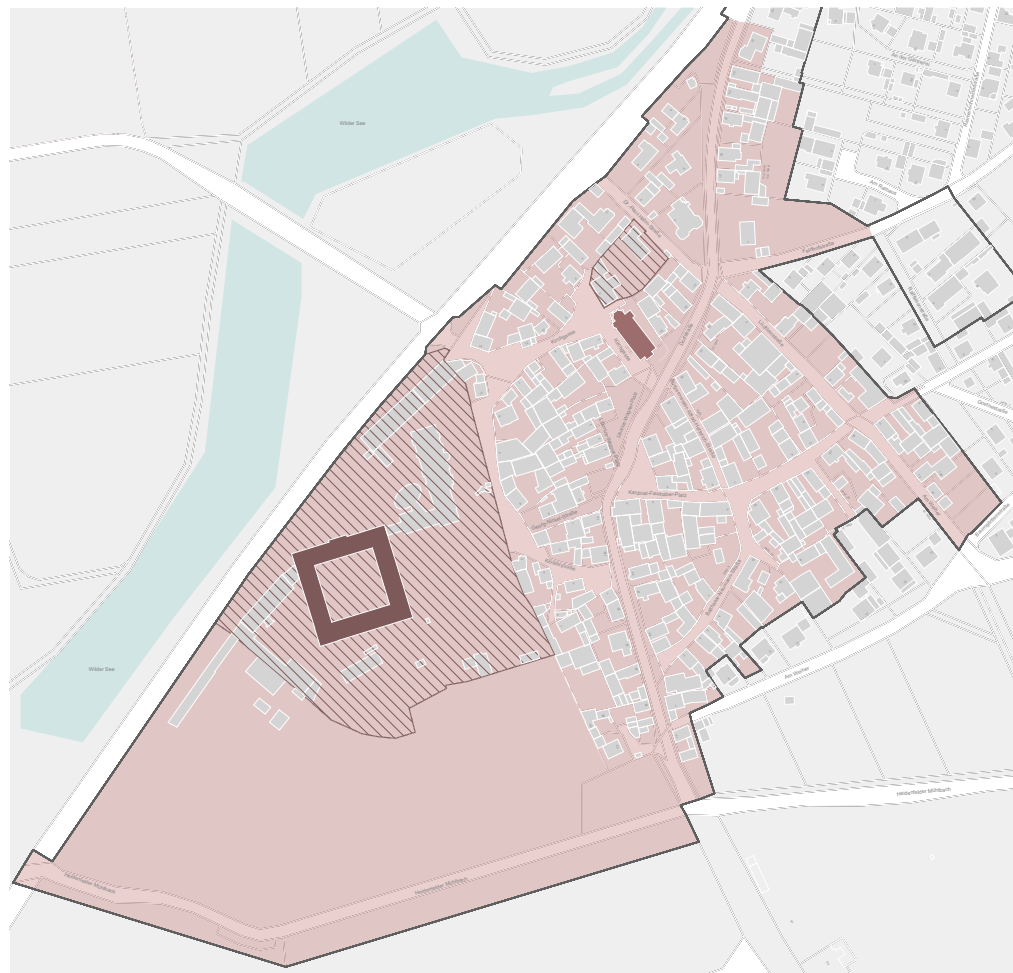
Abgrenzung Geltungsbereich Gestaltungssatzung, -leitfaden und Kommunales Förderprogramm

 Bodendenkmal



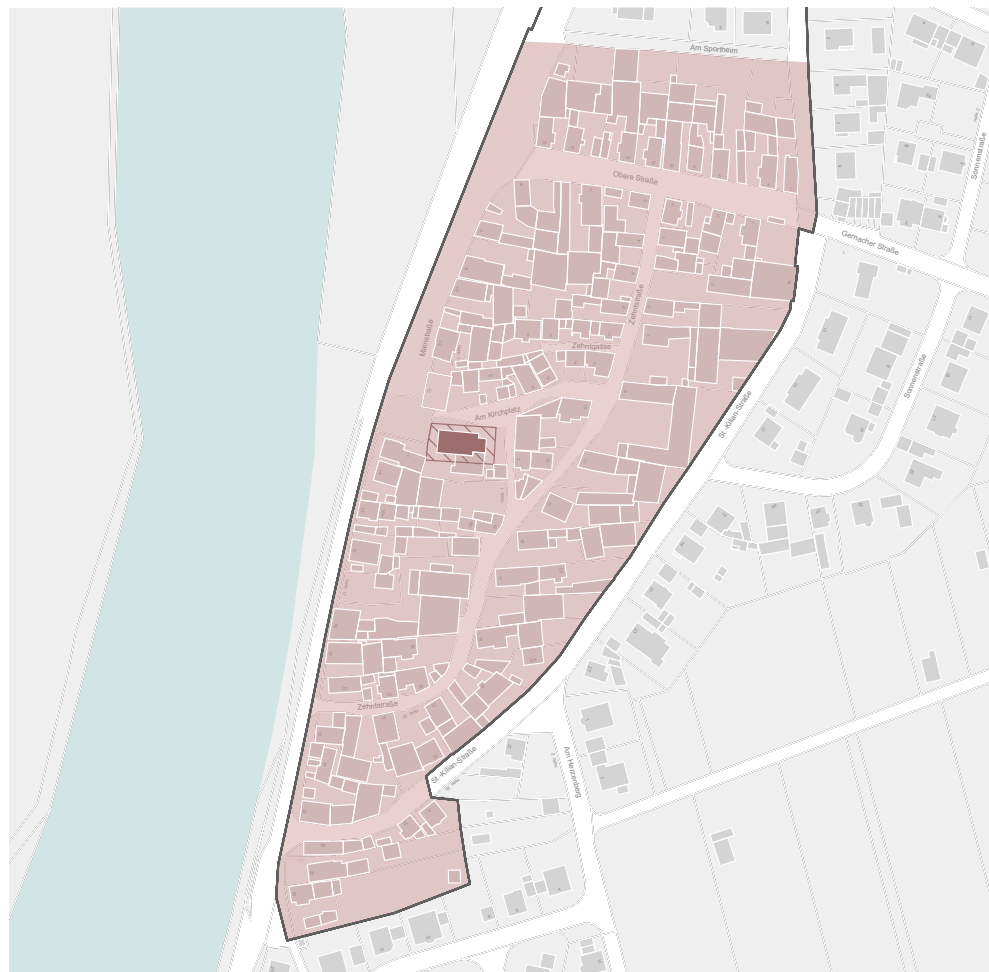
Räumlicher Geltungsbereich Heidenfeld

-  Abgrenzung Sanierungsgebiet
-  Abgrenzung Geltungsbereich Gestaltungssatzung, -leitfaden und Kommunales Förderprogramm
-  Baudenkmal
-  Bodendenkmal



Räumlicher Geltungsbereich Hirschfeld

-  Abgrenzung Sanierungsgebiet
-  Abgrenzung Geltungsbereich Gestaltungssatzung, -leitfaden und Kommunales Förderprogramm
-  Baudenkmal
-  Bodendenkmal



§ 4 Festsetzungen

(1) Baukörper

Wie bereits beschrieben stehen die Gebäude in den Altorten meist ohne Vorgarten direkt an der Grundstücksgrenze zur Straße und bilden so eine geschlossene Raumkante. Damit erhalten die Straßen ihr räumliches Erscheinungsbild, das den jeweiligen Altort deutlich von jüngeren Siedlungsgebieten unterscheidet. Die Häuser stehen zumeist mit dem Giebel, in Ausnahmefällen auch traufseitig, zur Straße.

Vor allem entlang der Hauptstraßen sind noch landwirtschaftlich geprägte, in sich geschlossenen Hofanlagen erkennbar. Das Wohngebäude zur Straße, eine große, quer liegende Scheune im hinteren Bereich und schmale Nebengebäude seitlich umschließen einen innenliegenden Hof. Mauern und Hoftore grenzen die privaten Höfe von den öffentlichen Flächen ab.

Die ehemals landwirtschaftliche Prägung der drei Orte ist an zahlreichen Stellen noch heute an historischen Scheunen und Nebengebäuden ablesbar. Die verwendeten Materialien, Farben und

Formen entsprechen denen der Hauptgebäude.

Aufgrund zusätzlicher Raumansprüche sind in den letzten Jahren neue Nebengebäude, insbesondere Garagen oder Anbauten mit Flachdächern und Dachterrassen, hinzugekommen, die in ihrer Formensprache und Materialität kaum Bezug zum ortstypischen Bestand aufnehmen.

Auch Balkone, Loggien und Wintergärten sind historisch nicht begründet und mit steigenden Ansprüchen an Wohnqualität und Wohnkomfort erst später als nachträgliche Anfügungen hinzugekommen. Mithilfe einer sensiblen Gestaltung können sie jedoch so integriert werden, dass sie das optische Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen und eine zeitgemäße Weiterentwicklung des Ortsbildes darstellen.

Was soll erreicht werden?

Der Altort ist durch die geschlossenen Raumkanten direkt identifizierbar. Sie stellen ein Alleinstellungsmerkmal des Altorts dar, deren Erhalt höchst prioritär ist. Die historische Hofstruktur mit Wohnhaus und Scheune sollen mithilfe von Nach- und Umnutzungen als prägende Elemente der Dorfstruktur langfristig erhalten bleiben.

1.1 Raumkante

Die für den Altort typischen Raumkanten sind zu erhalten. Neue Gebäude müssen diese Raumkante aufnehmen, also direkt an der Grundstücksgrenze zur Straße errichtet werden. Vorgärten mit räumlicher Begrenzung zur Straße (Zaun, Hecke) sind bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig.

Notwendige Abstandsflächen sind in Abstimmung mit dem Landratsamt Schweinfurt im Einzelfall zu beachten.

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

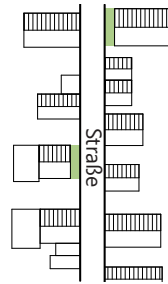
Das Zusammenziehen benachbarter Einzelbaukörper in der Straßenfront oder im Dach sollte vermieden werden.

1.2 Nebengebäude, Anbauten und Balkone

Nachträgliche Ergänzungen am Gebäude (wie Balkone, Terrassen, Loggien, Wintergärten) dürfen nicht an der straßenzugewandten Fassadenseite angebracht werden, denn diese würden die Raumkanten im Altort aufbrechen.

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

**Auch vermeintliche Details wie Geländer tragen wesentlich zur Erscheinung des Ortsbildes bei.*



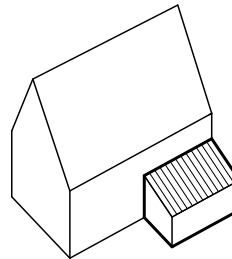
Raumkante



Raumkante



Giebelständige Gebäudeausrichtung



Anordnung Anbau



Fränkische Dreiseithofstruktur

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 Stabstahlgeländer 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.*



Unterordnung Haupt/Nebengebäude



Scheungürtel



Scheune



(2) Dach

Wohngebäude und Scheunen in den Ortskernen der drei Ortschaften besitzen historisch i. d. R. ein Satteldach, stets mit mittigem First. Bei Gebäuden mit besonderer Funktion (z. B. ehem. Forsthaus, ehem. Gasthaus in Röthlein) ist das Mansard- oder Walmdach als Sonderdachform zu finden. Dächer untergeordneter, kleiner und schmaler Nebengebäude können auch als Pultdach gestaltet sein.

Die charakteristische Dachform entspricht dem fränkischen Baustil und weist zumeist eine Dachneigung von mindestens 42° oder steiler auf. Der Dachüberstand an Ortgang und Traufe ist - wie traditionell in ganz Franken - äußerst knapp ausgeführt.

Die Mehrheit der Gebäude ist historisch bedingt mit roten bis rotbraunen Ziegeln eingedeckt und besitzt eine ruhige Dachfläche (keine Einschnitte, keine Aufbauten, kaum Dachgauben), so dass sich die reiche Dachlandschaft dennoch als Einheit darstellt. Erst in den 1960er Jahren kamen graue Ziegeleindeckungen hinzu, die jedoch nicht dem ursprünglichen Bild entsprechen.

Engobierte oder glasierte Ziegel glänzen stark und erzeugen bei Sonneneinstrahlung eine Blendwirkung, die unangenehm im Ortsbild auffällt.

Was soll erreicht werden?

Das ruhige und charakteristische Erscheinungsbild der Dachlandschaft soll auch zukünftig in Röthlein und den anderen beiden Ortsteilen erkennbar sein. Für den Altort untypische Dachformen wie z.B. Flachdächer sollen im Altort unbedingt vermieden werden.

2.1 Form und Neigung

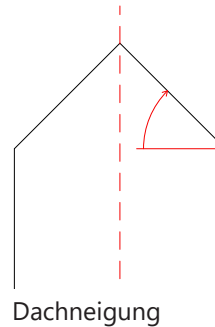
Dächer von Hauptgebäuden und Scheunen sind als Sattel-, Mansard-, Halbwalm- oder Vollwalmdach mit mittigem First und mind. 42° Neigung auszubilden. Historische Sonderdachformen sind zu erhalten.

Nebengebäude, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind, müssen mit einem Sattel- oder Pultdach mit einer Dachneigung von mind. 25° errichtet werden.

**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.*

2.2 Dacheindeckung

Dächer von Hauptgebäuden und Scheunen müssen mit naturroten bis rotbraunen Ziegeln in nicht glänzender Ausführung eingedeckt werden.



Ortstypische Dachform: Satteldach



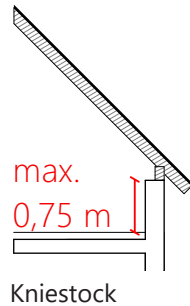
Sonderdachform: Walmdach



Neuzeitliche Garage mit Satteldach

2.3 Kniestock

Bei sämtlichen Gebäuden ist ein Kniestock von bis zu 0,75 m, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden bis Schnittpunkt Außenwand - Sparren an der Innenseite der Drempelwand, erlaubt.



Naturrote Dacheindeckungen



Gebäude ohne Kniestock



Gebäude mit Kniestock



(3) Dachaufbauten

Ursprünglich erfolgte die Belichtung des Dachraums über die Giebelseiten (beim Satteldach), da sämtliche Eingriffe in die Dachhaut eine Schwachstelle im Dach bedeuteten. Zusätzliche Belichtungsmöglichkeiten waren nicht vorgesehen, da die Dachgeschosse nur selten zum Wohnen genutzt waren. Sofern eine zusätzliche Belichtung des Dachraumes vorhanden war, dann in Form von Dachgauben. Später kamen Dachflächenfenster hinzu. Diese sowie die Dachgauben sollten so ausgebildet werden, dass sie sich als untergeordnetes Element in die Dachfläche integrieren. Allgemein sind Dachausbauten gewünscht, da diese zur Belebung des Altortes und zur Vermeidung weiterer Flächeninspruchnahme beitragen.

Zu den traditionellen Elementen im Dachbereich zählen hingegen Kamine und Dachrinnen. Kamine sitzen normalerweise mittig im Gebäude. So kann die Wärme für das Haus optimal genutzt werden. Der Kaminkopf durchbricht die Dachhaut am First oder in Firstnähe. Herkömmliche Kamine treten in ihrer Erscheinung zurück und sind kaum wahrnehmbar. In jüngster Zeit finden jedoch zunehmend auch Außenkamine aus glänzendem Edelstahl Verwendung. Ein Kamin sollte in der Re-

gel kein Blickfang, sondern ein untergeordnetes Ausstattungselement sein.

Zu den neuzeitlichen Ausstattungselementen auf den Dachflächen zählen auch thermische Solar- und Photovoltaikanlagen. Aufgrund ihrer Größe und Reflexionskraft können solche Anlagen das Ortsbild massiv beeinträchtigen. Deshalb sollte versucht werden, die Anlagen auf den Dachflächen an nicht einsehbaren Stellen und zurückhaltend in ihrer Gestaltung anzuordnen.

Was soll erreicht werden?

Eingriffe in Dachflächen sollen so gestaltet werden, dass eine zusammenhängende Dachlandschaft erkennbar bleibt und die Aufbauten sich in Materialität, Größe und Proportion harmonisch in das Gesamtbild einfügen.

Die Entwicklung von thermischen Solar- und Photovoltaikanlagen ist von der Gemeinde Röthlein gewünscht und soll unterstützt werden. Allerdings soll darauf geachtet werden, dass eine geordnete und zurückhaltende Gestaltung ohne Blendwirkung erreicht wird.

3.1 Gauben und Dachflächenfenster

Pro Gebäude ist lediglich eine Gaubenart (Schleppgaube, Satteldachgaube, Walmgaube, Gaube mit flach geneigtem Dach) zulässig.

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

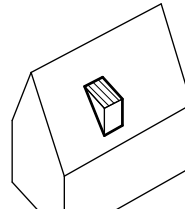
Gauben sollten in Lage und Größe auf die Proportion des Hauptdaches und des gesamten Gebäudes abgestimmt werden. Die Außenbreite einer Einzelgaube sollte nicht mehr als 1/4 der Trauflänge betragen, max. jedoch 2,50 m.

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.

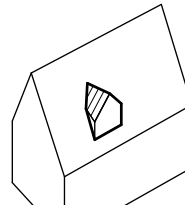
Dachgauben sollten sich in Material, Farbe und Größe in die Dachfläche einfügen. Gaubenwangen könnten verputzt, verschiefert oder mit einer Holzschalung verkleidet werden. Alternativ ist auch eine Verkleidung mit nicht glänzendem Metall (z. B. Kupfer) oder mit beschichtetem Metall denkbar.

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

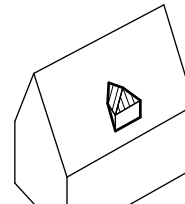
**Dachflächenfenster sollten im stehenden Format (höher als breit) ausgeführt werden. Für ein ruhiges und geordnetes Erscheinungsbild empfiehlt es sich zudem, Achsen der Fenster in den darunterliegenden*



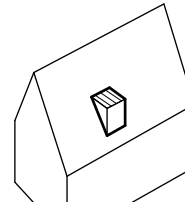
Schleppgaube



Satteldachgaube



Walmgaube



Flach geneigte Gaube



Schleppgaube



Gaubenanordnung mit Fassadenbezug



Gaube

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

Bei Photovoltaikanlagen sind Fassadenanlagen an Ge-



Ruhig angeordnete Dachliegende Fenster



Dacheinschnitt

(Quelle: <https://i.pinimg.com/736x/1b/1d/3b/1b-1d3b637ffdc60cf19b31065752b72e.jpg>)

bäuden an von der Straße abgewandten Fassaden-
seiten möglich, wenn sie parallel zur Fassade ange-
bracht werden.

*Es empfiehlt sich, haustechnische Anlagen wie bei-
spielsweise Wärmepumpen und Klimaanlage so
anzuordnen, dass sie vom öffentlichen Grund aus nicht
einsehbar sind.*

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

*Photovoltaikanlagen sollten lediglich so groß dimen-
sioniert 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 Wärme-
pumpen innerhalb des kommunalen Förderpro-
grammes nicht zuwendungsfähig sind.*



Full-Black-Module



Rote Indach-PV-Module

(Quelle: Stadt Nürnberg (Hg.): Kommunales Ener-
giemanagement)

(4) Fassade und Gliederung

Die Gesamtfassade eines Gebäudes ist stets als Einheit zu betrachten. Insbesondere durch die Anordnung von Öffnungen (Fenstern), Gewänden, Fensterläden, Gesimsen, Sockel und weiteren Gliederungselementen erhält ein Gebäude sein individuelles Erscheinungsbild.

Bestimmte Grundmerkmale in der Fassadengestaltung sind in allen drei Ortschaften ähnlich zu erkennen oder finden sich häufig wieder. So sind die Fenster der einzelnen Geschosse meist axial übereinander angeordnet, zeigen ein einheitliches Format und haben häufig den gleichen Abstand zueinander.

Auch ist der Sockel entweder durch eine andere Materialität oder eine andere Farbe von der übrigen Fassade abgesetzt.

Die Farbe der Fassade wirkt auf das Gesamtbild des Straßenraums und beeinflusst die harmonische Nachbarschaft mit dem Nebengebäude auf dem Grundstück oder den Nachbargebäuden. Erdig-bunte und warme Farbtöne an der Fassade erzeugen ein lebendiges und freundliches Gesamtbild, einheitliche Farbgebungen hingegen Monotonie.

Das Farbspiel von Wand, Sockel, Gesims und

teilweise Fensterläden ist maßgeblich für einen harmonischen Gesamteindruck.

Sparsame Farbakzente können zum Beispiel durch Hervorhebung der Sockelbereiche, Fenstergewände oder farbige Läden und Türen gesetzt werden.

Die Farbpalette soll ebenso wie die Beratung durch das Sanierungsbeauftragte Büro helfen, eine harmonische Farbkombination im Zusammenspiel mit den angrenzenden Gebäuden zu finden.

Was soll erreicht werden?

Mit der Art der Fassadengestaltung kommen auch persönliche Wünsche und Vorstellungen der Bewohner*innen zum Ausdruck. Dabei gilt es aber, wie in einem Orchester zusammenzuspielen und sich nicht unharmonisch hervorzutun. Daher ist eine Orientierung an dem örtlichen, historischen Repertoire die erste Hilfestellung.

4.1 Gesamtbild

Die Gesamtfassade des Gebäudes ist hinsichtlich Material, Struktur und Farbe einheitlich zu gestalten.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden Materialien, Glas oder Kunststoff.

** 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.



Fassadengliederungselemente



Klassische Fensterordnung



Heiligenfiguren, -nischen

4.2 Farbe

Fassadenanstriche müssen mit gedeckten, altorttypischen Farbtönen erfolgen, siehe folgende Farbpalette aus: „Farben im Dorf – ein Beitrag zur Farbgestaltung ländlicher Architektur in Mainfranken“, Herausgeber Amt für Ländliche Entwicklung Würzburg 2024 + „Weiß“ (Hellbezugswerte kleiner 80 nach KEIM - Exklusiv Farbpalette).

Fassadenanstriche müssen homogen und ohne Muster ausgeführt werden.

Bitte beachten Sie: Die Darstellung der Farben kann von Bildschirm zu Bildschirm variieren. Auch auf einem Ausdruck erscheinen die Farben, abhängig vom Druck, unterschiedlich.

Die Farbgebung ist vorab mit dem sanierungsbeauftragten Büro und der Gemeinde individuell abzustimmen.



Fassadenfarbe

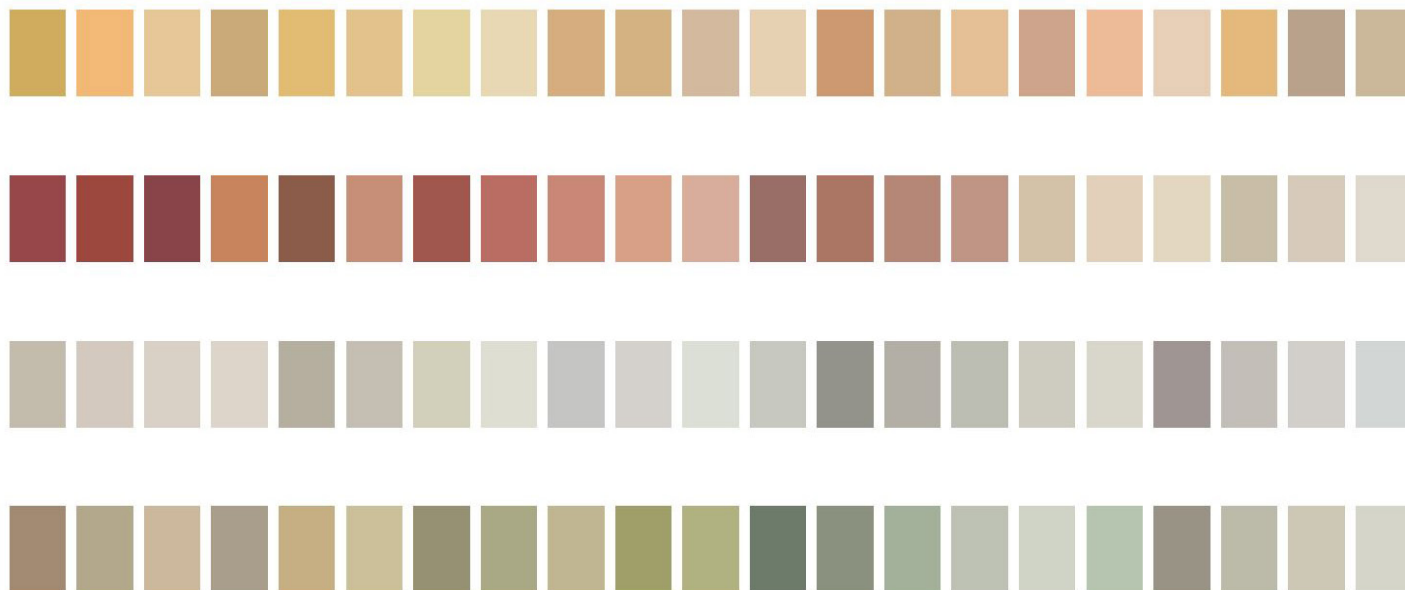


Anderes Beispiel an Fassadenfarbe

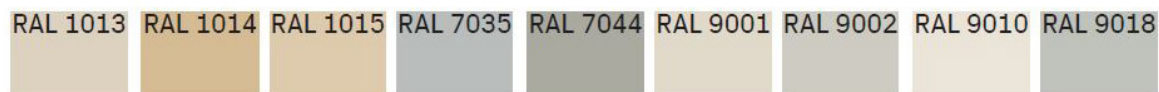


Anderes Beispiel an Fassadenfarbe

Fassadenfarben - verputzt



Fensterrahmenfarbe



(5) Fassadenöffnungen

Fensteröffnungen sind die wichtigsten Gliederungselemente der Fassade. Betrachtet man die ortstypischen Gebäude Röthleins, Heidenfelds und Hirschfelds, so finden sich wiederkehrende Elemente in Bezug auf Größe, Format, Anzahl und Anordnung der Fenster.

Der Anteil der Wandflächen überwiegt gegenüber dem Anteil der Öffnungen.

Die Fenster sind in ihrem Format höher als breit angelegt, meist im Verhältnis 3:2 bis 5:4.

Für ein harmonisches Gesamtbild eignen sich zweiflügelige Fenster. Diese haben darüber hinaus den Vorteil, dass sie im geöffneten Zustand nicht so tief in den Innenraum hineinragen und damit den Bewegungsraum im Inneren weniger einschränken.

Die Fensterrahmen zeigen häufig einen hellen Farbton, der die dunklen Glasflächen fasst und ihnen einen Rahmen gibt.

Früher wurden zur Verschattung im Sommer und zur Verdunklung in der Nacht Klappläden aus Holz an den Fenstern angebracht. Heute werden als Sicht- und Sonnenschutz häufig auch Rollläden

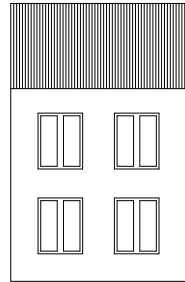
oder innenliegende Jalousien verwendet. Hier ist zum einen auf die Farbgebung zu achten. Bunte Rollladenkästen dominieren die Erscheinung und treten stark in den Vordergrund. Sie sollten vermieden werden. Zum anderen sollten sich Rollladenkästen den Gliederungselementen der Fassade unterordnen und so angebracht werden, dass sie nicht über die Putzfläche hinausragen (im Idealfall überputzt).

Was soll erreicht werden?

Fenster stellen die wichtigsten Gliederungs- und Gestaltungselemente der Fassade dar. Vor allem an den zur Straße orientierten Fassaden soll die ursprüngliche Fassadengliederung erhalten bleiben, um ein zusammenhängendes Ortsbild zu erhalten.

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 orientierten Fassadenseite, erhalten werden. Auch nehmen die Fenster der einzelnen Geschosse zueinander Bezug und sind meist axial übereinander angeordnet.*



Anordnung und Format



Ausgewogenes Fassadenverhältnis

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.*



Stehendes Fensterformat

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*



Fenster mit mittiger Teilung

Sprossen realisiert werden.

5.4 Material

**Türen und Fenster sollten in Holz ausgeführt werden.*

**Fenster, Fensterrahmen und Türen sollten in erdigen 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.*

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

**Auf Raffstores und Außenjalousien sollte verzichtet werden.*

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



Fensterladen mit Holzlamellen



Verdeckt angebrachter Rollladenkasten



Öffnungsluke Nebengebäude

5.6 Garagen- und Scheunentore

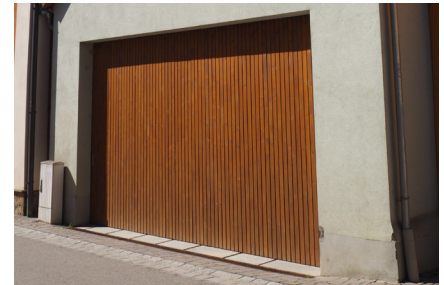
**Garagentore sollten als Dreh- oder Schwingtore ausgebildet werden, alternativ als Seitensektionaltore. Garagentore sollten bevorzugt mit einer vertikalen, massiven Holzlattung ausgestaltet werden.*

**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.*



Garagentor aus Holz



Schwingtor aus Holz



Schiebetor

(6) Freiflächen

Einfahrten, Höfe und Gärten im Altort unterliegen einem starken Nutzungswandel gegenüber früher. Heute dienen die Freiflächen oft dem Abstellen von Fahrzeugen, der ländlich-landwirtschaftliche Charakter wandelt sich zu einem städtisch geprägten Raum. Dabei sind im dicht bebauten Altort Freiräume viel zu wertvoll, um nur als Abstellfläche zu dienen.

Aus kleinklimatischen Gründen sollte die Versiegelung auf dem privaten Grundstück so stark als möglich zurückgenommen und eine verstärkte Begrünung angestrebt werden. In den Gärten sollten heimische und standortgerechte Pflanzenarten Verwendung finden, da diese direkten Nutzen für Mensch und Tier bringen.

Zur Gestaltung von Zufahrten und Hofräumen wird die Verwendung eines kleinformatigen Natursteinpflasters angeregt, da dieses eine lebendige Oberfläche hat. Wichtig ist auch hier die Verwendung von warmen und naturnahen Farbtönen. Ein ähnliches Erscheinungsbild können auch Betonpflaster mit einer vergüteten Oberfläche (Natursteinvorsatz) erzeugen.

Hofräume waren zumeist über Mauern und Hoftore vom öffentlichen Raum abgegrenzt. Diese bilden zusammen mit den Gebäuden die Raumkante zur Straße, schaffen im Hof eine privatere Situation und stärken damit die Nutzbarkeit als Aufenthaltsraum.

Was soll erreicht werden?

Das Hoftor soll in Verbindung mit Zaun oder Mauer wieder einen qualitätsvollen Rahmen für das Grundstück schaffen, der öffentliche Raum mit Gebäuden und Toren gefasst werden.

Auf den Grundstücken selbst soll eine Entsiegelung angestrebt werden. Nicht jede Ecke muss befestigt werden. Je größer die Fugenausbildung bei Pflasterflächen und je versickerungsöffener ein Belag, desto leichter können sich Gräser und Pflanzen ansiedeln und Regenwasser versickern.

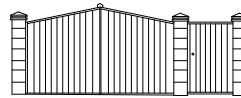
6.1 Hof- und Garagentore

**Grundsätzlich sollten private Hofflächen mittels Toranlagen vom öffentlichen Raum abgegrenzt werden. Dies trägt zum einen dazu bei, eine Raumkante herzustellen, schafft zum anderen aber auch Privatheit und Sicherheit für den Hofraum.*

Es ist erstrebenswert, historische Hoftoranlagen einschließlich historischer Torpfeiler zu erhalten.

Dabei werden Hoftore zumeist als zweiflügelige Drehtore, entweder mit integrierter oder mit seitlicher Pforte, ausgebildet.

Hoftore werden idealerweise als Massivholztore, als Stahlrahmentore mit vertikaler Holzlattung oder als pulverbeschichtete, handwerklich gefertigte Metalltore mit vertikalen, stabartigen Gliederungselementen ausgeführt.



Toranlage mit Torpfeilern und seitlicher Pforte



Zweiflügeliges Hoftor in Holz



Senkrecht gegliedertes Metalltor



Altortgerechtes Hofpflaster

6.2 Befestigte Flächen

**Empfohlen wird die Verwendung eines Natursteinpflasters oder eines Betonpflasters, das dem Natursteinpflaster in der Oberfläche, der Erscheinung, der Farbigkeit und der Fugengestalt ähnlich ist (Betonsteinpflaster mit Natursteinvorsatz). Zusätzlich sollte auf einen warmen Farbton des Pflasters geachtet werden. Alternativ ist auch die Ausbildung einer wassergebundenen Decke möglich.*

6.3 Einfriedungen

Stabmattenzäune sind nicht zulässig.

**Hofbereiche sollten durch Mauern, Tore oder Zäune vom öffentlichen Straßenraum abgetrennt werden. Mauern sollten in Naturstein (unverputzt), Beton oder als verputztes Mauerwerk ausgeführt werden. Betonmauern sollten handwerklich bearbeitet werden (z.B. Stampfbeton, scharrierter Beton, ...).*

**Abgrenzungen durch Zäune sollten in leichter Form mit senkrechten Latten/Stäben in Holz oder pulverbeschichtetem Stahl ausgebildet werden.*

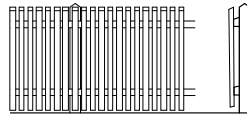
**Nicht empfohlen werden Steingabionen.*

§ 5 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können unter Voraussetzung des Art. 63 BayBO Abweichungen gewährt werden, wenn das Ziel der Satzung, das Ortsbild zu erhalten, nicht beeinträchtigt wird (gilt auch für verfahrensfreie Bauvorhaben).

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Wer dieser Satzung zuwiderhandelt, kann nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO mit einer Geldbuße belegt werden. Die Höhe der Geldbuße wird im Einzel-



Holzlattenzaun



Gepflasterter Hofraum



Mauer in Naturstein



Zaun mit senkrechten Holzlatten

fall entschieden. Sie kann gem. Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO bis zu 500.000 Euro betragen.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Peter Gehring, 1. Bürgermeister

4

KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM

Für die Durchführung privater Baumaßnahmen erlässt die Gemeinde Röthlein folgende Richtlinien für das Kommunale Förderprogramm:

§1 Räumlicher Geltungsbereich und Grundlage

Das Kommunale Förderprogramm greift in den drei Orten Röthlein, Heidenfeld und Hirschfeld. Der räumliche Geltungsbereich des Kommunalen Förderprogramms ist deckungsgleich mit den Geltungsbereichen der Gestaltungssatzung bzw. des -leitfadens. Gefördert werden Maßnahmen, die innerhalb der festgelegten Geltungsbereiche liegen (siehe Abgrenzungspläne S. 25, 26 und 27).

Dem Kommunalen Förderprogramm liegen die Gestaltungssatzung mit begleitendem Leitfaden sowie das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept mit Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB zugrunde.

§2 Zweck und Ziel der Förderung

Ziel und Zweck des Kommunalen Förderprogramms ist die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der typischen Siedlungsstrukturen und charakteristischen Ortsbilder in den Altorten von Röthlein, Heidenfeld und Hirschfeld. Daneben soll die Weiterentwicklung der Altorte bei Neu-, An- oder Um-

bauten durch geeignete Gestaltungsmaßnahmen nach Vorgabe der Gestaltungssatzung mit begleitendem Leitfaden gelenkt werden.

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

§3 Gegenstand der Förderung

Im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms können folgende Sanierungsmaßnahmen gefördert werden:

- Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der vorhandenen Gebäude; insbesondere Maßnahmen an Fassaden (einschließlich Fenster und Türen), an Dächern (einschließlich Dachaufbauten) Maßnahmen zur Anlage und Neugestaltung von Vor- und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes; insbesondere Maßnahmen an Hoftores, Hofeinfahrten, Einfriedungen, Treppen und Hofräumen
- Neuerrichtung von entsprechenden Gebäuden (nur gestalterischer Mehraufwand).

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

Umfassende Maßnahmen, die in Form von Kosten-erstattungsbeiträgen nach den Städtebauförderungsrichtlinien gefördert werden, können nach diesen Richtlinien nicht zusätzlich bezuschusst werden.

Maßgeblich ist die städtebauliche Würdigung der Maßnahme durch den von der Gemeinde beauftragten städtebaulichen Berater zur Ortskernsanierung (Sanierungsbeauftragter). Der Sanierungsbeauftragte prüft die Förderfähigkeit der Maßnahme.

§4 Grundsätze der Förderung

Die geplante Gesamtmaßnahme hat sich den Geboten der Gestaltungssatzung mit begleitendem Leitfaden sowie den Inhalten des Beratungsprotokolls anzupassen:

Nicht zuwendungsfähig sind:

- sämtliche Maßnahmen, die nicht der Gestaltungssatzung und dem Gestaltungsleitfaden entsprechen, unabhängig von einer Befreiung von der Gestaltungssatzung
- Konstruktive Maßnahmen (Ausnahme im Bereich Dach: Gefördert wird von der inneren Konterlatung über die Dachkonstruktion, die Dachdämmung bis zur Dacheindeckung. Weiterhin die Errichtung von Dachgauben einschließlich der hierzu notwendigen konstruktiven Maßnahmen und

der Gaubendämmung),

- Maßnahmen im Inneren des Gebäudes (Ausnahme s. o. im Bereich Dach sowie im Bereich Fassade/Außenwände. Hier werden Maßnahmen von der Innendämmung (ohne Innenputz) bis zum Außenputz mit Außenanstrich, jedoch ohne außenliegendes Wärmedämmverbundsystem) gefördert.
- Flachdächer
- Dacheindeckungen, die nicht den Vorgaben unter §4 Nr. 2.2 Dacheindeckung entsprechen
- Solaranlagen einschließlich Unterkonstruktion und sonstige technische Anlagen
- Außenkamine
- Dachflächenfenster
- Fensterformate, die nicht den Vorgaben unter §4 Nr. 5 Fassadenöffnungen entsprechen
- Kunststofffenster und -türen, Holz-Alu-Fenster und -türen,
- Rollläden, Raffstores, Jalousien u. ä.
- Wärmedämmverbundsysteme, außen an der Fassade angebracht
- Hoftore, die nicht den Vorgaben unter §4 Nr. 6.1 entsprechen
- Sektionaltore
- Tiefbaumaßnahmen
- Grünpflanzungen mit Ausnahme mehrjähriger Gehölze

§ 5 Zuwendungsfähige Kosten und Höhe der Förderung

Zuwendungsfähig sind jene Kosten, die in sach- und fachgerechter Erfüllung der Gestaltungssatzung mit begleitendem Leitfaden entstehen. Abweichend hiervon wird bei Neubauten der gestalterische Mehraufwand zugrunde gelegt. Die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen werden mit bis zu 10 v. H. der reinen Bauleistungen berücksichtigt. Werden Maßnahmen in Eigenleistung durchgeführt, so sind lediglich die Materialkosten zuwendungsfähig.

Auf die Förderung dem Grunde nach besteht kein Anspruch.

Höhe der Förderung:

Bis zu 30 v. H. der förderfähigen Kosten bzw. bis zu 10 v. H. der förderfähigen Kosten bei Neubauten, höchstens jedoch 25.000,00 Euro pro wirtschaftlicher Einheit jedoch maximal zwei Mal pro Grundstück, werden von der Gemeinde Röthlein zusammen mit der Städtebauförderung als Zuwendung übernommen. Die förderfähigen Kosten können auf mehrere Jahre und mehrere Objekte auf einem Grundstück verteilt werden.

§ 6 Zuwendungsempfänger

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

§7 Anforderungen bei Antragstellung

1. Zuständigkeit

Zuständig für die Entscheidung hinsichtlich der Förderung dem Grunde nach sowie der Art und des Umfanges nach ist die Gemeinde Röthlein.

2. Verfahrensablauf

Bewilligungsbehörde ist die Gemeinde Röthlein.

Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn nach fachlicher Beratung durch die Gemeinde Röthlein 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 Ansichten, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne nach Maßgabe des beauftragten Planungsbüros,
- Kostenangebote (inhaltlich vergleichbar):
3 Angebote bei Kosten ab 5.000,00 EUR;
2 Angebote bei Kosten unter 5.000,00 EUR;

1 Angebot bei Eigenleistung

Sofern nicht ausreichend Angebote vorliegen, wird ein Wettbewerbsabschlag von - 15% veranschlagt.

- ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden; ggf. sind die Bewilligungsbescheide beizufügen.

Die Anforderung weiterer Angaben oder Unterlagen bleibt im Einzelfall vorbehalten.

Die Gemeinde Röthlein und das Planungsbüro prüfen einvernehmlich, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen der Ortsentwicklung sowie den Festsetzungen der Gestaltungssatzung mit begleitendem Leitfaden entsprechen.

Die Förderusage ersetzt nicht die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen.

Geplante Maßnahmen dürfen erst nach schriftlicher Bewilligung der Gemeinde Röthlein begonnen werden. Die Frist zur Durchführung der Maßnahme beträgt drei Jahre.

§ 8 Abweichungen

Die Gemeinde Röthlein behält sich eine Rücknahme der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht

oder teilweise nicht der Bewilligungsgrundlage entspricht. Maßgeblich ist die fachtechnische Beurteilung des Planungsbüros.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten gleichzeitig mit der Gestaltungssatzung mit begleitendem Leitfaden auf unbestimmte Zeit in Kraft. Sie werden ortsüblich bekannt gemacht.

Peter Gehring, 1. Bürgermeister

5

ERGÄNZENDE HINWEISE UND LEITSÄTZE

- Bewahren Sie die Werte der Baukultur: Ihre Gestaltung spiegelt das architektonische Erbe wider!
- Respektieren Sie bei der Gestaltung historischer Gebäude oder Denkmäler die ursprüngliche Architektur und denkmalpflegerischen Grundsätze!
- Beachten Sie den Kontext in dem Sie bauen oder sanieren. Sie befinden sich in einem über Jahrhunderte gewachsenen Gefüge.
- Erhalten und restaurieren Sie historische Gebäude und traditionelle Bauelemente, um den kulturellen Wert des Dorfes zu bewahren!
- Fördern Sie eine architektonische Gestaltung, die sich harmonisch in das Ortsbild des Dorfes einfügt und bestehende Charakteristiken respektiert! Bedenken Sie, dass Sie nicht nur für sich bauen/sanieren, sondern für den gesamten Ort.
- Folgen Sie klaren gestalterischen Prinzipien bei der Formgebung, um ein harmonisches Erscheinungsbild zu erreichen! Achten Sie auf Proportionen und Skalierung, um ein ausgewogenes Erscheinungsbild zu schaffen, das sich in die Umgebung einfügt!
- Vereinen Sie in Ihrer Gestaltung Nutzerfreundlichkeit und Sicherheit mit äußerer Ästhetik!
- Trauen Sie sich lokale Baumaterialien und traditionelle Bautechniken zu nutzen, um eine ästhetische Kontinuität und kulturelle Verbundenheit zu schaffen!
- Berücksichtigen Sie bei der Planung die Nutzung erneuerbarer Energien, effiziente Bauweisen und Materialien mit geringem ökologischem Fußabdruck!
- Schaffen Sie eine ansprechende Gestaltung Ihrer Außenbereiche und Gärten, das erhöht den Aufenthaltswert ihres privaten Rückzugsort und bestärkt gleichzeitig das Ortsbild!
- Hof Tore und Einfriedungen braucht es nicht? Die Bauelemente sorgen nicht nur für eine lückenlose Raumkante, sondern schaffen auch ein erhöhtes Gefühl von Geborgenheit und Sicherheit in Ihrem Zuhause!
- Unsicherheit im sachgemäßen Umgang mit historischen Bauten und Materialien? Das Sanierungsbeauftragte Büro unterstützt Sie gerne in der respektvollen Integration ihrer neuen Gestaltungsideen.

- Fördern Sie ein Gemeinschaftsgefühl durch Ihre aktive Beteiligung an der Gestaltung des Dorfes!
- Verlängern Sie die Lebensdauer ihres Hauses durch eine regelmäßige Instandhaltung und Renovierung und sichern Sie sich damit Langlebigkeit und Werterhaltung!
- Gestaltungssatzungen und -leitfäden sind kein Hindernis, sondern eine Hilfestellung!

6

INFORMATIONEN ZUR STÄDTEBAUFÖRDERUNG

1. Wofür kann ich Fördermittel erhalten?

- Umfassende Modernisierung des Gebäudes (Sanierung innen und außen, auch mit haustechnischer Installation): Städtebauförderung + Kommune (Eigenanteil)
- Gestaltungsverbesserungen an der Fassade/am Dach, die zur Aufwertung des Ortsbildes beitragen und den beschlossenen Sanierungszielen entsprechen: Städtebauförderung + Kommune (Eigenanteil) über das Kommunale Förderprogramm.

2. In welcher Form kann ich Fördermittel bekommen?

Die nachstehenden Angaben zu steuerlichen Vergünstigungen und Zuschüssen für Sanierungsmaßnahmen sind immer von der derzeit geltenden Rechtslage abhängig und können deshalb nur einen nicht abschließenden Überblick über die wichtigsten Finanzierungshilfen geben. Ein Rechtsanspruch, gleich welcher Art, kann aus diesen allgemeinen Informationen nicht abgeleitet werden. Wichtig ist, dass entsprechende Anträge immer vor Beginn der Maßnahme gestellt werden müssen.

Direkte finanzielle Zuschüsse

Gemeindeebene:

Kommunales Förderprogramm

Bitte wenden Sie sich an die Gemeindeverwaltung Röthleins.

Landkreis Schweinfurt:

Der Landkreis Schweinfurt gewährt im Rahmen seiner verfügbaren Haushaltsmittel Zuschüsse zu den denkmalpflegerischen Kosten der Instandsetzung, Erhaltung, Sicherung und Freilegung von Baudenkmalen im Sinne von Art. 1 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Die Zuschüsse betragen regelmäßig 20 v. H. des denkmalpflegerischen Mehraufwands bis zu max. 5.000 € je Maßnahme. Innen- und Außenrenovierung gelten als je eine Maßnahme.

Antragstellung über das Landratsamt Schweinfurt, Abteilung 4 - Umwelt und Bau, SG 40 - Bauamt, Organisationseinheit Denkmalschutz/Grundstücksverkehr/Abgeschlossenheitsbescheinigung (SG 40.4)

Tel.-Nr. 09721/55-560

<https://www.landkreis-schweinfurt.de>

Bezirk Unterfranken:

Der Schwerpunkt der Förderung liegt dabei auf der so genannten kleinen Denkmalpflege. Das „klein“

bezieht sich auf die Höhe der denkmalpflegerischen Aufwendungen für die Maßnahme. Derzeit fördert der Bezirk Unterfranken solche Maßnahmen im Rahmen seiner Richtlinien bis zu einer Gesamtsumme von 40.000 Euro.

Antragstellung über das Landratsamt Schweinfurt (siehe Kontaktdaten oben)

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:

Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) gewährt unter bestimmten Voraussetzungen Zuwendungen für Maßnahmen im Bereich des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege. Gefördert werden insbesondere die Erhaltung, Sicherung und Instandsetzung von Denkmälern.

Antragstellung über das Landratsamt Schweinfurt (siehe Kontaktdaten oben)

Weitere Infos finden Sie auch unter beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege.

Regierung von Unterfranken (Städtebauförderung):

Umfassende private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an historischen Gebäuden, die sich in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet befinden, und die den Zielen der Gestaltungssatzung entsprechen, können mit Mitteln

der Städtebauförderung bezuschusst werden. Bezuschusst wird dabei der Betrag der Gesamtkosten der Maßnahmen, der sich nicht mit den Erträgen des Gebäudes (Mieten, etc.) und Zuschüssen anderer Fördergeber finanzieren lässt.

Indirekte finanzielle Zuschüsse

Steuerliche Abschreibungen:

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind nach Einkommenssteuergesetz (EStG) steuerliche Abschreibungen möglich.

Welche Möglichkeiten der steuerlichen Abschreibung gibt es?

Bei vermieteten Immobilien: erhöhte Absetzung von Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten (9 Prozent über 8 Jahre und 7 Prozent über 4 Jahre) § 7h EStG

Bei Nutzung eines Gebäudes zu eigenen Wohnzwecken: Sonderausgabenabzug für Herstellungs- und Erhaltungsmaßnahmen (9 Prozent über 10 Jahre) § 10f EStG (einmalige Inanspruchnahme pro Person)

Bei vermieteten oder gewerblich genutzten Immobilien: Absetzung des Erhaltungsaufwandes mit gleichmäßiger Verteilung über 2 bis 5 Jahre § 11a EStG

Für Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes gibt es grundsätzlich die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung nach §§ 7i und 11b EStG - unabhängig davon, ob sie in einem Sanierungsgebiet liegen oder nicht. Falls Sie Eigentümer eines denkmalgeschützten Gebäudes sind, entscheiden Sie, ob Sie die Abschreibung nach §§ 7i und 11b EStG oder nach §§ 7h, 10f und 11a EStG vornehmen.

Hinweis

Die Angaben in dieser Broschüre sind als allgemeine Hinweise zu verstehen. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerlichen Sinn kann nicht übernommen werden. Bitte holen Sie sich entsprechende fachliche Auskünfte bei Ihrem Steuerberater/ Wirtschaftsprüfer ein.

Welche Voraussetzungen müssen erfüllt werden?

- Das zu sanierende Objekt (Gebäude/ Gebäude- teile/Eigentumswohnungen/im Teileigentum befindliche Räume) muss im förmlich festgesetzten Geltungsbereich der Gestaltungssatzung liegen.
- Die geplanten Maßnahmen müssen den Zielen und Zwecken der Sanierungssatzung entsprechen.
- Die geplanten Maßnahmen müssen darüber hinaus mit allen derzeit rechtskräftigen Satzungen von Röthlein und sonstigen rechtlichen Vorga-

ben übereinstimmen.

- Bescheinigungsfähig und damit steuerlich abschreibungsfähig sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB zur Beseitigung von Missetänden und zur Behebung von Mängeln (innen und/ oder außen) sowie Maßnahmen, die der Erhaltung oder Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung von Gebäuden dienen, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen.
- Vor der Maßnahme ist eine Modernisierungsvereinbarung mit der Kommune abzuschließen.

