STÄDTEBAUFÖRDERUNG GEMEINDE ROHR
GESTALTUNGSFIBEL

der Gemeinde Rohr zur Baugestaltung im Altort von Rohr

Stand 26.04.21 ENTWURF

IMPRESSUM

Titel:	Gestaltungsfibel der Gemeinde Rohr
Verfasser:	Dipl.-Ing. Architekt | Stadtplaner | Karlheinz Zagel | Alte Salzstr. 20 | 90530 Wendelstein | T 09129 3126 | Karlheinz.Zagel@t-online.de, www.Zagel-Architekten.de
Fotonachweis:	Die Bildrechte der abgebildeten Fotografien und Abbildungen ohne Quellenangabe liegen bei Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner Karlheinz Zagel
Förderung:	Gefördert durch den Freistaat Bayern im Rahmen der Städtebauförderung

Freistaat Bayern
Bayerisches Staatsministerium
für Wohnen, Bau und Verkehr

ZAGEL. ARCHITEKTEN

Homepage: www.Zagel-Architekten.de

Dipl.-Ing. Architekt, Stadtplaner Karlheinz Zagel
Alte Salzstr. 20, 90530 Wendelstein, TEL. 09129/3126, FAX 09129/285405 Karlheinz.Zagel@t-online.de

INHALTSVERZEICHNIS DER BAUFIBEL

1 VORWORT 6

2 GRUNDLAGEN 7

3 GELTUNGSBEREICH 8

4 GENERALKLAUSEL 9

5 ___ ORTSBILD, RAUMSTRUKTUR, ORTSGRUNDRISS 9

6 ___ BAUKÖRPER 10

7 ___ DÄCHER UND DACHAUFBAUTEN 11

8 ___ FASSADEN UND GLIEDERUNGSELEMENTE 16

9 ___ FENSTER, SCHAUFENSTER, TÜREN 21

10 _ FENSTERLÄDEN 26

11 _ FARBE 27

12 _ ZIERBAUTEILE..... 28

13 _ WERBEANLAGEN, AUTOMATEN 30

14 _ FREIFLÄCHENGESTALTUNG..... 31

15 _ NEBENGEBÄUDE, GARAGEN 37

ANLAGEN

Plan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
Die Originalkarte über den Geltungsbereich ist im Bauamt der Gemeinde Rohr niedergelegt.

1 VORWORT

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

vielleicht fragen Sie sich: Warum ist für Rohr eine Gestaltungsfibel notwendig?

Zur Entwicklung unserer Gemeinde haben wir mit den Vorbereitenden Untersuchungen zur Altortsanierung Ziele, Maßnahmen und Projekte erarbeitet.
Als ein Hauptziel verfolgen wir die Pflege und Entwicklung des gewachsenen Ortsbildes.

Damit Rohr seine Unverwechselbarkeit behält, sollen die Merkmale der regionalen Bauweise bewahrt werden und dennoch bei Umnutzung und Umbau sowie Modernisierung eine zeitgemäße Baukultur möglich sein. Dafür braucht es Orientierung, Anregungen und Sensibilisierung ohne Reglementierung und zu starre Vorschriften.

Beim Empfang von Fördermitteln im Rahmen der Städtebauförderung jedoch bedarf es klarer Kriterien zur Beurteilung der Ortsbildverträglichkeit und somit zur Förderfähigkeit privater Baumaßnahmen.
Das ist schon alleine deswegen notwendig, damit sich niemand bevorzugt oder benachteiligt fühlen kann.
Wer Fördermittel erhalten möchte, muss die Gestaltungsvorgaben der Fibel berücksichtigen.

In allen anderen Fällen gibt es mit der Gestaltungsfibel nun eine Informationsmöglichkeit und Orientierungshilfe für interessierte Bürger. Die Qualitäten und Besonderheiten unseres Ortsbildes sind in Bild und Text dargestellt. Die Gestaltungsfibel gibt ausführlich Auskunft, welche Bauteile, Gestaltungselemente und Materialien aus der Tradition heraus den Charakter von Rohr bestimmen und weiterhin verwendet werden sollten, bzw. welche Elemente unpassend sind.

Ihr Felix Fröhlich,
1. Bürgermeister der Gemeinde Rohr

Jede Bauentscheidung verändert das Aussehen unseres Ortes und ist dafür mitverantwortlich, wie man Rohr in der Zukunft wahrnehmen wird.

Wenn es gelingt, die Interessen des Einzelnen im Einklang mit dem Anliegen der Ortsgestaltung zu verbinden, wird das Ortsbild von Rohr attraktiv und unverwechselbar bleiben.

2 GRUNDLAGEN

Mit dieser Altortsanierung zielt die Gemeinde auf eine nachhaltige Weiterentwicklung der Gemeinde Rohr in Funktion, Struktur und Gestalt ab.
Der Schwerpunkt der Sanierung im „Ortskern Rohr“ soll auf der Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung des vorhandenen Gebäudebestands im Sanierungsgebiet liegen.
Der Geltungsbereich umfasst den Teil von Rohr, der das Erscheinungsbild und die Identität des Ortes im Besonderen ausmacht.

Zur Förderung und als Anreiz für Bauaktivitäten an Gebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet hat der Gesetzgeber im Einkommenssteuergesetz die Möglichkeit der erhöhten Absetzungen geschaffen.
Ergänzend dazu hat die Gemeinde ein kommunales Förderprogramm (Fassadenprogramm) beschlossen, das Sanierungsmaßnahmen, die zu einer Ortsbildverbesserung führen, mit Zuschüssen fördert.

Die Inhalte dieser Gestaltungsfibel sollen künftig als Entscheidungsgrundlage zur Beurteilung der Ortsbildverträglichkeit privater Baumaßnahmen (Sanierungen, Neu-/ Ersatzbauten) dienen und sind Voraussetzung für den Empfang von Zuwendungen aus dem Städtebauförderprogramm.

Für den Altort soll der gestalterische Rahmen festgelegt werden, innerhalb dessen sich der Ort in Verantwortung für die vorhandenen baulichen Strukturen und Funktionen weiterentwickeln und modernisieren kann, ohne das gewachsene Ortsbild zu beeinträchtigen.

Mit der Baufibel soll das überlieferte Ortsbild des Altortes von Rohr unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Gesichtspunkte erhalten und aufgewertet werden.

Denkmalpflegerische Belange lassen sich durch eine Gestaltungsfibel nicht regeln.
Sie sind nach wie vor im Einzelfall von den zuständigen Behörden (Landratsamt, Untere Denkmalschutzbehörde und Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege) zu beurteilen.

Grundlage für die Baufibel sind die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen vorgenommenen Erhebungen und Analysen über das Ortsbild mit seinen einzelnen Gestaltelementen.

Die Gestaltfibel kann auch als Grundlage künftiger gestalterischer Festsetzungen in Bebauungsplänen in diesem Bereich dienen.

3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst den Teil von Rohr, der das Erscheinungsbild und die Identität des Ortes im Besonderen ausmacht.
Neben Objekten mit Denkmalschutz sind in diesem Bereich historische, ortsbildprägende und strukturprägende Objekte und Freiräume erhalten, die von der Siedlungsentwicklung zeugen.

Die genauen Grenzen sind im nebenstehenden Lageplan dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich der Baufibel entspricht dem Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen und der Sanierungssatzung. Sie liegt im Gemeindebauamt der Gemeinde Rohr zur jederzeitigen Einsichtnahme während der Dienststunden offen (*sie ist derzeit noch in Aufstellung*).
Der Geltungsbereich der Sanierungssatzung kann sich durch die Ergebnissse der derzeit laufenden Vorbereitenden Untersuchungen noch verändern.
Für Maßnahmen, die nach § 140 BauGB vor den Satzungsbeschluss vorgezogen werden, kann die Fibel mit dem Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes der Vorbereitenden Untersuchungen vorläufig angewendet werden.

Quelle: BayernAtlas

4 GENERALKLAUSEL

Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sollen in Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe den historischen Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung der vorhandenen Bebauung sowie des Ortsbildes und des Altortsgefüges nicht beeinträchtigen und sich harmonisch in den Rohrer Altort einfügen.

5 ORTSBILD, RAUMSTRUKTUR, ORTSGRUNDRISS

Die unterschiedliche Größe und Proportion der Baukörper, deren Stellung im Ortsgrundriß und die Fassadenabfolge sollen entsprechend der überlieferten Parzellenstruktur erhalten und bei Neubauten zu berücksichtigt werden.

Bauliche Veränderungen sollen für das Ortsbild besonders wichtige Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigen.

6 BAUKÖRPER

6.1 Der Baukörper als Element der historisch gewachsenen Ortes

Die das Bild der Straßen und Plätze prägenden Baukörper sind in den überlieferten Proportionen, Abmessungen (Länge, Breite, Höhe und Geschosszahl) und Gliederungen zu erhalten.
Ersatzbauten sind städtebaulich verträglich in das gewachsene Ortsbild harmonisch einzufügen.
Die charakteristische Dachform (insbesondere das Verhältnis Dach zu aufgehender Wand) ist beizubehalten.

6.2 Der Baukörper im Kontext zu seiner Umgebung

Die Stellung der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sowie die Bauflucht bzw. der Abstand zur Straße sind bei Um- und Neubauten entsprechend der ursprünglichen Bebauung einzuhalten, soweit nicht eine Änderung nach dem Straßenbild geboten ist.
Jedes Gebäude muß für sich klar ablesbar in Erscheinung treten und sich in der Baumasse, Baukörpergliederung, Traufhöhe, Firstrichtung und Dachneigung in seine Umgebung einfügen.
Anbauten müssen in der Größe und Baukörpergliederung auf die Proportionen des Hauptgebäudes abgestimmt sein.

Sichtbare Bauteile sind mit herkömmlichem (ortsüblichem) oder solchem Material auszuführen, das dem herkömmlichen in Form und Farbe entspricht.

6.3 Die Baukörpereinpassung

Die maximale Gebäudehöhe für ein Bauwerk, gemessen von der genehmigten Erdgeschoßfußbodenhöhe EFH bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand an der Traufseite des Gebäudes muß auf die Traufhöhe benachbarter Gebäude abgestimmt sein.

6.4 Baukörperbreiten

Werden mehrere Parzellen zu einem Gebäudekomplex zusammengelegt, oder entstehen Gebäude deren Breite erheblich über das ortsspezifische Maß hinaus geht, muß das neue Gebäude so gegliedert werden, daß die ursprüngliche Parzellenstruktur ablesbar bleibt.
Diese Gliederung muß sich auch im Dach fortsetzen.

7 DÄCHER UND DACHAUFBAUTEN

7.1 Dachlandschaft

Der einheitliche, aus der historischen Entwicklung überlieferte Gesamteindruck der Dachlandschaft ist in Form und Farbton zu erhalten. Neubauten und Umbauten haben sich in diesen Gesamteindruck einzufügen. Die im Altort vorherrschenden Dachformen und Firstrichtungen sind einzuhalten.

7.2 Dachformen

7.2.1 Dachformen bei Hauptgebäuden

Die Dächer der Hauptgebäude und damit verbundener Nebengebäude sind als fränkisches Giebelhaus mit einem Satteldach auszubilden (Dachneigung 42° bis 52°).

7.2.2 Dachformen bei Nebengebäuden

Bei kleinen Dachflächen untergeordneter und einzeln stehender Nebengebäude kann die Mindestdachneigung auf 30° reduziert werden.

Abweichende Dachformen, z.B. Flachdächer und Pultdächer sind nur an vom Straßenraum aus nicht sichtbaren Stellen, zulässig.
Flachdächer sind zu begrünen.

7.3 Dachdetails

7.3.1 Traufdetails

Die Ausbildung eines Kniestocks ist bis max. 50 cm Höhe zulässig. Der Dachüberstand an der Traufe darf 0,30 m (Vorderkante Dachrinne) nicht überschreiten. Die Ausbildung des Traufbereiches ist mit oder ohne Aufschieblinge zulässig. Die Traufe ist als kastenförmiges oder profiliertes Traufgesims auszubilden. Sichtbare Sparrenköpfe sind unzulässig. Außenwandbündige Traufabschlüsse als Blenden oder Kastenrinnen sind nicht zulässig.

7.3.2 Ortgangdetails

Die Ortgangausbildung ist als 10 bis 14 cm breites Ortganggesims aus Holz mit glatter Untersicht zulässig.
Der Frontabschluß des Ortgangs ist als Zahnleiste mit Hängebrett auszubilden.
Bei Sandstein- oder Klinkerfassaden sind auch Ortganggesimse aus Sandstein oder Klinker mit einem Überstand von maximal 0,10 m zulässig.
Bei geputzten Mauerwerksfassaden sind auch Ortganggesimse verputztem Mauerwerk mit einem Überstand von maximal 0,10 m zulässig.
Die Dacheindeckung ist auf diese Gesimse mit maximal 4 cm Überstand aufzumauern und anzuputzen.
Ortgangwinkelziegel sind unzulässig.
Ortgangblenden aus Blech oder anderen Verkleidungsmaterialien sind unzulässig.

7.3.3 Dachdeckung

Die Dächer sind mit naturroten Tonbiberschwanzziegeln oder formgleichen Strangfalzziegeln mit unbehandelter Oberfläche in Einfachdeckung, Doppeldeckung oder Kronendeckung einzudecken. Andere Deckungsmaterialien, wie z.B. glasierte oder engobierte Ziegel, Wellplatten, Kunststoff- oder Blecheindeckungen sind nicht zulässig. Die Eindeckung der Ortgänge mit Winkelziegeln ist unzulässig.
Für untergeordnete Nebengebäude oder Dächer, die vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind, kann in Abstimmung mit dem Gemeindebauamt eine Dacheindeckung zugelassen werden, die von den oben festgelegten Materialien abweicht.
Solaranlagen und Photovoltaikanlagen können in Abstimmung mit dem Gemeindebauamt zugelassen werden.

7.4 Dachaufbauten und Dachöffnungen

Dachaufbauten sind nach Anzahl, Art, Maß und Anordnung auf die Charakteristik des Hauptdaches abzustimmen.
Dachaufbauten sind nur als

- von der Dachtraufe des Hauptdaches in Richtung des Dachfirstes zurückgesetzte Dachgauben (Schleppgauben, stehende Gauben mit Satteldach oder abgewalmte Satteldachgauben) oder
- in der Flucht der Gebäudeaußenwand stehende Dacherker (Ladeerker oder Zwerchgiebel) oder
- vor die Hauptfassade vorspringende Querhäuser zulässig,

wenn sie sich der Gesamtfläche des Daches unterordnen und sich nach Größe, Form und Gestaltung in das Ortsbild einfügen.

Turmerker sind nicht zulässig.

Die Gesamtbreite mehrerer Dachaufbauten zusammen darf ein Drittel der Firstlänge auf einer Dachseite nicht übersteigen. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten zum Dachrand (Ortgang oder Walmgrat) muß mind. 2,00 m, der Abstand der Gauben untereinander muß mind. 0,80 m betragen. Die einzelnen Dachaufbauten dürfen die Breite von 1,80 m nicht überschreiten.

Dachgauben dürfen, gemessen von der Durchdringung des Fußpunktes der Gaube durch die Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Gaube, nicht höher als 1,20 m sein. Der Fußpunkt der Gaube muß vom Durchdringungspunkt der Außenwand durch die Dachfläche mind. 0,80 m, in der Dachneigung gemessen, entfernt sein.

Bei Schleppgauben muss die Verschneidungslinie mit dem Hauptdach mind. 0,80 m unter dem First sein. Bei Satteldachgauben und -erkern, Zwerchgiebeln oder Querhäusern muss der quer zum Hauptdach angeordnete First mind. 0,80 m unter dem First des Hauptdaches sein.

Dachaufbauten sind im gleichen Material, wie das Hauptdach einzudecken. Bei Dachgauben sind auch Einblechungen mit dauerhaft nicht glänzenden Materialien zulässig.

Die Seitenflächen und die Frontseite von Dacherkern, Zwerchgiebeln oder Querhäusern müssen sich in Materialwahl und Gestaltung auf die Fassade des Hauses beziehen. Die Giebelfläche von vor die Hauptfassade vorspringenden Querhäusern muß bis Oberkante Gelände geführt werden.

7.4.1 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind, und nur bis zu einer Größe von B = 0,80 m / H = 1,20 m. Die Gesamtbreite mehrerer Dachflächenfenster zusammen darf ein Drittel der Firstlänge auf einer Dachseite nicht übersteigen. Der seitliche Abstand von Dachflächenfenstern zum Dachrand muß mind. 2,00 m betragen, der Abstand der Dachflächenfenster untereinander muß mind. 0,80 m betragen. Die Fensterrahmen von Dachflächenfenstern sind farblich dem Dach anzupassen. Glasziegelflächen über 0,50 m² Größe sind unzulässig.

7.4.2 Dacheinschnitte

Offene Dacheinschnitte für Dachterrassen sind nicht zulässig. Überdeckte Dacheinschnitte, in der Form von offenen Gauben können im 1. Dachgeschoß an Stellen, die vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind, bis zu einer Breite von max. 3,00 m zugelassen werden.

7.5 Technische Bauteile im Dachbereich

7.5.1 Kamine sind nahe am First über Dach zu führen. Der Kaminkopf ist zu verputzen oder mit Hartbrandziegelsteinen als Sichtmauerwerk auszuführen. Kaminverkleidungen mit Blech oder Klinkersteinen sind zulässig. Eindeckrahmen sind so klein als möglich zu halten.

7.5.2 Das Anbringen von sonstigen technischen Einrichtungen, wie Spiegel oder Funkantennen auf den Dachflächen ist nicht zulässig. Das Anbringen von Medienempfangselementen für Rundfunk und Fernsehen (sog. "Schüsseln" o.ä.) kann in Abstimmung mit dem Gemeindebauamt unter folgenden Bedingungen zugelassen werden: − wenn je Gebäude nur eine Anlage installiert wird, − wenn die Anbringung der Anlage auf der vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbaren Seite des Gebäudes erfolgt, − wenn die Anlage farblich auf die angrenzenden Bauteile abgestimmt ist und − wenn Verbindungsleitungen vom Medienempfangselement zu den Empfangsstationen vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind.

8 FASSADEN UND GLIEDERUNGSELEMENTE

8.1 Typologie

Die für Rohr charakteristischen fränkischen Bauarten wie verputzter Mauerwerks- und Fachwerkbau, Sandstein- oder Backsteinfassaden, sowie die vorherrschenden Stilelemente sollen auch weiterhin gepflegt werden. Die Reihung gleicher Fassaden ist zu vermeiden.

8.2 Oberfläche, Material und Verarbeitung

8.2.1 Fassadenarten

Zulässig sind Fassaden aus Sandstein, Backstein (Klinker, Hartbrandziegel), verputztem Mauerwerk, konstruktivem Sichtfachwerk und im Giebeldreieck und bei Nebengebäuden senkrechte Holzverschalungen.

8.2.2 Holzverschalungen

Im Dachbereich sind bis zur Traufe naturfarbene Holzverschalungen zulässig (senkrechte Boden-Deckelschalung oder Leistenschalung).

Nicht zulässig sind waagrechte Schalungen (z.B. Stülpschalung) und Schalungen aus Nut- und Federbrettern.

8.2.3 Sandsteinoberflächen

Sandsteinoberflächen sind, soweit vorhanden, als Sichtflächen zu erhalten und zu pflegen. Verputzte oder verkleidete Sandsteinoberflächen sollen nur freigelegt und stark vernachlässigte Sandsteinoberflächen sollen nur als Sichtflächen wieder aufbereitet werden, wenn die Materialbeschaffenheit dies rechtfertigt, die Verkleidung nicht historische Gründe hat und die Sichtbarmachung der Sandsteinfläche für das Ortsbild bereichernd wirkt. Vor der Entscheidung, ob eine Freilegung bzw. Sanierung durchgeführt werden soll, ist das Gemeindebauamt zu konsultieren, das ggf. in Amtshilfe die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege beteiligt. Neue Sandsteinbauteile oder Ausbesserungen an Sandsteinbauteilen haben mit qualitativ und farblich angepaßtem Material in handwerklich fachgerechter und verfugter Ausführung zu erfolgen.

8.2.4 Sicht-Backsteinoberflächen

Sicht-Backsteinoberflächen aus roten Ziegelsteinen einschließlich ihrer Gliederungselemente aus Sandstein oder Ziegelmauerwerk sind, soweit vorhanden, zu erhalten und zu pflegen. Veränderungen an den Fassaden haben den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Ausbesserungen haben mit qualitativ und farblich angepasstem Material in handwerklich fachgerechter Ausführung zu erfolgen. Klinkerriemchen sind nicht zulässig.

8.2.5 Putzfassaden

Putzfassaden sind mit Glattputz, Kellenwurf oder feinem Rauhputz in traditioneller, handwerklicher Verarbeitung mit lebendiger Oberfläche auszuführen.
Die Putzflächen sind mit gedeckten Farben in ortstypischer Weise zu streichen.
Besonders strukturierte, ortsfremde Zierputze wie z.B. Nester-, Nockerl-, Wurm-, Wellen-, Keil-, Waben-, Fächerputz, Kellenwurf usw. sind nicht zulässig.

8.2.6 Vorhandenes Sichtfachwerk

Vorhandenes Sichtfachwerk ist zu erhalten und zu pflegen. Verputztes oder verkleidetes Fachwerk soll nur freigelegt werden, wenn es nach Material und Verarbeitung als Sichtfachwerk geeignet ist, die Verkleidung nicht historische Gründe hat und das Sichtfachwerk für das Ortsbild bereichernd wirkt. Vor der Entscheidung, ob eine Freilegung durchgeführt werden soll, ist das Gemeindebauamt zu konsultieren, das ggf. in Amtshilfe die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege beteiligt. Fachwerkattrappen sind unzulässig.

8.2.7 Weitere unzulässige Oberflächenmaterialien

Die Oberflächenverkleidung von Fassaden und anderen Bauteilen, insbesondere mit Metall, verspiegeltem Glas, poliertem oder geschliffenem Naturstein bzw. Kunststein, Faserzementplatten, Kunststoffplatten, Spaltklinker oder Fliesen, Ölfarb- und Kunststoffarbanstriche sowie die Verwendung von Sichtmauerwerk aus Betonsteinen oder Kalksandsteinen sind untersagt.
Dies gilt auch für die Gestaltung von offenen Hauseingängen, Ladenpassagen, Hofeinfahrten oder Überdachungen jeder Art.

8.3 Gliederungselemente von Fassaden

8.3.1 Bestehende Gliederungselemente

Bestehende Gliederungselemente der Fassaden des fränkischen Giebelhauses wie Erker, Vorkragungen von Obergeschossen, Sichtfachwerk, Lisenen, Eckbossierungen, Gesimse, Gewände, Tür- und Torportale, Treppenanlagen usw. sind detailgetreu zu erhalten und in Material sowie Farbe in ortstypischer Weise gegenüber der Fassadenfläche abzusetzen.

Zur Erhaltung der Gliederungselemente ist in diesen Fällen zur Verbesserung der Wärmedämmung eine innen vorgesetzte bauphysikalisch geeignete Dämmschale (z.B. Lehmtrockenbau) einer Außendämmung vorzuziehen.

8.3.2 Gliederungselemente bei Neubauten

Bei Neubauten sind angemessene Gliederungselemente, die nicht nur farblich, sondern auch durch Material sowie Licht- und Schattenwirkung plastisch in Erscheinung treten, zugelassen. Sie müssen sich an ortstypischen traditionellen Vorlagen orientieren.

8.3.3 Sockelausbildungen

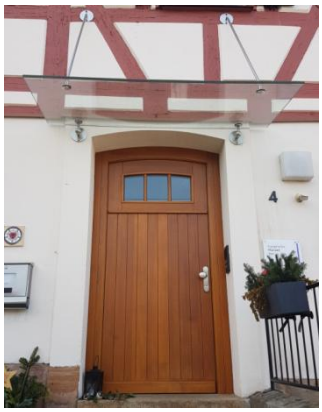
Sockelausbildungen sind nur dort zulässig, wo sie dem historischen Charakter eines Bauwerkes entsprechen.
Beim fränkischen Giebelhaus sind Sockelausbildungen atypisch. Verputzte Fassaden sind bis zum Straßenbelag zu verputzen und mit der Erdgeschoßwand farb- und materialeinheitlich zu behandeln.
Bei Sandstein- oder Klinkerfassaden sind Putzsockel oder Sockel aus Sandstein zulässig.
Bei neuzeitlichen Fassaden sind Sockelausbildungen zulässig, sie sollten sich aus der Höhenlage des Erdgeschosses über dem Straßenniveau herleiten lassen. Die Sockelausbildung ist in geputzter Ausführung zulässig, die gegenüber der Fassadenfarbe farblich nicht oder nur in Nuancen abgesetzt ist, oder als Sandsteinsockel. Unzulässige Sockelverkleidungen siehe Nr. 8.2.7.

8.3.4 Stufen und Freitreppen

Stufen und Freitreppen vor straßenseitigen Hauseingängen sind bei bestehenden Anlagen in Form und Material dem überlieferten Ortsbild entsprechend zu erhalten, bei Abgängigkeit in der historisch überlieferten Art, Form und Qualität wieder herzustellen und bei Neubauten in Naturstein auszuführen.

8.3.5 Vordächer

Feststehende, freiauskragende Vordächer sind nur über Hauseingängen und nur in ziegelgedeckter Holzkonstruktion oder in filigraner Stahl-Glas-Konstruktion zulässig. Feststehende Vordächer, die über Eingangsbereiche hinausgehen, also z.B. über Schaufenstern oder anderen Fassadenelementen, sind in der Regel unzulässig.



8.3.6 Balkone

Frei auskragende Balkone sind nicht zulässig. Balkone, die in der Art herkömmlicher Altanen (Söller) als eigenes Bauteil vor die Fassade gestellt werden, sind zulässig. Vor die Fassade gestellte Balkone sind in leichter Holzbauweise mit Ziegeleindeckung über der obersten Balkonebene oder als filigrane Stahl-Glas-Konstruktion auszuführen.

8.3.1 Loggien

Loggien dürfen nur an von öffentlichen Flächen nicht einsehbaren Fassaden vorgesehen werden. Sie dürfen nicht vor die Fassade vortreten und müssen unter der Traufe des Daches enden.

9 FENSTER, SCHAUFENSTER, TÜREN

9.1 Anzahl, Anordnung und Größe von Öffnungen in der Fassade

9.1.1 Anteil der Wandflächen an der Fassadenfläche

Wesentliches Merkmal bei den in Rohr überlieferten Fassaden ist der große Anteil von Wandflächen an der gesamten Fassadenfläche.
Alle Öffnungen müssen sich der Wandfläche unterordnen.
Die Anzahl und Größe von Wandöffnungen sowie ihre Anordnung hat sich an dem Vorbild der örtlich überlieferten Fassaden zu orientieren.

9.1.2 Öffnungen im Giebeldreieck

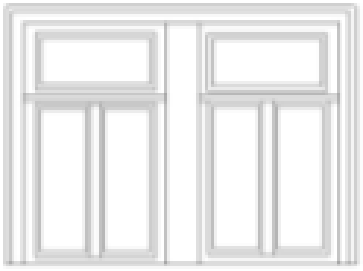
Traditionell sind die Öffnungen im Giebeldreieck symmetrisch angeordnet.
In den Geschossen mit aufgehenden Wänden ist dies nicht unbedingt erforderlich.
Traufseiten sollten nicht symmetrisch angeordnet werden.

9.1.3 Proportionen der Öffnungen in den Fassaden

Öffnungen in den Fassaden sind grundsätzlich hochrechteckig auszubilden.
Das Verhältnis von Breite zu Höhe soll 2 : 3 bis 4 : 5 betragen. Öffnungen müssen in der Regel von der seitlichen Gebäudekante mind. 0,75 m entfernt liegen und sind durch Pfeiler oder Wandstücke voneinander zu trennen, die bei Fenstern mind. 0,36 m, bei Schaufenstern mind. 0,50 m breit sein müssen. Von der Oberkante einer Öffnung bis zur Unterkante einer Öffnung im darüberliegenden Geschoß muß eine Wandfläche von mind. 1,00 m erhalten bleiben.

Die Anordnung von nicht unterteilten Fensterbändern ist nicht zulässig.

In begründeten Ausnahmefällen kann davon in Abstimmung mit dem Gemeindebauamt abgewichen werden, z.B. wenn sich eine größere oder liegende Öffnung mit ausreichender Teilung, z.B. durch Addition kleinerer Formate, in die Gesamtgestaltung einfügt.



9.1.4 Gesamtbreite der Öffnungen

Die Gesamtbreite der Öffnungen darf in den Obergeschossen zwischen der Hälfte und zwei Drittel, im Erdgeschoß zwischen zwei Drittel und drei Viertel der gesamten Hausbreite nicht überschreiten.

9.1.5 Die Größe der Öffnungen im Giebelfeld

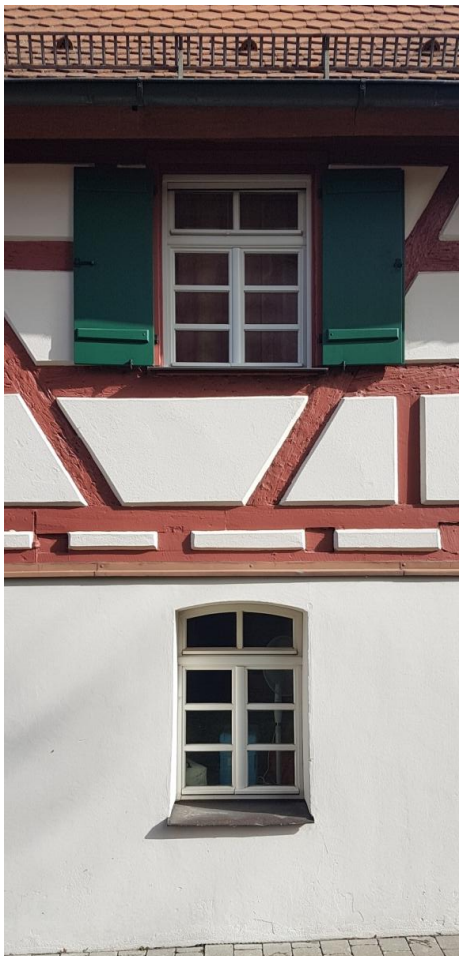
Die Größe der Öffnungen im Giebelfeld muß im Verhältnis zu den Öffnungen des darunterliegenden Geschosses deutlich kleiner sein.

Der Abstand einer Öffnung zum angrenzenden Ortgang muß mindestens so breit sein wie die Öffnung selbst. Ausgenommen sind Ladeöffnungen zu Dachspeichern.
Öffnungen im Giebelfeld sind symmetrisch anzuordnen, ausgehend von einer Öffnung, die mittig und axial unter dem First angeodnet ist.

9.1.6 Ausnahmeregelung

Giebelverglasungen, die in ihrer Anordnung, Größe und Gliederung auf die Maßstäblichkeit und Proportion des Gebäudes sowie die Fassade, in der sie liegen, abgestimmt sind, können in besonders gelagerten Ausnahmefällen durch Vorlage von Zeichnungen sowie Material- und Farbproben in Abstimmung mit dem Gemeindebauamt zugelassen werden.

9.2 Gestaltung von Öffnungen in der Fassade



9.2.1 Fenster- und Türumrahmungen

Bestehende Fenster- und Türumrahmungen mit Gewänden (Sandsteingewände, Putzfaschen) sind zu erhalten.

Das Gestaltungsprinzip, Fenster- und Türöffnungen durch Gewände gegenüber den Wandflächen hervorzuheben ist auch bei voluminösen Neubauten anzuwenden.
Hauseingangs- und Fensterumrahmungen dürfen nicht gefliest, geklinkert oder mit Kieselwaschbetonplatten, Kunstmarmor usw. versehen werden.

Die Umrahmung von Fenstern und Türen hatte ursprünglich konstruktive Gründe, da sie zur statischen Sicherung der Wandöffnung dienten. Die Umrahmungen von Fenstern mit Holz oder Putzfaschen ist ein häufig vorzufindenes Gestaltungsmerkmal. Die Fensterumrahmung ermöglicht eine ganz individuelle Gestaltung der Fassade und betont die Fenster auf diese Weise.

Im 19. Jhdt. erfolgte die Umrahmung zudem mit farbig abgesetzten Sichtmauerwerk oder aus Naturstein.
Bei kleinmaßstäblichen Gebäuden sollen Fensterumrahmungen vermieden werden oder sich in ihrer Wirkung unterordnen.

9.2.1 Materialien von Fenstern

Fensterrahmen und -flügel sind aus heimischem Holz herzustellen, andere Materialien können nach Vorlage von Ausführungsdetails sowie Material- und Farbproben in Abstimmung mit dem Gemeindebauamt zugelassen werden.

9.2.2 Fensterteilungen

Vorhandene Fensterteilungen sind zu erhalten.
Bei Fenstererneuerungen in historischen Gebäuden sind Unterteilungen vorzusehen, die den historischen Vorbildern entsprechen.
Bei Neubauten sind Unterteilungen vorzusehen, die den Proportionen der Gesamtfassade entsprechen.
Fenster bis 0,76 m Breite (Stock-Außenmaß) sind sprossenlos und einflügelig zulässig.
Fenster größerer Breite müssen eine Unterteilung mit Sprossen erhalten. Ab 0,90 m Breite sind die Fenster zweiflügelig mit echten Quersprossen oder mit feststehendem Kämpfer und mehrflügelig herzustellen. Sprossenattrappen sind nicht zugelassen. Scheinsprossen aus Holz, Messing oder PVC zwischen oder vor den Scheiben sind unterproportioniert nicht zulässig.

9.2.3 Außentüren und Tore

Historische Außentüren und Tore sind zu erhalten.
Neue Außentüren und Tore an Wohnhäusern sollen nach überlieferten Vorbildern in handwerklicher Ausführung in der Regel aus Holz hergestellt werden.
Garagentore sind als zweiflügelige Klapptore, oder als Kipptore aus Holz oder in Holzaufdoppelung herzustellen. Fernbedienbare Öffnungsmechanismen sind zulässig.

Exkurs:

Darstellung der historischen Entwicklung der Fensterteilungen:
Moderne Abwandlung Historische Gliederung

2 Flügel mittig geteilt im Verhältnis 1:2, 2:3 oder 3:4	Galgen-/ Kämpferfenster ab 1900	Flügelfenster mit einer Sprosse seit ca. 1930	Flügelfenster mit 6-er Aufteilung	Galgen-/ Kämpferfenster mit Sprosse

9.2.4 Farbanstrich

Fensterrahmen und Flügel sind mit einem hellen, deckenden Farbanstrich oder Lasuranstrich zu versehen.
Das farbliche Absetzen des Rahmens (Stocks) von den Flügeln ist traditionell vorkommend und hat bei fachmännischer Farbabstimmung große Gestaltungsqualität und ist zugelassen.

9.2.5 Verglasung

Als Verglasung ist in der Regel Klarglas zu verwenden.
Strukturgläser, Buntgläser, Spiegelgläser, dunkle Sonnenschutzgläser und imitierte Antikverglasungen sind an straßenzugewandten Seiten nicht zulässig.
Die Verwendung von Glasbausteinen ist nur an Flächen zulässig, die vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind.

9.3 Schaufenster, Arkaden

Schaufenster sind nur im Erdgeschoß und nicht als Eckschaufenster zulässig.
Größe, Anordnung und Teilung von Schaufenstern müssen der Konstruktion des Gebäudes und der Proportion der Fassade entsprechen. Schaufenster sind in der Regel hochrechteckig auszubilden.
Die Anordnung von nicht unterteilten Schaufensterreihungen ist nicht zulässig.

Die arkadenartige Aushöhlung der Erdgeschoßzone ist nicht zulässig.
Ebenso sind arkadenähnliche Vorbauten, die vor der Fassade angeordnet werden, in der Regel nicht zulässig.
Ausnahmen können aus besonderen Gründen (z.B. Sicherheit von Fußgängern) erteilt werden.

10 _ FENSTERLÄDEN

An von der Straße sichtbaren Fenstern sind zum Sicht- und Witterungsschutz nach Möglichkeit Fensterläden anzubringen.
Vorhandene Fensterläden als Klappläden sind zu erhalten. Wenn an bestehenden Gebäuden Fensterläden nachgerüstet werden, sind diese gemäß den nachstehenden Festlegungen auszuführen.
Bei Neubauten gelten die Regelungen in gleicher Weise.

10.1 Ausbildung von Fensterläden

Fensterläden an fränkischen Giebelhäusern sind aus gehobelten, fugenlosen und glatt aneinander gefügten senkrecht angeordneten Holzbrettern als Klappläden herzustellen, die im Bandbereich durch zwei horizontal eingezapfte Leisten gehalten sind.
Lüftungslamellen sind zugelassen.

10.1.1 Die Fensterläden sind mit kräftigen, gedeckten Farben zu streichen.

10.1.2 Fensterläden an neuzeitlichen Gebäuden

Fensterläden an neuzeitlichen Gebäuden sind gemäß als zweiteilige Klappläden herzustellen. Darüber hinaus sind ein- oder mehrteilige Schiebeläden, die in leichtgängiger Aufhängevorrichtung vor der Fassade liegen, zulässig.

10.1.3 Rolläden, Jalousien, Ausstellmarkisoletten

Rolläden, Jalousien, Ausstellmarkisoletten sind nur zulässig, wenn sie auf die Fensteröffnungen bezogen in der Wand angebracht sind, ihre Vorderseiten eingeputzt sind, sie nicht über den Außenputz vorstehen und in hochgezogenem Zustand weder sichtbar sind noch den Rahmen oder die Glasfläche der Fenster verdecken.

10.1.4 Schaufenstermarkisen

Schaufenstermarkisen sind nur dort zulässig, wo eine Beeinträchtigung durch Sonneneinstrahlung gegeben ist.
Schaufenstermarkisen sind nur als bewegliche Elemente zulässig, die auf die Fenstergröße bezogen sind. Markisenkästen dürfen geringfügig, bis max. 0,25 m über die Fassade vorragen, wenn dies aus konstruktiven Gründen erforderlich ist. Glänzende Materialien sind nicht zulässig. Bei einer ausgefahrenen Markise muß die lichte Höhe mind. 2,50 m und der horizontale Abstand von der Fahrbahnaußenkante mind. 0,70 m betragen. Verkehrsrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
Markisen und Markisoletten müssen aus Stoff und in einer auf die Fassade abgestimmten gedeckten Farbe, ausgeführt werden. Sie dürfen wesentliche Architekturteile nicht dauernd überdecken. Material und Form der Markise bzw. Markisolette müssen den Zweck des Sonnenschutzes eindeutig erkennen lassen und möglichst leicht wirken.
Markisen dürfen nicht zu Werbezwecken mißbraucht werden.
Die Festlegung von Material, Form und Farbe hat in Abstimmung mit dem Gemeindebauamt zu erfolgen. Feststehende Markisen oder Korbmarkisen sind nicht zugelassen.

11 _ FARBE

11.1 Die Farbgestaltung von Fassaden ist in Abstimmung mit dem Gemeindebauamt durchzuführen.

11.2 Die Farbgebung ist auf die Umgebung abzustimmen.
Es ist von der traditionellen Erdfarbenpalette auszugehen.

11.3 Rein weiße und sehr helle, stark bunte, grelle, schwarze und sehr dunkle Putzflächen, stark glänzende Farben und stark metallisch glänzende Materialien sind im Geltungsbereich untersagt.

12 _ ZIERBAUTEILE

Historische Zierbauteile, wie Ziergiebel, Schnitzereien auf Fachwerkpfosten, Verzierungen auf Konsolsteinen, Toreinfassungen oder Gesimsen, Wirtshausschilder, Inschriften, Wappen, Hauszeichen, Rinnenkessel, Ecksteine Radabweiser usw. sind an der ursprünglichen Stelle zu erhalten, zu pflegen und sichtbar zu belassen.

24

13 _ WERBEANLAGEN, AUTOMATEN

Abweichend von Art. 68 Abs. 2 Nr. 1 BayBO sind Werbeanlagen sowie Warenautomaten grundsätzlich genehmigungspflichtig.
Sie haben sich dem Altortcharakter anzupassen. Ihre Größe muss in einem angemessenen Verhältnis zur Fassade stehen. Die Werbe- und Schriftzone ist grundsätzlich dem Erdgeschossbereich zuzuordnen.

13.1 Lichtwerbung ist unzulässig mit Ausnahmen von Einzelbuchstaben aus dunklem, lichtundurchlässigem Material, die hinterleuchtet werden.

13.2 Werbeschriften sind grundsätzlich aufzumalen. Sie sind auch in plastischen Einzelbuchstaben zulässig, jedoch nicht in Kastenform.

13.3 Historische Werbeanlagen sollen erhalten werden. Neue Ausleger sind zulässig, wenn sie an die Tradition der historischen Wirtshaus- und Zunftzeichen anknüpfen und als handwerkliche Leistung mit dem handwerklich gestalteten Gebäude in Einklang stehen.

13.4 Automaten oder Schaukästen dürfen an Fassaden nur angebracht werden, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

13.5 Die Aufstellung von Anschlagtafeln u.ä. ist unzulässig.

13.6 Großflächiges Bekleben von Schaufenstern ist nicht zulässig.

14 _ FREIFLÄCHENGESTALTUNG

14.1 In den öffentlichen Freiraum wirkende bauliche Anlagen der freiraumbegrenzenden Bebauung oder Teile von ihnen, wie Außentreppen, Einfriedungen, Stützmauern, o.ä. sind bei bestehenden Anlagen in Form und Material dem überlieferten Ortsbild entsprechend zu bewahren, bei Abgängigkeit in der historisch überlieferten Art, Form und Qualität wiederherzustellen und bei Neubauten entsprechend auszubilden.

14.2 Die den Gebäuden vorgelagerten privaten Flächen, welche optisch und / oder tatsächlich dem öffentlichen Raum zugeordnet sind, sind in Material und Ausführungsart auf die Freiflächengestaltung der angrenzenden öffentlichen Flächen abzustimmen.
Die Aufstellung von Pflanzkübeln oder Pollerelementen ist auf diesen Flächen ohne Genehmigung durch die Gemeinde nicht zulässig.

14.3 Vorhandene private Vorgärten sind in der überlieferten Art als Ziergarten mit der ortsüblichen Einfriedung in einer Höhe von 0,80 m bis 1,20 m zu erhalten.

14.4 Hofbaum

Die Tradition des Hofbaumes sollte wiederbelebt werden.
Geeignete Arten direkt vor dem Wohnhaus sind traditionell Sommerlinden, Eichen (Tiefwurzler, nicht druckempfindlich, hohes Lichtraumprofil) oder Esskastanien. Der Ahorn ist wegen seines guten Lichtraumprofils ebenfalls für die Hoffläche geeignet.
Eine Kastanie sollte am Rand des Hofraums stehen wegen ihrer tief herabhängenden Ästen.
Dazu gehört eine zum Ausruhen einladende Holzbank.

Bei den kleineren Anwesen oder engeren Platzverhältnissen sollte anstelle der hochstämmigen Bäume ein Holunderbusch gepflanzt werden.
An die Rückseite des Hauses, der traditionellen Stallseite gehören ein oder mehrere Walnussbäume, da die Ausdünstungen der Blätter als Abwehrmittel gegen Insekten galten.

14.5 Unzulässig sind geschotterte oder gekieste Gärten jenseits der notwendigen Zufahrten, Stellplätze und sonstigen Nutzflächen

Beispiele für nicht zulässige Gartengestaltungen

Exkurs:

Solche Schottergärten sind nach der jetzigen Rechtslage schon verboten. Die Bauaufsichtsbehörden wären verpflichtet gegen baurechtlich unzulässige Schottergärten einzuschreiten. Hier gibt es ein Vollzugsdefizit.

BayBO Art. 7 Begrünung, Kinderspielplätze

(1) [1]Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind
1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

14.6 Einfriedungen

Für Einfriedungen, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind, gelten folgende Bestimmungen:

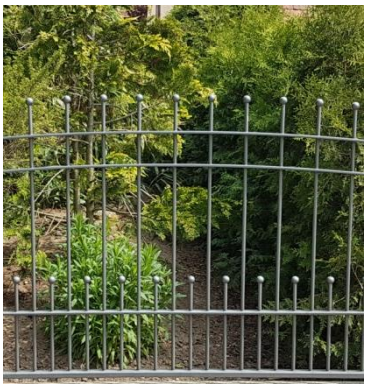
14.6.1 Einfriedungsmauern

Einfriedungsmauern sind aus Bruchstein, behauenem Sandstein oder aus verputztem Mauerwerk bzw. Beton mit Sandstein- oder Ziegelabdeckung herzustellen.
Beton ist sandsteinfarben durchgefärbt herzustellen. Einfriedungsmauern sollen begrünt werden.

14.6.2 Zäune

Zäune sind in der Regel als senkrecht stehender fränkischer Holzlattenzaun auszuführen, dessen Tragwerk aus Holzpfosten und 2 Querhölzern besteht. Die Lattung besteht in der Regel aus gehobelten Latten, ca. 20 x 40 mm bis 30 x 50 mm, mit pult-, giebel- oder pyramidenförmiger Spitzenausbildung, die im Abstand einer Lattenbreite an der Tragkonstruktion befestigt werden oder aus Staketen (Halbrundholz oder gespaltene Holzstäbe) bzw. Hanicheln (=entrindete Fichtenstangen, die geschält und nicht zylindrisch gefräst sind).
Sockel sollten zur Migration von Kleinlebewesen vermieden werden und dürfen in Ausnahmefällen höchstens 0,20 m über Straßenniveau herausragen.
Zulässig sind auch senkrecht gestäbten schmiedeeisernen Zäune oder Einfriedungen aus Sandsteinpfosten und Sandsteinsockeln mit zwischengestellten senkrecht gestäbten schmiedeeisernen Zäunen oder zwischengestellten senkrecht angeordneten Holzlattenzäunen.

Beispiele für Holzlatten- oder Staketenzäune



Beispiele für Holzlattenzäune, senkrecht gestäbten schmiedeeisernen Zäune, begrünte Einfriedungsmauern

14.7 Unzulässige Einfriedungen

Unzulässig sind Einfriedungen aus horizontal gebänderten Zaunelementen, Sichtschutzmatten, Drahtgeflecht, Kunststoffelementen, Zementfaserelementen, Betonfertigteilen, Metall- oder Glasplatten usw.
Stark glänzende und grell wirkende Oberflächen sind auch bei Einfriedungen nicht zulässig.
Unzulässig sind Einfriedungen aus Kunststoffpflanzen

Beispiele für eine nicht zulässige Einfriedung

15 _ NEBENGEBÄUDE, GARAGEN

15.1 Nebengebäude und Garagen sollen durch die Art des Daches und durch Material und Farbe den Hauptgebäuden zugeordnet werden.

15.2 Bei der Nutzung von alten Scheunen oder landwirtschaftlichen Nebengebäuden als Garagen sind die alten Toreinfahrten und die Holztore zu erhalten.

15.3 Garageneinfahrten sind so zu gestalten, dass sie sich der historischen Bebauung anpassen.

Rohr, den _____, _____

Felix Fröhlich, Erster Bürgermeister