ALTORTSANIERUNG

NIEDERWERRN

GESTALTUNGS-LEITFADEN

KOMMUNALES FÖRDER-PROGRAMM

Vorwort

Orte entstehen, wachsen, verändern und entwickeln sich. Sie sind keine starren, unveränderlichen Gebilde sondern werden durch ihre Bewohner Generation für Generation geformt. Der Altort von Niederwerrn ist eine solche gewachsene Struktur, in der sich moderne Wohnbedürfnisse und Nutzungsansprüche der Gegenwart mit den überlieferten baulichen Anlagen und Baustilen der historischen Niederwerrner Ortsgeschichte treffen. Hier gestalten Bürgerinnen und Bürger ihr Wohnumfeld und tragen mit ihrem Handeln dazu bei, auch die Zukunft des Altortes zu beeinflussen.

Ein charakteristisches Ortsbild entsteht dort, wo durch die gemeinschaftliche Anwendung von ortsbildprägenden Merkmalen ein gestalterischer Zusammenhang zwischen den Einzelgebäuden entsteht: das große Ganze. Anstelle von individuellen Einzelbauten ohne Rücksicht auf das Vorhandene, tragen ein respektvoller Umgang mit dem Bestand und eine sensible Einpassung neuer Gebäude dazu bei, ein harmonisches Erscheinungsbild zu pflegen. Dies ist die Voraussetzung für den Erhalt und die Festigung einer baukulturellen Identität. Ein intakter Altort strahlt Lebensqualität aus und vermittelt den Bewohnern Selbstbewusstsein und ein Gefühl von Heimat.

Durch Abbrüche, Umbauten und Neubauten wurde das Erscheinungsbild des Niederwerrner Altortes immer stärker verändert. Leider sind dabei auch viele wertvolle und ortstypische Elemente verloren gegangen. So hat es der besondere Charme des Altortes immer schwerer, durch die standardisierten Formen und Baustoffe hindurchzuschimmern, die in den letzten Jahrzehnten mit wenig Rücksicht auf die besonderen Merkmale der Bestandsgebäude und des dörflichen Umfeldes hinzugefügt wurden. Es benötigt einen scharfen Blick, um die noch vorhandenen Zeugnisse der Niederwerrner Baukultur zu entdecken sowie ein gestalterisches sensibles Vorgehen, um diese wieder aufzugreifen.

Hier setzt der Gestaltungsleitfaden an. Er möchte auf die historischen Baudetails und deren Wert für das Siedlungsbild aufmerksam machen und Verständnis anregen. Als Hilfestellung für Bauherrinnen und Bauherren will er zeigen, wie bei Gebäudesanierungen, aber auch bei der Errichtung von Neubauten so vorgegangen werden kann, dass sie sich verträglich in das Ortsbild - das große Ganze - einpassen. Er möchte Anreize geben zu erhalten, was erhaltenswert ist; zu verbessern, wo Mängel vorliegen; Neues zu entwickeln mit Blick auf die baukulturelle Tradition, ohne einfach nur zu kopieren.

Sehen Sie diesen Gestaltungsleitfaden als Unterstützung und Motivation, Ihr Wohnumfeld und damit den Altort von Niederwerrn ortsgerecht zu gestalten. (Wieder-)Entdecken Sie den Wert des Vorhandenen, nehmen Sie sich der Pflege und der zeitgemäßen Weiterentwicklung der Gebäude und Freiflächen an und tragen Sie so dazu bei, die Wohnqualität im Altort zu stärken. Schließlich kann eine erfolgreiche und nachhaltige Altortsanierung nicht alleine von der Kommune getragen werden, sondern ist ganz wesentlich auf die private Initiative der Bürgerinnen und Bürger angewiesen. Bei der Umsetzung Ihrer Ideen stehen Ihnen natürlich die Mitarbeiter im Bauamt sowie der sanierungsbeauftragte Ortsplaner gerne beratend zur Seite.

Niederwerrn, den 01.08.2015

Bettina Bärmann
1. Bürgermeisterin

Inhalt

Räumlicher Bezug 3

Rechtliche Hinweise 3

Abweichungen 4

Kostenlose Bauberatungen 4

Das Siedlungsgefüge Niederwerrns 6

Der Altort 7

I) DER BAUKÖRPER

Raumkanten 10
Nebengebäude, Anbauten und Balkone 11

II) DAS DACH

Dachform und Neigung 12
Überstände 13
Eindeckung 14
Belichtung 15
Dachausstattung 16
Vordächer 17

III) DIE FASSADE

Gesamtbild 18
Material und Farbe 19
Fenster 20
Türen und Tore 22
Treppen und Geländer 24

IV) SONNENSCHUTZ 25

V) WERBEANLAGEN 26

VI) EINFRIEDUNGEN 27

VII) FREIFLÄCHEN 28

Anhang 29

Kommunales Förderprogramm 39

Räumlicher Bezug

Der Gestaltungsleitfaden orientiert sich an den historisch und aktuell vorhandenen Baumerkmalen des Altortes von Niederwerrn. Hier wurde im Zusammenhang mit der Städtebauförderung am 12.12.2014 das Sanierungsgebiet „Altort Niederwerrn“ festgelegt. Bei der Sanierung bestehender Gebäude oder bei der Gestaltung von Neubauten soll den Eigentümerinnen und Eigentümern eine gestalterische Beratung an die Hand gegeben werden. Die Empfehlungen sind speziell auf die Bewahrung und bauliche Weiterentwicklung des Altortes mit seinen charakteristischen ortsbildprägenden Elementen ausgelegt. Viele ästhetische Prinzipien zur Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen besitzen jedoch eine allgemeine Gültigkeit und lassen sich auch auf andere Bereiche übertragen.

Rechtliche Hinweise

Der Gestaltungsleitfaden soll eine Orientierung für Bauherrinnen und Bauherren bieten, die aktiv und nachhaltig einen Beitrag zur Bewahrung und Gestaltung des Ortsbildes leisten wollen. Die Befolgung der Empfehlungen ist **freiwillig**. Es handelt sich nicht um eine Satzung und damit nicht um örtliches Baurecht. Durch den Gestaltungsleitfaden können keine Eigentümerin und kein Eigentümer zu irgendwelchen Veränderungen an ihrem Gebäude oder Grundstück gezwungen werden.

Wird im räumlichen Geltungsbereich des Gestaltungsleitfadens ein **Bebauungsplan** aufgestellt, so haben die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorrangig Gültigkeit.

Der Gestaltungsleitfaden steht im direkten Zusammenhang mit dem **Kommunalen Förderprogramm** zur Altortsanierung. Die Gemeinde Niederwerrn behält sich vor, die freiwilligen Förderungen nur für solche Maßnahmen zu gewähren, die sichtbar zu einer Verbesserung des Ortsbildes beitragen und die den Empfehlungen des Gestaltungsleitfadens folgen.

Die **Bestimmungen des Denkmalschutzes** (DSchG) bleiben unberührt. Die Gestaltungsempfehlungen ersetzen das baurechtliche Verfahren bzw. die Erlaubnis nach Art. 6 DSchG nicht. Alle geplanten Maßnahmen an Bau- und Kunstdenkmälern sowie in deren Nähebereich bedürfen der frühzeitigen Abstimmung mit dem Landratsamt Schweinfurt sowie der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Dies gilt auch für geplante Eingriffe in den Boden, die Belange der städtebaulichen Denkmalpflege (z.B. historische Pflaster) und der Bodendenkmalpflege (insbesondere bei geplanten Grabungen) betreffen.

Abweichungen

Ausnahmsweise kann in Einzelfällen auch eine Abweichung von den Empfehlungen des Gestaltungsleitfadens in Form, Material, Farbe und Anordnung der Bauelemente zu einem ansprechenden und ortsbildgerechten Ergebnis führen. Dies hängt jedoch stark von der besonderen Situation im Einzelnen, dem baulichen Umfeld und den Gestaltungsansprüchen ab. Es wird empfohlen frühzeitig den Kontakt zur Gemeinde Niederwerrn und zu dem mit der Ortssanierung beauftragten Planer zu suchen und das Vorhaben im Vorfeld abzustimmen. Dies ist insbesondere dann notwendig, wenn für die Maßnahme Zuwendungen aus dem Kommunalen Förderprogramm beantragt werden, da hierfür zunächst der Gestaltungsleitfaden als Maßstab zur Qualitätssicherung angelegt wird.

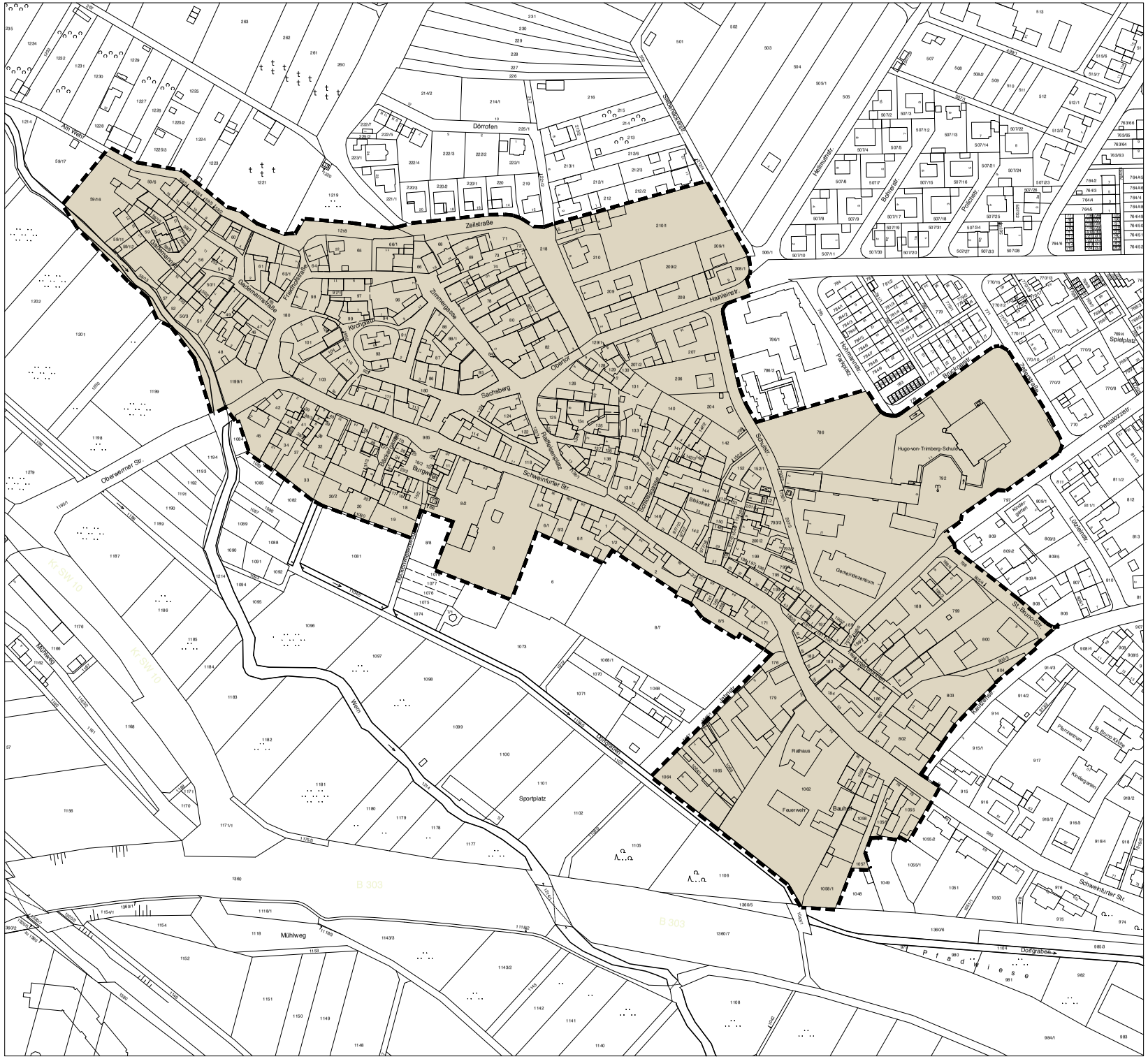
Kostenlose Bauberatungen

Im Rahmen der Altortsanierung Niederwerrn können Bauherrinnen und Bauherren, die Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes Altort durchführen wollen, eine Bauberatung zu grundlegenden Fragen der Planung und Gestaltung in Anspruch nehmen. Die Beratung erfolgt durch das mit der Ortssanierung beauftragte Planungsbüro und ist für die Nutzer völlig kostenlos. Die Beratungshonorare werden zur Hälfte durch die Städtebauförderung bezuschusst und zur anderen Hälfte von der Gemeinde Niederwerrn übernommen.

Sollten Sie eine Maßnahme innerhalb des Sanierungsgebietes planen, wenden Sie sich bitte möglichst frühzeitig an die Gemeinde Niederwerrn. Diese wird den Kontakt zum Planungsbüro herstellen und Sie bei den erforderlichen rechtlichen Verfahrensschritten Ihres Bauvorhabens beraten und unterstützen. Insbesondere, wenn Sie für Ihre Maßnahme Zuschüsse aus dem Kommunalen Förderprogramm in Anspruch nehmen wollen, sollten Sie den Kontakt zur Gemeinde möglichst frühzeitig suchen.

Ihre Ansprechpartnerin:

Gemeinde Niederwerrn
Bauamt
Frau Friedrich
Schweinfurter Straße 54
97464 Niederwerrn
Telefon: (0 97 21) 49 99 - 18
Telefax: (0 97 21) 49 99 - 9 18


Zeilstraße
Dörrofen
Kirchplatz
Sachsberg
Oberer
Schweinfurter Str.
Hanleinstr.
Schulstr.
Hugo-von-Trimberg-Schule
Gemeindezentrum
Bibliothek
Rathaus
Feuerwehr
Bauhof
Sportplatz
Mühlweg
Wern
Dorfgraben
Pfarrzentrum
Kindergarten
Spielplatz
Oberwerrner Str.
Am Weiß
Pfarrer-Schuler-Straße
Lutzenweg
Pfarrer-Schuler-Straße
Pfarrer-Schuler-Straße
Pfarrer-Schuler-Straße

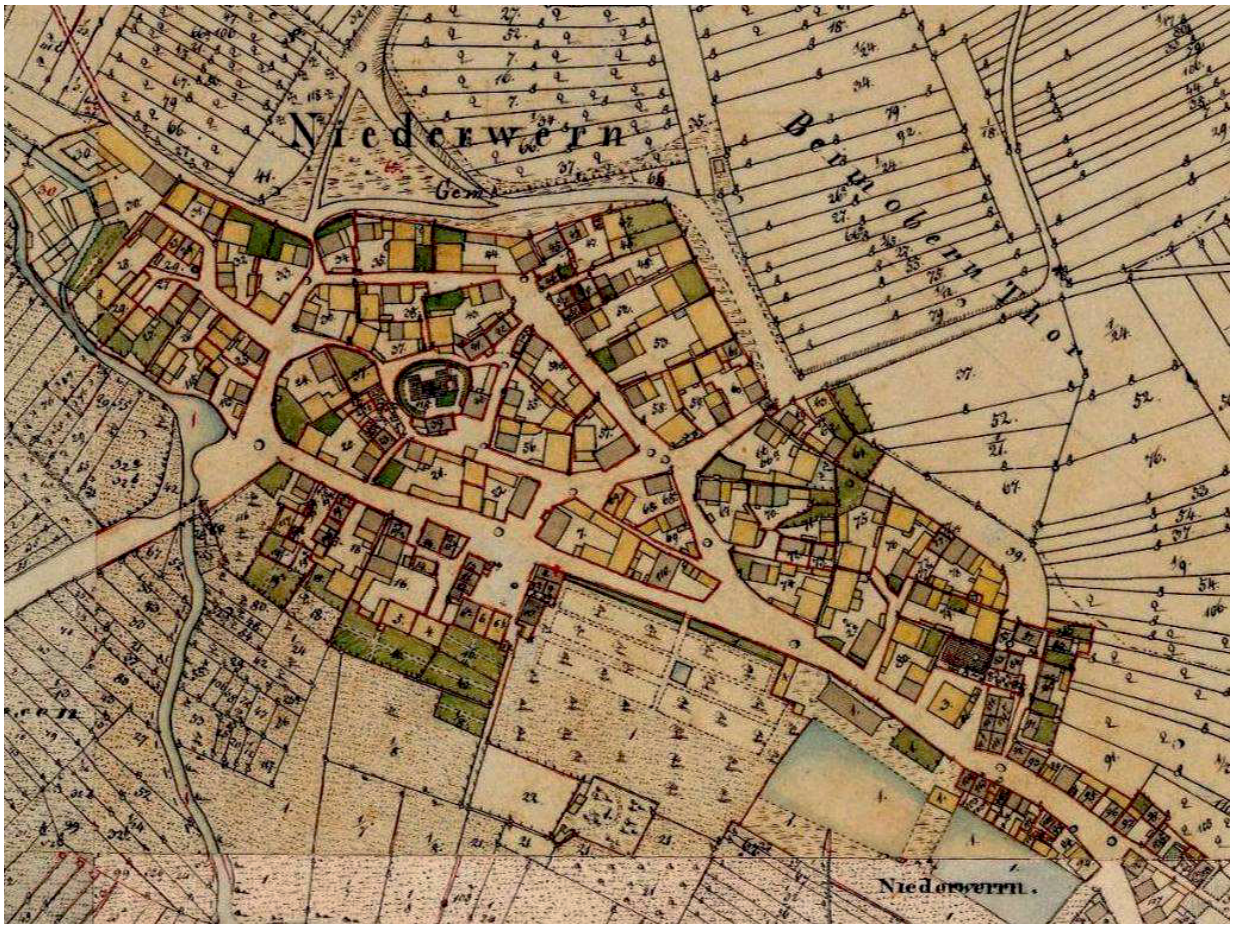
Das Siedlungsgefüge Niederwerrns

Der historisch geprägte Altort von Niederwerrn und die neueren Siedlungsgebiete sind städtebaulich sehr unterschiedlich angelegt. Im so genannten Schwarzplan lassen sich die Strukturen deutlich voneinander unterscheiden: Im Altort sind die Grundstücke stark überbaut, es gibt nur wenige Freiflächen und die Straßenräume sind eng. Das bauliche Gefüge ist kleinteilig und dicht. Besonders um den Kirchberg herum mussten die Straßenführungen der Topographie angepasst werden und sind unregelmäßig angelegt.

In der ersten Siedlungserweiterung, die entlang der Schweinfurter Straße stattgefunden hat, wurde die für den Altort typische Kleinteiligkeit zum Teil noch weitergeführt, auch wenn die Grundstücke dort schon deutlich weniger stark überbaut wurden.

Die neueren Siedlungsgebiete besitzen eine ganz andere Maßstäblichkeit. Deutlich zu erkennen sind die rasterförmigen Erweiterungen mit ihren strengen geometrischen Straßenzügen, vor allem die Hainleinstraße. Die Straßenräume sind breiter als im Altort. Diese Wirkung wird dadurch verstärkt, dass die Gebäude nicht wie im Altort direkt an der Grundstücksgrenze sitzen, sondern sich durch einen Vorgarten zum öffentlichen Raum abgrenzen.

Der Altort



Das so genannte Urkataster zeigt die Bebauung des Altortes, wie sie im frühen 19. Jahrhundert vorhanden war. Die meisten Straßenzüge und das bauliche Gefüge sind bis heute nahezu unverändert geblieben. Die Gebäude selbst haben sich dagegen stark verändert bzw. sind durch neuere Bauten ersetzt worden.

Heute präsentiert sich der Altort in einer abwechslungsreichen Mischung von Gebäuden unterschiedlicher Bauzeiten. Einige Gebäude, vor allem die Wohnhäuser und Scheunen von landwirtschaftlichen Hofanlagen, stammen noch aus der Zeit vor dem ersten Weltkrieg. Erstaunlicherweise wurden jedoch ca. 80% der Gebäude im Altort erst nach 1918 errichtet; ein Großteil davon sogar erst nach 1945.

Historisch wertvolle Gebäudesubstanz ist heute in Niederwerrn nur noch an wenigen Stellen vorhanden. Sieben Anwesen und ein bauliches Einzelelement stehen unter Denkmalschutz. Die Baudenkmäler werden in der Denkmalliste wie folgt beschrieben:

- D-6-78-160-2 Gademannstraße 1. Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau, verputztes Fachwerkobergeschoss, 18. Jh.
- D-6-78-160-8 Heckenwiesen. Ruine der ehem. Wiesenburg, Bruchsteinmauerwerk aus Sandstein, Eckturm des 16. Jh.
- D-6-78-160-1 Kirchplatz 4. Evang.-Luth. Kirche, Chorturmkirche, auf spätmittelalterlichen Resten errichtetes Langhaus, mit Turmneubau 1716 verändert; mit Ausstattung.
- D-6-78-160-3 Kirchplatz 6. Ehem. Messnerhaus, drei- bzw. zweigeschossiger Halbwalmdachbau mit Fachwerkobergeschoss, errichtet auf den Resten der ehem. Kirchenburg, 1710.
- D-6-78-160-4 Obertor 3. Wappenstein, Sandstein, 17. Jh.
- D-6-78-160-5 Raiffeisenplatz 1. Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, bez. 1742 am Eckständer.

- D-6-78-160-6 Schweinfurter Straße 23. Ehem. Synagoge, jetzt Bibliothek, zweigeschossiger traufständiger Mansardwalmdachbau mit Stichbogenfenstern, 1786, wohl 1885 umgestaltet und 1913 instandgesetzt, 1938 ausgebrannt.

- D-6-78-160-7 Schweinfurter Straße 32 und 34. Sog. Neues Schloss, ehem. Sitz der Herren von Münster, langgestreckter zweigeschossiger Walmdachbau mit geohrten Fensterrahmungen, Fachwerk verputzt, 18. Jh.; Reste der Einfriedungsmauer mit Torpfeilern.

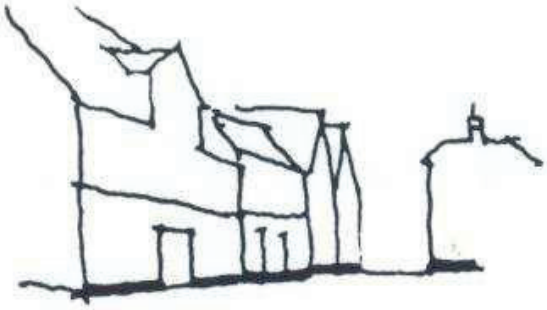
Nicht nur Baudenkmäler, sondern auch einige Bodendenkmäler sind in Niederwerrn vorhanden. Bei Interesse können diese in der offiziellen Denkmalliste eingesehen werden, die im Anhang zum Gestaltungsleitfaden beiliegt.

I Der Baukörper

Prägend für das traditionelle Ortsbild ist eine Bebauung direkt am Grundstücks- bzw. Straßenrand als geschlossene Raumkante, die den engen Ortsgrundriss auszeichnet. Eine harmonische Gestaltung ergibt sich, wenn sich die Nebengebäude in Proportion und Gestaltung den Hauptgebäuden unterordnen und notwendige moderne Ergänzungen vorwiegend in den rückwärtigen Bereichen angeordnet werden.

Raumkanten

Im Altort stehen die Gebäude meist ohne Vorgarten direkt am Grundstücksrand bzw. Straßenrand. Damit erhalten die Straßen und Gassen ihr enges räumliches Erscheinungsbild, das den Altort gegenüber jüngeren Siedlungen deutlich unterscheidet. Die Häuser stehen mit dem Giebel oder auch traufseitig zur Straße. Zum Teil sind noch die landwirtschaftlich geprägten, 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 Straßen und Gassen sind zum Teil nur sehr schmal ausgebildet.



Empfehlungen

Die für den Altort von Niederwerrn typische Anordnung der Gebäude an der Grundstücks- bzw. Straßenkante soll möglichst beibehalten werden. Auch neu errichtete Bauten sollen die charakteristische Baulinie übernehmen, damit keine Lücke in der prägenden Raumkante entsteht und die Straßen auch weiterhin ihre räumliche Begrenzung bewahren.

Neue Gebäude sollen sich in ihrer Höhe an der vorhandenen Bebauung orientieren. Als vorhandene Bebauung gilt die in der Umgebung vorherrschende Bebauung, nicht aber einzelne Gebäude.

Nebengebäude, Anbauten und Balkone

Die ehemals stark landwirtschaftliche Prägung Niederwerrns ist noch heute an zahlreichen historischen Scheunen und Nebengebäuden abzulesen. Die verwendeten Materialien, Farben und Formen entsprechen denen der Hauptgebäude. Mitunter weisen die historischen Nebengebäude weniger nachträgliche Überformungen als die Hauptgebäude auf. Das ursprüngliche Fachwerk ist oft noch sichtbar.

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 den Bezug zum ortstypischen Bestand immer mehr verloren haben. Ein Großteil der vorhandenen Nebengebäude ist heute für das Ortsbild eher störend als förderlich.

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

Empfehlungen

Anbauten und Nebengebäude sollen immer als additive Elemente behandelt werden, die sich in ihrer Proportion dem Hauptkörper eindeutig unterordnen. Bei direkten Anbauten soll die vorgegebene Dachform sinnvoll weitergeführt werden. Hierzu sollen Materialität, Neigung und Traufhöhe des Hauptgebäudes übernommen werden.

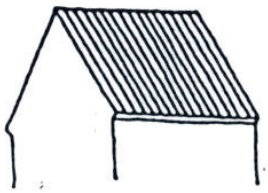
Stimmen Sie Anbauten und Nebengebäude auch in Konstruktion, Material und Farbgebung auf das Hauptgebäude ab. Holz kann bei Nebengebäuden verstärkt zum Einsatz kommen, jedoch nicht als Fachwerkattrappen!

Auch moderne Baustoffe können so eingesetzt werden, dass sie sich verträglich und zurückhaltend in das Ortsbild einfügen. So sind beispielsweise Balkone oder Außentreppen als leichte Stahlkonstruktionen gut vorstellbar.

Auf der Fassade sitzende Balkone als Ergänzungen zur Grundform werden gegenüber in den Baukörper eingeschnittenen Balkonen und Loggien bevorzugt. Außerdem wird empfohlen, neue Balkone und Loggien möglichst so anzuordnen, dass sie auf der Hof- bzw. Gartenseite liegen und vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind. Dies gilt ebenso für Wintergärten.

II Das Dach

Die Dächer, vor allem ihre Neigung und Materialität sowie die Ortgang- und Traufausbildung, bestimmen im besonderen Maße die Gestaltung der Gebäude. Bei der Sanierung bestehender bzw. bei der Einfügung neuer Bausubstanz sollte auf eine ortstypische Ausführung der Dachdetails geachtet werden.



Satteldach

Pultdach

Walmdach

Halbwalmdach

Mansardwalmdach

Dachform und Neigung

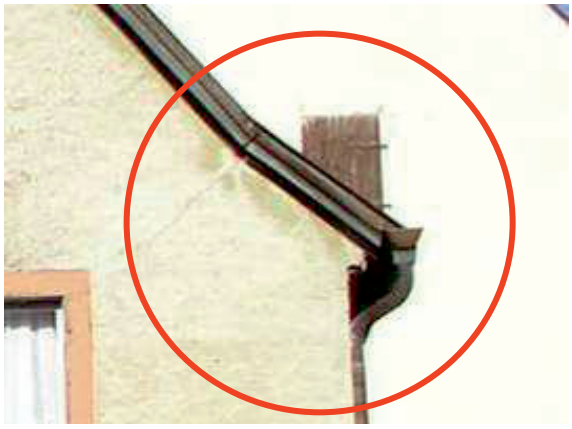
Das Satteldach ist im Altort von Niederwerrn die dominierende Dachform und entfaltet ein sehr einheitliches Ortsbild. Traditionell wurden steile Neigungen zwischen 35° und 50° Grad verwendet. Vereinzelt sind Walmdächer oder auch Halbwalmdächer mit ähnlichen Neigungen zu finden. Bei Anbauten und Nebengebäuden tritt neben dem Satteldach auch das Pultdach – sowohl historisch tradiert als auch in modernen Ausführungen – in Erscheinung. In jüngeren Jahren sind vermehrt Flachdächer entstanden, die sich jedoch nicht in die typische Dachlandschaft das Altortes einfügen.

Empfehlungen

Bestehende ortstypische Dachformen sollen beibehalten bzw. - sofern bekannt - einstmals vorhandene Dachformen wieder hergestellt werden. Die ortstypische Dachlandschaft ist in ihrer Einheitlichkeit zu erhalten. Neue Dächer sollen in ihrer Form und Neigung dem historischen Bestand entsprechen.

Die Hauptgebäude sind bevorzugt als Sattel-, Walm- oder Halbwalmdach mit mittigem First auszubilden. Die Dachneigung sollte mindestens 35° oder mehr betragen. Historische Sonderdachformen sollen erhalten werden. Anbauten an das Hauptgebäude sollen dessen Dachform, Neigung und Materialität in gestalterisch sinnvoller Weise aufnehmen.

Für die Dächer von Nebengebäuden werden Satteldächer mit mind. 25° Neigung oder auch Pultdächer mit mind. 15° Neigung empfohlen. Der First von Anbauten soll deutlich unter dem des Haupthauses liegen. Grundsätzlich soll im gesamten Altort auf Flachdächer verzichtet werden, sofern diese öffentlich sichtbar wären.



Überstände

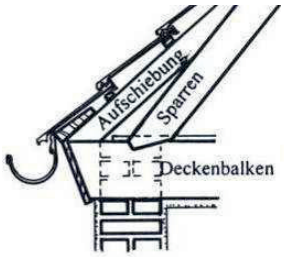
Die ortsbildprägenden Gebäude weisen sehr geringe Dachüberstände auf. Für die Ausbildung des Ortgangs werden typischerweise einfache hölzerne Windbretter mit Doppelwulstziegeln verwendet. Ortgangziegel sind dagegen neuere Formate und entsprechen nicht der traditionellen Bauweise.

Auch der Überstand der Traufe ist an den historischen Gebäuden in der Regel sehr kurz gehalten. Beim ortstypischen Sparrendach entsteht die Traufausbildung durch einen Aufschiebling, der zur Verlängerung des statisch erforderlichen Vorholzes dient und die Dachfläche leicht nach oben knickt. Die Gesimsschräge wird durch ein Gesimsbrett verdeckt, an besonderen Gebäuden mit aufwendiger Gestaltung in profilierter Ausführung. Rinnen und Fallrohre liegen außen.

Fränkische Ortgang- und Traufausbildungen

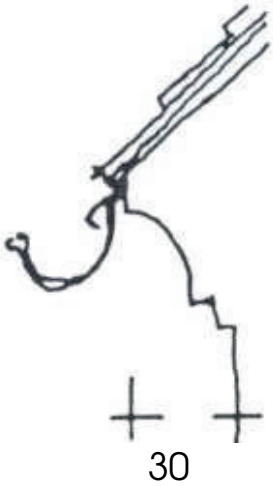
mit Windbrett

mit Wind- und Ortgangbrett



mit einfachem Gesimsbrett

mit profiliertem Gesims



Dachüberstand an der Traufe

Empfehlungen

In Anlehnung an die ortstypische knappe Ausbildung, sollen Dachüberstände am Ortgang nicht mehr als 20 cm betragen. Es wird empfohlen anstelle von Ortgangziegeln lieber auf die traditionelle Ausführung mit Windbrett zurückzugreifen.

Verzichten Sie auf sichtbare, außenliegende Pfettenköpfe oder Flugsparren. Der Dachüberstand an der Traufe sollte max. 30 cm betragen (Es sei denn eine Abweichung ist im Einzelfall historisch begründet.) und durch eine Gesimsschräge betont werden. Das kann ein Brettergesims oder auch ein massives Bauteil sein.

Eindeckung

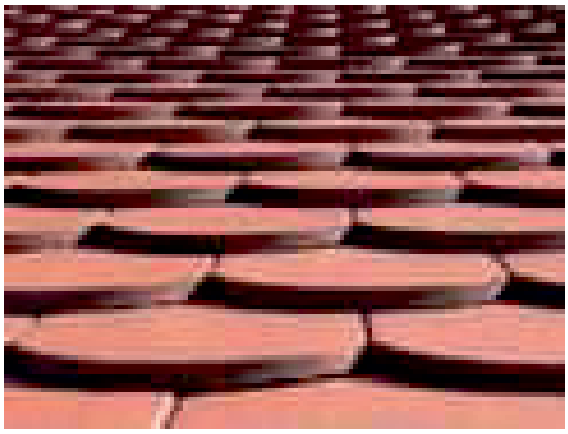
Die Dachlandschaft des Altortes wird durch eine breite Vielfalt an verwendeten Ziegeln geprägt. Trotzdem wirkt sie in sich harmonisch, da sich das farbliche Spektrum zwischen roten bis rotbraunen Tönen bewegt. An einigen wenigen Gebäuden sind die historisch üblichen Biberschwanzdeckungen erhalten bzw. neu verlegt.

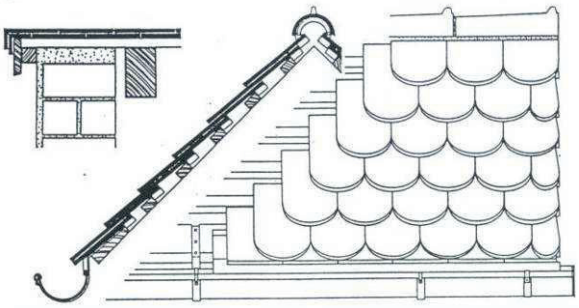
Empfehlungen

Verwenden Sie Dachziegel in einer Form ähnlich dem fränkischen Rinnenziegel oder Biberschwanzziegel, um eine ruhige und gleichmäßige Optik zu erhalten.

Entsprechend des vorhandenen Farbspektrums werden naturrote bis rotbraune Ziegel empfohlen. Idealerweise sind Tonziegel zu verwenden, doch auch Betonziegel sind gestalterisch vertretbar.

Von engobierten oder glasierten Ziegeln wird dagegen abgeraten, da diese stark glänzenden Materialien eine Blendung verursachen können und im Ortsbild unangenehm auffallen. Auch Materialien wie Kunststoff- oder Blecheindeckungen sollen mit Rücksicht auf das Ortsbild vermieden werden.





Biberschwanzziegel-Doppeldeckung

Belichtung

Bei einem Dachgeschossausbau erfolgt die Belichtung normalerweise über die Giebelseite. Dies lässt sich jedoch nicht immer realisieren bzw. ist je nach Gebäudetiefe nicht immer ausreichend. Die dann erforderlichen Dachfenster und Dachaufbauten können die typische Proportion des Daches sowie die Fassadengliederung allerdings empfindlich stören, wenn sie nicht optimal angeordnet sind.

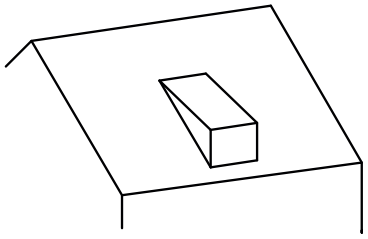
In der historischen Bebauung sind Dachfenster und Dachaufbauten nicht charakteristisch. Sie sind die Schwachstellen des Daches und wurden deshalb weitgehend vermieden bzw. klein gehalten. Üblicherweise wurde versucht die Dachhaut möglichst wenig zu durchbrechen. Soweit erforderlich, wurde die Belichtung über Gauben ermöglicht.

Empfehlungen

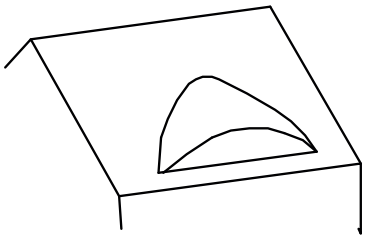
Vermeiden Sie Dacheinschnitte und Öffnungen, die nicht zwingend notwendig sind. Dachgauben sollten nur an Dächern mit mind. 40° Neigung verwendet werden. Wählen Sie nur eine Gaubenart und passen sie deren Material und Farbe an die umgebenden Dachflächen an. Einzelgauben sind aufgrund ihrer Kleingliedrigkeit in Altorten grundsätzlich zu bevorzugen und fügen sich leichter in das Ortsbild ein. Doppelgauben oder Gaubenbänder sind optisch sperriger und sollten nur im Einzelfall und in Abstimmung mit dem sanierungsbeauftragten Ortsplaner verwendet werden. Die Gesamtbreite aller Gauben sollte ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Zwerchhäuser sollten maximal drei Sparrenfelder breit sein.

Wählen Sie für die Dachaufbauten eine Anordnung, die zur vertikalen Gliederung der Fassade passt, und das Erscheinungsbild des Baukörpers in seiner Gesamtheit berücksichtigt. Die Öffnungen sollen in Anordnung, Größe und Format eine rhythmische Gliederung bilden. Selbst bei sehr hohen Dachstühlen wird von einer doppelreihigen Anordnung von Dachfenster oder Gauben grundsätzlich abgeraten.

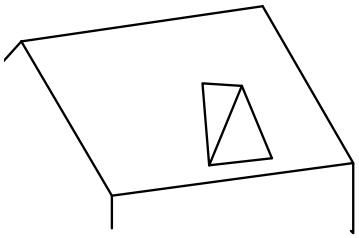
Es wird empfohlen die Breite der Gauben so zu dimensionieren, dass Eingriffe in die Dachstruktur - wie z.B. Wechsel- vermieden werden können. Einzelgauben sollen ein Außenmaß von 1,30 m nicht überschreiten. Um eine größere Lichtausbeute zu erhalten, ist es denkbar, die seitlichen Wangen von Giebelgauben zu verglasen. Sie können auch verputzt oder mit Holz oder Naturschiefer verkleidet werden. Von Kunststoffeinfassungen oder stark lichtreflektierenden Verblechungen wird abgeraten.



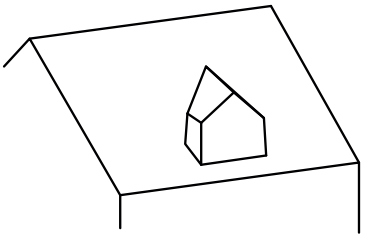
Schleppgaube



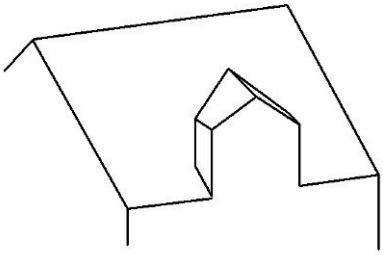
Fledermausgaube



Spitzgaube



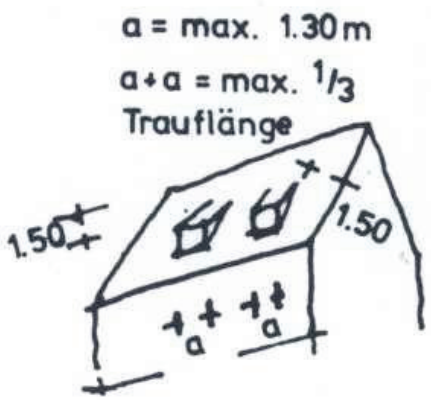
Giebelgaube



Zwerchhaus

Notwendige Öffnungsluken für Kaminkehrer und Reparaturarbeiten am Dach (max. 0,54 m x 0,85 m lichte Öffnungsweite) sind wenig problematisch. Größere Dachflächenfenster zu Belichtungszwecken stellen jedoch eine deutliche Störung der Dachlandschaft und des Ortsbildes dar. Es wird deshalb empfohlen diese ausschließlich in rückwärtigen Bereichen zu verwenden, wo sie keinen Einfluss auf den öffentlichen Raum haben.

Vorhandene historische Dachaufbauten sollen in ihrer überlieferten Form erhalten werden.



Dachausstattung

Zu den traditionellen Ausstattungselementen im Dachbereich zählen v.a. Kamine und Dachrinnen. In den letzten Jahrzehnten sind vermehrt auch Antennen, Sat-Anlagen und Solaranlagen hinzugekommen.

Die Kamine sitzen normalerweise in der Mitte des Gebäudes. So kann die Wärme für das Haus optimal genutzt werden. Der Kaminkopf durchbricht die Dachhaut in Firstnähe. Im Altort von Niederwerrn sind verklinkerte Kaminköpfe mit kleinen Abdeckungen weit verbreitet. Bei älteren Gebäuden ist vereinzelt die historisch übliche Ausführung als verputzte Kaminköpfe zu finden. Gelegentlich sind auch Blechverkleidungen aus Kupfer oder Zink zu finden, wobei letztere das Licht besonders stark reflektieren und somit oftmals negativ auffallen. Ein Kamin sollte in der Regel kein Blickfang, sondern ein untergeordnetes Ausstattungselement sein.

Während Kamine, Antennen und Sat-Anlagen v.a. in ihrer Summe eine Störung des Ortsbildes verursachen können, ist die ästhetische Auswirkung schon einer einzelnen Solaranlage sehr stark. Aufgrund ihrer Größe und Reflexionskraft können Solaranlagen das Ortsbild massiv stören, wenn sie an empfindlichen Stellen angebracht werden.

Empfehlungen

Kamine sollen möglichst in Firstnähe aus dem Dach geführt werden. Wählen Sie die traditionelle Ausführung des Verputzens oder Verklinkerns und verwenden Sie schlichte Abdeckungen. Im Falle von Blechverkleidungen ist bei Bestandsgebäuden bevorzugt Kupfer statt Zink zu verwenden. Das Material der Dachrinnen und weiterer Blechverkleidungen soll einander angepasst werden. Leiten Sie die Entwässerung auf möglichst direktem Weg in den Bodenabfluss ein.

Antennen und Sat-Anlagen sollen möglichst unter der Dachhaut oder in rückwärtigen Bereichen angebracht werden, wo sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind. Ist dies nicht möglich, sollten Sie farblich an die Dachfläche angepasst werden.

Auch thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sollen bevorzugt in rückwärtigen Bereichen angebracht werden, wo sie das Ortsbild nicht empfindlich stören. Flach geneigte Dächer von Nebengebäuden sind weniger einsehbar als die steilen Dächer der Hauptgebäude und daher eher zu empfehlen. Die Module sollen möglichst unmittelbar bzw. flächenbündig auf der Dachhaut und in kompakter Anordnung bzw. als Bänder installiert werden. Bei Gebäuden, die nach 1945 errichtet wurden, ist auch die Anbringung von Modulen auf der Fassade denkbar, sofern dies gestalterisch in die vorgegebene Fassadengliederung und Umgebungsbebauung integriert werden kann. Die Anbringung von Solaranlagen sollte je nach Einzelfall abgewogen werden, wobei insbesondere die Fernwirkung und Größe zu berücksichtigen sind.

Vordächer

Vordächer sind aus bauhistorischer Sicht zwar unüblich, können jedoch als moderne Ergänzungen eine funktionale Verbesserung für den Gebäudezugang bieten. Wichtig bei der Errichtung von Vordächern ist eine zurückhaltende Gestaltung, die den additiven Charakter des Bauteils zeigt. Hierzu sind schlichte, transparente Konstruktionen wie Glasdächer besonders gut geeignet.

Empfehlungen

Vordächer sollen sich visuell zurücknehmen und vorhandene Gliederungselemente der Fassade berücksichtigen. In der Regel sollte ihre Breite auf max. 2,00 m beschränkt werden. Von Seitenverkleidungen des Eingangsbereiches wird grundsätzlich abgeraten.

Damit feststehende Vordächer nicht als störende, massive Bauteile in Erscheinung treten, sollen ihre leicht geneigten Dachflächen bevorzugt aus Glas hergestellt werden. Materialien wie Faserzement, Fiberglas, Kunststoff und ähnliche sollen mit Rücksicht auf das Ortsbild dringend vermieden werden.

III Die Fassade

Die ortsbildprägenden Gebäude besitzen erhaltenswerte, traditionelle Baudetails und eine Gesamterscheinung, die den Wiedererkennungswert eines Ortes ausmachen. Leider wurden die meisten Gebäude im Laufe der Jahre so stark verändert, dass viele charakteristische Merkmale verloren gegangen sind. Umso wichtiger ist es, die noch vorhandenen Besonderheiten und Details und damit das typische Gesicht Niederwerrns zu bewahren.

Gesamtbild

Das Erscheinungsbild der meist zwei-, gelegentlich auch nur eingeschossigen Fassaden hängt wesentlich vom Verhältnis der Gebäudebreiten, -längen und –höhen sowie der Anteile von Wand- und Fensterflächen ab. Die städtebauliche Verträglichkeit von Neu- und Umbauten wird maßgeblich durch die Proportionen und Maßstäblichkeit des Baukörpers bestimmt.

Die Gesamtfassade eines Gebäudes sollte als Einheit betrachtet werden. Insbesondere durch die Anordnung von Öffnungen (Fenstern), Gewänden, Läden, Gesimsen, Sockel, Ecklisenen, Traufe und weiteren Gliederungselementen erhält ein Gebäude sein individuelles Erscheinungsbild.

Empfehlungen

Erhalten Sie die ortsbildprägenden Gebäude mitsamt ihrer besonderen Baudetails. Bei der Verwendung von Außendämmungen und Isolierputz sollen vorhandene Fenster- und Türgewände nicht beeinträchtigt werden. Bei Umbau oder Renovierung können auch die historisch nachgewiesenen Baumerkmale in Proportion, Konstruktion, Material, Struktur und Farbe wieder hergestellt werden. Die massiven Sandsteinsockel sind für Niederwerrn charakteristisch und sollen nicht verputzt oder verschalt werden bzw. können nachträglich wieder freigestellt werden. Achten Sie bei der Fassadengestaltung darauf, dass die Geschosse zueinander Bezug nehmen und eine rhythmische Anordnung der Fenster und weiteren Gliederungselemente gewährleistet ist.

Material und Farbe

Das Erscheinungsbild des Altortes wird stark durch den Sandstein geprägt, der als ortstypisches Baumaterial in vielfältiger Weise für Gebäudesockel und –wände, Fenster- und Türgewände, Treppenstufen, Mauern und Torpfeiler eingesetzt wurde. Viele historische Hauptgebäude sind massiv aus Sandstein gebaut, der oft unverputzt blieb und mit seinen warmen Brauntönen das Ortsbild bestimmt. Nebengebäude erhielten oft nur einen Sandsteinsockel bzw. ein massives Erdgeschoss, worauf ein Fachwerkgiebel aufgesetzt wurde.

Neben dem Sandstein für massive Bauteile wurde vor allem Holz für Fachwerk, Verschalungen, Fenster und Fensterläden, Türen und Tore verwendet.

Aufgrund äußerer Einflüsse und neuer Technologien sind heute auch zahlreiche andere Materialien in Niederwerrn zu finden. Diese sind jedoch für die Region nicht typisch und leisten keinen Beitrag zum Erhalt der örtlichen Identität. Als weit verbreitetes Beispiel ist das Klinkermauerwerk zu nennen, welches hier erst eine Erscheinung des 20. Jahrhunderts ist. Solche Gebäude können zwar andernorts von historischem Wert sein, sind für Niederwerrn aber unpassend.

Empfehlungen

Verwenden Sie nur wenige ausgewählte, dafür ortstypische Materialien. Sanieren und zeigen Sie vorhandene Natursteinsockel, Gewände und sonstige historische Baudetails. Vermeiden Sie Sockel- und Fassadenverkleidungen jeglicher Art, da diese in der Regel ästhetisch nachteilig für die Gebäude sind und auch konstruktiv nicht immer Sinn machen.

Fassaden sollen bevorzugt mit hellen Mineralfarben gestrichen werden. Stimmen Sie die Farbigkeit auf die umgebende Bebauung ab und vermeiden Sie grelle Töne, die im Gesamteindruck des Straßenzuges aufdringlich wirken können.

Grundsätzlich wird die Verwendung von glatten bis feinkörnigen mineralischen Putzen und Putzanstrichen empfohlen, die als diffusionsoffene Mineralien dem Gebäude Luft zum Atmen lassen. Gemusterte Putzarten sowie glänzende Putzoberflächen sollen vermieden werden.

An Fachwerkfassaden sollen sichtbare Holzteile kontrastreich (in der Regel dunkler) gegenüber den Ausfachungen abgesetzt werden. Veränderungen oder Freilegungen von Fachwerk sollten jedoch nur durchgeführt werden, wenn dies historisch begründet ist.

Fenster

Die Fensteröffnungen sind die wichtigsten Gliederungselemente der Fassade. Betrachtet man die ortstypischen Gebäude Niederwerrns, so finden sich wiederkehrende Ordnungsprinzipien in Bezug auf Größe, Format, Anzahl und Anordnung der Fenster.

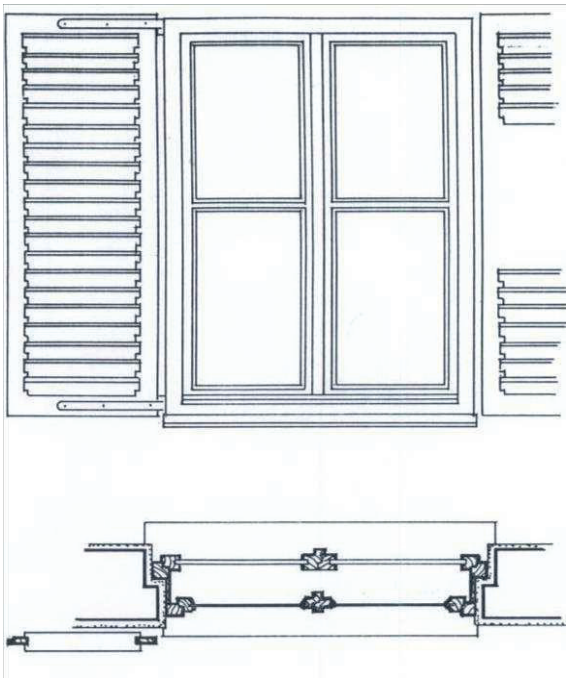
Kennzeichnend ist eine rhythmische Gliederung der Fassade durch in Reihe angeordnete Fenster in stehenden Formaten. Bei zwei- oder mehrgeschossigen Häusern nehmen die Öffnungen im Obergeschoss die Fluchten der Erdgeschossfenster auf. Der Anteil der Wandflächen überwiegt gegenüber dem Anteil der Öffnungen.

Traditionell werden Fenster aus Holz gefertigt und in stehenden Rechteckformaten ausgebildet. Mit liegenden Formaten kann die für den Altort typische und ausgewogene Fassadengliederung dagegen nicht erreicht werden.

Hilfreich für ein harmonisches Gesamtbild sind zweiflügelig geteilte Fenster. Diese haben außerdem den Vorteil, dass sie im geöffneten Zustand nicht so weit in das Zimmer hineinragen und so den Bewegungsraum in Inneren nur halb so stark einschränken wie einflügelige Fenster.

Bei älteren Gebäuden werden die Öffnungen oftmals mit Sandsteingewänden eingefasst und so besonders hervorgehoben. Eine abgeschwächte Form der Fensterbetonung, die auch bei Neubauten noch üblich ist, sind aufgemalte Faschen oder ein farblich leicht abgesetzter Beistrich.

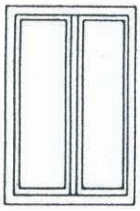
Kastenfenster nach historischem Vorbild



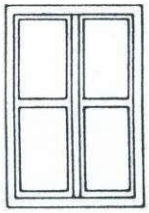
Empfohlene Fensterformate und Teilungen

Format stehend 1:2

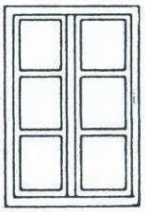
Format stehend 2:3



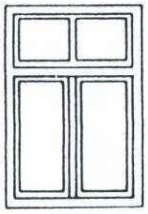
2 Flügel mittig geteilt



2 Flügel mit Quersprosse (mittig oder leicht oberhalb der Mitte)



2 Flügel mit 2 Quersprossen



2 Flügel, Oberlicht und Kämpfer

Empfehlungen

Der Anteil der Wandfläche soll gegenüber den Öffnungen insgesamt überwiegen. Die Wandöffnungen sollen zu den Gebäudeecken mind. 80 cm Abstand halten. Verwenden Sie möglichst einheitliche Fensterformate und -typen. In der Regel sollen stehende Rechteckformate verwendet werden. Andere Formate können in Ausnahmefällen notwendig sein. Vermeiden Sie jedoch insbesondere liegende Formate und Fensterbänder. Ab einer Breite von 100 cm wird empfohlen, die Fenster zweiflügelig auszubilden. (ausgenommen Schaufenster).

An älteren Gebäuden sollen die (einstmals) vorhandenen Teilungen erhalten bzw. in der für das Gebäude nach seiner Entstehungszeit typischen Gestaltung wieder nachempfunden werden. Nachträglich aufgesetzte, aufgeklebte oder aufgemalte Sprossen sind allerdings unbegründet und leisten keine Verbesserung.

Historische Fenster sollten soweit wie möglich erhalten werden. Zur Erzielung eines neuzeitlichen Wärmeschutzes ist es möglich, ein bestehendes Fenster zu einem Kastenfenster zu ergänzen.

Es wird, besonders bei Gebäuden, die vor 1945 errichtet wurden, empfohlen Massivholzfenster zu verwenden, wie sie in Niederwerrn typisch sind. Nehmen Sie Abstand von tropischen Hölzern und wählen Sie heimische Holzarten. Moderne Kunststofffenster können dem Ortsbild auch angemessen sein, sofern sie mit profilierten Rahmen ausgestattet sind und die gleichen Formate und Teilungen wie Holzfenster erfüllen. Im Kommunalen Förderprogramm werden jedoch nur Massivholzfenster gefördert.

Farblich sollen die Fensterrahmen naturbelassen, hell (beige – grau) oder gebrochen weiß gehalten werden – es sei denn eine andere Farbgebung ist am Gebäude historisch nachweisbar. Verwenden Sie klare Glasscheiben.

Glasbausteine sollen grundsätzlich nicht eingebaut werden, da sie keinerlei Gestaltungsqualität besitzen und ein industrielles Flair vermitteln, das dem Altort schädlich ist.

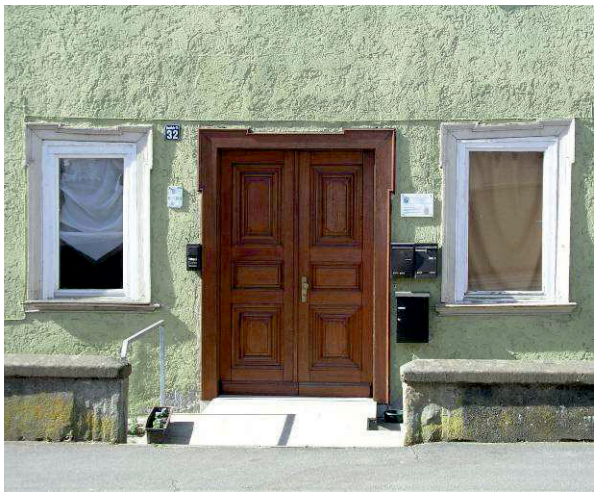
Insbesondere bei ortsbildprägenden Gebäuden sollen die vorhandenen Gewände und Umrahmungen erhalten bleiben; doch auch bei neueren Bauten können die Wandöffnungen mittels Faschen und Beistrichen betont werden.

Türen und Tore

Zu einer Tür gehören das bewegliche Türblatt und die Einfassung. Traditionell stellten Tischler und Steinmetz beides so her, dass es zueinander passte. Der Anfertigung und Gestaltung von Haustüren, ebenso wie Eingängen und Torzufahrten wurde viel Bedeutung beigemessen, da diese den Stand des Hausherrn nach außen repräsentierten. Oftmals waren an den sandsteinernen Türstürzen und Torpfeilern Inschriften angebracht, die auf die Bewohner und Bauzeit hinwiesen.

Zwischen den Wohn- und den Nebengebäuden sind hölzerne Toranlagen als Raumabschluss üblich. Diese prägen das Ortsbild und stellen eine geschlossene städtebauliche Kante her. Offene Lücken und Höfe entlang des Straßenraumes sind für den Altort untypisch.

Heute sind in Niederwerrn leider nur noch sehr wenige historische Türen und Tore vorhanden. Lediglich die massiven Sandsteinpfeiler der stattlichen Hoftoranlagen zeugen von den einst sehr aufwendig gestalteten Zugängen.



Empfehlungen

Das Hoftor und die Eingangstüre sind kennzeichnend für Ihr Haus. Wählen Sie deshalb individuell gestaltete Tore und Türen, die zum Gebäude passen und einen einladenden Eindruck vermitteln. Vorhandene Türen und Tore von denkmalpflegerischem Wert passen in der Regel am besten zum Charakter des Gebäudes und sollten erhalten werden.

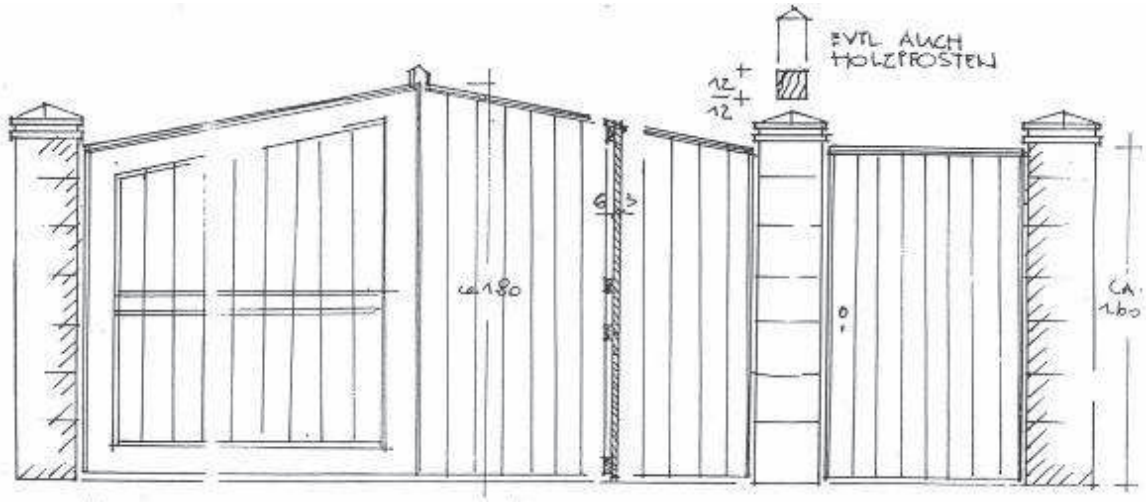
Für Haustüren, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind, wird Massivholz als Baustoff empfohlen. Ebenso wie für Fenster und Tore sollen heimische Holzarten verwendet werden. Legen Sie Wert auf handwerkliche Fertigung.

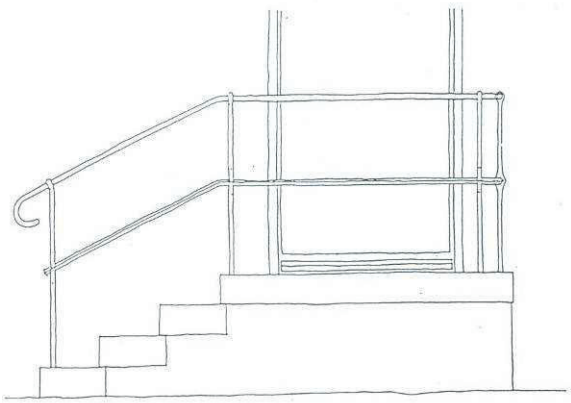
Hoftore und Pforten sollen bevorzugt aus gerahmten, vertikal oder diagonal gegliederten Massivholzkonstruktionen oder mit Holz verschalten Metallrahmenkonstruktionen hergestellt werden. Bei einer zurückhaltenden Gestaltung sind auch schmiedeeiserne Anlagen bzw. handwerklich gefertigte Stahltore mit kleinteiliger Blechausfachung und/oder senkrechten Stäben vorstellbar. Andere Materialien wie Aluminium, großflächige Bleche oder Kunststoffe sind jedoch in jedem Fall störend und sollen vermieden werden.

Hoftore sollen als zweiflügelige Drehtore oder Schiebetore ausgeführt werden. Bei sehr beengten Gassen- und Straßenverhältnissen können auch Schwing- und Sektionaltore technisch sinnvoll sein. Diese sollten jedoch aus gestalterischen Gründen mit vertikalen oder diagonalen Holzverkleidungen versehen werden. Dies gilt ebenso für sichtbare Garagentore.

Einsehbare Garagentore sollen in der Regel max. 2,50 m breit und hoch sein (ausgenommen sind Tore von Scheunen und landwirtschaftlichen Gerätehallen). Bei Mehrfachgaragen eignet sich ein Zwischenpfeiler von mind. 30 cm, um die Öffnung optisch zu fassen.

Beispiel: traditionelle Hoftoranlage mit seitlicher Pforte





Treppen und Geländer

Vereinzelt sind in Niederwerrn hohe Sockelgeschosse zu finden, die mithilfe von Treppenaufgängen erschlossen werden. Wie die Gebäude selbst bestehen die Treppen in der Regel aus massivem Sandstein. Die Geländer sind ebenfalls massiv oder als schlichte Stahlkonstruktionen erstellt. Typische Geländerformen lassen sich aus dem fränkischen Holzlattenzaun mit senkrechten Stäben ableiten.

Empfehlungen

In öffentlich zugänglichen oder einsehbaren Bereichen sollen Treppenstufen aus heimischem Naturstein hergestellt bzw. mit Natursteinplatten verkleidet werden. Offene Geländer sollen aus Holz oder dunkel gefärbtem Metall gefertigt und mit einem Handlauf und senkrechten Stäben ausgestattet werden. Dem Ortsbild angemessen ist eine einfache, schlichte Gestaltung ohne starke Verzierungen, die das Bauteil nicht übermäßig betont, sondern sich bewusst gegenüber dem Gebäude und dem Eingangsbereich zurücknimmt. Eine offene Gestaltung wirkt leicht und elegant. Vermeiden Sie deshalb Verkleidungen der Zwischenräume, die den Blick auf das Gebäude verstellen. Auch die Verwendung von Ornamentglas tut dem Gebäude nichts Gutes.

IV Sonnenschutz

Als Wärme- und Sichtschutz waren früher an den Fenstern Klappläden angebracht. Die oft farbenfroh gestalteten Holzbauteile eignen sich sehr gut als vielseitiges und prägendes Element der Fassadengestaltung. Sie tragen maßgeblich zum Erhalt des typischen Ortsbildes bei. Heute wurden die Klappläden meist durch Rollläden oder innenliegende Jalousien ersetzt.

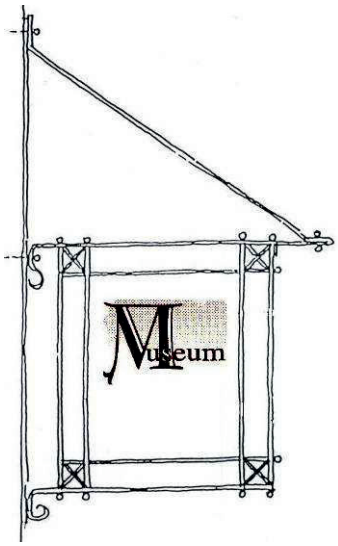
Empfehlungen

Erhalten und renovieren Sie vorhandene Holzläden. An Baudenkmälern und ortsbildprägenden Gebäuden sollen bevorzugt Klappfensterläden verwendet werden. Rollläden können das Erscheinungsbild eines Gebäudes massiv beeinträchtigen, vor allem dann, wenn sie nachträglich von außen an die Fassade angebracht werden. Verwenden Sie deshalb in öffentlich einsehbaren Bereichen nur dann Rollläden, wenn sich die Kästen problemlos in die Baukonstruktion integrieren lassen und von der Fassade gänzlich überdeckt werden.

Bei Ladeneingängen oder Schaufenstern kann auch die Anbringung von Markisen notwendig sein. Diese sollten sich jeweils nur auf eine Fassadenöffnung beziehen und die Breite des Fensters nicht wesentlich überschreiten. Es wird eine farblich zurückhaltende Ausführung mit Textilien empfohlen, die nicht in Konkurrenz zum Gebäude tritt. Von Kunststoff- und Plastikkonstruktionen soll Abstand genommen werden. Indem die Seiten der Markise geöffnet bleiben, kann eine kastenförmige Wirkung vermieden werden. Im Gehwegbereich sollte eine lichte Durchgangshöhe von mind. 2,30 erhalten bleiben. Verkehrsrechtliche Vorschriften sind gesondert zu beachten.

V Werbeanlagen

Werbeanlagen können das Ortsbild in positiver Weise prägen, sind aber je nach Gestaltung auch in der Lage nachhaltige Störungen zu verursachen. Durch die oftmals vorherrschende Meinung, mit der Größe und Auffälligkeit der Werbeanlage steige der geschäftliche Umsatz, sind Konflikte mit der Ortsgestaltung vorprogrammiert. Diese lassen sich nur lösen, wenn die Qualität der Werbemittel die Quantität ersetzt.



Empfehlungen

Werbeanlagen sollten sich nur auf die Erdgeschosszone beziehen und nicht höher als das Brüstungsband des 1. Obergeschosses angebracht werden. Bei ortsbildprägenden Gebäuden sollten wichtige Fassadenelemente nicht überdeckt werden. Beschränken Sie sich möglichst auf wenige, dafür gut platzierte Werbeträger. Ordnen Sie Schriftzüge so an, dass sie sich harmonisch in die Fassadengliederung einfügen und vorhandene Fluchten aufnehmen. Es wird empfohlen ausschließlich horizontal ausgerichtete, keine senkrechten Elemente zu verwenden. Die Gesamtlänge der Anlage(n) sollte maximal 2/3 der Fassade betragen.

Für eine stilvolle Gestaltung eignen sich auf die Fassade aufgemalte Schriftzüge oder einzeln angebrachte, unbeleuchtete Buchstaben mit einer maximalen Höhe von 45 cm. Letztere werfen bei Sonnenschein interessante Schatten, die sehr plastisch und lebendig wirken. Auch handwerklich gestaltete Ausleger fügen sich gut in die Kleinteiligkeit des Altortes ein.

Kastenförmige Werbeanlagen sowie direkt an der Fassade angebrachte Kunststoff- oder Aluminiumschilder passen nicht in den Altort. Ebenso sollen grelle Farben und Neonlicht sowie blinkende oder rotierende Werbemittel vermieden werden.

Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist jedoch an sich keine Störung des Ortsbildes. Verträglich ist beispielsweise die Anleuchtung von Schriften und Tafeln durch punktuelle Lichtquellen oder auch als Hinterleuchtung von Buchstaben. Kabelzuführungen sollten dabei jedoch möglichst nicht sichtbar verlegt werden.

VI Einfriedungen

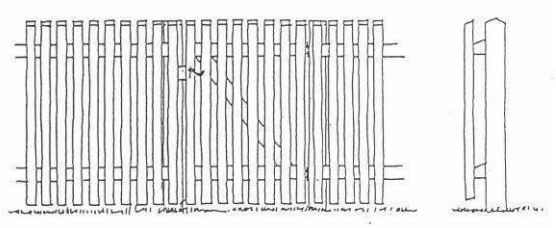
Im Altort von Niederwerrn sind hohe, unverputzte Sandsteinmauern als Einfriedungen typisch. Im Zusammenspiel mit Gebäudefronten und Toren werden markante, geschlossene Straßenräume ausgebildet. Nur vereinzelt verfügen Anwesen über Vorgärten, die dann in der Regel mit Holzlattenzäunen vom öffentlichen Raum abgegrenzt werden.

Empfehlungen

Grundsätzlich wird empfohlen, Hofbereiche durch Mauern, Tore oder Zäune vom öffentlichen Straßenraum abzugrenzen und eine städtebaulich wirksame Kante auszubilden. Die für das Straßenbild charakteristischen Hofabgrenzungen sollten in ihrer ursprünglichen Konzeption in Form, Material und Maß erhalten bzw. restauriert werden. Dies betrifft insbesondere die prägenden Natursteinmauern sowie vorhandene Pfeiler von Hoftoranlagen. Auch historische Radabweiser sollten als Besonderheiten erhalten bleiben. Natursteinmauern sind sowohl unverputzt als auch verputzt denkbar. Sichtbares Betonmauerwerk sollte dagegen vermieden werden.

Wenn Sie Vorgärten einfrieden, orientieren Sie sich am ortstypischen Holzlattenzaun mit Pfosten, Querriegeln und senkrechten Stäben. Von horizontalen Gliederungen wird abgeraten. Schmiedeeiserne oder gusseiserne Zäune sind für Niederwerrn zwar nicht typisch, stellen aber bei zurückhaltender Gestaltung keine Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Die Einfriedungen sollen mindestens 1,20 m hoch sein. Sie können auch auf einen niedrigen Mauersockel aufgesetzt werden.

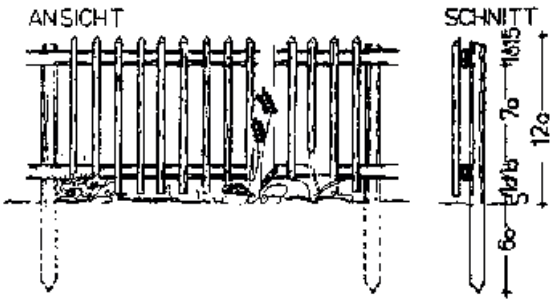
Beispiel eines Lattenzaunes aus gehobeltem Holz



Vorschläge zur Ausführung

Latte 25/50 mm
Pfosten 120/120 mm
Riegel 40/80 mm
Stakete ∅ 50 mm

Lattenkopf	angespitzt 45°
	angespitzt 30°
	abgeschrägt 30°
	abgerundet



VII Freiflächen

Nicht nur Gebäude, sondern auch die Gestaltung der Freiflächen wirkt sich in besonderer Weise auf das Ortsbild aus. Qualitätsvoll hergestellte und gepflegte Freiflächen schaffen eine angenehme Atmosphäre. Auch ökologische Aspekte sind dabei zu bedenken. Zu den privaten Freiflächen im Altort von Niederwerrn zählen vor allem die Höfe und (Vor-)Gärten.

Aufgrund der dichten Bebauung im Altort sind private Freiflächen ein besonderes Gut, das einen wohltuenden Ausgleich zur Enge der Baustrukturen bildet. Leider verfügen nicht alle Anwesen über solche Freiflächen, sondern es sind auch einige Grundstücke komplett überbaut.

Im Kernbereich des Altortes sind häufig (ehemals) landwirtschaftliche Hofanlagen zu finden, deren innenliegende Höfe als Erschließungsfläche oft vollständig mit Asphalt oder Betonsteinpflaster versiegelt sind. Größere Pflanzen, Bäume und Grünflächen sind hier – auch historisch - selten. Wo früher jedoch noch Möglichkeiten für kleine Pflanzbeete, Blumentröge oder ähnliches gesucht und gefunden wurden, um trotz der engen Verhältnisse eine Lebendigkeit und Ästhetik durch Pflanzen zu erhalten, sind auch solche Schmuckdetails heute oft im Zuge einer rein funktionalen Gestaltung entfallen. Vereinzelt sind noch Fassadenbegrünungen zu finden, die den Vorteil haben, dass sie kaum Grundfläche benötigen. So können auch bei beengten Platzverhältnissen Pflanzen auf dem Grundstück untergebracht und eine lebendige Gestaltung erreicht werden.

In den Randbereichen des Altortes, wo die Bebauung sich wieder etwas auflockert (z.B. in der Gademannstraße, Zeilstraße, Schulstraße), sind auch private Gärten und Grünflächen zu finden. Diese sind in den meisten Fällen als Ziergärten und Rasenflächen gestaltet. Nutzgärten sind kaum noch vorhanden.

Empfehlungen

Halten Sie den Versiegelungsgrad auf Ihrem Grundstück so gering wie möglich. Wo eine Befestigung der Flächen notwendig ist, wird ein Naturstein- oder auch Betonsteinpflaster mit einer lebendigen Oberfläche empfohlen. Sind bereits Natursteinbeläge vorhanden, können die Steine bei einer Neugestaltung wieder verwendet werden. Für weniger beanspruchte Flächen sind wassergebundene Decken, Kies- oder Splittbeläge, Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster geeignet. Verzichten Sie dagegen auf stark versiegelnde und industriell anmutende Baustoffe wie Asphalt, Beton, Betonformsteine und Waschbetonplatten. Sowohl aus ökologischen Gründen als auch mit Rücksicht auf das Ortsbild sollten diese nicht verbaut werden.

Bereichern Sie das Ortsbild mit Pflanzen. Selbst bei wenig Platz können z.B. traditionelle Kletterpflanzen wie Rosen, Weinreben etc. an Gebäudefassaden, Mauern und Zäunen angepflanzt werden. Wählen Sie standortgerechte, heimische Arten. Nadelgehölze sind zwar heimisch, für den Altort aber untypisch und weniger gut geeignet.

Die Gestaltung von Gärten, Vorgärten und Zierbeeten kann bereichert werden, indem die Artenvielfalt der Natur genutzt wird. In den Altort passen traditionelle, standortgerechte Pflanzen wie z.B. einheimische Staudengewächse, Obstbäume, Walnuss, Flieder, Holunder, Rosen, Sonnenblumen und viele andere.

Anhang

- Denkmalliste
- Allgemeine Informationen zur Städtebauförderung

Niederwerrn Baudenkmäler

D-6-78-160-36 **Auf der Euerbacher Höhe.** Bildstock, Sockel mit Rundpfeiler, Aufsatz mit Pagodendach und Steinkreuzbekrönung, Reliefs der Kreuzigungsrelief und seitlich der Hll. Petrus und Valentin, Rückseite mit Inschrift, Sandstein, bez. 1631.
nachqualifiziert

D-6-78-160-26 **B 19.** Bildstock, Tischsockel mit rundem Schaft, rundbogiger Aufsatz mit Kreuzigung und Seitenfiguren, rückseitige Inschrift, bez. 1631; "Auf der Euerbacher Höhe" östl. der B 19.
nachqualifiziert

D-6-78-160-30 **Buchweg.** Säulenbildstock, Aufsatz mit Kreuzigung wowie Hll. Maria, Johannes, Bartholomäus und Vitus, Knorpelwerk, bez. 1689; an Weggabel hinter der Siedlung.
nachqualifiziert

D-6-78-160-2 **Gademannstraße 1.** Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau, verputztes Fachwerkobergeschoss, 18. Jh.
nachqualifiziert

D-6-78-160-11 **Hambacher Weg.** Tabernakelbildstock, mit Hochrelief der Hl. Familie, bez. 1762; hinter Bergstraße an Weggabelung Maibacher Weg.
nachqualifiziert

D-6-78-160-13 **Hauptstraße 8.** Pforte, mit Flammenaufsätzen und Pietà, Sandstein, bez. 1761.
nachqualifiziert

D-6-78-160-14 **Hauptstraße 10.** Relief mit Marienkrönung, 18. Jh.
nachqualifiziert

D-6-78-160-9 **Hauptstraße 14.** Kuratiekirche St. Bartholomäus, Saalbau mit eingezogenem Chor, Turm 1608, Langhaus 1891; mit Ausstattung; neugotische Kreuzigungsgruppe, bei der Kirche.
nachqualifiziert

D-6-78-160-16 **Hauptstraße 19.** Wirtshausschild, mit hl. Georg, Schmiedeeisen, 19. Jh.
nachqualifiziert

D-6-78-160-17 **Hauptstraße 21.** Wohnhaus, eingeschossiger giebelaständiger Satteldachbau mit verputztem Fachwerk, 18. Jh.; Hausfigur, Muttergottes, Sandstein, 18. Jh.
nachqualifiziert

© Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

D-6-78-160-10 **Hauptstraße; Raiffeisenstraße 2; Raiffeisenstraße 5.** Säulenbildstock mit dreiseitigem Aufsatz, Christus als Weltenrichter, hl. Petrus und hl. Paulus, bez. 1716.
nachqualifiziert

D-6-78-160-12 **Hauptstraße; Raiffeisenstraße 2; Raiffeisenstraße 5.** Nepomuk-Standbild, Sockel mit Relief der Hl. Familie, darauf Freifigur des hl. Nepomuk, bez. 1739; an der Werrn-Brücke.
nachqualifiziert

D-6-78-160-8 **Heckenwiesen.** Ruine der ehem. Wiesenburg, Bruchsteinmauerwerk aus Sandstein, Eckturm des 16. Jh.
nachqualifiziert

D-6-78-160-25 **Im Tiergarten.** Bildstock, niedriger Sockel mit rundem Schaft, rundbogiger Aufsatz mit Kreuzigung, Seitenfiguren dun Stiftern, bez. 1685; Wiesenweg am Werrnübergang.
nachqualifiziert

D-6-78-160-31 **In der unteren Sulz.** Bildstock, mit Reliefs Maria, Jesus und Hl. Sebastian, bez. 1746; in Flur "Bei der Marter" nördlich B303 an Zufahrt zum Motorpool.
nachqualifiziert

D-6-78-160-28 **Judenweg.** Säulenbildstock, mit Kreuzigungsgruppe, Sandstein, bez. 1631; 700m südlich des Ortes am Judenweg.
nachqualifiziert

D-6-78-160-1 **Kirchplatz 4.** Evang.-Luth. Kirche, Chorturmkirche, auf spätmittelalterlichen Resten errichtetes Langhaus, mit Turmneubau 1716 verändert; mit Ausstattung.
nachqualifiziert

D-6-78-160-3 **Kirchplatz 6.** Ehem. Mesnerhaus, drei- bzw. zweigeschossiger Halbwalmdachbau mit Fachwerkobergeschoss, errichtet auf den Resten der ehem. Kirchenburg, 1710.
nachqualifiziert

D-6-78-160-24 **Nähe Kirche.** Friedhofskreuz, um 1910/20; im Friedhof.
nachqualifiziert

D-6-78-160-4 **Obertor 3.** Wappenstein, Sandstein, 17. Jh.
nachqualifiziert

D-6-78-160-5 **Raiffeisenplatz 1.** Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, bez. 1742 am Eckständer.
nachqualifiziert

© Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

D-6-78-160-27 **Raiffeisenstraße 2.** Hofpforte, mit geohrter Rahmung und Radabweiser, bez. 1773. (erneuert)
nachqualifiziert

D-6-78-160-20 **Raiffeisenstraße 3.** Bildstockkopf, 17. Jh.; eingemauert.
nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert

D-6-78-160-21 **Raiffeisenstraße 8.** Antonius-Figur, Sandstein, bez. 1736 und 1753.
nachqualifiziert

D-6-78-160-22 **Raiffeisenstraße 17; Raiffeisenstraße 15.** Tabernakelbildstock, auf dem Sockel hl. Barbara, Retabel mit Pietà, Bekrönungsfigur hl. Markus, bez. 1730.
nachqualifiziert

D-6-78-160-6 **Schweinfurter Straße 23.** Ehem. Synagoge, jetzt Bibliothek, zweigeschossiger traufständiger Mansardwalmdachbau mit Stichbogenfenstern, 1786, wohl 1885 umgestaltet und 1913 instandgesetzt, 1938 ausgebrannt.
nachqualifiziert

D-6-78-160-7 **Schweinfurter Straße 32; Schweinfurter Straße 34.** Sog. Neues Schloss, ehem. Sitz der Herren von Münster, langgestreckter zweigeschossiger Walmdachbau mit geohrten Fensterrahmungen, Fachwerk verputzt, 18. Jh.; Reste der Einfriedungsmauer mit Torpfeilern.
nachqualifiziert

D-6-78-160-29 **Von Euerbach nach Kronungen.** Steinkreuz, sog. "Staffertskreuz", Sandstein, 16.Jh.; ca. 1,5 km westlich des Ortes im Flurstück "am Stephanskreuz".
nachqualifiziert

D-6-78-160-23 **Werngasse 10.** Heiligenfigur, sog. "Weiße Madonna", Maria mit Kind auf Weltenkugel, Sandstein, bez. 1722.
nachqualifiziert

D-6-78-160-19 **Zehntstraße.** Bildstock, Monolith mit viereckigem übergiebeltem Aufsatz, Kreuzigung, bez. 1513.
nachqualifiziert

Anzahl Baudenkmäler: 30

© Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Niederwerrn — Bodendenkmäler

D-6-5926-0029 Siedlung der Linearbandkeramik.
nachqualifiziert

D-6-5926-0035 Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert

D-6-5926-0142 Fundamente von Vorgängerbauten der Kath. St. Bartholomäus Kirche in Oberwerrn sowie Körpergräber vermutlich des Mittelalters und der Neuzeit.
nachqualifiziert

D-6-5927-0069 Untertägige Teile der frühneuzeitlichen Evang. Pfarrkirche in Niederwerrn, Fundamente mittelalterlicher Vorgängerbauten sowie Körpergräber des Mittelalters und der Neuzeit.
nachqualifiziert

D-6-5927-0070 Mittelalterlicher bis neuzeitlicher Erdstall.
nachqualifiziert

D-6-5927-0126 Siedlung der Linearbandkeramik.
nachqualifiziert

D-6-5927-0199 Siedlung der römischen Kaiserzeit oder des frühen Mittelalters.
nachqualifiziert

D-6-5927-0200 Untertägige Teile und Fundamente abgegangener Bauten der ehemaligen Niederungsburg "Wiesenburg" des Mittelalters und der frühen Neuzeit.
nachqualifiziert

Anzahl Bodendenkmäler: 8

© Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Allgemeine Informationen zur Städtebauförderung

1 Wofür kann ich Fördermittel aus der Städtebauförderung erhalten?

Umfassende Modernisierung am Gebäude, innen und außen, auch mit haustechnischer Installation: **staatliche Förderung.**

Gestaltungsverbesserungen an der Fassade, die zur Aufwertung des Ortsbildes beitragen und den beschlossenen Sanierungszielen entsprechen: **kommunale Förderung.**

2 In welcher Form kann ich staatliche Fördermittel bekommen?

Die nachstehenden Angaben zu Zuschüssen für Sanierungsmaßnahmen und steuerlichen Vergünstigungen sind immer von der geltenden Rechtslage abhängig und können nur einen Überblick über die derzeit 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.

Städtebauförderung:
Die Mittel aus dem Städtebauförderungsprogramm für umfassende private Modernisierungen sind nachrangige Fördermittel. Die Höhe der Zuwendung errechnet sich individuell nach den örtlichen, fiktiven Mieteinnahmen, die die Höhe des Darlehens bestimmen. Die nicht gedeckten Mehrkosten können als unrentierliche Kosten der Förderung als Grundlage dienen.

Darlehen:
Die Summen im Darlehens- und Zuwendungsbereich ändern sich jeweils durch die Flächenangabe, die Wohnungszahl, bei Förderungsmöglichkeiten im sozialen Wohnungsbau (3. Förderungsweg), durch die steuerliche Abschreibungsmöglichkeit je nach Höhe der Steuerveranlagung und durch die denkmalpflegerischen Mehraufwendungen.

Zusätzliche Förderungen bei Baudenkmälern:
Bei Baudenkmälern können Zuwendungen durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, den Landkreis Schweinfurt und den Bezirk Unterfranken gewährt werden.

3 Welche steuerlichen Vorteile können sich ergeben?

Steuervergünstigungen im Zusammenhang mit der Städtebauförderung innerhalb von Sanierungsgebieten:

Steuerliche Vergünstigungen sind u.a. im Bereich der Einkommenssteuer möglich. Modernisierungskosten können im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden 4 Jahren bis zu 7 % abgeschrieben werden. Wegen der Tatbestandsvoraussetzungen im Einzelnen und der entsprechend Ihren persönlichen Verhältnissen zu erwartenden Steuervorteile beraten Sie sich bitte mit einem Angehörigen der steuerberatenden Berufe.

Steuervergünstigungen bei Baudenkmälern:

Die Inanspruchnahme von steuerlichen Vergünstigungen für Denkmalschutz und Denkmalpflege setzt jeweils die Vorlage einer Bescheinigung bei den Finanzbehörden voraus, die für Objekte in Bayern durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erteilt wird. Die Bescheinigung kann nur für Baudenkmäler und schutzwürdige Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes und für Maßnahmen, die vor ihrer Durchführung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt worden sind, erteilt werden.

Die nachfolgende Zusammenstellung gibt einen Überblick über die Bandbreite der Vergünstigungstatbestände. (Auszug aus Heft: Denkmalpflege Informationen - Ausgabe D Nr. 21):

- <u>Einkommenssteuer (§§ 7i, 10f, 10g, 11b EStG):</u>
  Bei eigengenutzten oder nicht genutzten Objekten können Erhaltungsaufwendungen wie Herstellungskosten zehn Jahre lang zu 9 % abgeschrieben werden. Diese Regelung gilt auch für Objekte in einem Ensemble, soweit die Baumaßnahme nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes der Gebäudegruppe oder Gesamtanlage erforderlich ist (z.B. Fassadenarbeiten, Erneuerung der Fenster, Dacharbeiten, Natursteinarbeiten).

  Aufwendungen an schutzwürdigen Kulturgütern im Inland (z.B. Gebäude oder Gebäudeteile, aber auch bauliche und sonstige Anlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind und unter Denkmalschutz gestellt sind), können bei der Einkommensteuer 10 Jahre lang mit je 9 % abgeschrieben werden.

  Auskünfte erteilt das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Bereich Steuerwesen.

- Einheitsbewertung:
  Für Grundstücke, die mit Baudenkmälern bebaut sind, kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Ermäßigung der Einheitsbewertung in Betracht kommen. Diese Ermäßigung wirkt sich bei der einheitswertabhängigen Grundsteuer aus.

  Auskünfte erteilt das Finanzamt Schweinfurt.

- Grundsteuer:
  Die Grundsteuer für aus Gründen des Denkmalschutzes zu erhaltenden Grundbesitz wird auf Antrag unter bestimmten Voraussetzungen vollständig oder teilweise für den Zeitraum erlassen, in welchem die erzielten Einnahmen und sonstigen Vorteile in der Regel unter den jährlichen Kosten liegen oder der erzielbare Rohertrag des Grundbesitzes nachhaltig gemindert ist.

  Auskünfte erteilt die Gemeinde Niederwerrn.

- Erbschafts- und Schenkungssteuer:
  Unter bestimmten Voraussetzungen kann auch für Kulturdenkmäler, deren jährliche Kosten höher als deren Einnahmen liegen und die der Forschung oder Volksbildung zugänglich sind, eine Steuervergünstigung gewährt bleiben.

  Auskünfte erteilt das Finanzamt Schweinfurt.

- Vermögenssteuer:
  Unter den gleichen Voraussetzungen wie bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer werden Denkmäler nur mit 40 v.H. des festgestellten Wertes angesetzt. Denkmäler
  bleiben im Übrigen völlig außer Ansatz, wenn sie für Forschung und Volksbildung nutzbar gemacht werden, soweit sie seit mind. 20 Jahren im Besitz der Familie stehen oder in die Verzeichnisse national wertvollen Kulturgutes bzw. national wertvoller Archive eingetragen sind. Abgezogen werden kann auch die sogenannte Überlast eines denkmalgeschützten Gebäudes, die sich aus einem Pauschalansatz je Kubikmeter umbauten Raumes des Denkmals errechnet, wobei jedoch auf diese Überlast ein bei der Feststellung des Einheitswerts des Grundstücks aus Gründen des Denkmalschutzes gewährter besonderer Abschlag anzurechnen ist.

4 Was muss ich tun, um Fördermittel zu erhalten?

In jedem Fall wird empfohlen:

- frühzeitiger Kontakt mit der Gemeinde Niederwerrn. Hier erhalten Sie weitere Informationen über das Vorgehen und die jeweiligen Anforderungen.

- Inanspruchnahme einer für die Antragsteller kostenfreien Beratung. Die Beratung wird über die Gemeinde Niederwerrn beauftragt und erfolgt durch das mit der Ortssanierung beauftragte Stadtplanungsbüro.

Für Zuschüsse aus dem Kommunale Förderprogramm:

- Förderantrag vor Beginn der Maßnahme bei der Gemeinde Niederwerrn einreichen inkl. der angeforderten Anlagen und Nachweise (z.B. vergleichbare Kostenangebote). Die Antragsunterlagen erhalten Sie bei der Gemeinde. Die genauen Anforderungen der Antragstellung sind dem Kommunalen Förderprogramm zu entnehmen.

- Vorlage eines Verwendungsnachweises nach Abschluss der Maßnahme nach den Vorgaben des Kommunalen Förderprogramms.

Für umfassende private Modernisierungsvorhaben (Städtebauförderungsprogramm):

- Voraussetzung ist die Sanierungserfordernis zur Beseitigung baulicher Missstände, mit dem Ziel einer strukturellen und gestalterischen Aufwertung des Altortes von Niederwerrn (Ziele des Sanierungsgebietes).

- Vorbereiten der Antragsunterlagen inkl. Plänen, Angeboten, Kostenzusammenstellung usw. Für komplizierte Maßnahmen ist es empfehlenswert, einen für denkmalpflegerische Belange versierten Architekten einzuschalten, um ein aussagekräftiges Gesamtkonzept zu erarbeiten.

- Erstellen des Förderungsantrages mit Hilfestellung der Gemeinde Niederwerrn.

- Die Gemeinde Niederwerrn schließt mit dem Eigentümer einen Sanierungsvertrag ab, in dem u.a. auch die Auszahlungsraten der Städtebauförderung festgelegt werden.

- Nach Abschluss der Maßnahme ist der Regierung von Unterfranken und dem Landratsamt Schweinfurt ein Verwendungsnachweis vorzulegen, mit Vor- und Sanierungszustand mittels Fotos, Beschreibung und erforderlichen Handwerkerrechnungen.

Grundsätzlich ist zu beachten:

- Mit der baulichen Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die jeweils erforderlichen Bewilligungen (durch die Gemeinde Niederwerrn, das Landesamt für Denkmalpflege, den Bezirk, den Landkreis, die Regierung von Unterfranken) erteilt wurden.

- Abweichungen gegenüber dem eingereichten und bewilligten Projekt sind zusätzlich zu bewilligen. Auch hier darf nicht vorher begonnen werden.

Kommunales Förderprogramm

Für die Durchführung privater Fassadengestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen erlässt die Gemeinde Niederwerrn nach Aufnahme in das Bayerische Städtebauförderungsprogramm das folgende Kommunale Förderprogramm:

1. Geltungsbereich und Grundlage

Der räumliche Geltungsbereich der Förderung umfasst das Gebiet des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Altort Niederwerrn“, das zugleich dem Geltungsbereich des Gestaltungsleitfadens entspricht (siehe beiliegender Abgrenzungsplan).

Dem Kommunalen Förderprogramm liegen der Gestaltungsleitfaden für den Altort Niederwerrn sowie das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Niederwerrn vom Dezember 2014 zugrunde.

2. Ziel und Zweck der Förderung

Ziel und Zweck des Kommunalen Förderprogramms ist die Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes von Niederwerrn mit seinem typischen Siedlungsgefüge des Altortes und den noch vorhandenen historischen Bauten und Bauteilen. Daneben soll eine behutsame und zeitgemäße Weiterentwicklung des Ortsbildes bei Neu-, An- oder Umbauten durch geeignete Gestaltungsmaßnahmen gefördert werden. Als Maßstab zur Beurteilung der Ortsbildverträglichkeit und zur Qualitätssicherung dient der Gestaltungsleitfaden der Altortsanierung Niederwerrn.

Um das Engagement der Eigentümerinnen und Eigentümer für die Ortsbildpflege zu stärken und zu unterstützen, soll der städtebauliche, denkmalpflegerische und gestalterische Mehraufwand für die ortsbildgerechte Gestaltung durch das vorliegende Kommunale Förderprogramm gemindert werden.

3. Gegenstand der Förderung

Im Rahmen dieses kommunalen Förderprogramms können folgende Arten von Maßnahmen gefördert werden:

(1) Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der vorhandenen Gebäude. Insbesondere Maßnahmen an Fassaden einschließlich Fenstern und Türen, Dächern einschließlich Dachaufbauten, Vordächern, Hoftoren, Einfriedungen und Treppen.

(2) Anlage bzw. Neugestaltung von Vor- und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung, z.B. durch den Einbau hochwertiger Pflasterbeläge.

(3) Bei Neubauten und Ersatzbauten der gestalterische Mehraufwand.

(4) Die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen werden mit bis zu 10 v.H. der reinen Bauleistungen anerkannt.

(5) Bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen, die nach Nummer 15 der Städtebauförderungsrichtlinien gefördert werden, entfällt eine Förderung nach dem Kommunalen Förderprogramm.

Von einer Förderung grundsätzlich ausgenommen sind jegliche Maßnahmen, die keinen sichtbaren Beitrag zu einer Verbesserung des Ortsbildes leisten. Dies sind u.a. konstruktive Maßnahmen, Dämm- und Dichtungsmaßnahmen, Flachdächer, Balkone, Kunststofffenster, -läden, -türen und -tore, Sektionaltore, Dachflächenfenster, Werbeanlagen und weitere. Auch die Verwendung nicht heimischen, tropischen Holzes wird grundsätzlich nicht gefördert.

4. Grundsätze der Förderung

(1) Gefördert werden nur Maßnahmen, die vor der Bewilligung durch die Gemeinde Niederwerrn noch nicht begonnen wurden. Als Maßnahmenbeginn ist die Auftragsvergabe zu bewerten.

(2) Die Sanierung kann in mehrere Teilmaßnahmen unterteilt werden, z.B. Sanierung der Fenster und der Dacheindeckung. Die förderfähigen Kosten können auf mehrere Jahre und mehrere Objekte auf einem Grundstück verteilt werden.

(3) Die geplante Gesamtmaßnahme hat sich insb. in folgenden Punkten an die Empfehlungen des Gestaltungsleitfadens zu halten:

- Stellung der Gebäude / Raumkanten
- Dachlandschaft und Dacheindeckung
- Fassadengestaltung inklusive Sockel
- Fenster und Sonnenschutz
- Türen, Treppen, Geländer und Vordächer
- Hoftore und weitere Einfriedungen
- Freiflächengestaltung

5. Zuwendungsfähige Kosten und Höhe der Förderung

(1) Zuwendungsfähigkeit:
Zuwendungsfähig sind jene Kosten, die in sach- und fachgerechter Erfüllung nach den Grundsätzen des Kommunalen Förderprogramms und den Zielen des Gestaltungsleitfadens entstehen. Es werden nur Sachkosten mit Rechnungsbelegen gefördert. Wur-

de nicht der kostengünstigste Anbieter beauftragt, so wird in der Endabrechnung der prozentuale Unterschied der ausführenden Firma zum kostengünstigsten Anbieter in Abzug gebracht (Bay HO Art. 44, AN Best-P). Bei Arbeiten, die in Eigenleistung durchgeführt werden, können Materialkosten bezuschusst werden.

(2) Höhe der Förderung:
Bis zu 30% der zuwendungsfähigen Kosten bei Maßnahmen an Bestandsgebäuden bzw. 10% der zuwendungsfähigen Kosten bei Neubauten, jedoch höchstens 8.000 € pro Grundstück. Die Höhe der Förderung wird im Einzelfall von der Gemeinde Niederwerrn festgelegt.

(3) Bagatellgrenze:
Damit eine Förderung gewährt wird, muss die Förderhöhe mindestens 500 € betragen.

6. Zuwendungsempfänger

Die Fördermittel werden natürlichen und juristischen Personen sowie Personengesellschaften, die Eigentümer eines Grundstückes innerhalb des Geltungsbereiches sind, in Form von Zuschüssen gewährt.

7. Anforderungen bei Antragsstellung

Es wird empfohlen vor Antragstellung ein Vorgespräch mit der Gemeinde Niederwerrn zu führen und in Absprache mit der Gemeinde gegebenenfalls eine Beratung durch das von ihr beauftragte Stadtplanungsbüro durchzuführen. Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn bei der Gemeinde Niederwerrn einzureichen. Die Bewilligung ist abzuwarten.
Dem Antrag sind beizufügen:

- Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angabe über voraussichtlichen Beginn und Ende
- Lageplan im Maßstab 1:1000
- Mindestens 1 farbiges Foto des Bestandes
- Ggf. weitere erforderliche Pläne, insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne nach Maßgabe des beauftragten Planungsbüros
- Kostenangebote pro Gewerk: 3 Angebote bei Kosten ab 5.000,00 €; 2 Angebote bei Kosten unter 5.000,00 €. Die Angebote müssen vergleichbar sein. Grundsätzlich wird das kostengünstigste Angebot gewertet. Bei Materialkosten genügt ein Angebot.
- 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 Niederwerrn und das Planungsbüro prüfen einvernehmlich, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen des Gestaltungsleitfadens, der Ortssanierung und des Kommunalen Förderprogramms entsprechen.

Die Förderzusage der Gemeinde ersetzt jedoch nicht die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen. Diese sind vom Bauherren separat einzuholen.

Geplante Maßnahmen dürfen erst nach schriftlichem Ausspruch der Bewilligung begonnen werden. Nach Abschluss der Arbeiten ist innerhalb von 3 Monaten ein Verwendungsnachweis vorzulegen.

Die Auszahlung der Zuwendung erfolgt in der Regel nach Beendigung der Baumaßnahme und nach Prüfung des Verwendungsnachweises.

8. Abweichungen

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

9. Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf die Förderung nach diesen Richtlinien besteht nicht. Ob und in welchem Umfang die freiwillige Förderung gewährt wird und wann diese ausgezahlt werden kann, obliegt der Entscheidung der Gemeinde Niederwerrn.

10. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft und gelten auf unbestimmte Zeit.
Gleichzeitig tritt das bisherige kommunale Förderprogramm vom 13.12.2005 außer Kraft.

Niederwerrn, den 01.08.2015

.....
Bettina Bärmann
1. Bürgermeisterin