

# GEMEINDE BURGLAUER GESTALTUNGSLFITFADEN



FÜR DAS SANIERUNGSGEBIET „ORTSKERN BURGLAUER“

## IMPRESSUM

**Herausgeber:**

Gemeinde Burglauer  
Kirchstraße 1  
97724 Burglauer

**Bearbeitung:**

**WEGNER**  
**STADTPLANUNG**

Dipl.-Ing. Bertram Wegner  
Tergartenstraße 4c  
97209 Veitshöchheim  
[www.wegner-stadtplanung.de](http://www.wegner-stadtplanung.de)  
[info@wegner-stadtplanung.de](mailto:info@wegner-stadtplanung.de)

Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL  
Dipl.-Ing. (FH) Franziska Klose, Architektin, Stadtplanerin

12.01.2021

**Quellenangaben:**

Alle Abbildungen ohne anderslautenden Verweis: Wegner Stadtplanung  
Kartengrundlage für alle Themenkarten, wenn nicht anders angegeben: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungs-  
verwaltung 2018; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

## INHALT

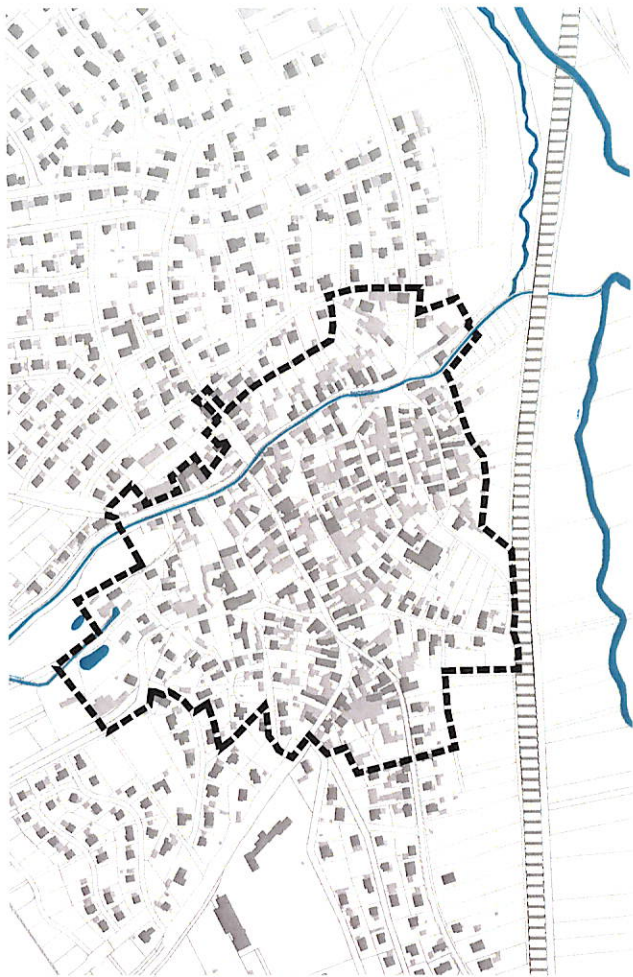
<b>1. Einführung</b>	<b>4</b>
1.1 Zum Gestaltungsleitfaden	4
1.2 Bisherige Planungen	5
<b>2. Städtebauliche Gestaltungsziele</b>	<b>6</b>
2.1 Ortsentwicklung	6
2.2 Charakteristika Burglauers	8
<b>3. Ziele der Gebäudegestaltung</b>	<b>10</b>
3.1 Dach	10
3.2 Dachgauben und Dachaufbauten	12
3.3 Aussenwände, Fassaden	14
3.4 Fenster	16
3.5 Fassadendetails, Balkone und Vordächer	18
3.6 Fassadenfarbe und Dämmung	20
3.7 Türen, Tore und Hofabschlüsse	22
3.9 Fassadenbegrünung, Freiflächen und Gärten	24
3.11 Energetische Modernisierung	26
<b>4. Verfahren</b>	<b>28</b>

**Anhang:**

1. Kommunales Förderprogramm
2. Hinweise zur Förderung

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1 ZUM GESTALTUNGSLEITFADEN



Abgrenzung Sanierungsgebiet

Die Gemeinde Burglauer hat sich zum Ziel gesetzt, die Ortsmitte nachhaltig zu stärken. Neben der Umsetzung öffentlicher Maßnahmen aus dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept will die Gemeinde Burglauer auch Hilfestellung zur Verbesserung des Erhaltungszustandes und der Gestaltung des privaten Gebäudebestandes einschließlich Freiflächen und Gärten geben.

Der Gestaltungsleitfaden hat zum Ziel, den typischen Charakter Burglauer zu erhalten und zu fördern. Verfremdungen und Überformungen der vorhandenen ortsbildprägenden bzw. historisch überlieferten Bausubstanz sowie ortsuntypische Gestaltungselemente oder Materialien, die zu einem beliebig austauschbaren Ortsbild führen können, sollen vermieden werden. Zudem soll gutes, dem Ortsbild förderliches Bauen erleichtert werden. Weiter werden allgemeine Hinweise zur positiven Gebäude- und Freiflächengestaltung gegeben.

Zuschüsse aus dem Kommunalen Förderprogramm sollen ein Anreiz für private Bauherrn sein, bei der Gestaltung ihrer Gebäude und Freiflächen zum Erhalt und zur Verbesserung des Ortsbildes beizutragen. Dies gilt sowohl für Neu- und Anbauten als auch für Umbau- und Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden. Für Neubauten gibt es jedoch keine Zuschüsse.

Dieser Leitfaden zeigt zunächst die städtebaulichen Gestaltungsziele für Burglauer unter Berücksichtigung der regional- und ortstypischen Gestaltungsmerkmale auf. Anhand von positiven Beispielen werden konkrete Empfehlungen für die Gestaltung von Baukörpern und von Fassaden sowie für die Gestaltung der Außenanlagen und privaten Freiflächen dargestellt. Die Empfehlungen aus dem Gestaltungsleitfaden sind Vorgaben für die Gewährung von Fördergeldern für private Vorhaben aus dem Kommunalen Förderprogramm.



## 1.2 BISHERIGE PLANUNGEN

### NES-Allianz und Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK)

Die 14 Kommunen Bad Neustadt a. d. Saale, Burglauer, Heustreu, Hohenroth, Hollstadt, Niederlauer, Rödelmaier, Salz, Schönau/Br., Strahlungen, Unsleben, Wollbach, Wülfershausen a. d. Saale (alle Landkreis Rhön-Grabfeld) und Münnerstadt aus dem Landkreis Bad Kissingen gründeten 2016 die NES-Allianz. Auf Basis des bestehenden Regionalen Entwicklungskonzeptes wurde ein Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) aufgestellt. Mit dem ILEK wurde eine interkommunale themenfeldübergreifende Entwicklungsstrategie erarbeitet. Im Ergebnis des ILEK wurden sowohl übergreifende Maßnahmen für das gesamte Allianzgebiet als auch Entwicklungsprojekte für die einzelnen Teilnehmergemeinden definiert. Für die Gemeinde Burglauer wurden die folgenden Maßnahmen im ILEK formuliert:

- Untersuchungsgebiet „Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept mit Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB“ und Erstellung eines innerörtlichen Verkehrskonzeptes - Sanierung des Rathauses mit barrierefreiem Zugang
- Erweiterung des Bauhofes mit Neubau eines Feuerwehrgerätehauses
- Neugestaltung eines Parkplatzes am Rathaus und Friedhof
- Ausbau des Reichenbaches mit Neugestaltung der Neustädter Straße sowie des Umgriffs am Martinsplatz und Schaffung eines Wasserspielplatzes auf der Fl.Nr. 60 und dem jetzigen Bauhof
- Neugestaltung der Bündstraße mit Bushaltestelle
- Verbesserung der Infrastruktur am Bahnhofpunkt und Neugestaltung des Umfeldes mit z. B. Errichtung von Fahrradunterstellmöglichkeiten etc.
- Schaffung eines Bewegungsplatzes für Senioren am Ebersbacher Weg
- Neubau eines Spielplatzes am Neubaugebiet am Kehrrain (bereits realisiert)
- Sanierung der Kirchenmauer
- Schaffung einer Einrichtung für altersgerechtes Wohnen (noch nicht verortet)
- Ausbau des Radwanderwegenetzes in Richtung Reichenbach in Abstimmung mit der Stadt Münnerstadt

### Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Im Jahr 2019 wurde durch das Büro Wegner Stadtplanung, Veitshöchheim, ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) aufgestellt. Für den Gesamort Burglauer ergaben sich auf gesamtörtlicher Ebene

vor allem Maßnahmen bezüglich:

- der Instandhaltung bzw. Sanierung und Ergänzung der sozialen Infrastruktur
- der Inwertsetzung von Innenentwicklungspotenzialen
- der Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur und Minderung der Verkehrsbelastung im Ort
- der Herausarbeitung der vorhandenen Freiraumpotenziale und Platzflächen

Als räumliche Schwerpunkte für Sanierungsmaßnahmen wurde eine städtebauliche Neuordnung der Ortsmitte mit verschiedenen gestalterischen Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum und die Sanierung der Neustädter Straße herausgearbeitet. Der Gestaltungsleitfaden in Verbindung mit einem kommunalen Förderprogramm ist als Maßnahme W5 im Entwicklungskonzept enthalten.

### Ausweisung eines Sanierungsgebietes

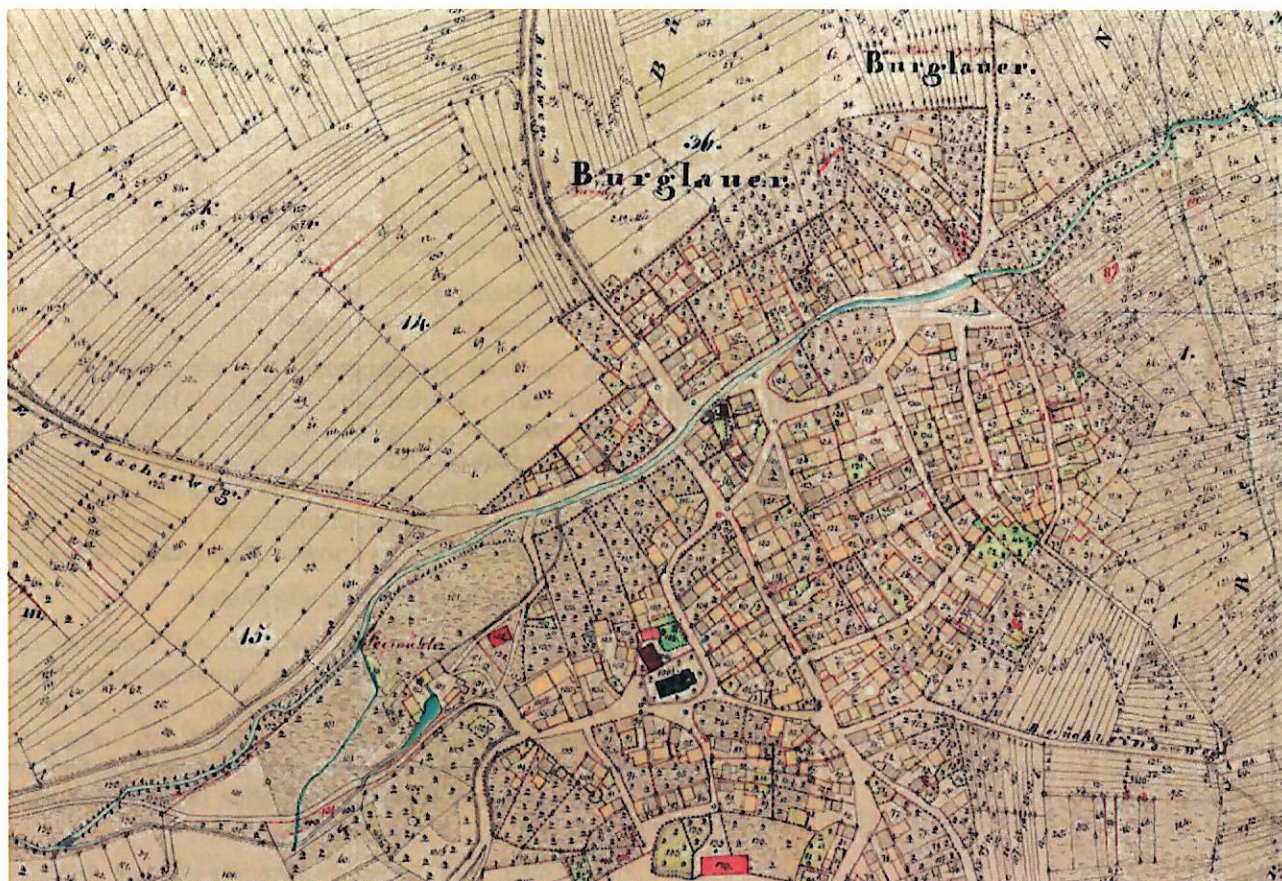
Im Jahr 2019 wurde der Ortskern von Burglauer erstmals als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet ausgewiesen (Sanierungsgebiet „Ortskern Burglauer“). Das Sanierungsgebiet umfasst den Bereich des historischen Ortskerns Burglauer, der besonders von baulichen und funktionalen Missständen betroffen ist. Sanierungsziele sind

- Erhalt des Ortsbildes, Sicherung und ggf. Reaktivierung denkmalgeschützter Bausubstanz
- Erhalt und ggf. Reaktivierung ortsbildprägender Bausubstanz
- Beseitigung städtebaulicher Missstände
- Wiederbelebung leerstehender Bausubstanz und von Flächenpotenzialen, Nachverdichtung, Innenentwicklung
- Stärkung der Wohnfunktion durch Steigerung der Wohnqualität und Aufwertung des Wohnumfeldes
- Erhalt und Weiterentwicklung des Ortskerns in seiner Nutzungsvielfalt
- Erhalt und Stärkung der Daseinsvorsorge
- Sicherung und bedarfsgerechte Anpassung der sozialen Infrastruktur für alle Altersgruppen
- Aufwertung des öffentlichen Raumes, Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten der Freiräume und Platzflächen, Beachtung der Barrierefreiheit
- Beachtung einer sparsamen Erschließung, einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung und der verstärkten Nutzung regenerativer Energien - Entlastung von Durchgangsverkehr
- Erhöhung der Fußgängersicherheit



## 2. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNGSZIELE

### 2.1 ORTSENTWICKLUNG



Urkataster 1833

#### Eckdaten

- ca. 1690 Einwohner (Stand 2019)
- Lage im Regierungsbezirk Unterfranken, Landkreis Rhön – Grabfeld. Die Gemeinde hat keine weiteren Ortsteile. Der nächsten größeren Kommunen sind Münnerstadt (ca. 3 km) und Bad Neustadt (ca. 6 km).
- Burglauer liegt im Grenzbereich zwischen dem Naturraum Südrhön und den mainfränkischen Platten. Das Biosphärenreservat Rhön endet hier. Das Umland Burglauer ist, mit Ausnahme des bewaldeten Höhbergs am Ortsrand der Gemeinde, landwirtschaftlich geprägt.
- Burglauer ist gut an die Autobahn A 71 (Auffahrt Münnerstadt, ca. 4 km östlich) angebunden, wodurch eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz gegeben ist.
- Aufgrund der Lage Burglauer direkt an der Bahnlinie Schweinfurt – Erfurt mit einem Haltepunkt im Ort für den Regionalverkehr verfügt Burglauer über sehr gute Schienenverkehrsverbindungen zu die angrenzenden Zentren.

#### Geschichte

Burglauer wird im Jahr 899 erstmals als „Lura“ urkundlich erwähnt. Das „Burg“ als Namenszusatz taucht im frühen 14. Jahrhundert auf.

Die namensgebende Ritterburg („Castrum Lure“) aus dem 11. oder frühen 12. Jahrhundert befand sich etwa 150 m südwestlich der heutigen Kirche auf dem nach der Burg benannten Schlossberg. Die Burg wurde bei den Bauernaufständen im Jahr 1525 zerstört und nicht wieder errichtet. Seitdem verloren die Burglauerer ihre Eigenständigkeit und wurden Amtsleute von Aschach oder Münnerstadt.

Die Kirche wurde in den Jahren 1500 bis 1508 erbaut und um 1600 unter Julius Echter erweitert.

Nach der Säkularisation um 1800 gehörte Burglauer dem königlichen Landgerichtsbezirk Münnerstadt an. 1832 waren bereits 165 Haushalte mit 709 Personen in Burglauer ansässig. Seit 1874 fuhr die Eisenbahn auf der Strecke Schweinfurt – Meinigen durch das Lauertal, hielt jedoch erstmals im Jahr 1949 in Burglauer.

Nach dem Krieg, in den 1950er Jahren, wurde der Reichenbach im Ortsbereich gefasst.



### Denkmalschutz und Bausubstanz

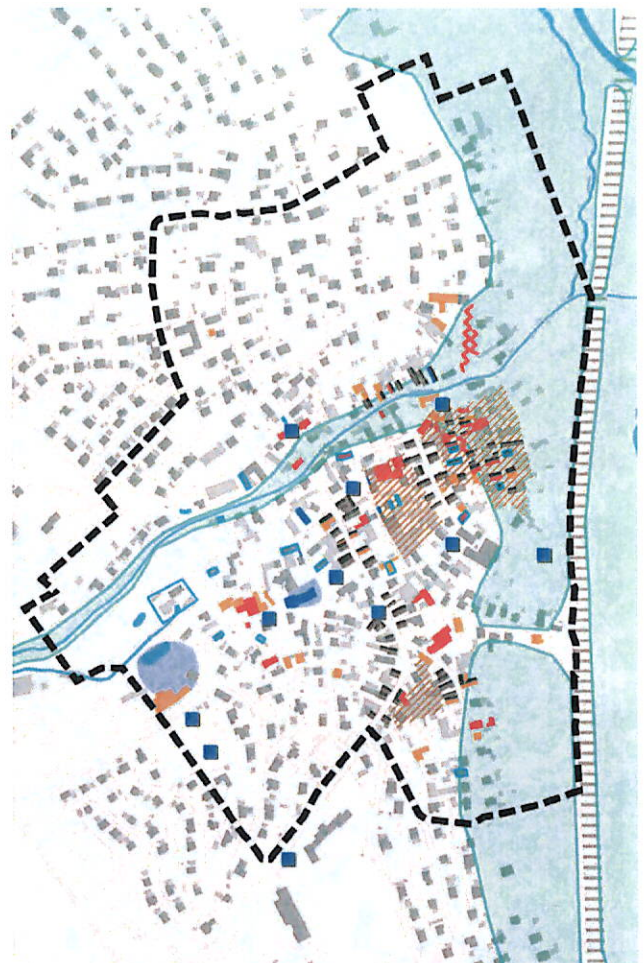
In Burglauer gibt es neben der Kirche nur zwei weitere denkmalgeschützte Gebäude. Diese sind das Wohnhaus in der Neustädter Straße 17 (D-6-73-186-12: Ehem. Bauernhaus, eingeschossiger giebelständiger Satteldachbau, massives verputztes Erdgeschoss, Giebel mit Zierfachwerk, 17./18. Jh.) und ein Bauernhaus in der Kirchstraße 2 (D-6-73-186-9: Bauernhaus, eingeschossiges giebelständiges Fachwerkwohnhaus mit Satteldach, bez. 1692).

Es sind in Burglauer jedoch zahlreiche Bildstöcke und Einzelbauteile wie Hoftore oder Pforten als Denkmal klassifiziert.

Die Bodendenkmale D-6-5727-0094 (Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Petrus und Paulus von Burglauer innerhalb des ummauerten Kirchhofs) und D-6-5727-0001 (Mittelalterlicher Burgstall „Lure“) befinden sich im Ortsbereich.

Neben den genannten Einzeldenkmälern befinden sich sowohl im Bereich der Ringstraße als auch einzeln über den Ortskern verteilt weitere Gebäude, die das Orts- bzw. Straßenbild aufgrund ihrer traditionellen und ortsbildprägenden Bauweise in besonderem Maße prägen.

Entlang des Reichenbaches sowie im historischen Ortsbereich südlich des Baches weisen zahlreiche Gebäude gestalterische oder bauliche Mängel auf.



- Erhaltungszustand Gebäude**
- mittel, gestalterische Mängel (z.B. Fassade)
  - schlecht, Schäden in der Bausubstanz
- Ortsbild**
- ortsbildprägende Bausubstanz, ortstypische Bauform
  - traditionelle, straßenraumbildende Bebauung
  - /// sehr hohe Bebauungsdichte
  - ~ fehlende Raumkanten
  - ~ Überschwemmungsgebiet
- Denkmalschutz**
- geschütztes Gebäude
  - Gebäudeteil, Einzeldenkmal
  - Bodendenkmal
  - Bahntrasse
  - Untersuchungsgebiet

ISEK Burglauer: Karte Ortsbild und Bausubstanz, Büro Wegner Stadtplanung



## 2.2 CHARAKTERISTIKA BURGLAUERS



Münnerstädter Straße



Kleinere Hofstelle, einseitig bebaut



Garten

### Ortsgrundriss

Im Schwarzplan ist der historische Ortskern noch deutlich ablesbar und kann klar durch seine dichte Bebauung und Stellung der Gebäude entlang der Straßen von den neueren Baugebieten unterschieden werden, die den Ortskern im Norden und Süden umschließen.

Burglauer entwickelte sich vermutlich als Haufendorf am Reichenbach. In der Uraufnahme aus den Jahren 1808 bis 1864 fällt die dichte Bebauung im Bereich östlich der Kirche bis hin zur Ringstraße auf. Das historische Ortszentrum befand sich vermutlich um Kirche und Schule herum.

In der Uraufnahme ist die Neustädter Straße im Umfeld des Reichenbachs deutlich lockerer bebaut als heute, der Bach verlief im Straßenraum der Neustädter Straße und hatte deutlich mehr Ausbreitungsspielraum. Eine Brücke gab es an der heutigen Raiffeisenstraße.

Bedingt durch die Realteilung gab es in Burglauer meist kleinere Hofanlagen mit Wohnstallhäusern, nur bei wenigen größeren Höfen waren Wohn- und Wirtschaftsgebäude voneinander getrennt. Auch in der Uraufnahme zeigen sich vor allem kleinere, einseitig bebaute Hofstellen sowie Zweiseithöfe. Durch die praktizierte Realteilung kam es nicht nur zu sehr kleinteiligen, verschränkten Grundstücksverhältnissen, auch wurden die Gebäude selbst unter mehreren Besitzern aufgeteilt. Komplexe Grundstücksstrukturen und verschränkte Eigentumsverhältnisse prägen auch heute noch die historische Ortsmitte.

### Ortsbild und Bausubstanz

Die regionaltypische Bauweise ist eine dichte straßenbegleitende Reihung von giebelständig zur Straße stehenden Wohn- und Nebengebäuden mit durch Einfriedungen (meist Mauern) und Hoftoren klar von der Straßen abgegrenzten privaten Hof- und Freibereichen. Dieses Prinzip ist in Burglauer noch vielfach klar erkennbar, z.B. in der Münnerstädter Straße im Bereich der Ortsmitte. Platzartige Aufweitungen wie z.B. um die Kirche herum sind schon in der Uraufnahme belegt und machen den öffentlichen Raum im Zusammenspiel mit den schmalen Straßen und Gassen attraktiv.

Charakteristisch sind auch die traditionell überlieferten, vielfachen Sichtbeziehungen aus dem Straßenraum zur Kirche. Auch der Lauf des Reichenbaches prägt das Ortsbild: Durch das flache Bachbett wirkt er trotz der Fassung in den öffentlichen Straßenraum hinein und ist ein unverwechselbares Merkmal Burglauer.

### Ortsbildprägende Raumkanten

Die wichtigen ortsbildprägenden Raumkanten im historischen Ortskern sind bis heute erhalten, sie definieren den öffentlichen Raum und prägen das erhaltenswerte Orts- und Straßenbild. Das Bewahren der traditionell überlieferte Parzellenstruktur, der vorhandenen Bebau-



ungsdichte und der Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück ist unerlässlich für den Erhalt des spezifischen Charakters eines Quartiers.

### Stellung der Baukörper

Das Aufreißen der Raumkanten und die Platzierung eines Gebäudes z.B. mittig auf dem Grundstück kann das traditionell überlieferte Erscheinungsbild eines ganzen Straßenzuges nachhaltig stören. Ganz besonders Neubauten sollten sich daher also in ihrer Gebäudestellung und Gebäudeform an der umgebenden Baustruktur orientieren.

Dies heißt, dass die Hauptwohngebäude in der Regel an der Erschließungsstraße platziert werden. Die Firstrichtung soll sich der umgebenden Bebauung anpassen. Nebengebäude, z.B. niedrigere Garagen, sind nicht vor dem Hauptgebäude anzuordnen. Auch Toranlagen oder Einfriedungen in traditionellem Erscheinungsbild dienen dazu, das geschlossene Straßenbild zu wahren.

Von der Straße zurückgesetzte, mittig auf dem Grundstück platzierte Wohngebäude stören nachhaltig das Ortsbild

### Geschossigkeit

Im Ortskern weisen die meisten Gebäude üblicherweise zwei Normalgeschosse und ein Dachgeschoss auf, an den Ortsrändern eher ein Normalgeschoss und Dachgeschoss. Neu-, An- und Umbauten sollen sich hinsichtlich Ihrer Höhe und Geschossigkeit grundsätzlich an der Umgebungsbebauung orientieren.

### Freiraumnutzung

Die ehemals landwirtschaftlich genutzt Anwesen weisen traditionell noch immer einen hohen Versiegelungsgrad auf, die Flächen zu den Scheunen und Ställen mussten mit landwirtschaftlichem Gerät befahrbar sein.

Einige Grundstücke, auch in der Ortsmitte, haben kleinere Gartenflächen oder Vorgärten, die oft ansprechend gestaltet sind und positiv auf den öffentlichen raum wirken. Diese Gärten tragen zum Erhalt des dörflichen Charakters von Burglauer bei.



Noch vorhandenes geschlossenes Straßenbild (markiert)



### 3. ZIELE DER GEBÄUDEGESTALTUNG

#### 3.1 DACH



Satteldächer prägen das Ortsbild



Satteldach



Sonderform: Mansarddach



Sonderform: Krüppelwalm



### Dachlandschaft

Burglauer verfügt bis heute über eine weitgehend geschlossene, einheitliche Dachlandschaft. Sie wird geprägt durch die meist steilen Satteldächer und wirkt aufgrund der einheitlichen Farbgebung und des sparsamen Umgangs mit Dachaufbauten sowie Dacheinschnitten in sich geschlossen und harmonisch.

### Dominierende Dachform: Satteldach

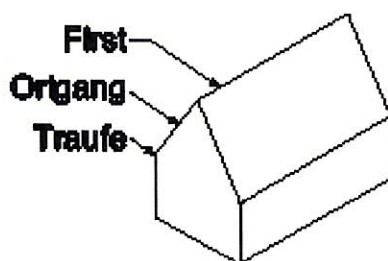
Charakteristisch für die älteren Bauten ist die einfache fränkische Satteldachkonstruktion, meist mit eher knapper Trauf- und Ortgangsbildung. Die Dachabschlüsse sind einfach und schmucklos gehalten. Traditionell sind die geneigten Dächer steil, Häuser jüngerer Datums verfügen bei gleicher Dachform meist über etwas flacher geneigte Dächer. In Burglauer sind Dachneigungen ab ca. 35° üblich. Das Satteldach findet sowohl beim Wohnhaus als auch bei den meisten Scheunen und Nebengebäuden Anwendung. Lediglich kleinere, deutlich untergeordnete Gebäude wie Schuppen oder Holzlegern sind als Pultdächer ausgeführt oder besitzen eine deutlich flachere Neigung. Vereinzelt findet man Walm- oder Krüppelwalmdächer, meist bei Wohngebäuden ab dem 20. Jahrhundert.

Untypisch sind Flachdächer, komplexe oder asymmetrische Dachformen und Dachverschneidungen. Größere Dacheinschnitte kommen fast nicht vor. Ruhige, geschlossene Dachflächen ergeben eine gute Einbindung in die Dachlandschaft.

### Dachdeckung

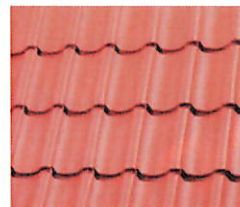
Die übliche Deckung besteht aus Falzziegeln oder einer Biberschwanzdeckung. Es werden überwiegend rote bis rotbraune matte Farbtöne verwendet. Glänzende oder glasierte Eindeckungen sowie Farben außerhalb des Spektrums rot - rotbraun sind untypisch und stören die Geschlossenheit der Dachlandschaft nachhaltig.

### Dachelemente



### Prinzipien der Dachdeckung

Falzziegel



Biberschwanzdeckung



Farbspektrum



### Empfehlung

- Erhalt der traditionellen, ruhigen Dachlandschaft hinsichtlich der überlieferten Dachformen und der typischen Farbe der Eindeckung
- Neu- und Umbauten sollen sich an die umgebenden Dachflächen in Form und Farbe anpassen und so in das Ortsbild einfügen
- Vermeiden von Dacheinschnitten und komplexen Verschneidungen von Dachformen
- Knappe Trauf- und Ortgangsbildung, geringe Dachüberstände
- Dachdeckung: rot, rotbraun
- Erscheinungsbild: naturfarben gebrannter Tonziegel, keine glänzenden / glasierten Oberflächen
- Verwendung ortstypischer Ziegelformen, z.B. Hohlfaiziegel, Biberschwanz
- Tonziegel



### 3.2 DACHGAUBEN UND DACHAUFBAUTEN



Schleppegauen



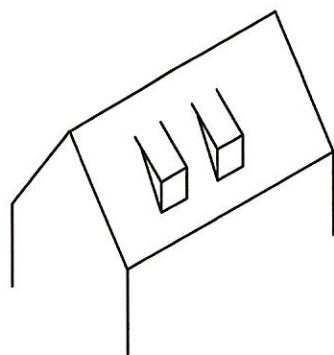
Satteldachgauben



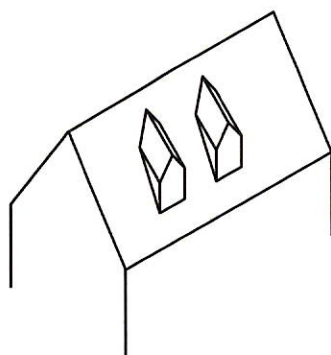
Besonders in Burglauer: Gaubenband



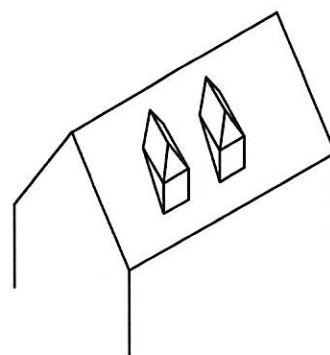
#### Typische Gaubenarten



Schleppegauen



Satteldachgauben



Walmdachgauben



### Typische Bauweise und Gestaltungsmerkmale

In früheren Zeiten war der Dachboden meist nicht zu Wohnzwecken ausgebaut und diente z.B. als Trockenboden. Deshalb sind größere Dachgauben untypisch. Gerade die mittelalterlich geprägten Gebäude verzichteten nahezu komplett auf Dachaufbauten. Gab es überhaupt Gauben, so waren diese sehr knapp dimensioniert und ordneten sich der Dachfläche des Hauptdaches unter. Meist handelt es sich um traufnahe kleine Satteldach- oder Schleppegauben.

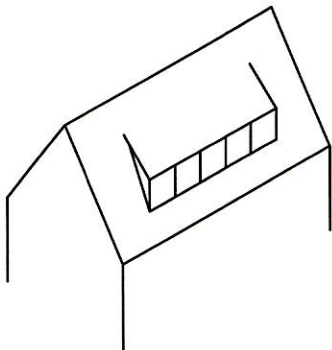
In Burglauer sind zudem viele Wohnhäuser mit Gaubenbändern zu finden. Diese Gaubenbänder sind im fränkischen Dorf nicht üblich und ihre Häufung in Burglauer ist als lokale Besonderheit zu werten.

Generell untypisch für die fränkischen Dachlandschaften sind z.B. Zwerchgiebel oder große, die Dachfläche dominierende Gauben sowie ein großflächiges Öffnen der Dachfläche, z.B. durch Einschnitte für Dachterrassen oder Balkone.

### Grundsätze für die Gestaltung und Anordnung von Dachgauben bei Neu- und Umbauten

Gauben sollen je Dachseite einheitlich gestaltet werden. Bevorzugt werden stehende Satteldachgauben oder, bei steileren Dächern, Schleppegauben. Gauben sollen nicht übereinanderliegen. Alle Gauben bzw. Dachliegefenster sollen auf einer Höhe liegen. Die Lage der Gauben soll sich in Art, Größe und Anordnung (Symmetrie) an die Fassadengestaltung des Gesamtgebäudes anpassen. Die Abstände der Gauben zueinander, zum First und zum Dachrand sollen möglichst gleichmäßig gestaltet sein. Dachgauben sollen auf der Dachfläche eine untergeordnete Rolle einnehmen.

Auch sonstige Aufbauten wie Parabolantennen sollen möglichst wenig auffallen und sich der sonstigen Gestaltung unterordnen.



Gaubenband

### Solarenergie

Die Nutzung regenerativer Energien ist ein wichtiger Baustein für die Gebäudesanierung. Die Nutzung solarer Energie, besonders Solaranlagen auf Dachflächen wird im historischen Umfeld jedoch kontrovers diskutiert und oftmals als Fremdkörper in der historischen Dachlandschaft empfunden. Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung tragen jedoch wesentlich zu einer Verbesserung der Energiebilanz bei Altbauten bei. Als Bestandteil der stationären Haustechnik leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Nutzung regenerativer Energien und zur CO<sub>2</sub> - Einsparung und sind somit vertretbar.

Photovoltaikanlagen zur Stromgewinnung werden dagegen an das allgemeine Stromnetz angeschlossen, womit Anlage und Verbrauchsstelle räumlich unabhängig voneinander sind. Daher sollen Photovoltaikanlagen nur auf solchen Dächern angeordnet werden, die für das Ortsbild nicht relevant sind. Dies kann dazu führen, dass bei einzelnen Gebäuden auf Photovoltaikanlagen verzichtet werden sollte.

Derzeit sind nur vereinzelt Solaranlagen auf Dachflächen vorzufinden. Generell ist jedoch gerade im Bereich der historischen Ortsmitte ein sensibler Umgang mit flächigen Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Stromerzeugung und Brauchwassererwärmung) unerlässlich.

### Empfehlung

- Zurückhaltende Gestaltung von Dachaufbauten und Dachfenstern hinsichtlich Form und Material
- Anpassung von Gauben an die Gestaltung des Hauptdaches hinsichtlich Dachdeckung und Dachform sowie Materialwahl
- Sparsamer Einsatz von Dachgauben, Dachliegefenstern und sonstigen Aufbauten
- Dachgauben sollen auf der Dachfläche eine untergeordnete Rolle einnehmen.
- Antennen sollten weder den First überragen noch vom öffentlichen Raum aus einsehbar sein
- Parabolantennen sollten in der Farbgebung der Fassade angepasst werden
- Berücksichtigung des historischen Kontextes bei der Gestaltung von Gauben, besonders bei Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen



### 3.3 AUSSENWÄNDE, FASSADEN



Ersgeschoss massiv, Giebel Fachwerk



Nebengebäude Fachwerk



Putzfassade



Hauptgebäude Fachwerk und Nebengebäude mit Holzverkleidung

## Außenwände

Typisch ist eine massive Bauform. Die Außenwände bilden in der Regel eine klare Grundform auf rechteckigem Grundriss ohne nennenswerte Vor- und Rücksprünge. Die Verwendung heimischer Baumaterialien prägt das Erscheinungsbild der Gebäude. Charakteristisch für das Ortsbild sind

- verputzte Lochfassaden (als Lochfassade bezeichnet man eine in Massivbauweise erstellte Wand mit einzelnen, klar abgegrenzten Fenster- und Türöffnungen)
- Fachwerk (z.B. Nebengebäude in Fachwerkkonstruktion, Giebelfassaden oder Obergeschosse in Fachwerk besonders bei Wohnhäusern)

Bei Scheunen und landwirtschaftlichen Nebengebäuden sind viele Fachwerk- oder Holzkonstruktionen mit massivem Sockel zu finden. Teilweise gibt es gemauerte und verputzte Sockel und Erdgeschosse. Die oberen Geschosse sind aus Fachwerk. Untypisch sind Fassadenverkleidungen mit Kunststoff, großflächige Einblechungen oder Fassadenteile in nicht massiver Konstruktionsweise (z.B. Stahl-, Glaselemente). Diese sind allenfalls als neue Bauteile an alten Gebäuden zu finden.

Die Ausbildung der Sockel erfolgt meist putzbündig bzw. analog der Fenster- und Türgewände in Naturstein. Untypisch und meist aus neuerer Zeit stammend sind verkleidete oder geflieste Sockelbereiche.

### Empfehlung

- Erhalt bzw. Wiederherstellung ortstypischer bzw. historischer Fassadengestaltung
- Fassadengestaltung: historisches Fachwerk, Putz
- Erhalt bzw. Freilegung von Natursteingewänden bzw. historischen Baudetails
- Erhalt der typischen Lochfassade mit stehenden Fensterformaten
- Adaption dieser Fensterformate auch für Neu-, Um- und Anbauten (Veränderungen an der Fassade sollen sich an historischen Vorbildern orientieren)
- Fachwerke nur im Kontext mit historisch gewachsenem Umfeld / historisch belegt
- Beseitigen ortsfremder Fassadenverkleidungen bei Sanierungsmaßnahmen
- Nachträgliche Wärmedämmung auf Gebäudegestalt abstimmen



### 3.4 FENSTER



Traditionelle Lochfassade mit Fensterläden



Sprossenfenster mit Fensterläden



Sprossenfenster mit Steingewänden



Putzfaschen und Fensterbänke aus Naturstein



### Bedeutung der Fenster für das Ortsbild

Format, Teilung und Material eines Fensters sind wesentliche Gestaltungselemente der Fassade und können, zusammen mit Läden, Rollläden, Markisen etc., die Wirkung eines Gebäudes auf das Ortsbild maßgeblich beeinflussen. Der Ausgestaltung der Fenster kommt bei Sanierungsmaßnahmen und Neubauten also eine große Bedeutung zu.

### Fasadengliederung

Prägend für Burglauer ist die Lochfassade mit eher kleineren Fenstern und stehenden Fensterformaten in gleichmäßiger Reihung. Die Fensteröffnungen sind in einer Fassade überwiegend gleich groß. Kleinere Fenster finden sich in den oberen Geschossen. Zur Belichtung größerer oder repräsentativer Räume werden die Standardfenster gedoppelt, d.h. nebeneinander gesetzt. Hauseingänge sind traditionell meist nicht gesondert hervorgehoben.

Für das Ortsbild störend sind z.B. größere oder unterschiedlich dimensionierte Fensterflächen, liegende Fensterformate und großflächige Öffnungen der Fassade im Eingangsbereich, z. B. Glasbausteine zur Belichtung des Treppenhauses.

### Fensterausbildung

Die Fenster der älteren Gebäude haben fast durchgehend ein stehendes Rechteckformat. Teilweise haben sie einen Stichbogen am Sturz. Fenster sind üblicherweise zweiflügelig und haben meist eine mittige Sprossenteilung oder sind als Galgenfenster ausgeführt. Sie sind oft mit Steingewänden eingefasst und zum Schutz mit Klappläden aus Holz ausgestattet. Typisch sind meist weiß gestrichene oder naturbelassene bzw. lasierte Holzfenster mit schlanken Profilen.

Untypisch sind liegende Fensterformate und die Verwendung von unproportionierten Elementen wie breiten Kunststoffprofilen, aufgesetzten Rolladenkästen sowie vorgetäuschte Teilungen der Fenster mit aufgeklebten oder aufgesetzten Sprossen. Verglasungen mit Ornamentgläsern, getönten oder strukturierten Gläsern sind ebenfalls untypisch.

### Empfehlung

- Erhalt der typischen Lochfassade mit stehenden Fensterformaten
- Anwendung der typischen Fensterformate auch für Neu-, Um- und Anbauten
- Veränderungen an der Fassade sollen sich an überlieferten Fassadengestaltung orientieren
- Erhalt und Sanierung von historischen Holzfenstern
- Gleiche Fenstergrößen und Formate je Fassade, Abweichungen nur ausnahmsweise und unter Beibehalt der Proportionen
- Gleichmäßige Reihung der Fenster
- Keine Kunststofffenster, schlanke Profilierung bevorzugen
- Konstruktive Sprossenteilung (keine aufgeklebten Sprossen)
- Klapp- oder Schiebeläden sind aufgesetzten Rolladenkästen vorzuziehen
- Bei der Verwendung moderner Materialien zurückhaltende Gestaltung bevorzugen
- Verglasungen mit Ornamentgläsern, getönten oder strukturierten Gläsern sind zu vermeiden



3.5 FASSADENDETAILED, BALKONE UND VORDÄCHER



Schmuckdetail am Giebel



Ecklisene



Überdachter Eingang



Heiligenfigur über der Eingangspforte

### Balkone und Vordächer

Die traditionellen Wohnhäuser im historischen Ortskern verfügen üblicherweise nicht über einen Balkon. Balkone und Terrassen wurden meist in späterer Zeit angebaut, ebenso stammen Vordächer zur Überdeckung von Eingängen oder Terrassen meist aus späterer Zeit.

Es gibt somit für Balkone, Balkonverkleidungen und Vordächer, besonders bei der vor dem 19. Jahrhundert stammenden Bausubstanz, keine historischen Vorbilder. Oftmals wirken diese Elemente durch die Verkleidungen mit neueren Materialien oder ortsfremden Gestaltungen störend im Ortsbild.

„Städtische“ Elemente wie Kunststoff, Glas oder Metall als Materialien für den Eingangsbereich sind nur für Elemente denkbar, die sich der grundsätzlichen Gebäudegestaltung unterordnen.

Untypisch sind flächige Balkonverkleidungen aus Kunststoff oder Metall mit modernen Zierelementen.

### Schmückende Details

Traditionell erfolgte die Beschilderung von Läden und Gasthäusern durch schmiedeeiserne Ausleger. Beschriftungen und Bilder wurden auch plastisch in die Putzfassade eingebettet. An vielen Häusern gibt es in die Fassade eingelassene Nischen mit Heiligenfiguren, meist zentral im oberen Teil des Giebels oder im Bereich der Eingangspforte am Hoftor angeordnet. Oft ist diese Nische zum Schutz vor der Witterung und Tieren mit Glas verkleidet. In Burglauer finden sich noch individuelle Details mit religiösem oder historischem Bezug, die die Fassade schmücken.

Großflächige Fassadenmalereien sind als Gestaltungselement in einem fränkischen Dorf nicht üblich. Das Ortsbild stören grelle Farben, blendende oder bewegliche Lichtwerbungen, flächige Werbeanlagen sowie beklebte Fensterflächen.

### Empfehlung

- Erhalt und Pflege von historischen Baudetails
- Anbauten wie Balkone und Wintergärten sind als untergeordnete Bauteile in der gleichen Formsprache wie der Hauptbaukörper zu gestalten
- Flächige Balkonverkleidungen aus Kunststoff oder Metall mit modernen Zierelementen sind zu vermeiden
- Vordächer sollen sich als funktionelle, untergeordnete Bauteile in die Gesamtgestaltung des Gebäudes einfügen und sich in ihren Dimensionen dem Haupthaus unterordnen
- Bei der Verwendung moderner Materialien zurückhaltende Gestaltung bevorzugen
- Werbeanlagen sollen sich an die traditionellen Fassaden in Farbe und Material anpassen



### 3.6 FASSADENFARBE UND DÄMMUNG



Bestehende Fassade



Gestaltungsbeispiel



Gestaltungsbeispiel



### Putz und Farbe

Das Ortsbild ist wesentlich durch die Farbgestaltung der verputzten Fassaden oder die Farbgebung der Fachwerkfassaden bestimmt. Die Farbgestaltung der Fassaden verleiht einzelnen Straßenzügen und Teilbereichen des Ortes ihre individuelle Prägung. Die Fassaden haben meist eine warme Farbgebung in hellen Farben. Farbakkente in der Fassade werden lediglich durch Fenster- und Türgewände, die farbige Gestaltung der Fensterläden oder manchmal durch Gesimse und Ecklisene gesetzt (Schmuckfarben). Kräftige oder dunkle Farben als Hauptfarbe des Gebäudes sind in Burglauer nicht üblich.

Störend für das Ensemble und zu vermeiden ist eine grelle oder auffällige Farbgebung der Gebäude in modernen oder kühlen Farbtönen sowie eine auf moderne Wirkung ausgelegte, betont auffallende Farbgebung. Schmuckelemente auf der Fassade wie andersfarbig abgesetzte Bereiche, Umrandungslinien etc. sind regionaluntypisch. Ebenso soll mit Beschriftungen und Werbeanlagen sparsam umgegangen werden.

### Farbkonzept

Der Farbgebung der Fassaden kommt eine wichtige Aufgabe beim Erhalt des charakteristischen Erscheinungsbildes eines Straßenzuges bzw. eines gesamten Quartiers zu. Das Zusammenwirken von Farben benachbarter Gebäude und Bauteile ist zu beachten. Bei der Neugestaltung einer Fassade ist somit die Berücksichtigung der umgebenden Bebauung unerlässlich. In einem Farbkonzept sollen für ein Gebäude die Farben aller Bauteile aufeinander abgestimmt werden. Auch sonstige Fassadendetails wie Beschriftungen oder Werbeanlagen sollen in das Farbkonzept mit einbezogen werden.

Auf Seite 20 werden am Beispiel eines bestehenden Hauses in Burglauer verschiedenen Möglichkeiten zur Neugestaltung der Fassade im Sinne der Verbesserung des Ortsbildes aufgezeigt. Die Darstellungen zeigen sowohl historische als auch moderne Ausführungen für eine mögliche Gebäudesanierung.

### Fassadendämmung

Eine wichtige Maßnahme zur energetischen Modernisierung ist grundsätzlich die Dämmung der Fassade. Die Anbringung einer Außendämmung kann jedoch die Gestaltung der Fassade durch Verändern der Proportionen sowie Überdecken von prägenden Fassadendetails nachhaltig beeinträchtigen. Gerade bei denkmalgeschützten oder ortsbildprägenden Gebäuden mit historischen Fassadendetails ist von einer Außendämmung abzuraten.

Alternativ besteht die Möglichkeit einer Innendämmung, die jedoch bauphysikalisch aufwändiger ist und somit einen höheren Planungsaufwand erfordert. Als Kompensation kann die Nutzung regenerativer Energien zur Deckung des restlichen Energiebedarfes dienen.

### Empfehlung

- Natürliche, helle Farbtöne aus dem warmen Farbspektrum bevorzugen, keine reinen, leuchtenden Industriefarbtöne
- Abstimmen der Fassadenfarbe auf die natürliche Farbigekeit der Natursteine der Region
- Abstimmen von Dach- und Fassadenfarbe, Fassadenfarbe bevorzugt heller als Farbe der Dachindeckung



### 3.7 TÜREN, TORE UND HOFABSCHLÜSSE



Anwesen mit Hofmauer, Eingangstor und Pforte



Kellerzugang Holztor



Eingangspforte in der Hofmauer



Traditioneller Gartenzaun aus Holz



## Türen

Traditionell betrat man ein Anwesen über den Hof. Somit übernahm die Eingangspforte oder das Hoftor eine repräsentative Funktion. Die eigentliche Haustüre ins Wohnhaus hatte eine untergeordnete Bedeutung. Wichtiger ist somit die Gestaltung des Hoftores mit einem großen Tor für Fahrzeuge (früher: landwirtschaftliches Gerät) und einer kleineren Pforte für Fußgänger. Manchmal verfügt auch das große Hoftor über einen eigenen kleinen Öffnungsflügel für Besucher (Fußgänger).

Die heute üblichen Elemente im Eingangsbereich wie Klingelbrett mit Sprechanlage, Briefkasten, Zeitungsrohr, Beleuchtung usw. sind traditionell nicht überliefert. Im historischen Umfeld ist eine zurückhaltende Gestaltung dieser Elemente angezeigt.

Türen oder Türelemente aus Kunststoff oder die Verwendung auffälliger Stahl-, Glaskonstruktionen mit modernen Zierelementen passen nicht ins traditionelle Ortsbild.

### Hofabschlüsse zum Straßenraum

Die geschlossenen Baulinien der Hauswände und Einfriedungen zu den HAUPTerschließungsstraßen hin prägen das Erscheinungsbild des Ortes. Sie definieren den Straßenrand und somit den öffentlichen Raum.

Die oft massiven Einfriedungen schaffen den Übergang zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlichem Straßenraum. Ein Aufreißen dieser Raumkante durch abweichende Gestaltung der Hofeingänge und Grundstückszufahrten oder eine von der Straße zurückgesetzte Stellung von neuen Gebäuden schadet nachhaltig dem Ortsbild.

Die Hof Tore und Pforten sind traditionell als einfache Holzkonstruktion ausgeführt, die Gewände und Torpfosten aus Naturstein.

In den dicht bebauten Gassen spielen andere Grundstückseinfriedungen als Mauern aufgrund der meist fehlenden Freiflächen der Parzellen eine untergeordnete Rolle.

Ortsuntypisch sind Metallzäune, Tore oder Einfriedungen mit Kunststoffverkleidungen oder in grellen Farben und mit modernen Zierelementen sowie Verkleidungen von Mauern und Sockeln, z.B. mit Fliesen.

### Einfriedungen von Gärten

Die rückwärtigen Einfriedungen der Gärten oder zu anderen Grünräumen erfolgt typischerweise durch einen einfachen Holzlattenzaun. Maschendrahtzäune als Grundstücksabgrenzung sind eher in den neueren Baugebieten zu finden. Für die historische Ortsmitte stellen sie keine geeignete Einfriedung dar und wirken, gerade ohne ausreichende begleitende Bepflanzung, störend.

### Empfehlung

- Historische Eingangstüren erhalten und restaurieren
- Holztüren bevorzugen
- Gestaltung des Eingangsbereichs passend zum Gebäude und dem traditionellen Umfeld
- Ortsfremde Materialien ersetzen
- Erhalt und Sanierung von historischen Toranlagen
- Gestaltung und Farbe der Einfriedungen passend zur Farb- und Formensprache des Gebäudes wählen
- Bei der Verwendung moderner Materialien zurückhaltende Gestaltung bevorzugen
- Bei Zäunen sind Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung zu bevorzugen



### 3.9 FASSADENBEGRÜNUNG, FREIFLÄCHEN UND GÄRTEN



Fassadenbegrünung



Grün entlang des Reichenbaches



Garten mit Natursteinmauer



Gepflegter Vorgarten



Garten mit Natursteinmauer



Gepflegter Vorgarten



## Fassadenbegrünung

Stehen im eher dichter bebauten Umfeld kaum Freiflächen zur Verfügung, ist die Fassadenbegrünung ein Gestaltungselement mit langer Tradition, das dem Ortsbild Leben verleiht. Die Begrünung der Fassaden stellt so eine flächensparende Maßnahme zur Aufwertung des Wohnfreiraums dar und trägt positiv zur Gestaltung des Ortsbildes bei.

In der Region sind sowohl selbstklimmende Pflanzen wie z.B. wilder Wein als auch Schling- und Rankpflanzen, die ein Spalier an der Fassade als Kletterhilfe benötigen, verbreitet. Steht keine eigene Grünfläche vor der Fassade zur Verfügung, kann im öffentlichen Straßenraum für den Wurzelraum der Kletterpflanzen ein entsprechendes Beet geschaffen werden.

## Höfe, Gärten und Freiflächen

Grünflächen tragen positiv zum Erscheinungsbild des Ortes bei und sind aus ökologischen Gründen von Bedeutung. Private Freiflächen, besonders der ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen an den Rändern der historischen Ortsmitte, sind inzwischen oftmals durch Betonpflaster oder Asphaltbelag großflächig versiegelt, auch wenn die Hoffläche nicht mehr von landwirtschaftlichen Maschinen befahren werden muss. Bei Neugestaltungen von Freiflächen sind großflächige Versiegelungen jedoch nicht mehr gerechtfertigt, die ökologischen Aspekte der Entsiegelung (Regenwasserversickerung, besseres lokales Klima) sind zu berücksichtigen. Die Entsiegelung privater Freiflächen dient der Aufwertung der Wohnfreiflächen.

Einige Grundstücke, auch in der Ortsmitte, haben kleinere Gartenflächen oder Vorgärten, die oft ansprechend gestaltet sind und positiv auf den öffentlichen Raum wirken. Diese Gärten tragen wesentlich zum Erhalt des dörflichen Charakters von Burglauer bei.

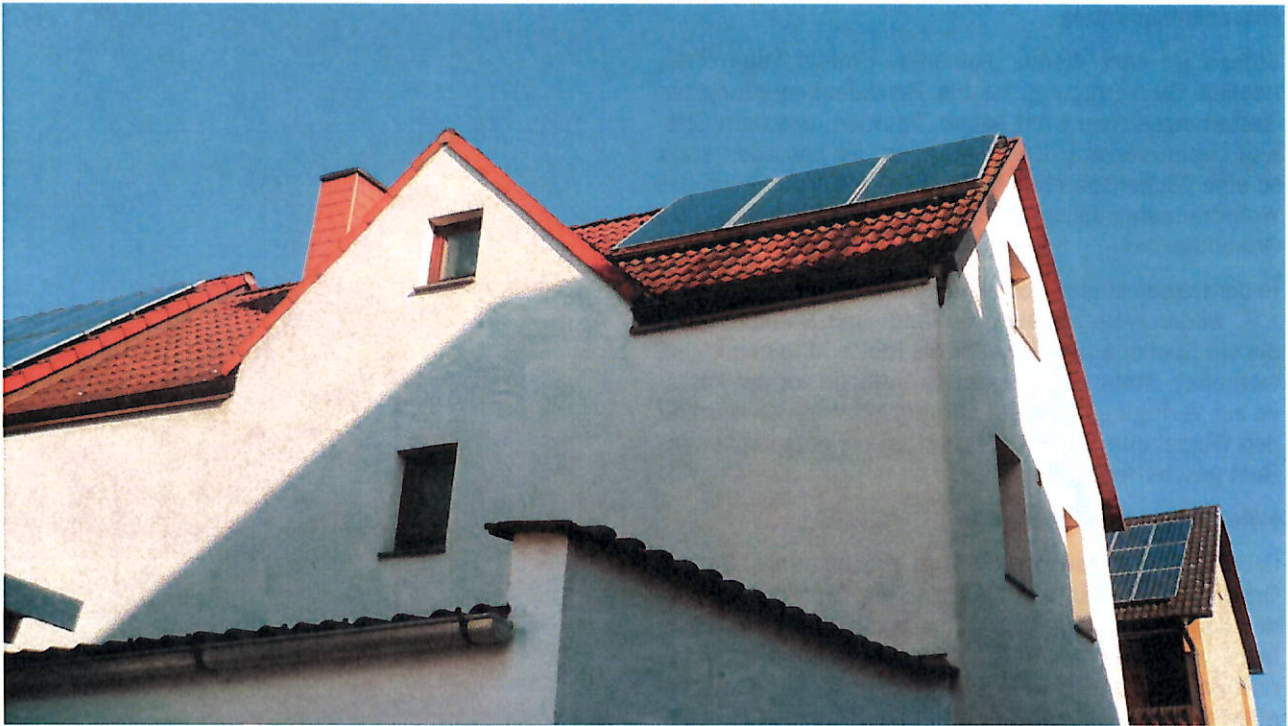
Überliefert sind einzelne Bäume auf Hofgrundstücken oder vor der Fassade als „Hausbäume“. Diese prägen wesentlich das positive Erscheinungsbild des Ortes.

Untypisch für die Region ist die Verwendung von Nadelgehölzen als Zierpflanzen im Ort.

### Empfehlung

- Fassadenbegrünung nach traditionellem Vorbild erhalten bzw. anbringen
- Fassadenbegrünung auch als Gestaltungselement bei Neu- und Umbauten berücksichtigen
- Fassadenbegrünung zur Belebung von fensterlosen Fassaden, besonders zum öffentlichen Raum
- Entsiegelung privater Freiflächen anstreben, Versiegelung auf ein notwendiges Maß beschränken. Besser Pflasterfläche als Asphalt
- Hausbäume erhalten / anpflanzen, Schutz und Erhalt vorhandener Großbäume
- Traditionelle Haus- und Bauerngärten wieder aufleben lassen
- Verwendung von heimischen Arten und standortgerechten Pflanzen und Gehölze, dies sind z.B.:  
Bäume für den Vor- oder Hausgarten: Spitzahorn, Feldahorn, Hainbuche, Winterlinde, Eberesche, Zierapfel, sonstige robuste und lokale Sorten z.B. Obstgehölze  
Heckensträucher: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Felsenbirne, Sommerflieder, Wildrosen, Berberitze, Seidelbast, Heckenkirsche, Holunder, wolliger Schneeball  
Stauden: Herbst-Anemone, Schleier-Frauenmantel, Pfingstrosen, Sonnenauge, Gold - Schafgarbe

### 3.11 ENERGETISCHE MODERNISIERUNG



Photovoltaikanlagen in Burglauer



Beispiel für eine Photovoltaikanlage im Ortskern auf einem zurückgesetzten Scheunendach



### Energetische Sanierung

Bei der energetischen Sanierung von ortsbildprägenden oder denkmalgeschützten Gebäuden ist es sinnvoll, ein Konzept aufzustellen, welches die Senkung des Energieverbrauches mit der Beibehaltung des Charakters der Bausubstanz in Einklang bringt.

Schwachstellen von Gebäuden aus einer Bauzeit vor den 1980er Jahren aus energetischer Sicht sind:

- Fehlende Dämmung von Fassade, oftmals auch der Kellerdecke und des Dachstuhls
- Baukonstruktiv bedingte Wärmebrücken, z.B. Rolllädenkästen, auskragenden Geschossdecken für Balkone
- Veraltete Heizanlagen, fehlende Dämmung der Leitungen
- Teilweise noch Einfachverglasungen bei Fenstern und Türen

Um gezielt die Schwachstellen des jeweiligen Objektes beheben zu können, kann eine detaillierte Energieberatung sinnvoll sein. Die höchsten Energieverluste in Altbauten sind jedoch erfahrungsgemäß über die Außenwände sowie die Fenster zu verzeichnen. Eine energetische Sanierung der Außenhaut des Gebäudes senkt also die laufenden Kosten deutlich.

Zudem gibt es Fördermöglichkeiten wie z.B. das KfW - Programm „Energieeffizient Sanieren“. Hier besteht auch die Möglichkeit, für denkmalgeschützte Bausubstanz Ausnahmegenehmigungen vom Anforderungsniveau für eine Förderung zu erhalten.

### Fassadendämmung und Solarenergie

Die Aspekte der energetischen Sanierung die Fassadendämmung und Dachaufbauten für die Nutzung von Solarenergie betreffend sind in den Kapiteln 3.6 „Fassadenfarbe und Dämmung“ sowie 3.2 „Dachgauben und Dachaufbauten“ beschrieben.

#### Empfehlung

- Überliefertes Erscheinungsbild und charakteristische Merkmale der Fassade erhalten
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in ihrer Dimensionierung auf den Energieverbrauch im Gebäude abstimmen, als untergeordnete Elemente in der Dachfläche
- Vollflächige Anordnung von Photovoltaikanlagen ohne störende Unterbrechungen durch Gauben, Kamine, Dachfenster usw.
- Anbringen von Anlagen zur solaren Energiegewinnung bevorzugt auf Gebäudeseiten, die nicht vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind sowie auf den Dächern von Nebengebäuden
- Bei sensiblen Standorten / denkmalgeschützten Gebäuden Integration der Module in die Dachfläche (z.B. Solardachziegel)

#### 4. VERFAHREN

Der Gemeinderat der Gemeinde Burglauer hat in seiner Sitzung am 03.02.2021 den Gestaltungsleitfaden für die Gemeinde Burglauer beschlossen. Der Gestaltungsleitfaden tritt am Tage nach seiner Bekanntmachung in Kraft.

Burglauer, den 19.03.2021  
Gemeinde Burglauer



Marco Heinicke  
Erster Bürgermeister



Der Gestaltungsleitfaden wurde am 26.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht und im Rathaus in Burglauer sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt a. d. Saale zur Einsichtnahme ausgelegt.

Burglauer, den 27.03.2021  
Gemeinde Burglauer



Marco Heinicke  
Erster Bürgermeister









## ANHANG 1: KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM

### **Kommunales Förderprogramm der Gemeinde Burglauer zur Durchführung privater Baumaßnahmen im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen in Burglauer**

Der Gemeinderat der Gemeinde Burglauer hat in seiner Sitzung am 02.03.2021 zur Durchführung privater Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Ortssanierung folgendes kommunales Förderprogramm beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Kommunalen Förderprogramms umfasst den im Lageplan dargestellten Umgriff des Sanierungsgebietes „Ortskern Burglauer“.

#### **1. Ziel und Zweck des Förderprogramms**

Zweck des Förderprogramms ist die Erhaltung bzw. die Wiederherstellung des regionaltypischen Ortsbildes von Burglauer. Dies soll durch städtebauliche und bauliche Maßnahmen erreicht werden, die das charakteristische Ortsbild unterstützen. Das Programm dient vorwiegend als Anreiz für private Haus- und Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet, im Sinne einer ortsgerechten Entwicklung tätig zu werden.

Grundlage für eine Förderung ist der Gestaltungsleitfaden der Gemeinde Burglauer.

#### **2. Gegenstand der Förderung**

2.1 Im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms können folgende Maßnahmen gefördert werden:

1. Maßnahmen zum Erhalt der Gestalt der vorhandenen Wohn-, Betriebs- und Nebengebäuden im Sinne des Gestaltungsleitfadens. Dazu gehören Maßnahmen an Fassaden einschließlich von Fenstern und Türen, Dächern einschließlich Dachaufbauten, an Hoftoren und Hofeinfahrten, an Einfriedungen und Außentritten.
2. Anlage bzw. Neugestaltung von Vor- und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zum Erhalt und zur Gestaltung des Ortsbildes, wie z.B. durch ortstypische Begrünung und Entsiegelung.

Grundsätzlich nicht förderfähig sind Kunststofffenster, Dämmungen, Gaubenbänder, Betonziegel bzw. Betondachsteine, aufgesetzte Rollladenkästen und die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen (sog. Schottergärten).

2.2 In diesem Sinne werden der Erhalt und die Verbesserung an folgenden Bauteilen bzw. Bereichen gefördert:

- Maßnahmen zum Erhalt und zur Erstellung der typischen Raumkanten
- Erhalt der Geschlossenheit des städtebaulichen Gefüges
- Dach und Dachaufbauten wie z.B. Gauben, Dach-eindeckung

- Fassaden
- Fenster und Fensterläden
- Haus- und Hofeingänge, Hoftore, Einfriedungen
- Gebäudevorbereiche, Hofflächen und Gärten, z.B. Begrünung und Entsiegelung

2.3 Der Abriss oder Teilabbruch von Gebäuden und Anbauten kann gefördert werden, wenn es der gestalterischen Aufwertung der Anlage dient und dem Ortsbild nicht abträglich ist.

#### **3. Grundsätze der Förderung**

3.1 Förderfähig sind Kosten für Maßnahmen, die in sach- und fachgerechter Erfüllung der Maßgaben des Kommunalen Förderprogramms entstehen.

3.2 Um Fördergelder zu erhalten, müssen die Maßnahmen in den in Ziffer 2.2 aufgezählten Themenbereichen erfasst sein.

Die Maßnahmen sollen insgesamt zu einer Aufwertung des Straßen- und Ortsbildes beitragen. Dadurch soll ein harmonisches Gesamtbild entstehen. Die geplanten Maßnahmen haben sich an den im Gestaltungsleitfaden dargelegten Grundsätzen und Empfehlungen zu orientieren.

3.3 Die Höhe der Förderung beträgt 30 % der förderfähigen Kosten, maximal jedoch 15.000 € je Grundstück bzw. Wirtschaftseinheit.

Maßnahmen, die innerhalb von fünf Jahren durchgeführt werden, gelten als Gesamtmaßnahme und können nur einmal gefördert werden.

Eigenleistung kann anerkannt werden, wenn der Umfang der Eigenleistung vor Beginn der Maßnahmen mit der Gemeinde Burglauer festgelegt wurde.

Die Eigenleistung wird auf maximal 30 v. H. der durch Rechnungen nachgewiesenen Materialkosten begrenzt. Der Stundensatz wird mit einem Betrag von 12,15 € anerkannt. Außerdem sind die Materialkosten förderfähig.

Für die Maßnahme erforderliche Architekten- und Ingenieurleistungen können in den förderfähigen Kosten mit 10 % anerkannt werden.

3.4 Die Gemeinde Burglauer behält sich eine Rücknahme der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder nur teilweise der Bewilligungsgrundlage entspricht und / oder mangelhaft ausgeführt wurde.

3.5 Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

#### **4. Zuwendungsempfänger und Verfahren**

4.1 Die Fördermittel werden natürlichen und juristischen Personen sowie Personengemeinschaften auf Antrag in Form von Zuwendungen von der Gemeinde Burglauer gewährt.



4.2 Bewilligungsbehörde ist die Gemeinde Burglauer. Sie ist zuständig für die Entscheidung über die Gewährung von Fördergeldern.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung.

4.3 Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn nach fachlicher und rechtlicher Beratung durch die Gemeinde Burglauer schriftlich an die Gemeinde zu stellen.

Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:

- Maßnahmenbeschreibung mit Angaben über den voraussichtlichen Beginn und den Abschluss der Maßnahmen.
- Lageplan im Maßstab 1:1.000.
- Aussagekräftige Objektfotos.
- Erforderliche Pläne oder Skizzen (z.B. Grundrisse, Ansichten, Detail- oder Werkpläne) je nach Art und Umfang der Maßnahme.
- Kostenvoranschlag bzw. Kostenschätzung mit Beschreibung des Leistungsumfangs
- Mehrere vergleichbare Angebote bauausführender Unternehmer, in denen die geplanten Leistungen eindeutig und umfassend beschrieben sind. Ein Angebotsvergleich muss möglich sein.
- Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt sind.

Die Anforderung weiterer Angaben oder Unterlagen bleiben im Einzelfall vorbehalten.

4.4 Die Gemeinde Burglauer bzw. ihre Beauftragten prüfen, ob die privaten Maßnahmen den Zielen des Kommunalen Förderprogramms sowie den Grundsätzen und Empfehlungen des Gestaltungsleitfadens entsprechen.

Die Förderzusage ersetzt jedoch nicht erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen.

4.5 Maßnahmen dürfen grundsätzlich erst nach schriftlicher Bestätigung der Bewilligung begonnen werden. Ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn führt zum Ausschluss der Förderung.

Spätestens innerhalb von 3 Monaten nach Ablauf des Bewilligungszeitraums bzw. Beendigung der Baumaßnahme ist ein Verwendungsnachweis vorzulegen.

Die Auszahlung der Zuwendungen erfolgt nach Prüfung des Verwendungsnachweises durch die Gemeinde Burglauer.

## 5. Gültigkeit und Dauer des Förderprogramms

Der Gemeinderat der Gemeinde Burglauer hat in seiner Sitzung am 03.02.2021 das Kommunale Förderprogramm zur Durchführung privater Sanierungsmaßnahmen beschlossen. Dieses Förderprogramm tritt am Tage nach seiner Bekanntmachung in Kraft und wird jeweils bis zum Ende eines Haushaltsjahres Gültigkeit

besitzen.

Durch die Bereitstellung von Fördermitteln im darauffolgenden Haushaltsplan verlängert sich das Programm um jeweils ein Jahr. Die Förderung kann ganz entfallen, wenn es der Gemeinde Burglauer aufgrund ihrer Haushaltslage nicht möglich ist, die erforderlichen Eigenmittel aufzubringen.

Burglauer, den 19.03.2021

Gemeinde Burglauer

  
Marco Heinickel

Erster Bürgermeister



Das kommunale Förderprogramm wurde am 26.03.2021 gleichzeitig mit dem Gestaltungsleitfaden der Gemeinde Burglauer ortsüblich bekannt gemacht und im Rathaus in Burglauer sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt a.d. Saale zur Einsichtnahme ausgelegt.

Der Gestaltungsleitfaden ist somit am 27.03.2021 in Kraft getreten.

Burglauer, den 27.03.2021

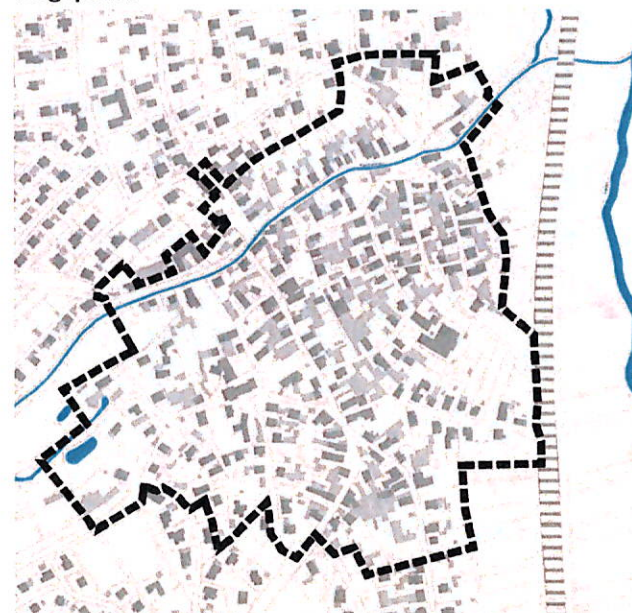
Gemeinde Burglauer

  
Marco Heinickel

Erster Bürgermeister



## Geltungsbereich des Kommunalen Förderprogramms (Lageplan):





## ANHANG 2: HINWEISE ZU FÖRDERMÖGLICHKEITEN

### **Fördermöglichkeiten**

#### **Förderung im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms**

Ansprechpartner: Gemeinde Burglauer über die Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt/ Saale

Förderung als Einzelmaßnahme im Rahmen des Bayerischen Städtebauförderungsprogramms

Ansprechpartner: Gemeinde Burglauer über die Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt/Saale

Förderung im Rahmen des Denkmalschutzes, einschließlich Entschädigungsfonds,

Ansprechpartner: Landratsamt Rhön - Grabfeld, Untere Denkmalschutzbehörde

Wohnungsbauförderung,

Ansprechpartner: Landratsamt Rhön - Grabfeld

Für Bauherren besteht die Möglichkeit einer kostenlosen Bauberatung durch einen von der Gemeinde Burglauer bestellten Sanierungsberater.

### **Ansprechpartner**

Gemeinde Burglauer über die Verwaltungsgemeinschaft  
Bad Neustadt/Saale  
Goethestraße 1  
97616 Bad Neustadt/Saale

Landratsamt Rhön Grabfeld  
Spörleinstraße 11  
97616 Bad Neustadt/Saale.  
[www.rhoen-grabfeld.de](http://www.rhoen-grabfeld.de)  
09771 / 94 - 0

Untere Denkmalschutzbehörde  
Spörleinstraße 11  
97616 Bad Neustadt/Saale  
[www.rhoen-grabfeld.de](http://www.rhoen-grabfeld.de)  
09771 / 94 - 0

### **Wichtige Hinweise zur Förderung**

Sämtliche Förderungen können nur dann gewährt werden, wenn die entsprechenden Anträge vor Maßnahmenbeginn gestellt und bewilligt sind. Ein vorzeitiger Baubeginn ist förderschädlich!

Bereits durchgeführte Maßnahmen können nicht gefördert werden.

Bei sämtlichen Fördermaßnahmen besteht kein Anspruch auf Fördermittel, da diese immer nur im Rahmen der vorhandenen Haushaltsmittel gewährt werden können.

### **Steuerabschreibungen gem. § 7h EStG (Sanierungsgebiet) und § 7i EStG (Baudenkmale)**

- Nur in Sanierungsgebieten bzw. bei denkmalgeschützten Gebäuden möglich
- Bedarf einer vorherigen verbindlichen Abklärung mit der Gemeinde Burglauer über die Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt/Saale (z.B. im Rahmen einer Sanierungsvereinbarung)
- Bei Steuerabschreibungen besteht ein Rechtsanspruch, wenn vorher entsprechende Vereinbarungen getroffen wurde. Fragen zur Steuerabschreibung sollten vorab mit einem Steuerberater besprochen werden.





