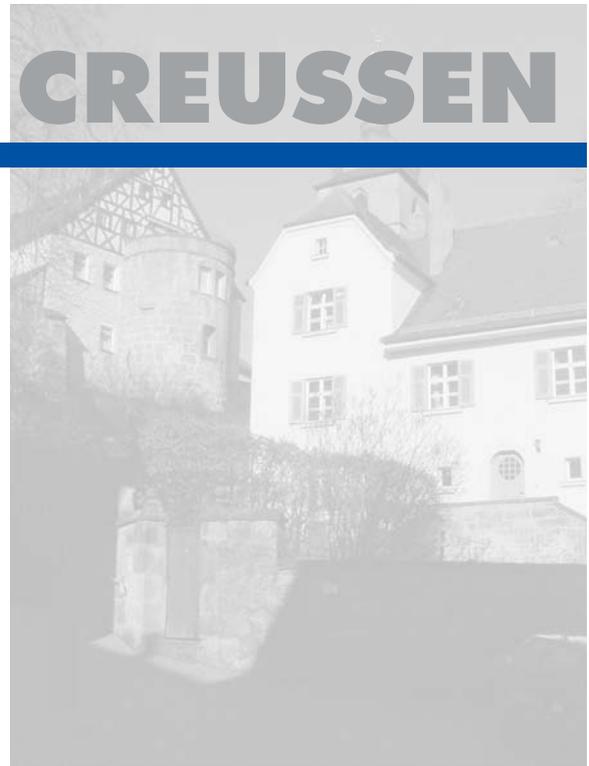


GESTALTUNGSRICHTLINIEN

UND KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM



IM AUFTRAG DER

STADT CREUSSEN
LANDKREIS BAYREUTH
REGIERUNGSBEZIRK OBERFRANKEN

VERTRETEN DURCH

DEN 1. BÜRGERMEISTER HARALD MILD
BAHNHOFSTRASSE 11, 95473 CREUSSEN

BEARBEITET VON

MAHELA BÄR + PARTNER
ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO
MARKTPLATZ 2, 95473 CREUSSEN

SEPTEMBER 2002

INHALTSVERZEICHNIS

1 ALLGEMEINES	2
2 VORBEMERKUNGEN	
Vorgehensweise	3
Vorbereitung	3
Denkmalschutzrechtliche Erlaubnispflicht	4
Räumlicher Geltungsbereich	4
3 KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM	
Gegenstand der Förderung	5
Ziel und Zweck der Förderung	6
Verfahren	6
Genehmigung	8
Zuwendungsempfänger	8
Höhe der Förderung	8
Zuständigkeit	9
Fördervolumen	9
4 GESTALTUNGSRICHTLINIEN	
4.1 Städtebauliche Struktur	10
4.2 Fassade	12
4.3 Dächer	16
4.4 Fenster, Türen, Tore	23
4.5 Sonnenschutzanlagen	31
4.6 Einbauten	33
4.7 Werbeanlagen, Beschilderungen	34
4.8 Besondere Bauelemente	36
4.9 Technische Anlagen	38
4.10 Nebenanlagen	40
4.11 Außenanlagen	41
5 ANHANG	
Auszug aus der Denkmalliste	45
Literaturverzeichnis	48
Bearbeitung	48



Häuserzeile am Bruckweg

1 ALLGEMEINES

Die Fragen des Ortsbildes und der Ortsgestaltung haben in den letzten Jahren im Rahmen der Stadt- und Dorferneuerung, in der Gemeindepolitik und in der öffentlichen Diskussion erheblich an Gewicht gewonnen. Dementsprechend ist auch der Wissensbedarf angewachsen.

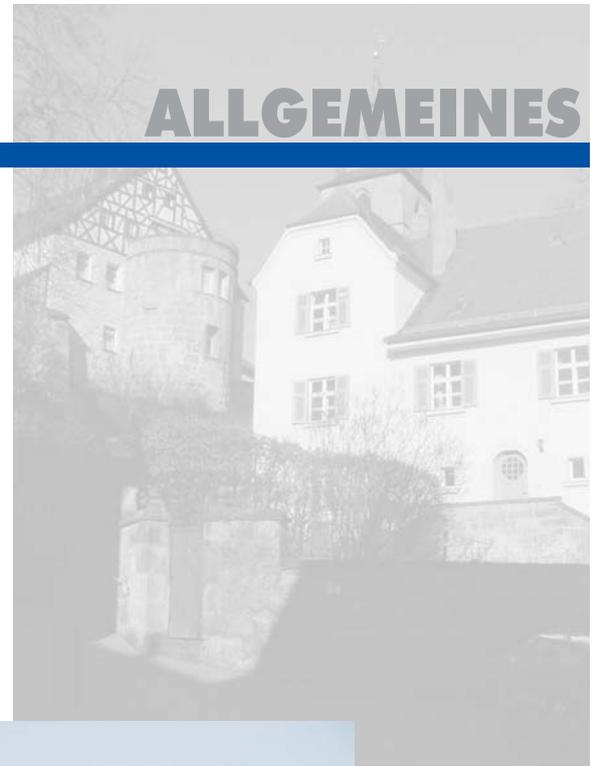
Wie geht man eine solche Aufgabe sinnvoll an? Was muß man im einzelnen berücksichtigen? Inwieweit ist Gestalt unveränderbar, weil denkmalgeschützt? Wie kann man ein Ortsbild rechtlich sichern und mit welchem rechtlichen Instrumentarium ist die künftige Ortsgestaltung zu beeinflussen? Das sind Fragen, mit denen sich jede Gemeinde und insbesondere eine große Zahl unmittelbar betroffener Bürger auseinandersetzen muß.

Die Qualität des Dorf- und Stadtbildes, des Ortsbildes, wird heute für eine Gemeinde eine immer wichtigere Aufgabe.

Über die inhaltliche Vorgehensweise und über die Möglichkeiten und Grenzen rechtlicher Regelungen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes besteht jedoch häufig noch Unsicherheit.

Deshalb entstanden auf Anregung und im Auftrag der Stadt Creußen und der Regierung von Oberfranken die vorliegenden Gestaltungsrichtlinien.

Die Veröffentlichung soll der Orientierung aller mit der Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes befaßten Einzelpersonen dienen. Sie ist zwar hinsichtlich der Rechtsgrundlage auf das Stadtgebiet Creußen abgestimmt, hat jedoch in ihren wesentlichen inhaltlichen Aussagen bereichsübergreifende Gültigkeit.



Situation am
Strohmühlweiher



Ortseingang von Süden

2 VORBEMERKUNGEN

VORGEHENSWEISE

Voraussetzung ist die grundsätzliche Absicht, Sanierungs-, Abbruch-, Umbau- oder Neubaumaßnahmen durchzuführen.

Sofern das Objekt im Geltungsbereich der Gestaltungsfibel bzw. im Sanierungsgebiet der Altstadt Creußen liegt, läßt sich die Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln prüfen.

VORBEREITUNG

- 8 Ortsbegehung mit Sanierungsträger und Stadtplaner / Architekt
- 8 Besprechung des Vorhabens und Prüfung der Fördermöglichkeiten der verschiedenen Programme
- 8 Bei denkmalgeschützten Objekten ist frühzeitig das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) einzuschalten
- 8 Klärung der Zuschußrelevanz und ggf. Voruntersuchungen wie verformungsgerechtes Bauaufmaß, Befundung, Archivalforschung, Tragwerksgutachten, Fotodokumentation etc. Diese Untersuchungen sollten über einen Architekten vergeben werden
- 8 Erstellung einer Planung mit zugehörigen Kosten durch ein Architekturbüro
- 8 Abstimmung mit allen förderungsrelevanten Stellen (Regierung von Oberfranken, BLdD, Bezirk, Landkreis, Stadt Creußen) mit dem Ergebnis einer Gesamtfinanzierung



Evang. Kirche
St. Jakobus



Kath. Kirche St. Marien

- 8 Abstimmung der Planung mit allen Fachbehörden und der Stadt Creußen bezüglich genehmigungstechnischer Auflagen (z. B. Brandschutz, Stellplatzablässe etc.)

DENKMALSCHUTZRECHTLICHE ERLAUBNISPFLICHT

Die Einhaltung der Vorgaben dieser Satzung befreit nicht von der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnispflicht.

Vor Beginn einer Planungs- und Baumaßnahme ist daher rechtzeitig zu klären, ob eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis notwendig ist. Auskunft hierüber erteilt die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt.

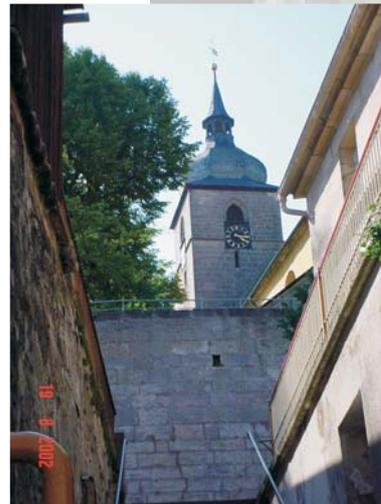
Für entsprechende Bauvorhaben bietet zudem das Landesamt für Denkmalpflege kostenlose Beratungen an, damit frühzeitige Abstimmungen zwischen den Wünschen der Bauherren und den Anforderungen des Denkmalschutzes erfolgen können.

Insbesondere bei Fragen zur Fassadengestaltung (Farbgebung) sind aussagekräftige Fotos hilfreich. Unnötige Ortstermine können so vermieden und das Verfahren beschleunigt werden.

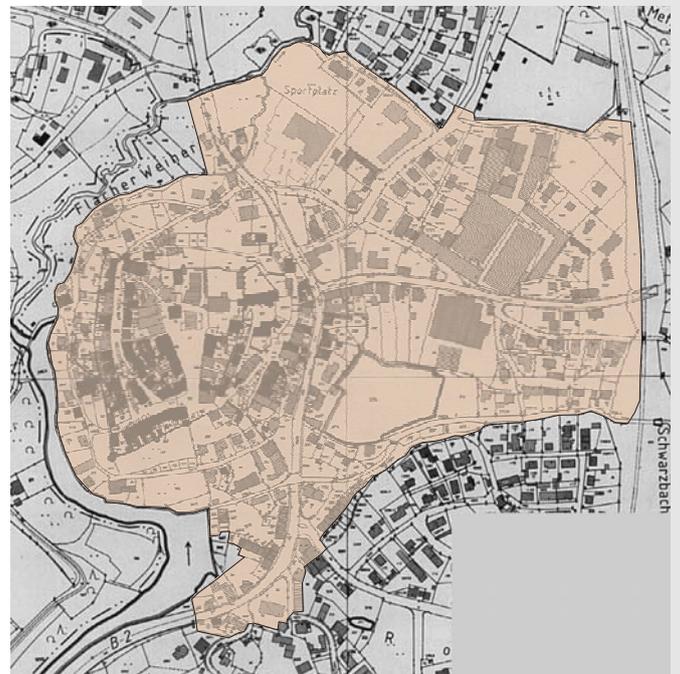
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des kommunalen Förderprogrammes erstreckt sich über die beiden festgelegten Sanierungsgebiete der Stadt Creußen.

Der Umgriff ist im nebenstehenden Lageplan dargestellt.



Treppenaufgang zur Vorstadt



Räumlicher Geltungsbereich der Gestaltungsrichtlinien der Stadt Creußen
Lageplan ohne Maßstab

3 KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM

Kommunales Förderprogramm der Stadt Creußen zur Durchführung privater Maßnahmen zur Fassaden- und Umfeldgestaltung im Rahmen der Stadtsanierung Creußen.

Die Stadt Creußen erläßt gemäß Stadtratsbeschluß vom 9. September 2002 folgendes kommunale Förderprogramm zur Durchführung privater Fassadengestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Stadtsanierung Creußen.

GEGENSTAND DER FÖRDERUNG

In die Förderung einbezogen sind alle privaten baulichen Maßnahmen, die im Geltungsbereich der Gestaltungsrichtlinien der Stadt Creußen liegen und den Zielen der Stadtsanierung entsprechen.

Im Rahmen des kommunalen Förderprogramms können insbesondere folgende wesentlichen Sanierungsmaßnahmen gefördert werden:

- 8 ***Instandsetzung, Neu- und Umgestaltung von Fassaden, einschl. Fenster und Türen***
- 8 ***Verbesserung an Dächern und Dachaufbauten***
- 8 ***Herstellung und Umgestaltung von Einfriedungen, Außentreppen und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung***
- 8 ***Instandsetzung zur Behebung von baulichen Mängeln***
- 8 ***Modernisierungsmaßnahmen zur Beseitigung von Mißständen***



Neubau an der Neuhofer Straße



Häuserzeile in der unteren Habergasse

Anerkannt werden können Baukosten und Baunebenkosten, diese jedoch nur bis zu einer Höhe von 10 % der reinen Baukosten.

Die Substanz der baulichen Anlagen, für die eine Förderung beantragt wird, muß noch soweit erhaltenswert sein, daß eine Maßnahme gerechtfertigt ist. Maßnahmen werden nur gefördert, soweit durch die angestrebte städtebauliche Zielsetzung Mehrkosten gegenüber einem normalen, zumutbaren Bauunterhalt entstehen und nicht vorrangig andere Förderprogramme eingesetzt werden können.

ZIEL UND ZWECK DER FÖRDERUNG

Als zeitlich und räumlich begrenzte Maßnahme soll dieses kommunale Förderprogramm die Umsetzung der Gestaltungsrichtlinien der Stadt Creußen unterstützen, die Bereitschaft der Bürger zur Stadtbildpflege weiter fördern und darüber hinaus eine Mehrbelastung der Bauherren infolge der Vorgaben der Gestaltungsfibel ausgleichen.

Durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen soll die städtebauliche Entwicklung der Stadt Creußen unter Berücksichtigung des typischen Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden.

VERFAHREN

Bewilligungsbehörde ist die Stadt Creußen.
Eine baurechtliche Genehmigung bzw. denkmalschutzrechtliche Erlaubnis wird durch dieses Verfahren nicht ersetzt.

Der Antrag auf Förderung ist vor Maßnahmenbeginn bei der Stadt Creußen einzureichen.



Häuserzeile in der oberen Habergasse



Baudenkmal Stadtbefestigung

Dem Antrag sind insbesondere beizufügen:

- 8 **eine Baubeschreibung mit Bestandsfotos (10 x 15 cm)**
- 8 **Angaben über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende der Maßnahme**
- 8 **ein Lageplan M 1:1000**
- 8 **die zur Beurteilung erforderlichen Pläne (insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse usw.)**
- 8 **eine Kostenschätzung**
- 8 **ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden bzw. werden und inwieweit bereits Bewilligungen ausgesprochen wurden**
- 8 **mindestens drei Vergleichsangebote je Gewerk**

Die Anforderungen weiterer Angaben und Unterlagen bleiben im Einzelfall vorbehalten.

Die Zuwendung wird nach Überprüfung und Bestätigung der Förderfähigkeit durch den städtebaulichen Berater der Stadt schriftlich in Aussicht gestellt. Die Mittel werden bei sachgemäßer Ausführung ausbezahlt. Abrechnungsgrundlage sind die vorgelegten Rechnungen.

Geplante Maßnahmen dürfen erst nach schriftlichem Ausspruch der Bewilligung begonnen werden.

Spätestens innerhalb von drei Monaten nach Ablauf des



Fensterdetail in der Nähe des Alten Rathauses



Baudenkmal "Hinteres Tor"

GENEHMIGUNG

Die Art des Verfahrens und der Unterlagen sind im Vorfeld mit dem Bauamt abzustimmen.

Grundsätzlich sind in jedem Fall die baurechtlich vorgeschriebenen Unterlagen einzureichen, je nach Antrag (Baugenehmigung, Erlaubnisnachtrag nach DSchG, etc.).

Darüber hinaus kann die Stadt weitere Unterlagen verlangen:

- 8 **detaillierte Maßnahmenbeschreibung mit Material-, Farb- und Oberflächenangaben**
- 8 **vermaßte Detailzeichnung von Ausbauelementen**
- 8 **Darstellung und Beschreibung von privaten Freiflächen in Bestand und Planung**
- 8 **Fassadenabwicklungen mit Eintragung der Nachbarbebauung**
- 8 **Fotos und Modelle**

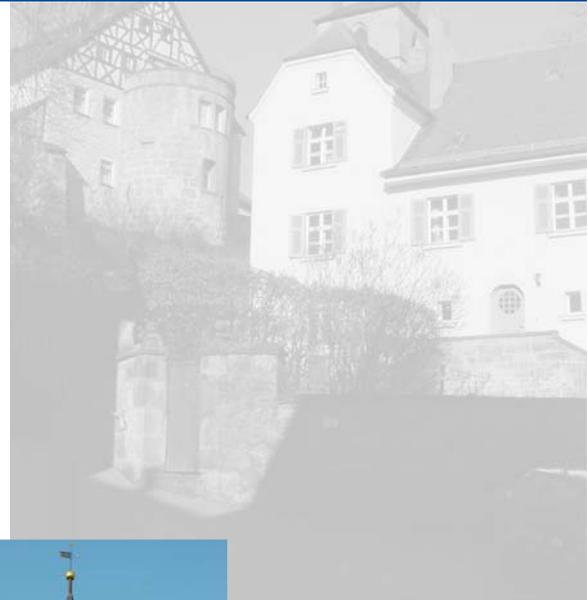
ZUWENDUNGSEMPFÄNGER

Zuwendungsempfänger können alle natürlichen oder juristischen Personen des privaten oder öffentlichen Rechts mit Ausnahme der Bundesrepublik Deutschland, des Freistaats Bayern sowie kommunaler Körperschaften sein.

HÖHE DER FÖRDERUNG

Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

Die Höhe der Förderung wird auf 30 v. H. der zuwendungsfähigen Kosten je Maßnahme (Grundstück oder wirtschaftliche Einheit) festgesetzt.



Evang. Kirche
St. Jakobus



Wohngebäude am Hohen Weg

Der Höchstbetrag für jede Maßnahme beträgt max. 5.000,-- € aus diesem Programm. Zusätzlich gewährt der Freistaat Bayern über die Regierung von Oberfranken weitere bis zu 7.500,-- € aus Städtebaufördermitteln.

Mehrfachförderungen dürfen innerhalb von 10 Jahren den sich ergebenden Höchstbetrag nicht übersteigen.

Gefördert werden nur Maßnahmen, welche den einschlägigen Rechtsvorschriften und den Festlegungen der Gestaltungsrichtlinien der Stadt Creußen entsprechen.

Für die Beantragung von Fördermitteln aus diesem kommunalen Förderprogramm werden als Untergrenze zuwendungsfähige Kosten von mindestens 2.500,-- € festgesetzt.

Die Stadt behält sich einen Widerruf der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder nicht voll der Bewilligungsgrundlage entspricht.

ZUSTÄNDIGKEIT

Zuständig zur Entscheidung hinsichtlich der Förderung ist der Stadtrat bzw. der Bauausschuß der Stadt Creußen.

FÖRDERVOLUMEN

Das Fördervolumen wird zunächst mit 25.000,-- €/Jahr für die Jahre 2002 mit 2005 aufgeteilt.

Dieses Programm kann durch Beschluß des Stadtrats verlängert werden.

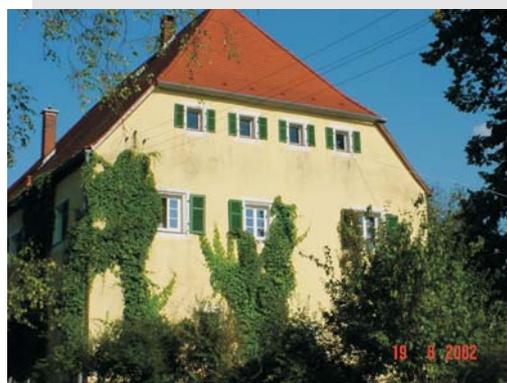
Stadt Creußen
1. Bürgermeister Harald Mild
Creußen, den 9. September 2002



Durchgang
im Bereich der
Stadtbesetzung



Baudenkmal "Hungerturm"



Baudenkmal "Altes Schloß Haidhof"

4 GESTALTUNGSRICHTLINIEN

4.1 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

PARZELLENSTRUKTUR

Die überlieferten Parzellenteilung des Stadtgrundrisses ist beizubehalten.

Dies bedeutet auch, daß benachbarte Baukörper weder im Dach, noch in der Fassade zusammengefaßt werden dürfen.

BAUKÖRPER

Bei geplanten Maßnahmen ist darauf zu achten, daß Gebäude auf der Grundlage eines eindeutigen Rechteckes zu errichten sind, d.h. abgerundete und abgeschrägte Ecken oder Vieleckformen sind zu unterlassen.

Auf Vor- und Rücksprünge, sofern diese nicht historisch bedingt sind, ist im allgemeinen zu verzichten.

GEBÄUDESTELLUNG

Historische Gebäudefluchten und Firstrichtungen sind zu erhalten.

Hierbei kann von den Abstandsflächen und von der Belichtungsregelung nach BayBO abgewichen werden, wenn dies den Zielen dieser Richtlinien entspricht.



Häusergruppe
am
Alten Rathaus



Häuserzeile am Marktplatz

BEBAUUNGSMASS

Vorgabe für das Maß der Bebauung, wie beispielsweise der Gebäudehöhe, ist der Bestand bzw. das benachbarte Umfeld.

In der Regel haben die Gebäude zwei Vollgeschosse. Zusätzlich ist bei den Hauptgebäuden ein Dachausbau zum Vollgeschoß für Wohnzwecke nach BayBO möglich.

Auf die Ausbildung eines Kniestockes ist zu verzichten, da dies die Fassadenproportionen stört.



Wohnhaus
am
Häfnerstor



Häuserzeile am Marktplatz

4.2 FASSADE

SOCKELAUSBILDUNG

Sockelausbildungen sind zu vermeiden bzw. oberflächengleich und bündig mit der Fassade auszuführen.

Als Materialien sind Putz oder einheimischer Naturstein in handwerklicher Bearbeitung zu verwenden.

Bauliche Mißstände, wie erdgeschoßhohe Wandverkleidungen und vorgeblendete Sockelausbildung mit Keramik, Kunststoff, Faserzementplatten, Blech oder Holz sind wieder rückzubauen.

PUTZ

Die typische Oberflächenbehandlung in unserer Region ist die Putzfassade.

Der Putz ist als Kalkputz frei aufzutragen und zu verreiben, d.h. ohne Putzlehre und Kantenrichtprofilen, so daß er dem Wandverlauf folgt und eine natürliche, lebendige Oberfläche entsteht.

VERKLEIDUNGEN

Verkleidungen mit Natursteinplatten oder mit keramischen Materialien, Faserzement- oder Kunststoffplatten jeglicher Art, Waschbeton-, Leichtmetallplatten oder ähnlichem Material dürfen nicht angebracht werden.

Nebengebäude sind auch in Holzbauweise oder mit Holzverkleidung in senkrechter Schalung zulässig, hierbei ist sich den



Giebelansicht
des
Alten Rathauses



Nebengebäude in Gottsfeld

historischen Vorbildern anzupassen.

FACHWERK

Historische Fachwerkkonstruktionen sind von Überdeckungen jeglicher Art freizuhalten.

Die Gefache sind bündig oder nur minimal erhaben zu verputzen. Verputztes oder verkleidetes Fachwerk kann freigelegt werden, wenn es nach Material und Verarbeitung als Sichtfachwerk einzustufen ist.

Nachträglich aufgesetzte Scheinfachwerkausbildungen sind unzulässig.

FARBGEBUNG

Die verputzten Oberflächen sind einfarbig mit Kalk- oder Mineralfarben zu streichen.

Gliederungen und Umrahmungen sind farbig abzusetzen.

Farben sind in gedeckten, nicht grellen, naturverbundenen Tönen zu wählen. Aus der Umgebung herausstechende Farbgestaltung ist nicht zulässig.

Generell gilt bei Neuverputzungen und Anstrichen Musterflächen anzulegen, die von der Stadt Creußen freizugeben sind.

Bemalungen, Bildschmuck oder ornamentartige Umrahmungen sind untypisch und nicht zulässig.



Fachwerkgiebel in der Habergasse



Häuserzeile am Marktplatz

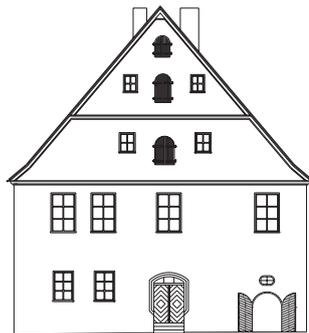
Die Farben der Fachwerkhölzer sind an das historische Vorbild anzulehnen. Hierzu sind Öl-, Leinöl-, oder Kalkaseinfarben einzusetzen.

PROPORTIONEN

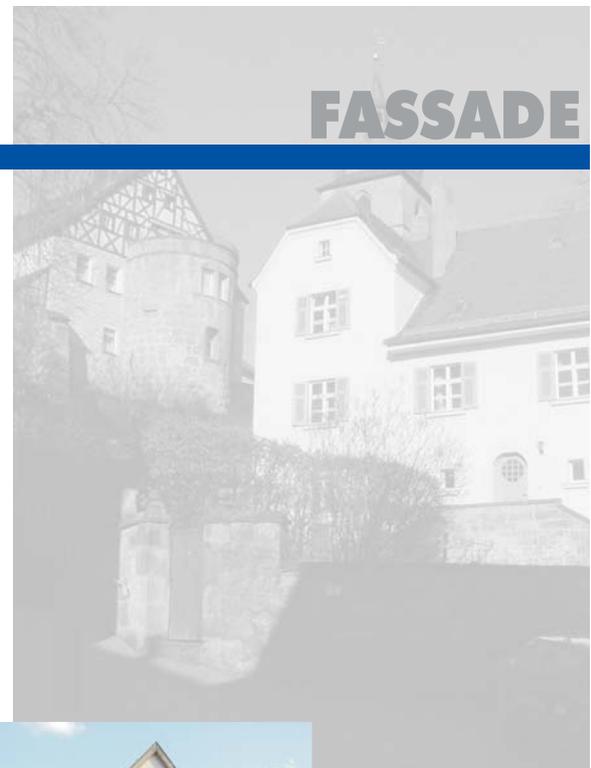
Die Fassaden sind grundsätzlich als Lochfassaden mit senkrechter Prägung und homogener Oberfläche herzustellen.

GLIEDERUNG

Gliederungselemente betonen in Creußen vorwiegend die Horizontale durch verschiedenste Gesims- und Gurtbänder.



Auskragungen und Rücksprünge sind zu vermeiden, es sei denn, es handelt sich um überlieferte, historische



Giebelansicht des Alten Rathauses



Wohnhausgiebel an der Nürnberger Straße

Elemente. Diese gilt es zu erhalten, bzw. wieder herzustellen.

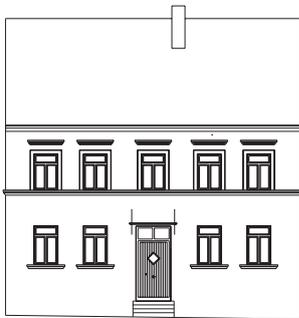
MATERIALIEN

Grundsätzlich sind natürliche Materialien zu verwenden und Elemente aus Kunststoff schon aus ökologischen Überlegungen zu vermeiden.

Die am häufigsten anzutreffende Fassade ist die Putzfassade, sehr oft mit Fenster- und Türgewänden aus Naturstein.

Vereinzelt sind Fachwerk, Fassaden in Naturstein (Sandstein) und Sichtmauerwerksfassaden, teilweise Fassadengliederungen aus Sichtmauerwerk vorzufinden.

Historische Bauteile und Materialien sind soweit als möglich zu erhalten und zu sanieren.



Fenster
in der
Habergasse



Türgewände in der Vogelhöhe

FENSTERUMRAHMUNGEN

Naturstein- und Holzfenstergewände sind grundsätzlich zu belassen.

Faschen können aufgeputzt oder aufgemalt sein. Gewände und Faschen sind farblich von der Fassade abzusetzen.

4.3 DÄCHER

DACHLANDSCHAFT

Die Stadtsilhouette wird im Wesentlichen von der Dachlandschaft geprägt.

Daher ist bei allen Maßnahmen bezüglich Dachform, Maßstäblichkeit, Material und Farbigkeit eine Orientierung am historischen Vorbild bindend.

Aufbauten, z.B. Dachgauben, sind auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

Das stadtbildprägende Dach ist das steile Satteldach, überwiegend in Ziegel gedeckt. Vereinzelt sind Walmdächer und die Naturschieferdeckung vorzufinden.

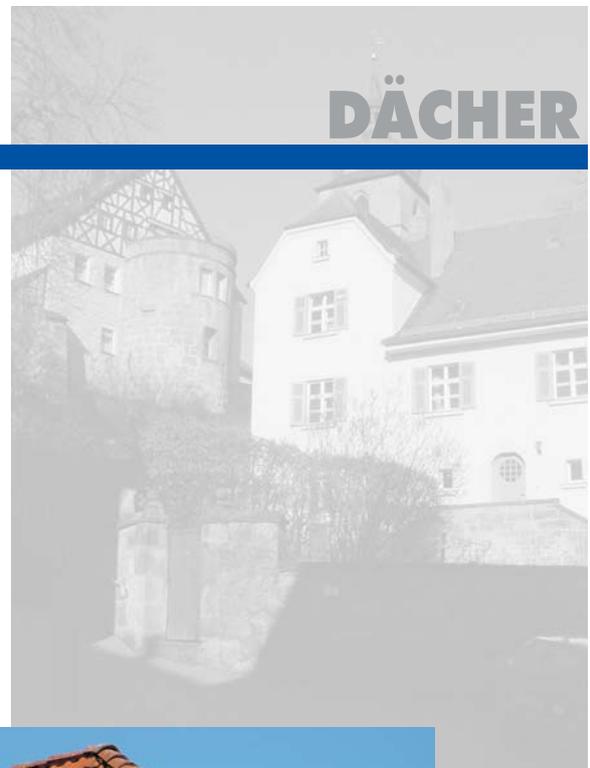
Die gewachsene Dachlandschaft ist zu erhalten und soweit notwendig zu ergänzen. Störungen in der Dachlandschaft sind zurückzunehmen.

Bei Gebäudesanierungen ist die überlieferte Dachform und Dachneigung unverändert beizubehalten. Der harmonische Zusammenhang mit den Nachbargebäuden muss gewahrt bleiben.

DACHFORM

Die Dachform ist als steiles Satteldach auszuführen. Sonstige ortstypische Dachformen, wie Walmdächer, Mansardwalmdächer, oder Krüppelwalmdächer sollen erhalten werden.

Bei schmalen Nebengebäuden sind auch Pultdächer denkbar.



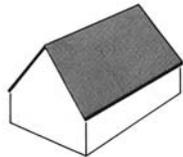
Wohnhaus in der Nürnberger Straße



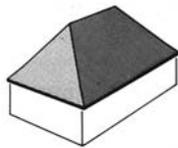
Häuserzeile in der unteren Habergasse

Firste müssen mittig angeordnet sein.

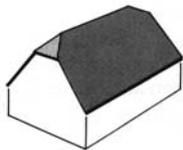
Das Flachdach ist in aller Regel zu vermeiden.



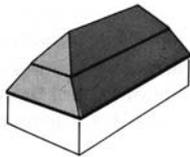
Satteldach



Walmdach



Satteldach mit Krüppelwalm



Mansarddach



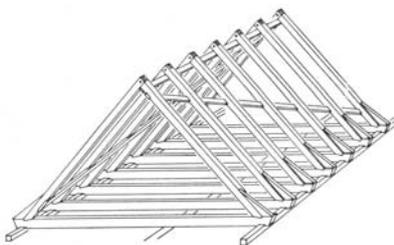
Baudenkmal "Hinteres Tor"

DACHKONSTRUKTION

Das Sparrendach ist die traditionelle Dachstuhlkonstruktion. Sie erlaubt nur geringe Dachüberstände.

Die Länge von Aufschieblingen ist mit mindestens 1,20 m zu bemessen, um ein starkes Knicken der Dachfläche zu vermeiden.

Das Pfettendach als neuzeitliche Dachkonstruktion ermöglicht die Ausbildung größerer Dachüberstände. Dies sollte aber im Hinblick auf die traditionelle Bauweise vermieden werden.



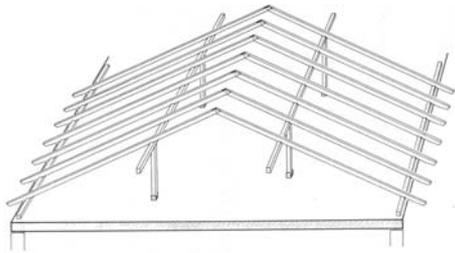
Sparrendachstuhl



Walmdach am Heziloplatz



Satteldach in Gottsfeld

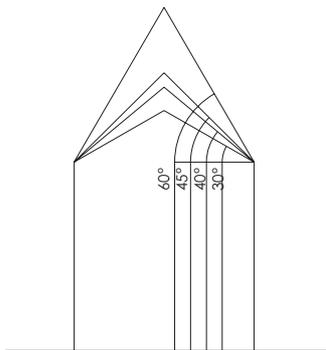


Pfettendachstuhl

DACHNEIGUNG

Die Dachneigung sollte bei Wohngebäuden mindestens 45 Grad betragen.

Scheunen und Nebengebäuden sollten eine Dachneigung von mindestens 42 Grad haben. Die Dachneigung ist für beide Dachflächen gleichzuhalten, wobei der First mittig anzuordnen ist.



Dachneigungen



Wohngebäude in Neuhof



Nebengebäude in Preußling

DACHEINDECKUNG

Dachflächen historischer und stadtbildprägender Gebäude sind mit dem überlieferten Material (Ziegel teilweise Naturschiefer) zu decken.

Als Ziegeldeckung ist der Tonziegel - naturrot - zu verwenden. Zugelassen sind Biberschwanz-, Falz- und Hohlziegeldeckungen.



Biberschwanzdeckung



Pfannendeckung

Engobierungen sind in Rot- und Brauntönen möglich. Glasierte Ziegel sind unzulässig.

Kehlen bei Dachverschneidungen sind möglichst bündig mit dem Material der Dachdeckung auszudecken um die Blechverwahrung zu verdecken.

Innerhalb des Ensembles und bei Baudenkmalern bedarf die Wahl der Deckungsart einer Abstimmung mit den Denkmalbehörden.

Auch die Engobierungen sind innerhalb des Ensembles und bei Baudenkmalern nicht zulässig. Es werden naturrote Ziegel gefordert.

Die Ausbildung des Ortgangs mit Ortgangziegeln ist nicht zugelassen.



altes und neues Dach in Preußling



Wohngebäude in der Vogelhöhe

DACHAUFBAUTEN

Zielsetzung ist eine möglichst homogene, ruhige und nicht unterbrochene Dachfläche zu erreichen.

Nach Möglichkeit sollten ausgebaut Dachgeschosse über die Giebelseiten belichtet werden.

Für die früher geschlossenen oder nur mit kleinen Gauben durchsetzten Dachflächen haben sich im Zuge der Dachgeschoßausbauten die Belichtungsanforderungen verändert, bzw. die Gauben vergrößert. Die langgestreckten, teilweise über die ganze Hausbreite reichenden Dachaufbauten stören den Gesamteindruck.

Daher sind die Gauben in ihrer Größe, Anzahl und Erscheinung möglichst unauffällig und reduziert auszubilden.

DACHGAUBEN

Je Dachfläche sind jeweils nur nachstehende Einzelgauen zulässig:

- 8 Stehende Gauben mit Satteldach, Walmdach oder Segmentbogen, mit stehendem Fensterformat, max. Breite ein Sparrenfeld
- 8 Dreiecks- und Fledermausgaube
- 8 Schleppgaube mit liegendem Fensterformat, max. Breite ein Sparrenfeld, mit einer Sparrenneigung von mind. 30 Grad

Die Abstände der Gauben zueinander bzw. zum seitlichen Dachrand sollen mindestens zwei Sparrenfelder betragen.



Stehende Gaube mit Satteldach in Gottsfeld



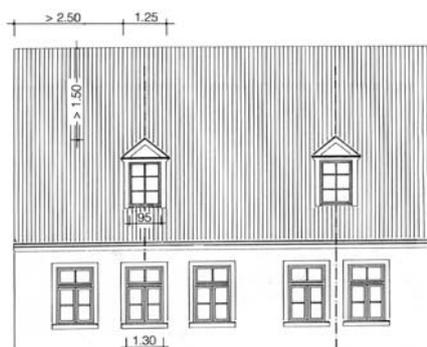
Stehende Gaube mit Satteldach in der Habergasse



Schleppgauben an der Bayreuther Straße

Die Eindeckung und die Seitenflächen sind von Material und Oberfläche wie das Hauptdach bzw. die Fassadenfläche zu behandeln.

Die Gauben sollten zu den Fenstern der Fassade in Bezug gesetzt werden. Die Fenster der Dachaufbauten sollten kleiner als die Fenster der Fassade sein.



ZWERCHHÄUSER

Zwerchhausgiebel sind zulässig als Sattel- oder Walmdach, mit einer dem Hauptbau angeglichenen Dachneigung.

Sie sind je Traufseite nur einmal möglich und mit einem Abstand zum seitlichen Dachrand von mindestens der halben Breite des Zwerchhausgiebels anzuordnen.

Die Dachflächen der Zwerchhäuser sowie die Seitenflächen sind grundsätzlich in gleicher Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

Zwerchhäuser sind genehmigungspflichtig und haben sich als untergeordnete Teile in das Gesamtgebäude einzufügen.

DACHEINSCHNITTE

Dacheinschnitte als Loggien sind



Stehende Gaube in Haidhof



Schleppgauben an der Alten Schmiede



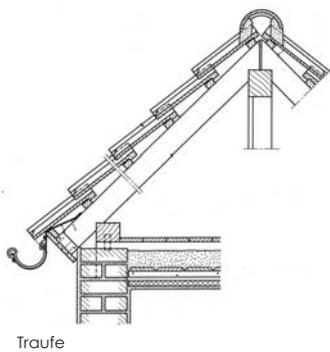
Fledermausgauben am evang. Pfarrhaus

nicht zulässig.

DACHÜBERSTÄNDE

Dachüberstände bestehender Gebäude dürfen nicht verändert werden.

Sichtbare Sparrenköpfe und Kniestöcke sind im Altstadtbereich nicht üblich und unzulässig. Traufe und Ortgang sind massiv und ohne Überstand zu versehen.



Die Ortgangausbildung ist ohne Blechverwahrung durch von unten angeputzte Dachziegel auszubilden.

Die Ausladung des Traufgesimses beträgt etwa ein Drittel seiner Höhe. Die Regenrinne ist vorgehängt und Fallrohre und Rinnen sind in Rundform aus Kupfer oder Zinkblech auszubilden.

DACHFENSTER

Dachflächenfenster sind nur in nicht einsehbaren Bereichen zulässig.

Bei Scheunengebäuden sind Dachluken bis zu einer Größe von 40 x 60 cm zulässig.



Traufgesims
in Gottsfeld

4.4 FENSTER, TÜREN, TORE

FENSTER

Wandöffnungen wie Fenster, Türen, Tore und Durchfahrten bilden zusammen mit Umrahmungen, Fensterläden oder Vergitterungen die wichtigsten Gliederungs- und Gestaltungsmerkmale einer Fassade.

Größe, Format, Unterteilung, Anzahl und Anordnung spiegeln den Charakter eines Hauses wieder. Konstruktion und Farbgebung müssen mit der Fassade harmonisieren.

Bei Modernisierungen liegt der Verlust des Gestaltwertes häufig im Detail. Zwar werden meist Anordnung und Abmessungen der Öffnungen beibehalten, jedoch entsprechen Fensterteilung, Materialwahl und Profilierung oft nicht dem historischen Vorbild.

Die Anzahl und die Größe von Wandöffnungen, Fensterachsen und Proportionen müssen sich an dem Vorbild der überlieferten Fassadengestaltung orientieren.

Historische Fenster sind soweit möglich und wirtschaftlich vertretbar zu erhalten und zu sanieren.

TÜREN UND TORE

Türen und Tore müssen in Holzkonstruktionen ausgeführt werden. Andere Baustoffe sind zulässig, wenn sie sich gestalterisch in die Fassade einfügen.

Soweit sie von besonderem geschichtlichem Wert sind, müssen Türen und Tore erhalten werden.

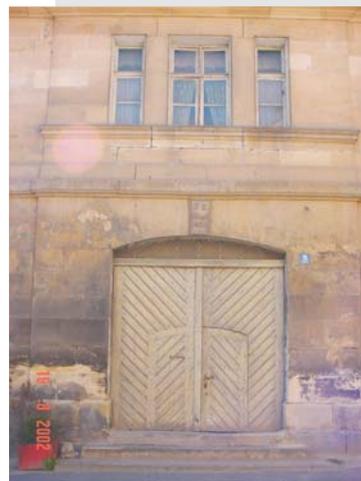
Tore sind mit Drehflügeln einzurichten.



Eingangsportal
am
evang. Pfarrhaus



Haustor beim
Alten Rathaus



Haustor an der
Nürnberger Straße

Kipptore sind nur in nicht vom Straßenraum einsehbaren Bereichen zulässig; Roll- und Sektionaltore sind unerwünscht.

Als Material ist Massivholz zu verwenden, als Rahmen- oder Gratleistenkonstruktionen mit Füllungs- oder Schalungsaufdoppelungen. Gehöffnungen im Tor sind als Schlupftüren denkbar.

Vorhandene Haustore mit Durchfahrten sind zu erhalten. Die alten, teilweise historischen Tore, sind soweit möglich und wirtschaftlich vertretbar zu erhalten und zu sanieren.

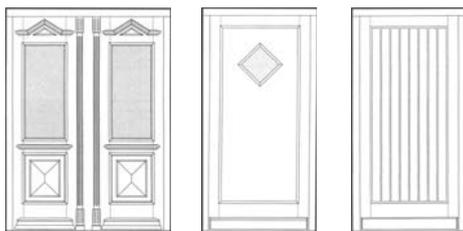
Neue Tore sind in Holz, gegliedert und gestaltet nach historischem Vorbild, auszuführen. Andere Baustoffe sind zulässig, wenn sie sich gestalterisch in die Fassade einfügen.

Moderne Materialien und Konstruktionen führen zu einem stark veränderten Erscheinungsbild.

HAUSTÜREN

Haustüren sind mit umlaufenden Stockrahmen und massivem Türblatt mit Aufdoppelungen der Füllungen vorzusehen. Kleine Glasausschnitte sind denkbar.

Haustüren müssen gegliedert sein. Dabei ist sich den historischen bzw. alten Vorbildern anzupassen. Sie sind grundsätzlich in heimischen Holzarten auszuführen.



Haustüren



Haustüren
in Gottsfeld

FENSTERÖFFNUNGEN

Das lichte Fenstermaß beträgt höchstens 1,25 m.

Ab einer Fensterbreite von 0,80 m sind die Fenster 2-flügelig auszubilden.

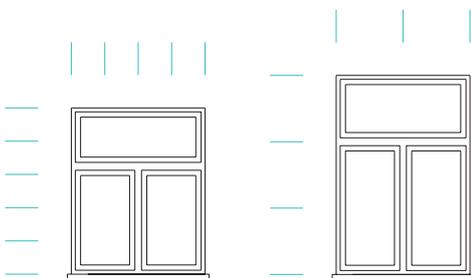
FENSTERANORDNUNG

Zwischen den Wandöffnungen sollte eine Putzfläche von mindestens einer Fensterbreite erhalten sein. Zum Fassadenrand soll diese Fläche einer doppelten Öffnungsbreite entsprechen.

Höhensprünge bei Sturz und Brüstungen in einer Geschoßebene sind ebenso unzulässig wie Fenster- und Türkombinationen.

FENSTERFORMATE

Fensteröffnungen müssen in einem harmonischen Verhältnis zum Gesamtbauwerk stehen und im Einzelfall stets ein stehendes Rechteck mit den Seitenverhältnissen von Breite zu Höhe zwischen 2:3 und 4:5 bilden.



Seitenverhältnis 4:5

Seitenverhältnis 2:3



Neues Fenster nach historischem Vorbild am Alten Rathaus



Neues Fenster am Evang. Gemeindehaus



Historisches Fenster in der Nürnberger Straße

Im Allgemeinen sind die Fenster in einer Fassade möglichst in gleicher Größe einzubauen, zumindest dürfen Giebelöffnungen nicht größer sein als die in darunter befindlichen Geschossen.

Die Fenster sollen in den Geschossen von gleichem Format sein und auf einer Brüstungshöhe liegen. Im Dachgeschoß sollen die Fenster etwas kleiner sein als in den unteren Geschossen.

Fenster- und Türöffnungen müssen nach außen eine Leibung von mindestens 12 cm besitzen; Ausnahme sind sog. "Winterfenster", die fassadenbündig eingebaut werden können.

FENSTERKONSTRUKTION

Wünschenswert sind mit Sprossen unterteilte Fenster. Weitere mögliche Fenstertypen sind Kreuzstock- und Galgenfenster.

Bei Fensterkonstruktionen sind neben den üblichen Isolierglasfenstern auch Verbund- oder Kastenfenster denkbar, generell gilt es die Holzquerschnitte möglichst schlank zu profilieren.

Zulässig sind folgende Unterteilungen:

- 8 Zweiflügelige Fenster
- 8 Zweiflügelige Fenster mit Quersprossen
- 8 T-Stockfenster, 3-teilig, mit 2 Flügeln und Oberlicht, auch mit Quersprossen
- 8 Kreuzstockfenster, mit Flügel und Oberlicht, auch mit Quersprossen
- 8 Einflügelige Fenster mit Kreuzsprossen bei kleineren Fensterformaten



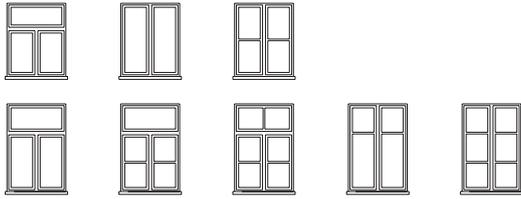
Fenster nach historischem Vorbild an der Alten Schmiede



Fenster nach historischem Vorbild in der Habergasse



Wohngebäude an der Nürnberger Straße



Fensterkonstruktionen

FENSTERMATERIAL

Als Material für Fenster und Türelemente sind heimische Hölzer einzusetzen. Andere Werkstoffe wie Metall und Kunststoff sind auszuschließen, da im historischen Stadtzentrum der ortsbildprägende Charakter durch die Materialwahl maßgeblich beeinflusst wird.

Glänzende oder metallische Konstruktionsbauteile, wie z. B. Alu-Wetterschenkel bei Fenstern sind zu vermeiden bzw. abzudecken.

In begründeten Ausnahmefällen sind bei Einsatz von Kunststoff-Fenstern die Farben "weiß" und "hellgrau" zugelassen.

FENSTERTEILUNGEN

Die Teilung der Fenster ergab sich früher weitgehend aus der technischen Notwendigkeit und der herstellbaren Scheibengröße. Immer auch war sie jedoch ein wichtiges Gestaltungselement der Fassade.

Eine Fensterteilung mit Sprossen ist wünschenswert. Die Sprossen sind glasteilend auszuführen.

Zwischen den Scheiben liegende Sprossen (Scheinsprossen) und aufgeklebte bzw. aufgesetzte und sonstige nicht konstruktive Sprossen sind nicht erwünscht. Die Sprossen müssen von außen deutlich sichtbar die Glasfläche unterteilen.



T-Stockfenster, 3-teilig, mit Oberlicht an der Nürnberger Straße



Zweiflügeliges Fenster mit Quersprossen an der Neuhofer Straße



Zweiflügeliges Fenster mit Quersprossen in Gottsfeld

FENSTERFARBE

Die Oberflächen sind vorzugsweise deckend zu lackieren (weiß oder helle Farbtöne), in Ausnahmefällen ist eine offeneporige Lasur denkbar.

Haustüren können, farblich abgestimmt, einen anderen Farbton erhalten.

FENSTERTÜREN

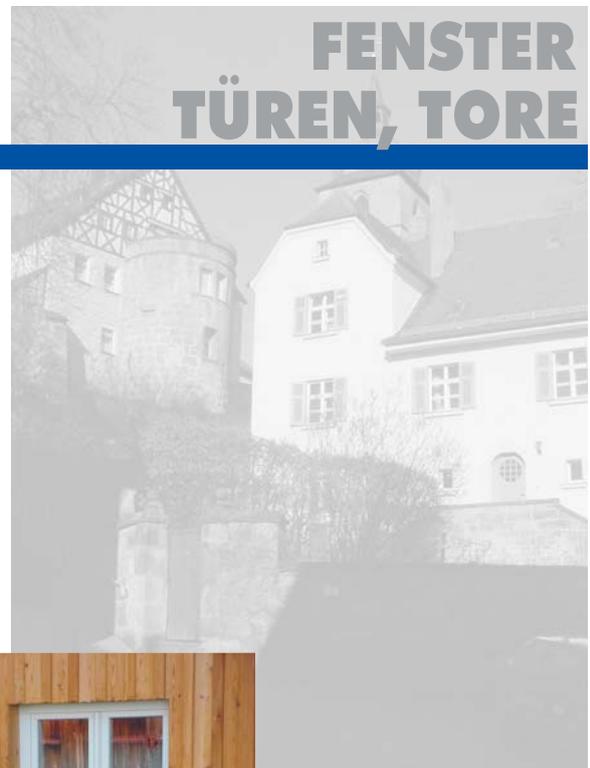
Fenstertüren sind nur in den Bereichen erlaubt, die vom Straßenraum nicht einsehbar sind.

VERGLASUNGEN

Fenster sind grundsätzlich mit Klarglas zu verglasen. Farblich getönte oder strukturierte Fensterscheiben, Spiegelgläser und sogenannte Antikverglasungen sind ebenso unzulässig wie Glasbausteine. Sie entsprechen nicht dem historischen Erscheinungsbild.

Die Glasflächen sind mindestens 12 cm hinter die Außenwand zurückzusetzen (Leibungstiefe).

Andere Glasarten als Klarglas wirken besonders auffällig durch Farbe, Spiegeleffekt, veränderte Durchsichtigkeit oder Struktur. Einzelne Fenster erhalten so eine Betonung, die ihrer untergeordneten Rolle in der Fassade völlig widersprechen.



Fensterelement
in Gottsfeld



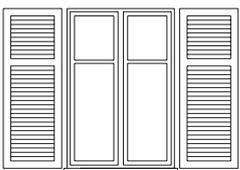
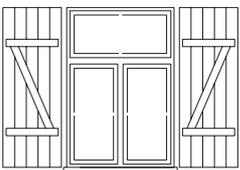
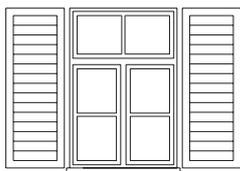
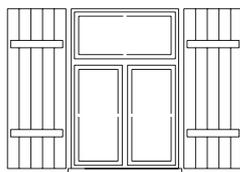
Fensterelement in der Neuhofer Straße

FENSTERLÄDEN

Der historische Wind - und Wetterschutz durch Fensterläden ist entsprechend den neuen Bedürfnissen nach einfacher Handhabung und Pfléglichkeit an vielen Gebäuden nicht mehr vorhanden. Oft zeugen noch einzelne Fenster oder erhaltene Beschläge von diesen Gestaltungselementen.

Wünschenswert wäre hier sicherlich der Erhalt und die Ergänzung mit neuen Fensterläden.

Die Fensterläden sind als außenliegende Holzklappläden auszuführen, wobei der geschlossenen Holzfüllung der Vorzug vor der Lamellenfüllung zu geben ist.



Beispiele Fensterläden



Fensterläden mit geschlossener Holzfüllung an der Nürnberger Straße



Fensterläden mit geschlossener Holzfüllung in der Bayreuther Straße



Fensterläden mit Lamellenfüllung an der Neuhofer Straße

SCHAUFENSTER

Der besondere Blickfang in einer historischen Altstadt sind nicht große, verspiegelte Glasfronten, sondern kleinteilige Laden- und Verkaufsfenster, die sich der Fassade der Gebäude unterordnen.

Nachträgliche Schaufenstereinbauten über die ganze Hausbreite schneiden die Erdgeschosse und damit das tragende Element der Fassade optisch ab. Die gestalterische Einheit der Fassade geht verloren und das Einzelelement Schaufenster tritt zu stark in den Vordergrund.

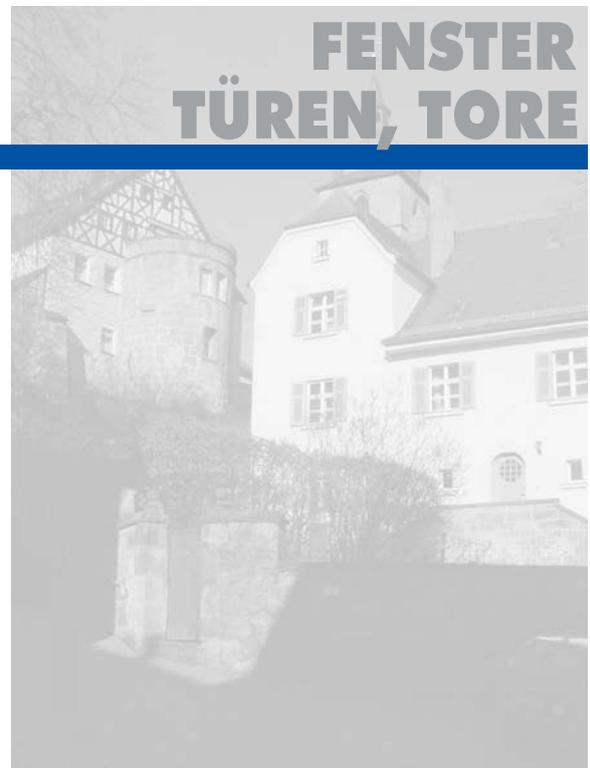
Der Einbau von Schaufenstern ist auf die Erdgeschoßebene zu beschränken. Maßstab und Proportionen der darüber liegenden Fassade sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Die Einhaltung des Gebotes als stehendes Rechteck (in Ausnahmefällen Quadrat) in einer Lochfassade hat auch hier Gültigkeit. Die maximale Breite der Schaufensteröffnung beträgt 2,50 m.

Ladeneingangstüren dürfen nicht großflächig verglast und in die Schaufensterfläche integriert werden. Die Einzelöffnungen sind durch mindestens 0,40 m breite Mauerpfeiler voneinander zu trennen. Übereckschaufenster an Gebäudeecken sind nicht gestattet. Die Brüstungshöhe muß mindestens 0,30 m betragen.

Neben Holz ist bei Schaufensteranlagen auch eine deckend gestrichene Metallkonstruktion denkbar, die sich gestalterisch in die Fassade einfügen muß.

Die Summe der Schaufensteröffnungen darf zwei Drittel der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten.



Schaufensteranlage in der Vestgasse

4.5 SONNENSCHUTZANLAGEN

MARKISEN

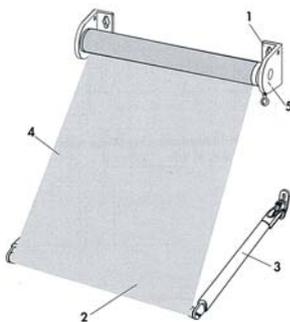
Vordächer und Markisen als Sonnen- und Wetterschutz beeinflussen aufgrund der großen auskragenden Flächen das Straßenbild.

Einziehbare, nach Möglichkeit verdeckt angebrachte Markisen aus leichten Materialien und beschränkt auf die jeweilige Fensterbreite stellen hier eine gute Kompromisslösung dar. Eine farbliche Abstimmung auf die Fassade ist unabdingbar.

Markisen sind nur als Sonnen- und Lichtschutz zulässig. Sie müssen die Breitenmaße der Verglasungen aufnehmen und dürfen gliedernde Fassadenteile nicht überdecken oder überschneiden. Korbmarkisen sind nicht zulässig.

Die Durchgangshöhe der geöffneten Markise soll mindestens 2,15 m betragen, der senkrecht zur Randsteinaußenkante gemessene Abstand hat mindestens 0,50 m einzuhalten. Verkehrsrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Grelle und glänzende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.



Detailzeichnung einer Fallarm-Markise



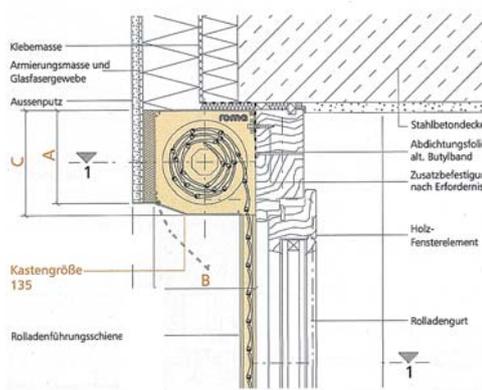
Sonnenschutzanlage am Marktplatz

ROLLÄDEN UND JALOUSSETTEN

Kunststoff- und Aluminiumrollladen, deren Konstruktion in der Fassade sichtbar ist, sind nicht zugelassen. Es sind Holzläden zu bevorzugen.

Der nachträgliche Einbau von Rollläden und Jalousien ist bei historischen Fensteranlagen besonders problematisch. Sichtbar angebrachte Kästen zerstören den Gesamteindruck von ansonsten noch gut erhaltenen Fensteranlagen.

Bei dieser modernen Variante des Sonnen- und Wetterschutzes kommt nur eine von außen nicht sichtbare Montag in Frage, damit der optische Gesamteindruck nicht gestört wird.



Detailzeichnung
zum verdeckten Einbau eines
Rolladenkastens

Fensterelement
mit verdeckt
eingebauten Rolladenkästen

4.6 EINBAUTEN

LADENEINBAUTEN

Nachträgliche Schaufenstereinbauten über die ganze Hausbreite schneiden die Erdgeschosse und damit das tragende Element der Fassade optisch ab.

Die gestalterische Einheit der Fassade geht verloren und das Einzelement Schaufenster tritt zu stark in den Vordergrund.

Das Gesamtbild des Hausgefüges bedarf einer gestalterischen Einbindung und Abstimmung des Fensters in Bezug auf Größe, Anordnung und Ausgestaltung.

Richtlinien für die Gestaltung der Schaufenster siehe 4.4 Fenster, Türen, Tore.



Ladeneinbau am Marktplatz

4.7 WERBEANLAGEN, BESCHILDERUNGEN

WERBEANLAGEN

Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, unmittelbar am Gebäude mit Nennung der Bezeichnung und Namen des Geschäftes als Wort oder Bildlogo zulässig.

Die Höhenlage ist auf die Erdgeschoßzone beschränkt.

Wünschenswert ist eine Reduzierung durch direkt auf die Fassade aufgemalte Beschriftungen und Zeichen. Die Schrift muß waagrecht über der Erdgeschoßöffnung angebracht sein. Senkrechte Schriftzüge sind nicht zulässig. Der Werbetext kann mit einer Kartusche oder einer Einrahmung versehen werden.

Die Gesamtlänge der Werbeanlage darf 2/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten.

Senkrecht zur Fassade sind individuell handwerklich gefertigte Ausleger denkbar, die höchstens 1,50 m bzw. bis zur Bordsteinkante in den Straßenraum ausragen.

Die Höhe der Buchstaben bzw. Schilder darf 40 cm nicht überschreiten; einzelne Logos oder Buchstaben (auch bei Auslegern) dürfen bis zu 60 cm² groß sein.



Historischer Ausleger in der Vorstadt



Fassadenbeschriftung in der Nürnberger Straße

Großflächiges Bekleben von Schaufensterflächen ist nicht zulässig.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur durch punktförmige Lichtquellen bzw. nicht sichtbare indirekte Beleuchtung erlaubt. In Ausnahmefällen sind auch hinterleuchtete Einzelbuchstaben aus undurchsichtigem Material denkbar.

Einsehbare Lichtquellen oder Leuchtstoffröhren sind ebenso wie Werbeanlagen in Leuchtkästen nicht erlaubt.

Die Farbwahl ist in Zusammenhang mit dem Umfeld abzustimmen und einzufügen. Grelle Farben und Signalfarben sind unzulässig.

Für alle Werbeanlagen gilt, daß diese sich in die Gesamterscheinung der Fassade einordnen müssen und nicht störend wirken dürfen.

Werbeanlagen in jeder Form unterliegen der Genehmigungspflicht.

BRIEFKASTENANLAGEN IM EINGANGSBEREICH

Namensschilder, Ruf- und Briefkastenanlagen sind in die Hauseingänge zu integrieren, zumindestens aber in die Fassadengliederung einzuordnen.

Die Vorderkante soll nicht über die Fassade vorstehen. Farblich müssen sich die Elemente der Fassade unterordnen. Glänzende Materialien sind unerwünscht.



Klingelanlage in der Neuhofer Straße

4.8 BESONDERE BAUELEMENTE

BALKONE UND LOGGIEN

Balkone und Loggien sind genau wie sonstige Vor- und Rücksprünge nur zulässig, wenn diese vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

Ausnahmen gelten nur für die Fälle, die historisch belegbar sind.

VORDÄCHER

Vordächer sind nur über Haupteingängen zulässig.

Sie sind zurückhaltend zu gestalten. Denkbar sind Vordächer aus:

8 Glas

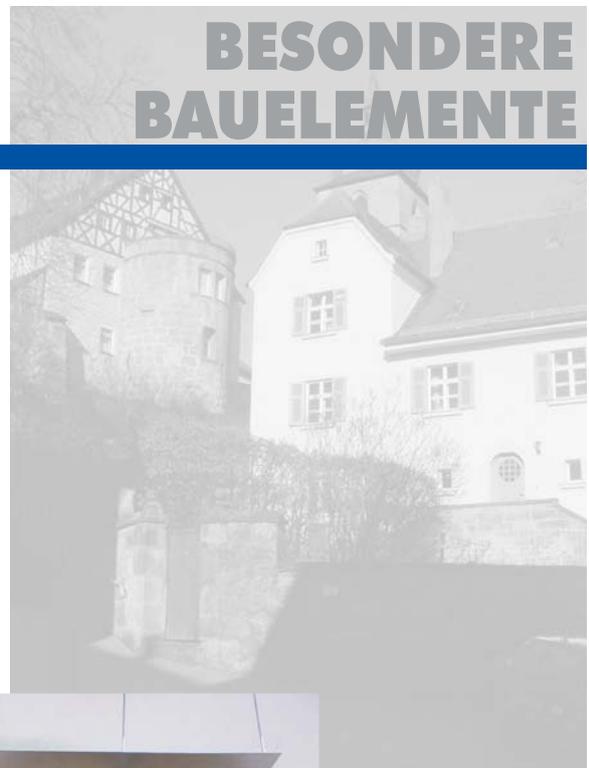
8 Ziegel

8 vorbewittertem Titanzinkblech oder Kupfer

Welldächer aus Kunststoff, Blech, Eternit etc. sind nicht zulässig.

An Baudenkmalern und innerhalb des Ensembles sind Vordächer nur in leichter Konstruktion denkbar, welche durch Holzkonstruktionen mit Ziegeldindeckung schwerlich zu erreichen sein werden.

Es werden deshalb - wenn überhaupt - Vordächer nur in Glas- und Stahlkonstruktion möglichst kleiner Dimensionierung machbar sein.



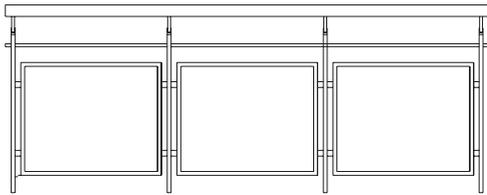
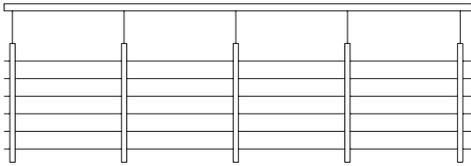
Vordach in der Vorstadt



Geländer in der Habergasse

GELÄNDERBRÜSTUNGEN

Geländer und Umwehungen sind unauffällig in filigraner Bauweise aus Schmiedeeisen oder Stahlprofilen herzustellen.



Beispiele für Geländer



Geländer
am
Alten Rathaus



Historisches Geländer
in der
Bayreuther Straße



Geländer am Marktplatz

4.9 TECHNISCHE ANLAGEN

SCHORNSTEINE

Schornsteine sollen im First oder in Firstnähe angeordnet werden.

Freistehende oder als Vorsprung ausgebildete Schornsteine sind nicht zulässig.

SONNENKOLLEKTOREN

Sonnenkollektoren und Solarzellen sind möglichst unauffällig in die Dachfläche zu integrieren.

AUSSENANTENNEN

Versorgungsanlagen und Außenantennen auf Putz sind zu vermeiden.

Bei Um- und Neubauten mit mehreren Wohneinheiten dürfen äußerlich sichtbar nur Gemeinschaftsantennen errichtet werden. Dies gilt auch für jeweils eine zusammenhängende Wohnbebauung.

Gemeinschaftsantennen helfen, das Kabelwirrwarr zu reduzieren.

Generell sollten Gemeinschaftsantennen vom öffentlichen Straßenraum nicht zu sehen sein.



Solarmodule auf einem Satteldach

SATELLITENEMPFANGSANLAGEN

Satellitenanlagen sind inzwischen zu festen Bestandteilen der Dachlandschaft geworden. Nicht immer fügen sie sich problemlos in ein historisches Ensemble ein.

Dabei können Antennen häufig mit wenig Aufwand unter dem Dach, d.h. im Dachbodenbereich zudem geschützt vor Witterung und Korrosion, untergebracht werden.

Satellitenantennen im Außenbereich sind nur zulässig, wenn sie vom Straßenraum nicht einsehbar sind.



Solarmodule in die Dachfläche integriert

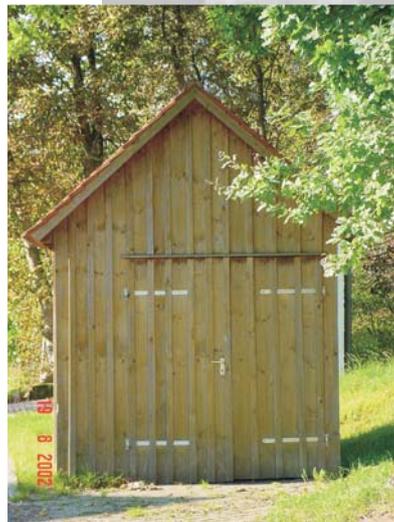
4.10 NEBENANLAGEN

NEBENGEBÄUDE

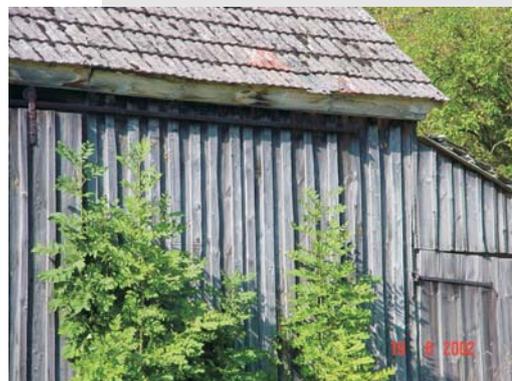
Für Nebengebäude, wie Carports, Holzlegern oder überdachte Freisitze gelten grundsätzlich die vorgeschriebenen Gebote dieser Satzung.

Zur baulichen Abstufung ist es wünschenswert, diese Anlagen in einer Holzständerkonstruktion zu errichten.

Die geschlossenen Wandflächen sollten aus Holz als transparente Lattung oder gehobelte Schalung ausgeführt werden.



Nebengebäude in Gottsfeld



Scheune in Preußling



Nebengebäude in Haidhof

4.11 AUSSENANLAGEN

HOFFLÄCHEN

**Eine Entsiegelung von Hofräumen ist anzustreben.
Die befestigten Flächen sind
möglichst gering zu halten.**

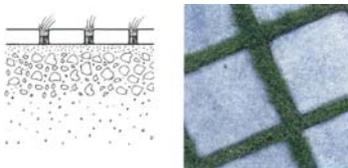
Als Material ist Pflaster in Naturstein zu bevorzugen, einfaches Betonpflaster ist als Alternative denkbar.

Für wenig genutzte Nebenflächen sind Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken anzuraten.

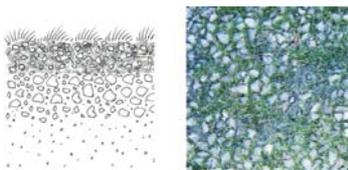
Asphalt ist bei Neugestaltung von Hofflächen nicht erwünscht.



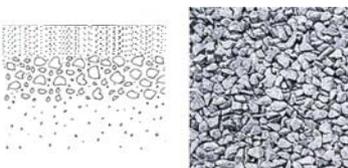
Zaunanlage an der Gottsfelder Straße



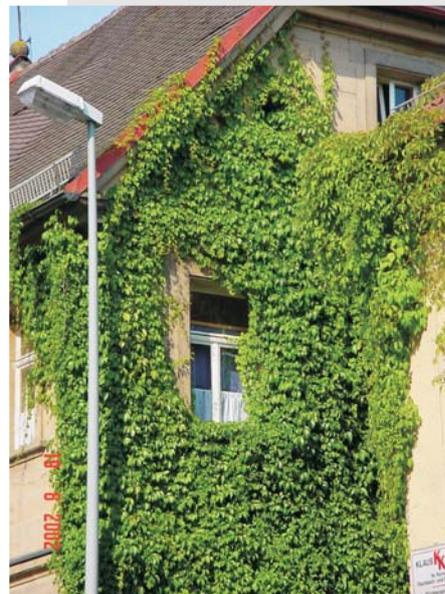
Pflaster mit Rasenfuge



Schotterrasen



Wassergebundene Decke



Fassadenbegrünung an der Nürnberger Straße

BEGRÜNUNG

Vorhandene Nutzgärten und Vorgärten sind zu erhalten.

In Hofräumen sollen Hofbäume (Laubbäume oder Obstbäume) gepflanzt werden.

Reine Rasenflächen ohne Bepflanzung sind nicht erwünscht.

Fassadenbegrünungen sind dort - wo möglich - wünschenswert.

BEPFLANZUNG

Die Bepflanzung trägt entscheidend zum Erscheinungsbild der Stadt bei, d.h. diese ist im Sinne dieser Richtlinien zu erhalten und zu pflegen.

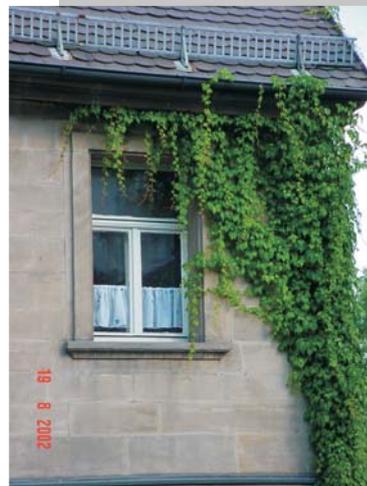
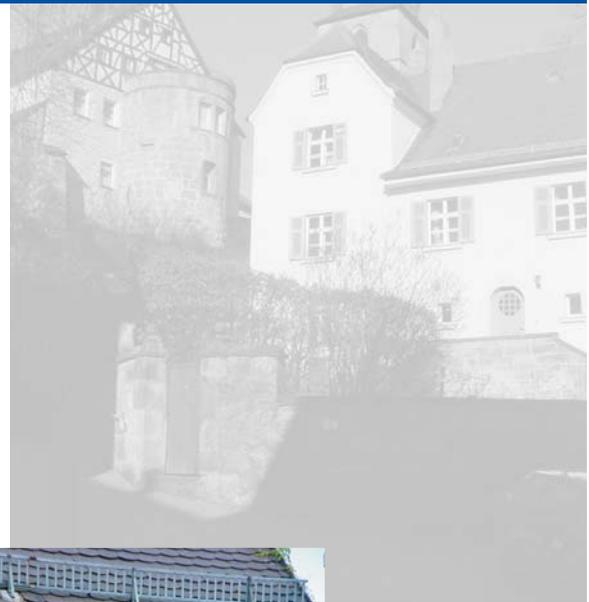
Die Beseitigung von Bäumen über 4,00 m Kronenhöhe muß von der Stadt genehmigt werden, verlorengegangene oder beseitigte Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen.

Zielsetzung ist ein Pflanzbild, das sich ausschließlich aus heimischen Laubbäumen, Sträuchern und Blumen zusammensetzt.

Unerwünscht, weil untypisch, sind Nadelgewächse und Bodendecker.

Rank- und Klettergewächse sind sowohl bauphysikalisch als auch klimatisch sinnvoll.

Gemüsegärten sind auch mit untergeordneter Einfriedung möglich.



Fassadenbegrünung an der Nürnberger Straße



begrünte Fassade an der Neuhofer Straße

BEFESTIGTE FLÄCHEN

Geschlossene Innenhöfe sind mit Ausnahme von Aussparungen für Bepflanzungen zu befestigen. Bei Gärten sind die befestigten Flächen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Die Oberflächen sind aus ortstypischen Natursteinen, bzw. wassergebundenen Decken oder Schotterrasen herzustellen.

Vorhandene Natursteinpflasterungen sind zu erhalten bzw. wiederzuverwenden.

In Ausnahmefällen kann Betonstein, allerdings in Form, Farbe und Oberfläche auf die Umgebung abgestimmt, Verwendung finden. Asphaltbelag ist unzulässig.

EINGANGSTREPPEN

Außentreppe bzw. Differenzstufenanlagen sind nur zulässig, um gegebenenfalls Höhendifferenzen zwischen öffentlichen Straßenraum und Erdgeschoßniveau zu überbrücken.

Die Stufen sind als Blockstufen massiv aus Granit bzw. mit Natursteinpflasterbelag oder steinmetzmäßig bearbeiteten Beton herzustellen.



Hauseingang
in der Habergasse



Pflasterfläche
am Pfarrer-Will-Platz



Eingangstreppe
in der Habergasse

EINFRIEDUNGEN

Abgrenzungen zwischen Höfen und öffentlichen Straßen sind in verputzter Massivbauweise von mindestens 2,00 m Höhe auszuführen. Es gelten die vorstehenden Gebote von Materialien und Oberflächen.

Einfriedungen von Gärten sind vorzugsweise in Holz zu errichten. Die maximale Höhe beträgt 1,25 m. Die Oberfläche soll unbehandelt bzw. mit einer offenporigen Lasur versehen werden.

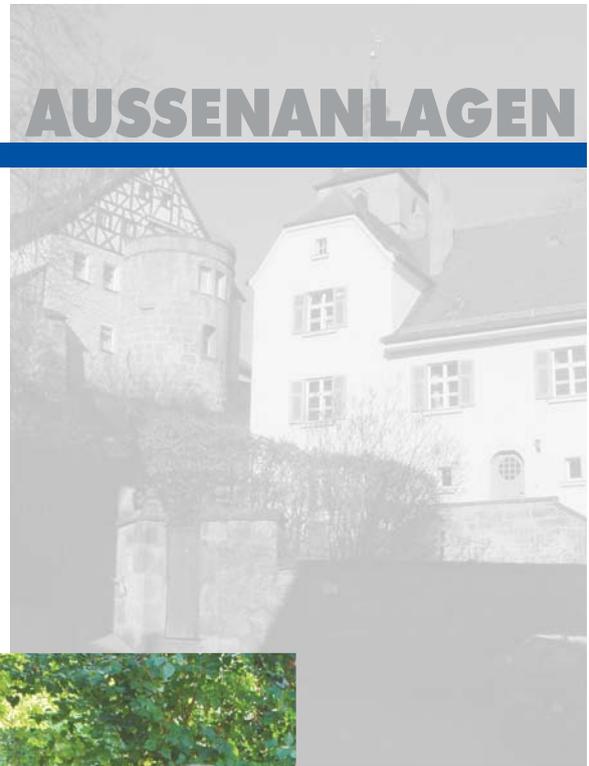
Zulässig sind senkrechte, regelmäßige Lattungen in gehobelter Ausführung mit Latten, Rund- und Halbrundhölzern oder beidseitig parallel besäumte Bretter.

Nicht zulässig sind Jägerzäune, Maschendrahtzäune, Rohrmatten, sowie Verwendung der Materialien Kunststoff und Kunststein.

Laubtragende Hecken sind zulässig. Es ist auch denkbar, einen Drahtzaun innerhalb der Hecke einzubauen, der die Hecke nicht überragen darf.

Senkrechte, handwerklich gearbeitete und filigrane Einfriedungen aus Schmiedeeisen oder Stahlprofilen sind denkbar.

In Ausnahmefällen können massive Zaunsockel, höchstens 50 cm hoch, evtl. in Zusammenhang mit Mauerpfeilern errichtet werden. Diese sind verputzt, in Naturstein oder in steinmetzmäßig bearbeitetem Beton auszubilden.



Historische
Zaunsockel
am Hintermühlweg



Historische
Zaunsockel
in Haidhof



Zaunanlage
in der Vogelhöhe

5 ANHANG

AUSZUG AUS DER DENKMALLISTE

Stadtbefestigung. durchgehend erhalten, angelegt nach 1358, erneuert in den 70er Jahren des 15. Jh., nach der Mitte des 16. und nach der Mitte des 17. Jh.; einfacher, von Türmen begleiteter Mauerzug, der Hauptzugang (vorderes Tor in der Südostecke) nach 1893 abgetragen. Die von dieser Stelle ausgehende Südmauer verläuft hinter den Anwesen Marktplatz 1, Am Rathaus 1, 3, 5, 7, (hier zusätzlich halbrunder Turm), 9, 11, 13, 15 (hier auch der runde südwestliche Eckturm). Der westliche Mauerzug bei den Anwesen Am Rathaus 15 (mit Durchlaß des Häfnertores), 17, 19, 21, 23 (hier der Durchlaß des Mühlwürleins), Habergasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 (hier auch der runde nordwestliche Eckturm), 23 (mit Hinterem Tor, bez. 1601). Der Nordzug der Befestigung verläuft bei den Anwesen Am Rennsteig 2, 4, 6, 8, Marktplatz 18, 20 (hier auch halbrunder Turm), 22, Heziloplatz 1 (runder nordöstlicher Eckturm, bez. 1474). Ostzug der Befestigung bei Heziloplatz 2 (hier halbrunder Turm), Marktplatz 2, 4, 6, 8, 10, 12. Der tiefer liegende, der Stadt im Nordwesten zwingenartig angegliederte Kirchenbezirk (Pfarrer-Will-Platz) besitzt nach Norden und Westen eine eigene Ummauerung.

Am Alten Rathaus 12. "Amschler-Haus", Satteldachgebäude, um 1600; an das Rathaus (Am Rathaus 6) angebaut. [Fl. Nr. 69]

Am Rathaus 1, 3. Vgl. Stadtbefestigung. [Fl. Nr. 24, 25]

Am Rathaus 4. Wappenrelief, bez. 1609. [Fl. Nr. 79]

Am Rathaus 5. Vgl. Stadtbefestigung. [Fl. Nr. 26]

Am Rathaus 6. Rathaus, Satteldachbau mit Dachreiter, 2. Hälfte 17. Jh.; Fleisch- und Brotbänke in der östlichen Langseite erhalten. [Fl. Nr. 70]

Am Rathaus 7. Vgl. Stadtbefestigung. [Fl. Nr. 27]

Am Rathaus 9. Giebelhaus, bez. 1848; - vgl. Stadtbefestigung. [Fl. Nr. 28]

Am Rathaus 11. Giebelhaus, Sandstein, bez. 1868; vgl. Stadtbefestigung. [Fl. Nr. 28]

Am Rathaus 13. Giebelhaus, 19. Jh. - vgl. Stadtbefestigung. [Fl. Nr. 29]

Am Rathaus 15. Giebelhaus, 1

7. Jh.; - vgl. Stadtbefestigung. [Fl. Nr. 30]

Am Rathaus 17, 19, 21. Vgl. Stadtbefestigung. [Fl. Nr. 31, 33, 34]

Am Rathaus 23. Giebelhaus mit Fachwerkgiebel, erdgeschossig, 18. Jh.; - vgl. Stadtbefestigung. [Fl. Nr. 35]

Am Rennsteig 2, 4. Vgl. Stadtbefestigung. [Fl. Nr. 53, 52]

Am Rennsteig 6. Giebelhaus, bez. 1836; - vgl. Stadtbefestigung. [Fl. Nr. 51]

Rennsteig 8. Schmales Giebelhaus, bez. 1770; - vgl. Stadtbefestigung. [Fl. Nr. 50]

Bahnhofstraße. Fünf Grufthäuser, Sandsteinquaderanlagen mit Zelt Dach, 1. Hälfte 19. Jh.; Im Freidhof. [Fl. Nr. 652]

Bayreuther Straße 2. Wohnhaus, Sandsteinquaderbau mit Halbwalmdach, bez. 1792; schmiedeeiserne Ausleger. [Fl. Nr. 249]

Bayreuther Straße 3. Wohnhaus, Walmdachbau, um 1800. [Fl. Nr. 118]



Baudenkmal
Alte Schmiede



Wohnhausgiebel
an der Neuhofer Straße



Wohnhausgiebel an der Bayreuther Straße

- Habergasse 1, 3.** Vgl. Stadtbefestigung. [Fl. Nr. 38/1, 39]
- Habergasse 4.** Traufseitbau, um 1865/70. [Fl. Nr. 64]
- Habergasse 5.** Vgl. Stadtbefestigung. [Fl. Nr. 40]
- Habergasse 6.** Traufseitbau, um 1865/70. [Fl. Nr. 63]
- Habergasse 7, 9, 11, 13.** Vgl. Stadtbefestigung. [Fl. Nr. 41, 42, 43, 44/45]
- Habergasse 14.** Eingeschossiges Giebelhaus mit Kellergeschoß und Kellerzugang, mittleres 19. Jh., über älterem Kern. [Fl. Nr. 58]
- Habergasse 15.** Vgl. Stadtbefestigung. [Fl. Nr. 46]
- Habergasse 16.** Wappenrelief, bez. 1739. [Fl. Nr. 56]
- Habergasse 17.** Wohnhaus, Traufseitbau, Sandsteinquader, um 1800; - vgl. Stadtbefestigung. [Fl. Nr. 47]
- Habergasse 18.** Türrahmung, nachbarock. [Fl. Nr. 55]
- Habergasse 19.** Wohnhaus, Traufseitbau, Sandsteinquader, um 1800; - vgl. Stadtbefestigung. [Fl. Nr. 48]
- Habergasse 21.** Vgl. Stadtbefestigung. [Fl. Nr. 49]
- Habergasse 23.** Torhaus, bez. 1601; - vgl. Stadtbefestigung. [Fl. Nr. 50]
- Heziloplatz 1.** Pfarrhaus, ehem. Palais Schirnding, Walmdachbau, 1764; - vgl. Stadtbefestigung. [Fl. Nr. 50]
- Heziloplatz 2.** Wohnhaus, Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoß, 17./18. Jh., auf der Stadtmauer aufsitzend, mit einem Befestigungsturm verbunden; - vgl. Stadtbefestigung. [Fl. Nr. 1]
- Marktplatz 1, 2, 4, 6.** Vgl. Stadtbefestigung. [Fl. Nr. 23, 18, 16, 19/4]
- Marktplatz 7.** Wappenrelief, bez. 1712. [Fl. Nr. 85]
- Markplatz 8, 10.** Vgl. Stadtbefestigung. [Fl. Nr. 14, 13]
- Marktplatz 12.** Wappenrelief, bez. 1628. [Fl. Nr. 12]
- Marktplatz 14.** Ehem. Brauhaus, erdgeschossiger Sandsteinquaderbau, 1806. [Fl. Nr. 94]
- Marktplatz 16.** Wohnhaus, Satteldachbau, 17./18. Jh. [Fl. Nr. 95]
- Marktplatz 18.** Vgl. Stadtbefestigung. [Fl. Nr. 98]
- Marktplatz 20.** Wohnhaus, Satteldachbau, im Kern 17./18. Jh.; - vgl. Stadtbefestigung. [Fl. Nr. 98]
- Marktplatz 22.** Vgl. Stadtbefestigung. [Fl. Nr. 96]
- Neuhofer Straße 2.** Eckhaus, Satteldachbau mit verputztem Fachwerkobergeschoß, 17./18. Jh. [Fl. Nr. 248]
- Neuhofer Straße 4.** Wohnhaus, Traufseitbau mit verputztem Fachwerkobergeschoß, 18. Jh. [Fl. Nr. 245]
- Neuhofer Straße 5.** Hierzu Eremitenhäuschen, aus spätgotischen und barocken Bauteilen zusammengesetzte Eremitage, 1760; mit Ausstattung. [Fl. Nr. 253]
- Neuhofer Straße 6.** Wohnhaus, Traufseitbau, Ende 18. Jh. [Fl. Nr. 243]
- Neuhofer Straße 8.** Wohnhaus, Traufseitbau, im Kern 18. Jh. [Fl. Nr. 242]
- Neuhofer Straße 10.** Wohnhaus, Walmdachbau, 17. Jh. [Fl. Nr. 240]
- Nürnbergger Straße 1.** Wohnhaus, Traufseitbau, bez. 1762. [Fl. Nr. 247]



Scheune
am
Hinteren Torweg



Ehemalige Scheune am Hintermühlweg

Nürnberger Straße 3. Wohnhaus, Traufseitbau, bez. 1827. [Fl. Nr. 236]

Nürnberger Straße 7. Wohnhaus, Giebelbau, bez. 1822. [Fl. Nr. 234]

Nürnberger Straße 9. Eckhaus, Satteldachbau, 1. Hälfte 19. Jh. [Fl. Nr. 233]

Nürnberger Straße 10. Wohnhaus, Walmdachbau mit Mittelrisalit, bez. 1835. [Fl. Nr. 215]

Nürnberger Straße 14. Wohnhaus, Traufseitbau, 1. Hälfte 19. Jh. [Fl. Nr. 230]

Nürnberger Straße 16. Wohnhaus, Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoß, 17. Jh. [Fl. Nr. 229a]

Nürnberger Straße 18. Wohnhaus, mit einseitig abgewalmtem Dach, 17. Jh. [Fl. Nr. 228]

Nürnberger Straße 30. Wohnhaus, mit Halbwalmdach, Mitte 19. Jh. [Fl. Nr. 238]

Pfarrer-Will-Platz 1. Evang.-Luth. Pfarrkirche, Saalbau mit eingezogenem Chor und Westturm, 2. Hälfte 15. Jh., Langhaus und Turm über älterem Kern, Langhaus um 1700 barockisiert; mit Ausstattung; Ummauerung des Kirchenbereiches, Verbindung nach Norden und Osten zur äußeren, nach Westen zur inneren Stadtmauer - vgl. Stadtbefestigung. [Fl. Nr. 201]

Pfarrer-Will-Platz 4. Häusergruppe: zweigeschossiger Bau in Hanglage mit Fachwerkgiebel, 17./18. Jh. Und zweigeschossiger Bau mit Halbwalmdach, um 1800, beide auf der Stadtmauer aufsitzend - vgl. Stadtbefestigung. [Fl. Nr. 202]

Vestgasse 1. Keilstein, bez. 1808. [Fl. Nr. 223]

Vorstadt 8. Giebelhaus, 18. Jh. [Fl. Nr. 218]

Vorstadt 12. Wohnhaus, Traufseitbau, übertünchter Sandsteinquader, bez. 1832. [Fl. Nr. 215]

Vorstadt 14. Wohnhaus, Traufseitbau, Sandsteinquader, bez. 1832, [Fl. Nr. 214]

Vorstadt 18. Wohnhaus, Sandsteinquaderbau mit Halbwalmdach, bez. 1842. [Fl. Nr. 212]

Vorstadt 20. Wohnhaus, in Hanglage mit Halbwalmdach, bez. 1803, im Kern älter. [Fl. Nr. 210]

Vorstadt 22. Eckhaus, mit Walmdach, bez. 1777. [Fl. Nr. 209]

Vorstadt 23. Wohnhaus, Sandsteinquaderbau mit Halbwalmdach und Fassadendekor, bez. 1788. [Fl. Nr. 207]



Nebengebäude
in Preußling



Kellerzugang am Treppenaufgang zur Vorstadt



Wohnhausgiebel an der Nürnberger Straße

LITERATURVERZEICHNIS

Köhler, Horst: **Stadt- und Dorferneuerung in der kommunalen Praxis, Sanierung - Entwicklung - Denkmalschutz - Baugestaltung**, Erich Schmidt Verlag, Berlin 1995

Mehlhorn, Dieter-Jürgen: **Stadterhaltung als städtebauliche Aufgabe, Grundlage und Sicherung der Erhaltungsziele durch histor.-genet. Siedlungsanalyse und Bauleitplanung gem. BauGB**, Werner-Verlag, Berlin 1988

Trieb, Schmidt, Paetow, Buch, Strobel: **Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes: Denkmalpflege, Ortsbildplanung und Baurecht**, W. Kohlhammer Verlag, Stuttgart 1988

Arbeitskreis Bauen und Gestalten im Fränkischen-Schweiz-Verein e.V.: **Mit altem Wissen Neues bauen**, Ebermannstadt 1997

Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft: **Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer**, München 2000

Frick/Knöll/Neumann: **Baukonstruktionslehre**, B. G. Teubner, Stuttgart 1979

Schmitt, Heinrich: **Hochbaukonstruktion**, Friedr. Vieweg & Sohn Verlagsgesellschaft, Braunschweig 1980

Stadt Auerbach (Hrsg.): **Gestaltungsfibel Auerbach**, Amberg 1997

Stadt Goldkronach (Hrsg.): **Altstadtsanierung Goldkronach Gestaltungsfibel**, Zeil a. Main 2000

Stadt Hollfeld (Hrsg.): **Gestaltungsrichtlinien zur Förderung von Fassadensanierungen**, Hollfeld 2001

Stadt Weißenstadt (Hrsg.): **Gestaltungssatzung für die Altstadt von Weißenstadt**, Weißenstadt 2000

Stadt Wunsiedel (Hrsg.): **Stadt Wunsiedel Gestaltungsfibel**, Wunsiedel 2002



Gartenzugang
am Häfnerstor



Baudenkmal im Ensemble
Altstadtbereich der Stadt Creußen

BEARBEITUNG

Mahela Bär + Partner
Architektur- und Ingenieurbüro
Marktplatz 2, 95473 Creußen

Mahela Bär-Frisch
Dipl.-Ing. (FH), Architektin

September 2002