

GEMEINDE UNSLEBEN

GESTALTUNGSSATZUNG FÜR DEN ALTORTBEREICH



Herausgeber: Gemeinde Unsleben
Hauptstraße 6
97618 Unsleben

Verfasser: Architektur und Städtebau
Dipl.Ing.Erich Reif
Hauptstraße 31
97618 Unsleben
fon 09773-898380

September 2001

INHALTSVERZEICHNIS GESTALTUNGSSATZUNG		Seite
ABSCHNITT	1 ALLGEMEINES	
	Art. 2 Generalklausel	3
	Art. 3 Geltungsbereich	3-4
	Art. 4 Bedingungen zum Genehmigungsverfahren	4
ABSCHNITT	2 STÄDTEBAULICHE GESTALTUNGSREGELUNGEN	
	Art. 1 Parzellenstruktur	5
	Art. 2 Gebäudestellung	5-6
	Art. 3 Baukörper	6
	Art. 4 Dachlandschaft	7
	Art. 5 Fassaden	7
	Art. 6 Straßen, Gassen, Plätze	8
	Art. 7 Grüngürtel um Altort	8
ABSCHNITT	3 GESTALTUNGSREGELN AM GEBÄUDE	
	Art. 1 Baustoffe	9
	Art. 2 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung	9-10
	Art. 3 Dachaufbauten , Dachgestaltung	10-11
	Art. 4 Ortgang, Traufe, First	12
	Art. 5 Außenwände	12-13
	Art. 6 Fenster, Türen, Tore	13-14
	Art. 7 Schaufenster	14-15
	Art. 8 Sichtschutz, Sonnenschutz	15
	Art. 9 Hauseingänge, Vordächer	15-16
	Art. 10 Balkone, Loggien, Erker, Wintergärten	16
	Art. 11 Wertvolle Baudetails	16
ABSCHNITT	4 GESTALTUNG PRIVATER FREIFLÄCHEN	
	Art. 1 Bepflanzung, Gestaltung Hausumgriff	16-17
	Art. 2 Einfriedungen	17
ABSCHNITT	5 WERBEANLAGEN	
	Art. 1 Art und Größe	18
ABSCHNITT	6 SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
	Art. 1 Ausnahmen, Befreiungen	19
	Art. 2 Bebauungspläne	20
	Art. 3 Ordnungswidrigkeiten	20
	Art. 4 Inkrafttreten	20
ANHANG A	KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM	1-4
ANHANG B	FÖRDERUNG NACH DEM BAYER. STÄDTEBAUFÖRDERUNGS- GESETZ „UMFASSENDE“ MODERNISIERUNG	1
ANHANG C	MERKBLATT BAYER. LANDESAMT F. DENKMALPFLEGE „WERBEANLAGEN UND MARKISEN“	1-2



ABSCHNITT 1 ALLGEMEINES

Art. 1 PRÄAMBEL

Unsleben entwickelte sich vermutlich aus einem adeligen oder klösterlichen Gutshof. Zuerst bestand das Dorf, wie angenommen wird, aus lauter Einzelhöfen, wie z.B. dem Jakobshof neben der Kirche.

Die Hochform des späteren Haufendorfes oder geschlossenen Dorfes zeigt heute Merkmale straßendorfartiger Erweiterungen. Charakteristisch für das Ortsbild sind zwei sich kreuzende Straßenzüge, die im Zentrum jeweils leicht abschwenken. Unmittelbar an diesem Kreuzungspunkt stand ursprünglich die etwas höher gelegene, spätmittelalterliche Kirchenburg.

Die ehemalige Pfarrkirche, ein Langhausbau aus dem 16. Jhd., und die 1934/35 erbaute Kirche bilden heute mit den Resten dieser Kirchenburg, den Kirchgaden, ein einmaliges Ensemble.

Die aus dem 16./17. Jhd. stammende dreiflügelige Schlossanlage zählt zu den am besten erhaltenen, malerischsten Wasserburgen Frankens. Besonders erwähnenswert ist die historisch unberührte Situierung dieser Anlage am nördlichen Dorfrand. Nur im Süden grenzt sie an die Ortslage.

Unsleben ist ein Ort mit hoher Denkmaldichte und recht gut erhaltener historischer Struktur. Entlang der Straßen und Gassen entstanden zahlreiche Hofstellen, die besonders im westlichen Teil des Altortes überwiegend Hakenhofstruktur aufweisen.

Der Bereich östlich der Hauptstraße ist wesentlich älter, auffallend kleingliedriger und wurde unregelmäßiger bebaut. Wohngebäude des Ortskernes sind heute überwiegend 2-geschossig, Nebengebäude vorwiegend 1-geschossig.

Die Haupteingänge des Dorfes hatten früher Tore. Das Haugentor im Westen, das Elstor im Süden und das Autor im Norden.

Von außen wird Unsleben noch stark vom Scheunenriegel und dem vorgelagerten Streuobst- und Gartenland, dem Wasserschloss, der erhabenen Kirchenanlage und den mächtigen Dächern historischer Gebäude charakterisiert. Im Innern ist es die verschränkte Kreuzung zweier wichtiger Straßenverbindungen mit dem leicht aufgeweiteten Platzraum unterhalb der Kirchenburgreste.

Im Osten der Mühlgrabenbereich, im Westen der Haugenbereich, der mit geschickter Wegführung die Höhenunterschiede dieses Dorfteiles überwindet.

Eine Konzentration von Denkmalen und ortsbildprägenden Gebäuden findet sich nicht nur entlang der Hauptstraße, sondern auch im Bereich von Streugasse und Schlossgasse, also in unmittelbarer Nähe zum Schloss. Ein weiterer Schwerpunkt liegt im Bereich der Kirche und dem Haugen.

Dies sind kulturelle und städtebauliche Werte, die es zu erhalten und zu pflegen gilt. Unbedachte bzw. nicht koordinierte Bau- oder Umbautätigkeit könnte gerade in diesem Bereich großen Schaden anrichten. Für den Erhalt dieser überlieferten Baugeschichte und für die Zukunft der Ortsgestalt einen Rahmen vorzugeben, ist Ziel dieser Gestaltungssatzung.

Ziel und Zweck der Satzung soll insbesondere auch die Verwirklichung der Ziele der städtebaulichen Sanierung in gestalterischer Hinsicht sein.

Zur Unterstützung der Bewohner bei privaten Maßnahmen beschloss der Gemeinderat Unslebens ein „Kommunales Förderprogramm“.

Grundlage der Gestaltungssatzung bildeten die „Vorbereitenden Untersuchungen“ zur Städtebaulichen Sanierung von Unsleben.

----- RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH GESTALTUNGSSATZUNG UNSLEBEN



Art. 2 GENERALKLAUSEL

Bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Grünelemente sind dergestalt zu errichten, anzubringen, zu ändern und zu unterhalten, dass sie nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe den historischen und künstlerischen Charakter sowie die ortsgestalterische Bedeutung nicht beeinträchtigen. Diese ergibt sich sowohl aus der die Umgebung im positiven Sinne prägenden Bebauung als auch aus der Gestaltung der Freiräume und dem sich daraus ergebenden Straßen-, Platz- und Raumeindruck innerhalb des Altortes von Unsleben.

Alle baulichen Anlagen und Grünelemente sind so zu gestalten, dass ein fließender städtebaulicher Zusammenhang erhalten bleibt oder wieder entsteht. Dabei müssen sich Neubauten und bauliche Veränderungen in das Orts-, Straßen- u. Landschaftsbild einfügen, ohne dass die gestalterische Eigenart der ortsüblichen Bebauung verloren geht.

Neues Bauen mit Elementen zeitgenössischer Architektur in Anlehnung an die historische Formensprache im Kontext der Umgebung soll nicht ausgeschlossen werden.

Im Besonderen gelten diese Aussagen für:

- die Stellung der Gebäude zueinander und zu den öffentlichen Flächen
- die Dichte und Höhe der Bebauung sowie die Größe der Gebäude
- die Dachlandschaft
- die Straßen, Gassen, Wege u. Plätze
- die städtebaulichen Ausstattungselemente und
- die privaten Freiflächen

Art. 3 GELTUNGSBEREICH

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Altortbereich der Gemeinde Unsleben mit dem in nebenstehendem Lageplan bezeichneten Gebiet. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich umfasst die genehmigungs- u. nicht genehmigungspflichtigen Maßnahmen, wie Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung, Instandsetzung, den Abbruch von baulichen Anlagen und die Gestaltung der privaten Freiflächen sowie von Werbeanlagen.

Im Geltungsbereich dieser Satzung kann die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen gemäß § 34 BauGB sowie Art. 11 BayBo versagt werden. Die Genehmigung darf dabei nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie alleine oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild im positiven Sinne prägt oder von städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

(3) Rechtlicher Geltungsbereich

1. Die Gestaltungssatzung stützt sich auf Art. 91 Abs. (1), (2) und (4) der Bayerischen Bauordnung
2. Die Ziele der Rahmenplanung zur Städtebaulichen Sanierung sind zu beachten

Baudenkmäler

Enggasse 12. Satteldachhaus, Fachwerk, 17./18. Jh.
[FI.Nr. 166]

Geiersgasse 1. Satteldachhaus mit Zierfachwerk, 17./18. Jh.
[FI.Nr. 148]

Haugenstraße 2. Hoftor, bez. 1777.
[FI.Nr. 199]

Haugenstraße 5. Bauernhof, Satteldachhaus, Fachwerk, 17. Jh.
[FI.Nr. 238]

Haugenstraße 7. Pforte, bez. 1626.
[FI.Nr. 237]

Haugenstraße 15. Hoftor, bez. 1772.
[FI.Nr. 212]

Haugenstraße 16. Hoftor, bez. 1583.
[FI.Nr. 214]

Haugenstraße 21. Satteldachhaus, eingeschossig, mit Fachwerkgiebel, 18. Jh.
[FI.Nr. 224]

Haugenstraße 22. Bauernhof, Satteldachhaus, verputztes Fachwerk, Hoftor, bez. 1672.
[FI.Nr. 226]

Hauptstraße 1. Ehem. Zehntscheune, 17. Jh.
[FI.Nr. 828]

Hauptstraße 4. Halbwalmdachhaus, Fachwerk, 1832; davor Steinkreuz, 1819.
[FI.Nr. 876]

Hauptstraße 8. Bauernhof, Halbwalmdachhaus, um 1800; Pforte noch vorhanden
[FI.Nr. 192]

Hauptstraße 9. Pforte, bez. 1675.
[FI.Nr. 193]

Hauptstraße 12. Hoftor, um 1800; Hausfigur, 18. Jh., Pforte noch vorhanden
[FI.Nr. 182]

Hauptstraße 16. Ehem. Weinmannshaus, Walmdachbau mit Torneinfahrt, 17./18. Jh.
[FI.Nr. 180]

Schloßgasse 15/17. Schloß, Wasserschloßanlage mit dreiflügeligem Hauptbau, 16./17. Jh. und Wirtschaftsgebäuden, 17./19. Jh.
[FI.Nr. 33]

Streugasse 17. Bauernhaus mit Halbwalmdach, Erdgeschoß massiv mit Eckpilastern, Fachwerkobergeschoß, Mitte 19. Jh., Nebengebäude.
[FI.Nr.]

Streugasse 4. Satteldachhaus, verputztes Fachwerk, 17./18. Jh.
[FI.Nr. 172]

Streugasse 7. Rerlief, bez. 1788; Mikwe, 19. Jh.
[FI.Nr. 170, 170/2]

Streugasse 8. Bauernhof, Satteldachhaus, verputztes Fachwerk, Pforte, bez. 1621.
[FI.Nr. 69]

Streugasse 28. Pforte, bez. 1710.
[FI.Nr. 94]

Judenfriedhof, Mitte 19. Jh.; Am alten Berg.
[FI.Nr. 1749]

Bildstock von 1719; am Fuße des Streugelsberges.
[FI.Nr. 1949]

Steinkreuz von 1809; an der Streubrücke.
[FI.Nr. 1025]

Nepomuk, 18. Jh.; Brücke über den Elsbach.
[FI.Nr. 875]

Marienkappelle, 2. Hälfte 19. Jh.; am Feldweg nach Hollstadt.
[FI.Nr. 1100]

Bildstock, Mitte 19. Jh.; am Ortsausgang nach Wechterswinkel.
[FI.Nr. 2423]

Bildstock. 18. Jh.; südlich der Ortschaft an der B 19, Abzweigung nach Wollbach.

Bildstock. 1612; am Wiesenberg.

Hauptstraße 24. Hausfigur, 18. Jh.
[FI.Nr. 18]

Hauptstraße 25. Pfarrhaus, Halbwalmdachbau, 1610.
[FI.Nr. 7]

Hauptstraße 31. Ehem. Postamt, zweigeschossiger Walmdachbau, Futtermauer mit Freitreppe, um 1930.
[FI.Nr. 2994]

Kemenate 1. Ehem. Probstei, Walmdachbau, 17./18. Jh.
[FI.Nr. 58]

Kemenate 2. Ehem. Zehntscheune, Fachwerkbau mit Mansarddach, 16./17. Jh. Jetzt "Dorfscheuer".
[FI.Nr. 60]

Kirchplatz 1. Kath. Pfarrkirche Inventio St. Crucis, Bau von 1934-35; mit Ausstattung; Friedhof: Friedhofmauer, 17./18. Jh.; Kapelle mit Sebastiansfigur, 18. Jh.; Kreuzweg, Anfang 19. Jh.; Friedhofkreuz, 1896
[FI.Nr. 1]

Kirchplatz 2. Ehem. Pfarrkirche, Langhaus 16. Jh., Turm 1620; Reste der ehem. Kirchenburg mit Kirchgarten, spätmittelalterlich.
[FI.Nr.1]

Kirchplatz 3. Halbwalmdachbau, eingeschossig, Anfang 19. Jh.
[FI.Nr. 245]

Kirchplatz 4. Apotheke, Satteldachbau, Fachwerk, 1724.
[FI.Nr. 248]

Lohnstraße. Sakraments-Kapellchen mit St. Josef.

Mühlweg 9. Schloßmühle, Halbwalmdachbau, mit verputztem Fachwerkobergeschoß, bez. 1806; Wirtschaftsgebäude, 17./18. Jh.; Wappenstein, bez. 1618.
[FI.Nr. 110]

Obere Haugenstraße 1. Pforte, bez. 1626.
[FI.Nr. 273]

Obere Haugenstraße 14. Pforte, 17. Jh.
[FI.Nr. 256]

Schloßgasse 1. Pforte, bez. 1575. [FI.Nr.. 20]

Schloßgasse 10. Bauernhof, Satteldachhaus, Fachwerk, Pforte bez. 1724.
[FI.Nr. 62]

Schloßgasse 12. Ehem. Synagoge, zweigeschossiges Satteldachgebäude mit Hausteingliederung, ca. 1870. Jetzt "Dorfscheuer".

Schloßgasse 14. Mühle, Satteldachhaus, 17./18. Jh.
[FI.Nr. 31]

Diese Auflistung wird fortlaufend aktualisiert, verbindliche Angaben sind daher bei der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt zu erfragen.

3. Höherrangige baurechtliche Vorschriften (BauGB, BauNVO, BayBO usw.) und die Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes haben Vorrang vor dieser Satzung, insbesondere wird die Erlaubnispflicht nach dem Denkmalschutzgesetz nicht ersetzt.
4. Vorhandene bauliche Anlagen genießen im Sinne der Gestaltungssatzung Bestandsschutz, auch wenn sie den Festsetzungen dieser Gestaltungssatzung widersprechen. Dies gilt insbesondere auch für die Gestaltung von gewerblichen Gebäuden, Werbeanlagen und Hoftoren. Bei Änderungen bzw. Erneuerungen sind jedoch die Festsetzungen der Satzung einzuhalten.
5. Im Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Bei der Aufstellung zukünftiger Bebauungspläne, die ganz oder teilweise im Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung liegen, müssen die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes im Einklang mit den Festsetzungen dieser Gestaltungssatzung stehen.

Art. 4 BEDINGUNGEN ZUM GENEHMIGUNGSVERFAHREN

- (1) Der Gemeinde sind bei Anträgen auf Vorbescheid, Baugenehmigung und Abbruch bzw. bei Erlaubnissen nach dem Denkmalschutzgesetz außer den baurechtlichen vorgeschriebenen Unterlagen dem Vorhaben entsprechende weitere Unterlagen, vorzulegen, die zur Beurteilung des Antrages notwendig sind, zum Beispiel:
 1. Fassadenabwicklungen M1:100 auch mit Darstellung der Nachbarbebauung
 2. Bestand und Planung der Freiflächen mit befestigten und unbefestigten Flächen, Materialien, Gehölzen, u.ä. einschl. Darstellung und Angabe der Nachbargehölze.
 3. Detaillierte Angaben der gewählten Materialien, von Struktur- und Farbmustern, Abmessungen der Einzelelemente, Werkpläne von Details wie Dachaufbauten, Fenster, Schaufenster, Türen, Tore u.ä.
 4. Fotos, Fotomontagen, Perspektiven. In besonderen Fällen kann die Darstellung mit maßstabsgerechtem Modell verlangt werden.
 5. Die Übereinstimmung der Elemente eines Neubaus mit den baugestalterisch wertvollen Merkmalen der bestehenden Umgebungsbebauung ist nachzuweisen. Abweichungen sind zu begründen.
 6. Textliche Erläuterungen.
- (2) Evtl. beabsichtigte Abweichungen von dieser Gestaltungssatzung sind zeichnerisch und/ oder textlich zu begründen.
- (3) Welche Unterlagen im Einzelfall zur Vorlage erforderlich sind, hat der Bauherr vor Erstellung der Bauvoranfrage oder des Bauantrages mit der Gemeinde / Verwaltung abzuklären.



Parzellen



Gebäude



Straßen und Plätze
Gassen und Wege



private und öffentliche
Grünflächen

ABSCHNITT 2 STÄDTEBAULICHE GESTALTUNGSREGELUNGEN

Art. 1 PARZELLENSTRUKTUR

Hinweis

Parzellenstruktur ist die für Unsleben typische Anordnung der einzelnen Grundstücksparzellen. Jeder Ort hat sein typisches Strukturbild. Dieses Strukturbild oder Parzellenstruktur ist über Jahrhunderte hinweg gewachsen, für Unsleben typisch ist die Kleinteiligkeit und geringere Ordnung im östlichen Ortsbereich und die überwiegend parallelen Parzellen entlang Hauptstraße und am Haugen.

Die vorhandene Parzellenstruktur in ihrer Auswirkung auf das Gebäude- und Straßenbild ist durch die überlieferte Art der Gebäudeform und Gebäudestellung im Straßenbild ablesbar zu erhalten.

Bestehende Straßen- und Gassenfluchten, - versätze o.ä. und der Wechsel von giebel- und traufständigen Gebäuden ist beizubehalten bzw. bei künftigen baulichen Maßnahmen wieder aufzunehmen.

- (1) Die Ablesbarkeit der historischen Parzellenstruktur ist durch die Art der Gebäudestellung im Straßen- und Gassenbild zum Ortsrand hin mit den Hofabschlüssen des Scheunenriegels und Einfriedungen sowie der Gestaltung der Garten- u. Freiflächen zu erhalten. Seitliche Anbauten, Nebengebäude u. Neubauten müssen sich diesem überlieferte Bild von Straßen- u. Freiraum einfügen.
- (2) Die Proportionen der Baukörper und die Fassadenfolge sind entsprechend der historischen Parzellenstruktur zu erhalten und bei Neubauten zu berücksichtigen. Bei der Gestaltung der rückwärtigen Parzellenbereiche ist auf das ursprüngliche Bild der Scheunengebäude und ihre Stellung zum Ortsrand Rücksicht zu nehmen.
- (3) Von der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO kann abgewichen werden, wenn sie den Zielen dieser Satzung widerspricht und es die ortstypische Bauweise erfordert. Insbesondere können auf der Grenze errichtete Gebäude oder Gebäudeteile trotz Neubau in ihrer Stellung beibehalten werden.
- (4) Das Zusammenziehen benachbarter Einzelbaukörper in der Straßenfront oder im Dach ist nicht zugelassen. Durch Zusammenlegung von Grundstücken und deren Neubebauung darf die historische Gliederung der Einzelbaukörper äußerlich nicht verlassen werden.

Art. 2 GEBÄUDESTELLUNG

Hinweis

Gebäudestellung beschreibt die für jeden Ort typische Anordnung der Baukörper zueinander.

Die Gebäudestellung ist entscheidend für den Raumeindruck durch Straßen und Plätze.

Besonders markante Quartiere in Unsleben sind die Bereiche „unterer Haugen“, „oberer Haugen“, der Bereich um die Kirche, der Hauptstraßenbereich im Süden und im Norden, die kleinteilige Struktur im Westen, die Gassen wie Streugasse und Schlossgasse, sowie der Nahbereich um das Schloss.

Ihre jeweiligen Eigenarten sollen erhalten werden. Nicht der einzelne Baukörper, sondern das Verhältnis der Baukörper zueinander als Teil eines Orts-, Straßen- oder Platzbildes ist Gegenstand dieser Regelung.



- (1) Die Stellung der Gebäude, die Firstrichtung, Dachneigung sowie der Abstand zur Nachbarbebauung und zur Straße sind auch bei Um- u. Neubauten einzuhalten. Sofern es den Zielen der Erhaltung bzw. Ergänzung des Ortsbildes dient, kann sowohl von der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBo BO sowie der Belichtungsregelung nach Art. 7 Abs. 1 BayBO abgewichen werden. Diese Abweichung ist im Einzelfall zu prüfen, und bezieht sich in erster Linie auf die straßenseitige und seitliche Grenzbebauung der Gebäude.
- (2) Die für die Gegend typischen Dreiseit- bzw. Vierseithöfe müssen in ihrer Typologie erhalten bleiben, d. h. eine wesentliche Änderung der Gebäudestellung bzw. ein ersatzloser Abriss von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist nur dann zulässig, wenn dadurch das Gesamterscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird. Ausnahmsweise zulässig ist der ersatzlose Abbruch von rückwärtigen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, wenn dies der Auflockerung einer übermäßig verdichteten Bebauung dient.
- (3) Die bestehenden Straßenfluchten (wie z.B. der Wechsel von giebel- u. traufständigen Gebäuden) sind zu erhalten bzw. bei künftigen baulichen Maßnahmen nach Möglichkeit wieder aufzunehmen.
- (4) Soll an die Stelle mehrerer benachbarter Gebäude nach deren Abbruch ein Neubau treten, so ist die Gestaltung der Baukörperfassaden und des Grundrisses so vorzunehmen, daß die historische Parzellenbreite weiterhin ablesbar bleibt. Ist dies der Fall, so ist auch eine Grundstücksverschmelzung möglich.

Art. 3 BAUKÖRPER

Hinweis

Die Bebauung Unslebens ist in ihrer Dichte und Höhe uneinheitlich. Es gibt Quartiere mit überwiegend zweigeschossiger Bebauung, aber auch Bereiche mit nur eingeschossiger Bebauung. Einzelne Gebäude erscheinen fast dreigeschossig, dies ist aber nur in einzelnen Ausnahmen der Fall. Nahezu alle Blöcke im Altort sind relativ dicht bebaut, ausgenommen Bereiche in denen der historische Scheunenriegel nicht mehr intakt ist, hier offenbaren größere Lücken verlorengegangene Bausubstanz.

- (1) Die Baukörper sind entsprechend dem überlieferten und das Ortsbild in positivem Sinne prägenden Straßen- und Gassenbild zu gestalten. Sie müssen sich in Proportion, Baumasse (Länge, Breite, Höhe) und Gliederung in das bisherige Ortsbild einfügen.
- (2) Neue Gebäude oder Gebäudeumbauten sollen in der Höhe nicht über die vorhandene Bebauung hinausragen. Als vorhandene Bebauung gilt dabei die durchschnittliche Höhe der die Umgebung bestimmenden Bebauung, nicht aber einzelne Gebäude.
- (3) Die Dichte orientiert sich grundsätzlich am Bestand der die Umgebung bestimmenden Bebauung
- (4) Seiten-, Rück- und Nebengebäude sind im Größenverhältnis dem Hauptgebäude unterzuordnen, wobei auch die Größe früherer Gebäude herangezogen werden kann. Sie sind diesem gestalterisch anzupassen.



Art. 4 DACHLANDSCHAFT

Hinweis

Die Dachlandschaft zu erhalten und zu gestalten, stellt ein vorrangiges städtebauliches Gestaltungsziel dar. Schützenswerte Merkmale des Ortsbildes, zumal diese durch den Blick über die Dächer hinweg anschaulich werden, sollen bewahrt bzw. bei Neubauten aufgenommen werden.

In Unsleben überwiegen noch die ruhigen geschlossenen Dachflächen ohne Einbauten und Aufbauten, sie ergeben eine gute harmonische Einbindung in die Landschaft.

Markante einzelne Dächer prägen die Silhouette und damit das typische des Ortsbildes. Sie sollten unbedingt in ihrer Ruhe und Beschaulichkeit erhalten werden. Ein Ausbau der Dachgeschosse für Nutzzwecke sollte wegen der dann notwendigen Belichtungsflächen vermieden werden.

- (1) Der einheitliche, aus der Geschichte überlieferte Gesamteindruck der Dachlandschaft ist in Form und Farbton zu erhalten. Neubauten und Umbauten sollen sich diesem Gesamteindruck einfügen. Die in den einzelnen Straßen und Gassen, sowie im Scheunenriegel vorherrschende Firstrichtung ist einzuhalten.
- (2) Am Ortsrand sind zur Erhaltung der Scheunenrandbebauung nur traufständige Dächer zugelassen.

Art. 5 FASSADEN

Hinweis

Das Straßenbild und damit Ortsbild wird wesentlich von den Proportionen der Fassaden bestimmt. Dies gilt besonders für die Straßen- oder Platzwand in der geschlossenen Bebauung. Dabei spielen die Maßverhältnisse jeder Fassade für sich, aber auch die Art der Abfolge (Gleichartigkeit, Abweichungen) eine Rolle.

Die Maßstäblichkeit ist eine der wichtigsten Voraussetzungen für die Eingliederung eines Bauvorhabens in den Bestand.

- (1) Das Prinzip der wechselnden Traufhöhen und Fassadenbreiten muss auch bei Um- und Neubauten erhalten bleiben.
- (2) Bei Neubauten und Fassadenänderungen an bestehenden Gebäuden sind solche Maßverhältnisse zu berücksichtigen oder wieder aufzunehmen, die ortstypisch sind und zur Wahrung des charakteristischen Orts- und Straßenbildes erforderlich erscheinen.
- (3) Baukörper sind durch Übernahme traditioneller Gliederungselemente so zu gestalten, dass sie der das Ortsbild prägenden Substanz und historischen Gegebenheiten entsprechen.
- (4) Das farbige Erscheinungsbild des Altortes ist in seiner Vielfalt und Schlichtheit zu erhalten. Die Farbgebung soll sich nach Möglichkeit aus Farbbefunden entwickeln. Proben des Außenputzes und des Farbanstriches sind in ausreichender Größe an geeigneten Stellen der Außenwand anzubringen und vom Bauamt abnehmen zu lassen.
- (5) Die Farbgebung ist auf die Nachbargebäude und auf das Straßen- und Ortsbild abzustimmen. Es sind vorzugsweise Mineralfarben mit ihren dauerhaft lichtechten Farbtönen zu verwenden.



Art. 6 STRASSEN , GASSEN , PLÄTZE

Hinweis

Das Erscheinungsbild und die Atmosphäre eines Ortes werden neben den städtebaulichen Eigenheiten und dem Charakter der Einzelgebäude in hohem Maße auch vom unmittelbaren Umfeld der Gebäude bestimmt. So zum Beispiel durch Grünflächen und Bäume, durch befestigte Flächen, Gebäudevorplätze, Vorgartenzonen usw. In Unsleben sind dies einzelne markante hohe Bäume, der Grünzug am Mühlgraben, die Hangkante am Haugen und im Bereich der Kirche usw. Hierbei ist der Ortsboden und das private Straßenvorfeld ebenso wie die Öffentlichkeitswirkung von Gärten und Höfen ein besonders wichtiges Merkmal der schützenswerten Gassen-, Straßen- und Platzräume.

- (1) Private Erschließungsflächen , wie Hofzufahrten, Hauszugänge und sonstige in den öffentlichen Straßenraum wirkende private Flächen können nur im Einvernehmen mit der Gemeinde neu gestaltet oder verändert werden
- (2) Die Beläge solcher Flächen sind auf das vorhandene oder geplante Material der anschließenden öffentlichen Fläche abzustimmen, soweit sie in räumlicher Verbindung stehen.
- (3) In den Straßenraum wirkende bauliche Anlagen oder Teile von ihnen, wie Außentreppen, Einfriedungen, Mauern usw. sind in Form und Material dem überlieferten Ortsbild entsprechend zu bewahren oder zu gestalten.
- (4) Spalierbäume, Weinreben, Rosen und andere heimische Ranker sind als typische Ausstattungselemente des Straßenraumes an den Häusern zu erhalten, zu pflegen, bzw. neu zu pflanzen.
- (5) Hausbäume in den privaten Höfen, die mit Ihrer Krone in den Straßenraum wirken, sind zur Durchgrünung zu erhalten bzw. neu zu pflanzen.

Art. 7 GRÜNGÜRTEL UM ALTORT

Hinweis

Die Identität des Ortsbildes von Unsleben wird stark von der Einbettung in die Auenlandschaft von Streu und Els geprägt, aber auch von den teilweise noch vorhandenen Streuobstwiesen hinter dem Scheunenriegel.

- (1) Der Streuobstgürtel um den Altort ist zu schützen und zu erhalten, bei Neugestaltungen in angemessener Art und Weise wieder herzustellen.



ABSCHNITT 3 GESTALTUNGSREGELN AM GEBÄUDE

Art. 1 BAUSTOFFE

Hinweis

Ein großer Teil des Reizes historischer Orte ist darauf zurückzuführen, dass zahlreiche Gebäude noch in handwerklichen Verfahren errichtet wurden. Eines ihrer Merkmale ist die Verwendung nur weniger und ortsüblicher Materialien.

Dies trifft größtenteils auch noch für den Altort Unslebens zu. Wo immer möglich sollte eine Materialvielfalt vermieden werden und handwerklichen Herstellungstechniken der Vorzug gegeben werden.

- (1) Alle sichtbaren Bauteile sind in historisch üblichen Baustoffen herzustellen (z.B. Dachziegel, Naturstein, Putz, Holz, Glas) soweit in dieser Satzung nichts anderes bestimmt wird.
- (2) Vorhandene Holzfachwerke, die ursprünglich auf Sichtbarkeit angelegt wurden, sind prinzipiell zu erhalten. Bei alten nachträglich verputztem Fachwerk ist vor Beginn der Umbaumaßnahmen zu entscheiden, ob die Freilegung und Instandsetzung geboten ist, d.h. ob die Qualität und Bedeutung des Zierfachwerkes den Aufwand einer Freilegung rechtfertigt. Veränderungen an vorhandenen Sichtfachwerken sind nur zulässig, wenn sich dadurch kein Nachteil für die Gesamtgliederung bzw. das Gesamterscheinungsbild der Fassade ergibt.
- (3) Vorhandene historische Bauteile wie Steingewände, Pfeiler, Tore, Türen, Fenster, Eingangstrepfen, Geländer, Dachziegel, Kaminköpfe, Radabweiser, Bildstöcke, Marterl, Heiligenfiguren u.ä. sind bei Umbauten und Neubauten, wo möglich instanzzusetzen und wiederzuverwenden.

Art. 2 DACHFORM , DACHNEIGUNG , DACHEINDECKUNG

Hinweis

Bedingt durch eine fortlaufende Entwicklung durch Jahrhunderte und damit über verschiedene Bauepochen hinweg, gehört die Vielfalt von unterschiedlichen Dachformen und die unterschiedliche Stellung der Dächer, aber auch die unterschiedliche Wichtung einzelner Gebäude zum Erscheinungsbild Unslebens. Wobei das steile Satteldach als typisch für die Region gilt und damit den Häusern ihr Gepräge verleiht. Insbesondere der Scheunenrand weist gleich gerichtete Dächer auf.

- (1) Dächer sind in ihrer Form, ihrer Stellung zur Straße und ihrer Neigung dem historischen Bestand der Umgebung anzupassen. Die historisch gewachsene Dachlandschaft ist in ihrer Vielfalt zu erhalten.
- (2) Als Dachform sind nur das Satteldach, in Einzelfällen, wo historisch bedingt, das Walm-, Halbwalmdach-, Mansard- oder Pultdach zulässig.
- (3) Die Dächer von Anbauten sind als Satteldach, in Ausnahmefällen als Pult- oder Walmdach mit Anpassung an die Hauptdächer zu gestalten. Flachdächer für angebaute oder freistehende Garagen und Nebengebäude sind unzulässig.



Satteldachgaube



Schleppdachgaube



Zwerchhaus / Querhaus

- (4) Ausnahmsweise können begrünte, begehbare und benutzbare Flachdächer an Stellen, die vom öffentlichen Strassenraum nicht einsehbar sind, gestattet werden.
- (5) Dachflächen sind mit naturrotbelassenen, nicht engobierten Tondachziegeln einzudecken
- (6) Ausnahmen im Bereich der Dachformen und der Eindeckung sind zulässig, bei Neubauten oder wenn der historische Befund und die Geschlossenheit der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird.

Art. 3 DACHAUFBAUTEN, DACHGESTALTUNG

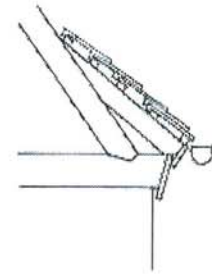
Hinweis

Die Dachräume in unseren Dörfern und Altorten wurden zur Erbauungszeit meist nur als Bergeräume genutzt. Aus ihrer zunehmenden Verwendung zu Wohnzwecken ergeben sich gestalterische Probleme. Eines der wichtigsten Ziele der Ortsgestaltung, eine möglichst ruhige zusammenhängende Dachlandschaft zu erhalten verlangt einen zurückhaltenden sensiblen Umgang mit der Dachsilhouette. Dort wo es möglich ist sollte man Dachräume nur von der Giebelseite her belichten, sind Dachaufbauten unumgänglich, ist darauf zu achten, dass nur wenige, kleine Gauben notwendig sind, oftmals kann ein geschickt angelegter Grundriss die Notwendigkeit von Dachaufbauten minimieren.

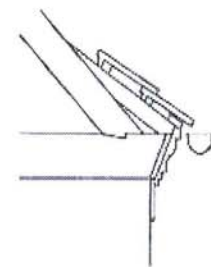
- (1) Die Belichtung von genutzten Dachgeschoßräumen sollte in erster Linie über die Giebelseiten erfolgen. Ist dies nicht möglich bei zu dichter Bebauung und/ oder traufständigen Gebäuden, so können Dachgauben und Querhäuser vorgesehen werden. Sie müssen sich nach Anzahl, Art u. Anordnung an der umgebenden Bebauung sowie bei Umbaumaßnahmen am Bestand orientieren und ganzheitlich harmonisch wirken. Dies gilt vor allem dann, wenn durch die Art der Gauben die Dachfläche des Gebäudes eine besondere Gewichtung erfährt. Gauben sind ab einer Dachneigung von 42 Grad zulässig. Der Abstand der Gauben zum Ortgang muss mind. 2 Sparrenfelder (mind. jedoch 1.50 m) betragen, eine Sparrenfeldbreite wird mit 75 cm festgelegt. Die Eindeckung der Gauben bzw. Querhäuser ist farb- und materialmäßig der des Hauptdaches anzupassen. Wobei kleinen Dach- und Firstziegeln wie beispielsweise bei Biberschwanzeindeckung, kleinen Turmbibern, der Vorzug zu geben ist. Der Gaubenüberstand an Ortgang u. Traufe darf max. 12 cm betragen. Ausnahmsweise kann die Eindeckung mit Blech, vorzugsweise Zinkblech, vorgenommen werden.
- (2) Die Anzahl der Gauben ist möglichst gering zu halten. Die Gesamtbreite aller Dachgauben zusammengerechnet darf nicht länger sein als ein Drittel der zugehörigen Firstlänge des Hauptdaches.
- (3) Je Dach darf nur eine Gaubenart vorkommen. Gaubenreihen übereinander sind nur in Ausnahmefällen bei entsprechender Dachhöhe zulässig.
- (4) Gaubenfenster sollten immer kleiner sein als die Fassadenfenster und nach Möglichkeit in ihrer Achse Bezug nehmen auf die darunterliegenden Fenster.
- (5) Dachgauben dürfen nicht von den Außenwänden ausgehen, die freie Dachfläche über den Gauben bis zum First muss mindestens 2,00 Meter betragen. Der Abstand zur traufseitigen Gebäudewand muss - waagrecht gemessen - mindestens 0,50 Meter betragen (ausgenommen Zwerchhäuser). Die Höhen der senkrechten Gaubenflächen dürfen das Maß von 1,20 Meter - gemessen vom Schnittpunkt mit der Hauptdachfläche bis zur Gaubentraufe - nicht überschreiten.



- (6) Zwerchhäuser oder Quergauben sind eine Sonderform der Dachaufbauten, sie dürfen je Traufseite maximal einmal vorkommen, ihre maximale Breite darf höchstens ein viertel der zugehörigen Traufseite betragen.
- (7) Dreiecksgauben sind untypisch und daher nicht zulässig.
Historische Gaubenformen, wie Fledermausgauben sind an historischen Gebäuden zulässig.
- (8) Dachaufbauten sind farblich der Fassade und dem Dach anzupassen. Schiefernachgeahmte Verkleidungen sind nicht zulässig
- (9) Dacheinschnitte sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind vom öffentlichen Raum nicht einsehbare Dachflächen.
- (10) Liegende Dachfenster sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind, ausgenommen notwendige Ausstiegsöffnungen für Kaminkehrer usw. in der minimalst notwendigen Größe.
Die Größe von Dachfenstern darf folgende Maße nicht überschreiten:
85 cm Breite , 1,25 m Höhe. Sie müssen sich in Proportion, Anordnung und Farbgebung der Einfassung in die Gesamtstruktur von Dach und Gebäude einfügen.
- (11) Größere verglaste Dachflächen, die über die Zulässigkeit vorgenannter Dachfenster hinausgehen, sind in Einzelfällen ausnahmsweise als durchlaufendes Glasband in Firstnähe auf der dem öffentlichen Raum abgewandten Seite zulässig. Sie müssen sich harmonisch in die umgebende Bebauung bzw. Dachlandschaft einfügen und dürfen über die Dachfläche nicht hinausragen.
- (12) Andere Dachaufbauten wie Gehäuse von Aufzugsanlagen usw. dürfen den First nicht überragen. Sie sind nur im nicht vom öffentlichen Raum einsehbaren Dachbereich zulässig.
- (13) Kamine sollen das Dach im First oder in Firstnähe durchstoßen und nach Möglichkeit verputzt werden. Schuppenhafte Verkleidungen sind nicht zugelassen.
- (14) Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind auf den nicht öffentlich einsehbaren Dachflächen zulässig, sofern sie das Gesamterscheinungsbild von Dachfläche und Gebäude nicht beeinträchtigen. Antennen für Mobilfunkanlagen sind sowohl sichtbar als auch unsichtbar nicht zulässig.
- (15) Freileitungen sollten möglichst vermieden werden und sollten im Zusammenhang mit Um- und Neubauten weitestgehend abgebaut werden.
- (16) Sonnenkollektoren u. Photovoltaikanlagen sind zulässig, jedoch sind Konstruktionen zu bevorzugen, die sich in die Dachebene eingliedern und nicht aufgesetzt sind. Es sind möglichst große zusammenhängende Dachflächen zu belegen. Sie sind nur in den vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Dachteilen erlaubt.
- (17) Windkraftanlagen sind auf Grund ihrer notwendigen Dimensionierung u. der damit verbundenen Beeinträchtigung des Ortsbildes im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ausgeschlossen.



Konstruktionsgerechter Dachfuß
mit Aufschlagblech, Traufbrett und
freier Dachrinne



Ausbildung des Traufpunktes
beim Sparrendach mit
Traufgesims



Art. 4 ORTGANG, TRAUFE , FIRST

Hinweis

Dachdetails, insbesondere an Ortgang und Traufe sind regional unterschiedlich und mitentscheidend für einen positiven Gesamteindruck der Dachlandschaft. Gerade gestalterisch fehlerhafte, nicht aus dem historischen Vorbild abgeleitete Details können ein Ortsbild empfindlich stören.

- (1) Trauflinien und Firstlinien benachbarter Gebäude dürfen nicht ineinander überlaufen. Sie müssen Höhenunterschiede aufweisen.
- (2) Dachüberstände am Ortgang dürfen nicht größer als 25 cm sein. Die Höhe des Ortgangabschlusses (Strimbretthöhe) darf 15 cm nicht überschreiten. Ortgangformziegel, sichtbare Pfettenköpfe oder Flugsparren sind nicht zugelassen.
- (3) Der Dachüberstand an der Traufe (Traufgesims) darf höchstens 30 cm betragen. Die Traufen sind möglichst mit ortstypischen Gesimsen mit einfachen oder nur gering profilierten Gesimsbrettern auszuführen. Sichtbare Sparrenköpfe sind außer an Nebengebäuden nicht zulässig, ausnahmsweise dort, wo sie historisch bedingt sind.
- (4) Für alle sichtbaren Holzteile des Dachabschlusses (Ortgang, Traufe, Dachuntersicht) ist ein auf die Fassade oder die Farbe des Daches abgestimmter Farbanstrich zu wählen. Weiß oder weißähnliche Anstriche sind unzulässig, naturbelassene Teile sind zulässig.
- (5) Kniestöcke können bei Neubauten maximal 40 cm hoch ausgeführt werden, bei Umbauten bzw. Ausbauten des Dachgeschosses, bei denen bisher kein Kniestock vorhanden war, sind sie unzulässig.
- (6) Traufen von Hauptgebäuden sind mit Aufschieblingen auszubilden.
- (7) Rinnen und Fallrohre müssen rund sein, Kunststoff ist nicht zulässig

Art. 5 AUSSENWÄNDE

Hinweis

*In gleicher Weise wie eine besondere Art der Fassadengliederung das Straßen- und Ortsbild prägt, charakterisiert auch ein bestimmtes Oberflächenmaterial und dessen Verarbeitung das Ortsbild.
Typisch für unsere Region sind: verputzte Mauerwerkswände, verputzte Fachwerkwände, sichtbares Fachwerk, Sichtmauerwerk aus Naturstein der Umgebung oder steinsichtiger Verputz, Holzverbreterungen an Nebengebäuden usw.*

- (1) Alle massiven Außenwände einschl. der Giebelflächen sind nach Material, Struktur u. Farbe als Einheit zu behandeln. Vorsprünge sollten nach Möglichkeit vermieden werden.
- (2) An historisch wertvollen Gebäuden sind vorhandene Putze mit Fachhandwerkern zu sichern u. zu bewahren. Diese sind wertvolle unwiederbringliche Dokumente.



- (3) Massive Außenwände sind zu verputzen. Gemusterte , strukturierte , dekorative sowie modische Putzarten und Verkleidungen mit ortsuntypischen Natursteinplatten, keramischen Platten sowie Wetterschutzverkleidungen aus künstlichen Materialien sind- auch teilweise- nicht zulässig.
- (4) Für Putzsichtflächen ist in der Regel Kalkputz zu verwenden. Die Putzoberflächen sind entweder glatt oder feinkörnig zu verreiben.
- (5) Als Material für Sockelverkleidungen ist schlagwasserfester Putz o. ortsüblicher Naturstein (gehauen, geboßt, schariert oder gesägt) zu verwenden. Polierte Flächen sowie Klinkerverkleidungen sind nicht zulässig.
- (6) Holzverkleidungen sind an Nebengebäuden zulässig, an Hauptgebäuden nur an untergeordneten Nebenflächen, wie Giebel oder Gauben. Als Material sind grundsätzlich heimische Holzarten zu verwenden. Holzverkleidungen sind einfach zu gestalten und müssen überlieferten Formen entsprechen.
- (7) Holzfachwerke, die ursprünglich auf Sichtbarkeit angelegt wurden, sind sichtbar zu erhalten. Bei altem, nachträglich verputztem Fachwerk ist vor Beginn von Umbaumaßnahmen im Einvernehmen mit Gemeinde und Landratsamt (untere Denkmalschutzbehörde) zu entscheiden , ob die Freilegung und Instandsetzung geboten ist, d.h. ob die Qualität und Bedeutung des Zierfachwerkes den Aufwand der Freilegung rechtfertigt.
Veränderungen an vorhandenen Sichtfachwerken sind nur zulässig, wenn sich dadurch kein Nachteil für die Gesamtgliederung bzw. das Gesamterscheinungsbild der Fassade ergibt.
- (8) Anstrich :
Putzoberflächen sind mit hell abgetönter Kalk-oder Mineralfarbe in Naturfarbtönen („müde“ Farben) Erd-Wasser-, Feuer-, Luftfarben zu streichen.
Abzulehnen sind chemisch wirkende grelle Farben, „Verkehrsweiße“ Anstriche sind nicht zulässig.
Die Farbgebung von Fenstergewände u. Sockel ist harmonisch aufeinander abzustimmen.
Bei Fensterfaschen ist auf eine gute Proportion zu achten (Mindestbreite 12 cm), sichtbare Holzteile sollten naturbelassen ausgeführt werden u. im Nahbereich von Altholzteilen an diese angeglichen werden. Holzverschalungen u. traditionelle Holzzierverkleidungen können in einem Grauton gehalten werden, ähnlich vergrauten, verwitterten Holzoberflächen.

Art. 6 FENSTER, TÜREN, TORE

Hinweis

Wandöffnungen, wie Fenster , Türen und Tore bilden das wichtigste Gliederungselement und Gestaltungsmerkmal einer Fassade. Die Größe, das Format, die Anzahl und Anordnung der Öffnungen und ihre Detailausbildung spiegeln den Charakter des Hauses , sie sind Augen und Nase der Fassade.

Ebenso wichtig sind die Bauteile mit denen die Öffnungen verschlossen werden wie : Fenster, Türen, Tore, Gitter, Läden usw.

Für die Region typisch ist die Lochfassade mit Öffnungen von leicht stehendem Format (Höhe größer als Breite) in begrenzter Größe. Bei Neubauten muss selbstverständlich zwischen Fenstern für Wohngebäude, Geschäftshäusern öffentlichen Gebäuden usw. unterschieden werden.

- (1) Größe u. Anordnung der Fenster- u. Türöffnungen sind auf die Fassadenfläche harmonisch u. proportional ausgewogen zu gestalten. Die Fenster sollen ein ortsübliches, stehendes Format erhalten.

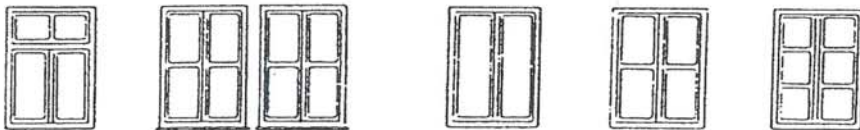


- (2) Vorhandene historische Fensterformen, wie z.B. Stich- oder Korbbögen, sind beizubehalten. Übereckfenster sind nicht zulässig. Insgesamt muss der Gesamteindruck einer Lochfassade gegeben sein u. erhalten werden.
- (3) Fenster in liegenden Fassadenöffnungen (Breite größer als Höhe) sind zulässig, wenn diese eine Gliederung einer Reihung erfahren, die wieder stehende Fensterformate erzeugt.
- (4) Ab einer bestimmten Breite sind die Fenster zweiflügelig mit Schlagleiste auszuführen. Sprossen sind immer als konstruktive Teile auszuführen.
- (5) Fenster sind in der Regel in massiver Holzbauweise auszuführen.
- (6) Bei Neubauten, in Ausnahmefällen auch bei Sanierungen (nach Zustimmung der entsprechenden Behörden) sind ausnahmsweise auch andere Rahmenmaterialien mit schmalen Profilen möglich.
- (7) Die Fensterfarbe ist mit der Fassade harmonisch abzustimmen.
Fenster sind gebrochen weiß, oder hellgrau zu streichen, in Ausnahmefällen sind auch andere deckende Anstriche in Abstimmung mit der Gemeinde und den Genehmigungsbehörden möglich. Fenster in massiver heimischer Holzkonstruktion können auch naturfarben bleiben.
- (8) Aufgeklebte oder zwischen die Scheiben gesetzte Scheinsprossen sind nicht zulässig.
- (9) Für alle Verglasungen ist klares Glas zu verwenden. Ornamentgläser sind nur in Ausnahmefällen und im Innenhof zugelassen.
- (10) Fenster sind in der Laibung zurückzusetzen, in der Regel eine Steinbreite also ca. 11 cm.
Ausgenommen hiervon sind Fenster in Fachwerkfassaden oder historische Winterfenster.
- (11) Straßenseitige Haustüren und -tore sowie Garagentore sind aus Holz (massiv oder Glasfüllungen) herzustellen. Metall und Kunststofftüren sind in Einzelbaudenkmalen nicht zulässig. Sie müssen ansonsten im äußeren Bild so hergestellt sein, dass sie einer Holzbauweise in ihrer Erscheinung entsprechen. Ausnahmsweise zugelassen sind Tore in Stahlrahmenkonstruktion mit massiver Holzverschalung. Die Breite einer Haustür darf maximal 1,25 m, die eines Garagentores maximal 3,00 m betragen. Breitere Elemente müssen durch Aufmauerungen oder entsprechende Holzelemente sichtbar voneinander getrennt ausgeführt werden.
Ausnahmsweise zulässig sind holzverschaltete Roll-, Sektional-, oder Schiebetore, wenn die Garage ohne notwendigen Stauraum an den Straßenraum gerückt ist und die Ausführung sich in das Gesamterscheinungsbild einfügt bzw. optisch den Eindruck eines Holztores erweckt.
- (12) Haustore müssen erhalten bzw. erneuert werden. Die Ausführung muss sich an die historischen Vorbilder anlehnen und von außen sichtbar aus Holz sein. Farbanstriche sind auf die Fassade abzustimmen und in Musterflächen darzustellen.

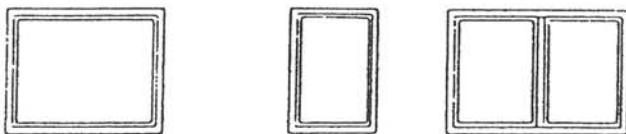
Art. 7 SCHAUFENSTER

Hinweis

Eine besondere Art von Öffnung ist das Schaufenster. Entscheidend für Schaufenster war früher, dass sie als Bestandteile der Hausarchitektur in die Fassadengestaltung eingefügt waren. Die heute üblichen Schaufensterformate sind oftmals gestalterisch nur schwer in einer historischen Fassade unterzubringen.



mögliche Fensterteilungen



ungenügende Fensterteilungen

1 : 2

2 : 3

1 : 1

3 : 2

mögliche Fensterformate

ungenügende Fensterformate

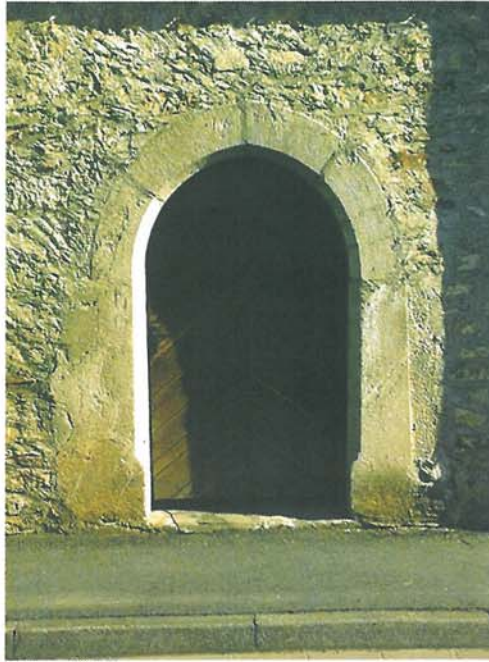
- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschossbereich zulässig. Größe, Anordnung und Proportionen müssen der Gliederung des Baukörpers und der Fassadengestaltung entsprechen. Eckschaufenster und massive Kragplatten über Ladenfenstern und Ladeneingängen sind unzulässig.
- (2) Schaufenster sind in der Regel als stehende Rechtecke auszubilden. Sie müssen von der Gebäudeecke mind. 80 cm entfernt sein. Schaufenster müssen durch Mauerpfeiler von mind. 50 cm Breite unterteilt sein. Die Schaufensterbreite soll 2,00 m nicht wesentlich überschreiten.
Ausnahmsweise zugelassen sind breitere Schaufenster, welche die tragende Konstruktion des Erdgeschosses deutlich erkennen lassen.
- (3) Schaufensterrahmen sind vorzugsweise in Holz- oder filigranen Stahlprofilen auszuführen. Ausgeschlossen sind glänzende Alurahmenprofile. Sie sind in matter Farbe dem Gesamterscheinungsbild der Fassade anzupassen.

Art. 8 SICHTSCHUTZ, SONNENSCHUTZ

Hinweis

Sichtschutz-, Sonnenschutzeinrichtungen wie beispielsweise Fensterläden, Markisen, Jalousetten oder Rolläden können das Erscheinungsbild eines Gebäudes sehr stark positiv oder negativ beeinflussen. Herkömmliche Fensterläden in massiver Holzbauweise stellen in der Regel ein sehr auffälliges positives Gestaltungsmerkmal dar.

- (1) Schutzmaßnahmen für die Fenster und Fenstertüren sind als Klappläden in massiver Holzbauweise auszuführen. Hölzerne Fensterläden sind deckend in mattem Farbton zu streichen. Der Farbton ist als Musterfläche anzulegen.
- (2) Rolläden und Außenjalousetten sind nur ausnahmsweise und dann zulässig, wenn sie in den Sturz eingearbeitet sind und im Falle von Natursteingewänden das Erscheinungsbild der Gewände nicht beeinträchtigen.
- (3) Markisen sind nur in beweglicher Ausführung über Ladeneingängen und Schaufenstern zulässig. Sie dürfen wesentliche Architekturelemente nicht überschneiden und die Gebäudeansicht nicht beeinträchtigen.
- (4) Markisen sind in der Regel so in die Gebäudeflucht einzubinden, dass sie im geschlossenen Zustand nicht über die Putzflucht hinausragen.
- (5) Markisen sind entsprechend der Schaufenstergliederung in einzelne Stücke aufzuteilen.
- (6) Grelle und glänzende Farben und Materialien für Markisen sind untersagt. Form, Farbe und Material sind auf die Fassade und deren Umgebung abzustimmen.
- (7) Korbmarkisen sind an Gebäuden mit Fachwerkfassaden unzulässig.



- (9) Werbeanlagen sind nur indirekt zu beleuchtet. Blink-, Kletterschrift-, Wechsellichtwerbeanlagen und Rückstrahlschilder sind unzulässig. In handwerklich gestalteten und künstlerisch wertvollen Auslegern sind ausnahmsweise Lichtquellen zulässig. Dabei darf nur farblich abgeschwächtes Licht verwendet werden, grelle Farben sind zu vermeiden. Nicht zugelassen sind Werbeanlagen in Leuchtkästen.
- (10) Schriftzüge, Werbesymbole und Plakate auf Klapp- und Rolläden sind unzulässig. Auf Markisen können sie in begründeten Einzelfällen zugelassen werden.
- (11) Empfohlen werden Werbeanlagen in Form von Einzelbuchstaben oder die Kombination aus aufgemalten Schriften und Auslegern. Bei Einzelbuchstaben ist eine zurückliegende Innenbeleuchtung möglich.
- (12) Schaukästen und Automaten dürfen nicht an exponierter Stelle im Ortsbild befestigt werden. Sie müssen sich in Größe und Gestaltung in das Ortsbild einfügen. Die Benutzung auf, in oder über öffentlichen Verkehrsflächen bedarf der gesonderten Zustimmung der Gemeinde.



ABSCHNITT 6 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 1 AUSNAHMEN BEFREIUNGEN

Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieser Satzung kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde gewähren, wenn die Ziele dieser Satzung nicht entgegen stehen.

Art. 2 BEBAUUNGSPLÄNE

- (1) Wird im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung nach deren Inkrafttreten ein Bebauungsplan aufgestellt, so muss er sich an den Zielen dieser Satzung ausrichten. Die in einem solchen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen haben vor dieser Satzung Gültigkeit.

Art. 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

- (1) Gemäß Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 50.000,- EUR belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen eine Tatbestand der Gestaltungssatzung zuwiderhandelt.

Art. 4 INKRAFTTRETEN

- (1) Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Unsleben, den 3. Dezember 2001



Elisabeth Machon
1. Bürgermeisterin

Die Satzung wurde am 21.12.01 ortsüblich bekannt gemacht und im Rathaus in Unsleben sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Heustreu zur Einsichtnahme ausgelegt.

Sie ist am 02.01.02 in Kraft getreten.

Unsleben, den 02.01.02



Elisabeth Machon
1. Bürgermeisterin



ANHANG

A KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM ZUR ORTSBILDPFLEGE

der Gemeinde Unsleben
für das Gebiet im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Altortbereich Unsleben

1. Geltungsbereich und Grundlage

Der Geltungsbereich der Förderung umfaßt das Gebiet der Gestaltungssatzung zur Ortssanierung. Es deckt sich mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altort Unsleben“.

Dem kommunalen Förderprogramm liegt die Gestaltungssatzung von Unsleben in der beschlossenen Fassung vom 03.12.01 zugrunde.

Die Gemeinde Unsleben stellt für die Dauer der städtebaulichen Sanierung jährlich Haushaltsmittel für private Maßnahmen zur Ortsbildpflege zur Verfügung.

Auf die Bereitstellung dieser Mittel und auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

Grundlage der Förderung sind die Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Sanierungsgebiet „Altort Unsleben“.

2. Zweck der Förderung

Zweck des kommunalen Förderprogrammes ist die Erhaltung des Dorfbildes und des eigenständigen Charakters des historischen Altortbereiches von Unsleben.

Seine Entwicklung soll durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden.

3. Gegenstand der Förderung

Gefördert werden Renovierungsmaßnahmen (Einzelmaßnahmen) an Gebäuden, Scheunen und Nebengebäuden sowie die dorfgerichte Gestaltung von Hofräumen, Gärten und deren Einfriedungen, die nicht einer umfassenden Sanierung unterzogen werden. An Ersatzbauten können gestalterische Mehraufwendungen gefördert werden.

Maßnahmen an Neubauten werden nicht gefördert.

Die Fördermittel werden natürlichen oder juristischen Personen sowie Personengemeinschaften in Form von Zuschüssen gewährt.

Maßnahmen können nur gefördert werden, wenn vor Beginn ein Antrag auf Förderung gestellt wurde und ein Bewilligungsbescheid von der Gemeinde vorliegt.

Es obliegt der Gemeinde, eine Maßnahme als förderungswürdig anzuerkennen.

Förderziel:

Die Förderung will die Bereitschaft der Eigentümer zur Ortsbildpflege stärken und unterstützen.

Der Mehraufwand für ortsgerechte Gestaltung oder Materialien soll gemindert werden.

Art der Maßnahmen:

- Maßnahmen an Gebäuden und Anwesen, die zur Erhaltung, Gestaltung und Verbesserung des Ortsbildes nach Maßgabe der Gestaltungssatzung beitragen, insbesondere Maßnahmen an Fassaden einschl. Fenster, Türen, Dächern und Dachaufbauten.
- Maßnahmen zur Erhaltung oder Instandsetzung von Scheunen und Nebengebäuden.
- Maßnahmen an Hoftores und –Einfahrten, Einfriedungen und Treppen mit ortsbildprägendem Charakter.
- Maßnahmen zur Anlage bzw. Neugestaltung von Hofräumen und Gärten und deren Einfriedung mit öffentlicher Wirkung, wie z.B. durch ortstypische Begrünung und Entsiegelung.
- Mehrkosten, die bei Ersatzbauten zum Erhalt oder zur Wiederherstellung des Orts- oder Hofbildes notwendig sind und durch die Anpassung an den Bestand hervorgerufen werden.

4. Grundsätze der Förderung

Im Rahmen des kommunalen Förderprogrammes können beispielhaft nachfolgend beschriebene Maßnahmen gefördert werden:

Dachdeckung:

- Verwendung von Tonziegeln

Fassaden:

- Fassadenrenovierung (Putz und Anstrich)
- Instandsetzung historischer Nebengebäude
- Beseitigung störender Verkleidungen, wie z.B. Kunststoff-, Fliesen- und Eternitverkleidungen an Fassaden
- Sanierung von Natursteinsockeln

Fenster und Fensterläden:

- Instandsetzung historischer Fenster, die Aufdopplung der Fenster und Erneuerung von Holzfenstern
- Instandsetzung von profilierten Fenstergewänden aus Holz
- Sanierung von Sandstein- oder Kalksteingewände
- Anbringen und Instandsetzen von Klappläden bzw. originalgetreue Neuerstellung

Hauseingänge, Türen und Tore:

- Instandsetzung von historischen Haustüren
- Instandsetzung von Natursteingewänden und Eingangsportalen sowie massiven Natursteintreppen, jeweils aus heimischen Naturstein
- Erneuerung von nicht mehr zu reparierenden Haustüren aus Holz, von Treppen und Fenstergewänden
- Ersatz von Fenstern, Haustüren, Treppen und anderen Ausbauteilen, die dem Ziel der Gestaltungssatzung nicht entsprechen

Begrünung und Entsiegelung von Hofräumen:

- Instandsetzung oder Wiederherstellung von historischen Hofpflasterungen (Natursteinpflaster)
- Begrünung der Fassaden in Form von Hausbäumen, Spalieren oder Lauben
- Anlage von bunten, sog. Bauerngärten

Hoftore und Einfriedungen:

- Erhaltung und Sanierung von historischen Hoftoren bzw. Einfriedungen
- Ersatz von störenden Hoftoren oder Einfriedungen

Sonstiges:

- Instandsetzung oder Wiederherstellung sonstiger ortstypischer und regional-fränkischer Details, wie Ortgang- und Gesimsausbildungen, ohne Wetterschutzverkleidungen

5. Höhe der Förderung

Die Höhe der Förderung wird im Einzelfall von der Gemeinde festgelegt.

Sie beträgt bis zu 30% der förderfähigen Kosten. Die Höchstgrenze der förderfähigen Kosten liegt bei 30.000,00 EUR je Grundstück bzw. wirtschaftlicher Einheit. Die förderfähigen Kosten können auch auf mehrere Jahre und mehrere Objekte auf dem Grundstück verteilt werden.

Eigenleistungen können bei fachgemäßer Ausführung bis zu 50 % der Kosten, die bei Vergabe der Leistungen entstehen würden, anerkannt werden.

6. Zuständigkeit und Verfahren

1. Ein Antrag zur Bewilligung der Fördermittel ist bei der Gemeinde bzw. bei der Verwaltungsgemeinschaft einzureichen.
Neben der allgemeinen Beschreibung des Vorhabens und den ggf. erforderlichen Planunterlagen muß der Maßnahmeträger der Gemeinde bei Kosten bis zu 5.000,00 EUR zwei Angebote, über 5.000,00 EUR drei Angebote vorlegen, aus denen die geplanten Leistungen eindeutig hervorgehen.
2. Kein Baubeginn, bevor ein Bewilligungsbescheid oder ein Zustimmungsbescheid zum vorzeitigen Baubeginn der Gemeinde vorliegt.
Bereits begonnene Maßnahmen können nicht gefördert werden!
3. Die Verwaltungsgemeinschaft berät die Bürger in allen Fragen des kommunalen Förderprogramms. Vor Antragstellung muß eine Beratung der Maßnahme mit einem von der Gemeinde bestimmten Architekten stattfinden.
Die Beratung ist für die Eigentümer kostenfrei.
4. Bei Baudenkmalern ist immer auch die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Rhön-Grabfeld rechtzeitig einzuschalten.

Achtung: Dieser Bescheid ersetzt keine etwa notwendige baurechtliche Genehmigung.

Eine von der Bewilligung abweichende Bauausführung führt zum Verlust der Förderung, sofern nicht rechtzeitig vorher die Abweichung mit der Gemeindeverwaltung abgesprochen wurde.

5. Nach Abschluß der Maßnahme ist innerhalb von drei Monaten der Verwaltungsgemeinschaft der Verwendungsnachweis vorzulegen.
Die endgültige Festsetzung und Auszahlung der Fördermittel erfolgt nach Prüfung des Verwendungsnachweises.

7. Inkrafttreten des kommunalen Förderprogrammes

Diese Richtlinien treten gleichzeitig mit der Gestaltungssatzung in Kraft.

Sie werden ortsüblich bekannt gemacht.

Unsleben, den 03.12.01


Elisabeth Machon
1. Bürgermeisterin



ANHANG

B FÖRDERUNG NACH DEM BAYERISCHEN STÄDTEBAUFÖRDERUNGSPROGRAMM „umfassende“ Modernisierung

1. Voraussetzung ist die Sanierungserfordernis zur Beseitigung baulicher Mißstände, mit dem Ziel einer strukturellen und gestalterischen Aufwertung für den Altort (Kosten über 30.000,00 EUR).

Wichtig: Mit der baulichen Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die Bewilligung durch die Regierung von Unterfranken erteilt wurde.

Förderschädliches Verhalten ist grundsätzlich zu vermeiden.

2. Anforderung einer für den Antragsteller kostenfreien Beratung durch den für die Ortssanierung beauftragten Architekten über die Gemeindeverwaltung Unsleben, Ansprechpartner: Herr Späther, VG Heustreu, Wetterstraße 4, 97618 Heustreu, Tel. 09773/9122-0.
3. Vorbereiten der erforderlichen Unterlagen für den Förderantrag mit Plänen, Angeboten (Angebote und Vergabe nach VOB), Kostenzusammenstellung usw.

Es soll immer ein aussagekräftiges Gesamtkonzept erarbeitet werden. Dafür kann es erforderlich sein, einen versierten Architekten einzuschalten.

Das Projekt wird von Seiten des Landratsamtes Rhön-Grabfeld und der Regierung von Unterfranken geprüft.

4. Erstellen des Förderungsantrages für die Städtebauförderung, mit Hilfestellung der Gemeindeverwaltung und ggf. der Regierung.

Stellen des Antrags bei der Gemeinde, Bewilligung durch die Regierung von Unterfranken.

Zuvor muß abgeklärt sein, daß andere Förderungswege, wie z.B. Denkmalpflege, Wohnungsbauförderung o.ä. ausgeschöpft sind und nicht mehr in Frage kommen.

5. Die Gemeinde Unsleben schließt mit dem Eigentümer eine Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung (Vertrag) ab, in dem Art, Umfang, Finanzierung und Förderung der Maßnahme geregelt werden.

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

6. Nach Abschluß der gesamten baulichen Maßnahme ist ein Verwendungsnachweis vorzulegen, in dem der Zustand des Gebäudes vor und nach der Sanierung mittels Fotos, Beschreibung und Rechnungen niedergelegt ist.

Auch hier wird Ihnen die Gemeinde Unsleben bzw. die Verwaltungsgemeinschaft Heustreu hilfreich zur Seite stehen.

Werbeanlagen und Markisen

Stand Dezember 1995

Definition

Unter Werbeanlagen versteht man "alle ortsfesten Einrichtungen, die der gewerblichen oder beruflichen Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen vor allem Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen, Automaten und die für Zettel- und Bogenanschlüge oder Lichtwerbung bestimmten Säulen, Tafeln und Flächen" (Bayerische Bauordnung Art. 12, 1). Soweit sie nicht ohnehin für eine ständige Erneuerung vorgesehen sind, handelt es sich dabei meist um Installationen, die relativ einfach ausgetauscht oder entfernt werden können, wenn sich der Werbezweck ändert oder entfällt.

Denkmalpflegerische Problematik

Werbeanlagen können das Erscheinungsbild historischer Ortsbereiche wie einzelner Baudenkmäler erheblich stören, wie die Erfahrungen der letzten Jahre gezeigt haben. Dies ist besonders dann der Fall, wenn sie zu groß und zu zahlreich, in ihrer Gestaltung gleichförmig (eine Folge der meist industriellen Herstellung), in grellen Farben gehalten und in ästhetisch empfindlichen Bereichen angebracht oder aufgestellt sind.

Andererseits waren Werbeanlagen seit jeher üblich. Handwerklich gefertigte und kunstvoll gestaltete Ausleger sowie aufgemalte Schriftzüge und Bilder können ein Ortsbild durchaus auch beleben und bereichern. Derartige Anlagen sind also aus denkmalpflegerischer Sicht nicht grundsätzlich abzulehnen. Historische Objekte dieser Art, die sich durch ihre herausragende Qualität auszeichnen, stehen mittlerweile sogar unter Denkmalschutz. Aber auch dort, wo sie nicht ausdrücklich geschützt sind, sind alte Werbeanlagen als erhaltenswert anzusehen.

Der Schutz der historisch geprägten Plätze und Straßen, Ensembles und Einzelbauten erfordert allerdings, daß neue Werbeanlagen auf die jeweilige bauliche Situation und ihre ästhetischen Eigenarten besondere Rücksicht nehmen. Viele positive Beispiele belegen, dass dies möglich ist, wenn bei der Gestaltung und Anbringung der Werbung bestimmte allgemeine Grundsätze beachtet werden.

Denkmalpflegerische Beurteilungskriterien

Aus denkmalpflegerischer Sicht sind dabei folgende Gesichtspunkte entscheidend:

- die Anzahl der Werbeanlagen insgesamt, die in einem städtebaulich oder gestalterisch zusammengehörigen Bereich vorhanden sind,
- der Ort, an dem jede einzelne Werbeanlage aufgestellt, bzw. die Stelle, an der sie angebracht wird,
- ihre Größe und Ausdehnung,
- ihr Material,
- ihre Mach- oder Herstellungsart,
- ihre inhaltliche Aussage sowie
- ihre farbliche Gestaltung.

Allgemeine Grundsätze der Gestaltung

In Interesse der historisch geprägten Ortsbilder sollte man bei der Gestaltung und Installation von neuen Werbeanlagen generell vermeiden,

- dass diese durch ihre Größe und Ausdehnung die Fassenden von Baudenkmalern, aber auch einzelne Bauteile von architektonischer Bedeutung wie Gliederungselemente, Bemalungen und bauplastischen Schmuck verdecken, verunklären oder verfälschen; dies gilt auch ganz allgemein bei allen qualitätvollen Straßen- und Platzbereichen, insbesondere jedoch bei Ensembles im Sinn von Art. 1 (3) Bayerisches Denkmalschutzgesetz;
- dass die Werbeanlagen wegen ihrer Anzahl und aufdringlichen Platzierung den ästhetischen Gesamteindruck beherrschen, den der Betrachter von einzelnen historischen Gebäuden, aber auch ganzen Stadt- oder Ortsbereichen gewinnt,
- oder dass sie deren historisch geprägtes Erscheinungsbild durch eine extreme Farbgebung und farbliche "Dissonanzen" stören, und schließlich,
- dass sie den Charakter des historischen Ambientes durch unangemessene "Botschaften", die den Passanten provozieren, oder irritierende Blickpunkte beeinträchtigen.

Aus diesen Überlegungen lassen sich zunächst vier allgemeine Grundsätze ableiten:

1. Werbeanlagen sind jeweils auf die Bauwerke oder Bereiche zu beschränken, zu denen sie in einer Beziehung stehen.
2. Die Werbe- und Schriftzone ist dabei im Regelfall dem Erdgeschossbereich zuzuordnen. Wenn die Besonderheit der bestehenden Fassadengliederung dies erfordert oder eine andere gestalterisch befriedigende Lösung nicht zulässt, kann die Werbe- und Schriftzone auch im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses liegen.

3. Werbeanlagen müssen sich in ihrer Art, Form und Größe sowie in Material und Machart der Maßstäblichkeit und dem Charakter der jeweiligen Fassadenarchitektur anpassen.

4. Die Werbeanlagen dürfen nicht so dicht und gehäuft installiert werden, dass dadurch das Fassaden-, Straßen- oder Platzbild beeinträchtigt wird.

Darüberhinaus lassen sich eine Reihe von Lösungen benennen, die aus denkmalpflegerischer Sicht zu bevorzugen sind:

- die Erhaltung historischer Werbeanlagen, wo immer möglich,
- individuell gestaltete, handwerklich gefertigte Ausleger,
- auf Schilder gemalte Werbeschriften,
- auf die Wand gemalte Schriftzüge und
- auf die Wand gesetzte Einzelbuchstaben aus Werkstoffen wie z. B. Metall, Stuck, Keramik oder Holz.

Ausleger, die an die Tradition historischer Wirtshaus- und Zunftzeichen anknüpfen, können als handwerklich gestaltete Elemente ebenfalls handwerklich gestaltete historische Gebäude vorteilhaft ergänzen. Wo die Gefahr einer allzu "nostalgischen" Wirkung aufkommt, sind auch moderne Ausleger vertretbar, sofern sie in Anlehnung an das überlieferte Konstruktionsprinzip gestaltet werden. Im Einzelfall kann dies sogar zu besseren Ergebnissen führen.

Unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten sind dagegen folgende Formen der Werbung grundsätzlich abzulehnen:

- senkrechte Fahnen- und Kletterschriften sowie Werbeanlagen über mehrere Geschosse,
- Werbeanlagen, die tragende Bauelemente oder architektonische Gliederungen überschneiden, sowie Werbeanlagen an Erkern und Balkonen;
- kastenförmige Werbeanlagen, sei es in der Form von Leuchtkästen als Schriftblock, als geschlossener Kasten mit aufgesetzten Buchstaben oder als Nasenschild;
- zweizeilige Werbeschriften an Fassaden;
- grelle Farben, Signal- oder Leuchtfarben sowie Blinkeffekte;
- großflächig beklebte oder bemalte Schaufenster.

Konkrete Vorgaben für Schriften

Bei Werbeschriften auf einer Fassade sollten die Buchstaben nicht höher als 40 cm sein; wenn es die Besonderheit der Fassadenarchitektur oder die Eigenart eines Ensembles erfordert, müssen sie sogar deutlich niedriger gehalten werden. Ausleger, gleich welcher Gestaltung, müssen schmale Schrifttafel haben.

Beleuchtung

Aus denkmalpflegerischer Sicht sind nichtleuchtende Werbeanlagen zu bevorzugen. Aufgemalte Schriften und Ausleger können jedoch in zurückhaltender Art und Weise angestrahlt werden. Wenn dies aus sachlichen Gründen nicht

möglich oder nicht sinnvoll ist, kann die Ausbildung sogenannter "Schattenschriften" akzeptiert werden. Darunter versteht man Einzelbuchstaben aus einem der Eigenart der Fassade entsprechenden Material, die mit Abstand vor die Wand gesetzt und hinterleuchtet werden. Sofern diese Ausführung auch nicht in Betracht kommt, kommen noch Einzelbuchstaben in Frage, die nur an der Vorderseite leuchten und geschlossene, nichtleuchtende Zargen haben.

Leuchtkästen sind abzulehnen, weil sie mit ihrem "massigen" Erscheinungsbild dem traditionellen Auslegerprinzip widersprechen.

Markisen

Unter "Markisen" versteht man aufrollbare oder einklappbare Sonnendächer aus Leinen oder Segeltuch, die über Fenstern, Türen, Balkonen oder Terrassen angebracht sind. Vordächer aus festen Baustoffen gehören nicht dazu.

Wo neue Markisen im Zusammenhang mit Geschäften vorgesehen sind, bedarf es wie bei den Werbeanlagen einer Regelung, um eine ästhetische Beeinträchtigung des Bestandes wie der benachbarten Ortsbereiche zu vermeiden:

- Markisen sind nur in der Erdgeschoßzone über Schaufenstern zulässig.
- Markisen müssen einziehbar, d. h. beweglich sein. Starre Einrichtungen führen meist zu einer Überlagerung der historischen Architektur und entfalten auf diese Weise eine unerwünschte Eigenwirkung. Sie sollten nur ausnahmsweise in besonders begründeten Einzelfällen zugelassen werden. Seitlich geschlossene Korbmarkisen sind nur bei bogenförmigen Öffnungen vertretbar.
- Bei beweglichen Markisen müssen die Haltevorrichtungen und die Aufrollwelle grundsätzlich innerhalb der Schaufensterlaibung liegen. Am besten ist es, wenn der Bedienungsmechanismus der Markise in das Schaufensterelement integriert ist.
- Die Abmessungen der Markise sollten der Breite eines einzelnen Schaufensters entsprechen, um die Maßstäblichkeit der Fassade zu wahren.
- Auf glänzende Materialien sollte man in historischer Umgebung zugunsten textiler Stoffe oder ähnlich wirkender Materialien verzichten.
- Die Farbigkeit der Markise ist auf die Farbigkeit der Fassade abzustimmen. Werbeaufschriften auf Markisen sind nur zulässig, wenn auf eine weitere Werbeanlage auf der Fassade verzichtet wird.

Gesetzliche Bestimmungen und Normen

Bei Einzeldenkmälern stellt das Anbringen von Werbeanlagen eine Veränderung dar, für die man eine Erlaubnis benötigt (Art. 6,1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz). Diese ist formlos bei der jeweils zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Sinngemäß gilt dies auch bei Gebäuden, die Teil eines eingetragenen Ensembles sind oder sich in der Nähe von Baudenkmalen befinden.

GEBÄUDEALTER

-  GEBÄUDE VOR 1775 ERBAUT
-  GEBÄUDE CA.1775 BIS 1860 ERBAUT
-  GEBÄUDE CA.1860 BIS 1945 ERBAUT
-  GEBÄUDE NACH 1945 ERBAUT

STÄDTEBAULICHE SANIERUNG UNSLEBEN P127/21 BESTAND

OHNE MASSTAB

ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
DPL-ING. UNV. ERICH REIF
HAUPTSTR. 31 97618 UNSLEBEN

BLATT: 7

STAND:
MÄRZ 1998



KONZEPT VERKEHR








- STRASSE MIT BESONDERER BEDEUTUNG ÜBERLÄUFLICHER VERKEHR
- STRASSE MIT BESONDERER BEDEUTUNG ÖRTLICHER VERKEHR
- ANLIEGERSTRASSE VERKEHRSDOMINANT
- PLATZARTIGE AUFWEITUNG / DORFPLATZ VERKEHRSDOMINANT
- AUFWEITUNG NACHTR. PLATZLÄSSE / STRASSENRAUM-AUFWEITUNG DURCH GESTALTENDE MASSNAHMEN
- WIRTSCHAFTSWEG
- FUSSWEG, JEWOCH TEILWEISE FÜR ANLIEGER FREI
- MOGLICHE ÜBERGRENZE WEGEZEICHNUNG ÜBER DIE B19 AN ALTFORTGÄNGEN
- MÖGLICHER STANDORT FÜR PARKPLATZ IM ÖFFENTL. STRASSENRAUM
- HALTESTELLE BUS
- HALTESTELLE EISENBH.

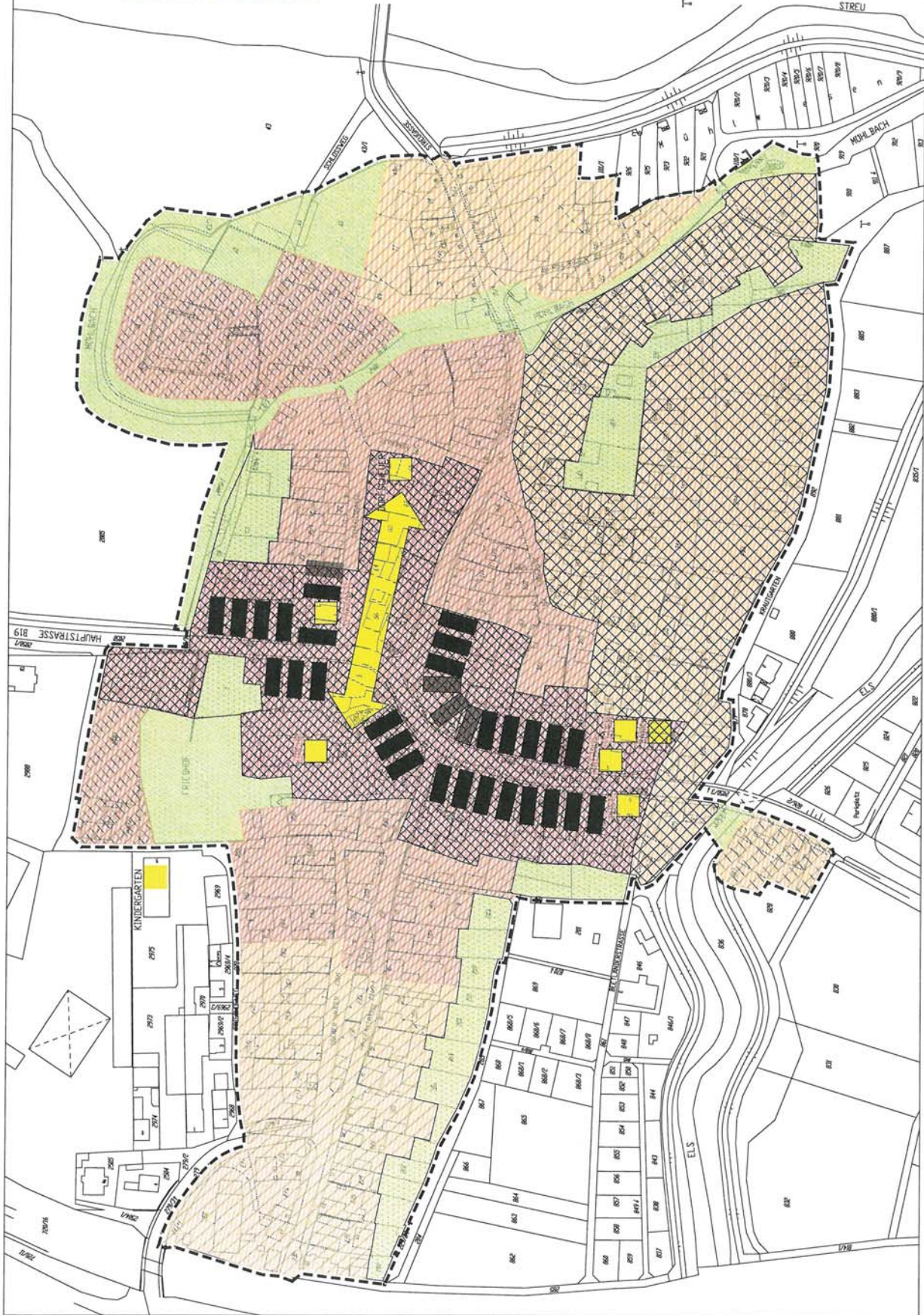


STÄDTBAULICHE
SANIERUNG
UNSLEBEN P127/21
RAHMENPLAN

©URTE MASZYSTAG
ARCHITEKTUR UND STADTEBAU
DIP.-ING. UNIV. ERICH R. E. I. F.
ULANDSTR. 9/139 MELDORFSTADT
AUG. 1999

KONZEPT NUTZUNG

-  GEMISCHTE BAUFÄHIGE MIT
ÜBERWIEGEND ZENTRUMSFUNKTION (GRZ 0,8 UND GRZ 1,5)
-  GEMISCHTE BAUFÄHIGE MIT
ÜBERWIEGEND WOHNFUNKTION (GRZ 0,8 UND GRZ 1,5)
-  DORFBLEICH (GRZ 0,6 UND GRZ 1,0)
-  GRÜNFÄHIGE MIT ÜBERWIEGEND GARTENNUTZUNG
BESTIMMUNGSSCHUTZ 1
-  VORRANGGEBIET FÜR
VERSÖRGENSFUNKTION
-  WICHTIGE
GEMEINDEBEDARFSRICHTUNG
-  WICHTIGE
GEMEINDEBEDARFSRICHTUNG












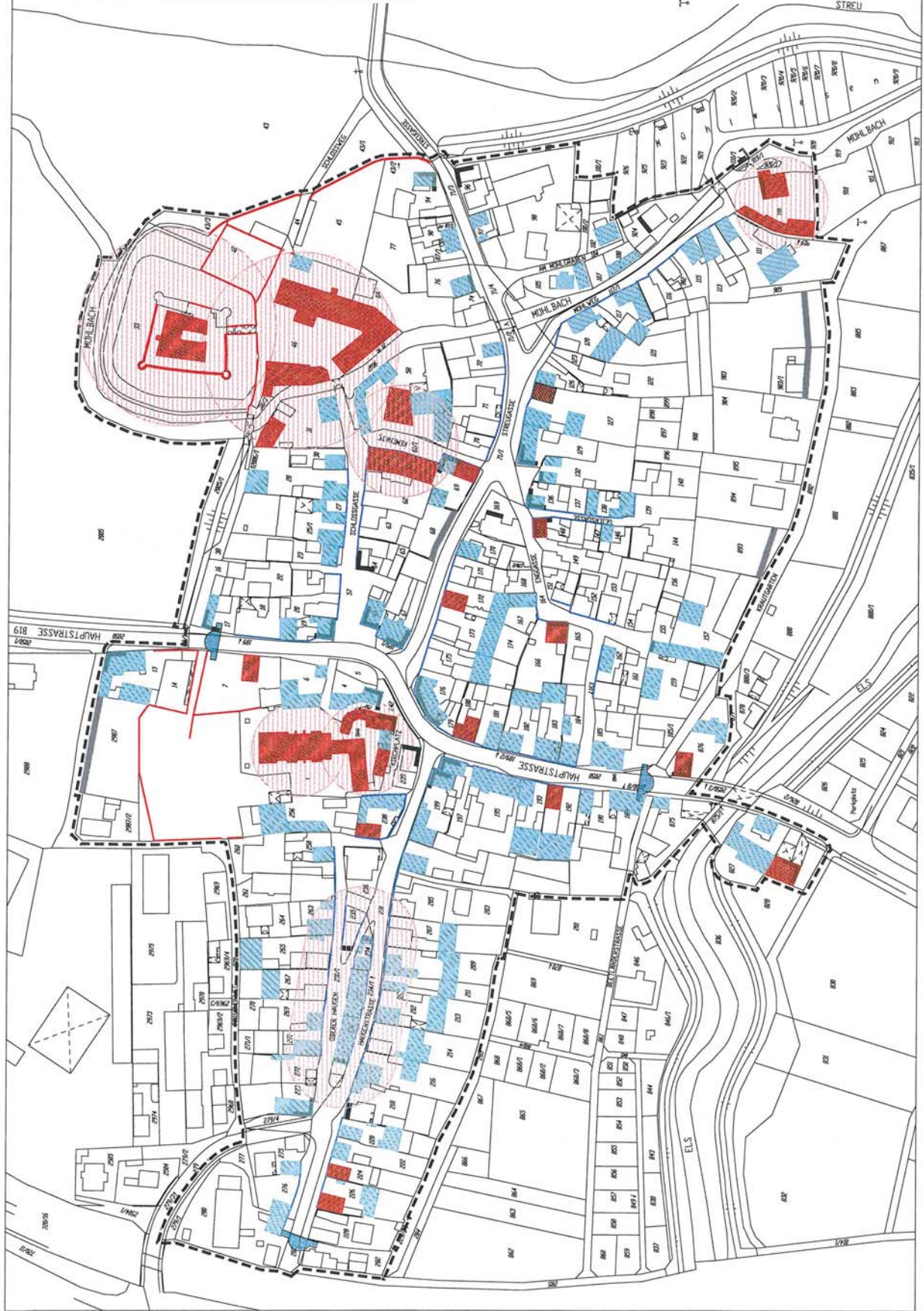
STÄDTBAULICHE
SANIERUNG
UNSLEREN PLAN 127/21
RAHMENPLAN

OLIVIE MASZSTAB

ARCHITEKTUR UND STADTBAU
DPL.-ING. UNIV. ERICH R. E. I. F.
UNLANDSTR. 5 91338 MELTOSSTADT
BRATT. 2
STAND:
AUG. 1999

KONZEPT ENSEMBLESCHUTZ/ BAULICH-RÄUMLICHES KONZEPT













-  HISTORISCH BEDEUTSAMER BEREICH/
HISTORISCH BEDEUTSAME GEBÄUDEGRUPPE
-  SCHUTZWERDES ENZELOBJEKT
BAUDENKMAL
-  ZU ERHALTENDES
ORTSBILDHAFTES GEBÄUDE
-  ZU ERHALTENDE
DORFMAUER / FRIEDHOFSMAUER / SCHLOSSMAUER
-  ZU ERHALTENDE
HISTORISCHE RAUMBILDENDE FLUCHTEN
-  RAUMBEGRENZUNG
ERODIEREND
-  NICHT MEHR ERKENNBARE
TORSITUATION WEDERBELIEBEN
-  STÄDTBAULICH WICHTIGE
ANDELPUNKTE
-  STÄDTBAULICH WICHTIGE
ABBLÖCKUNGEN

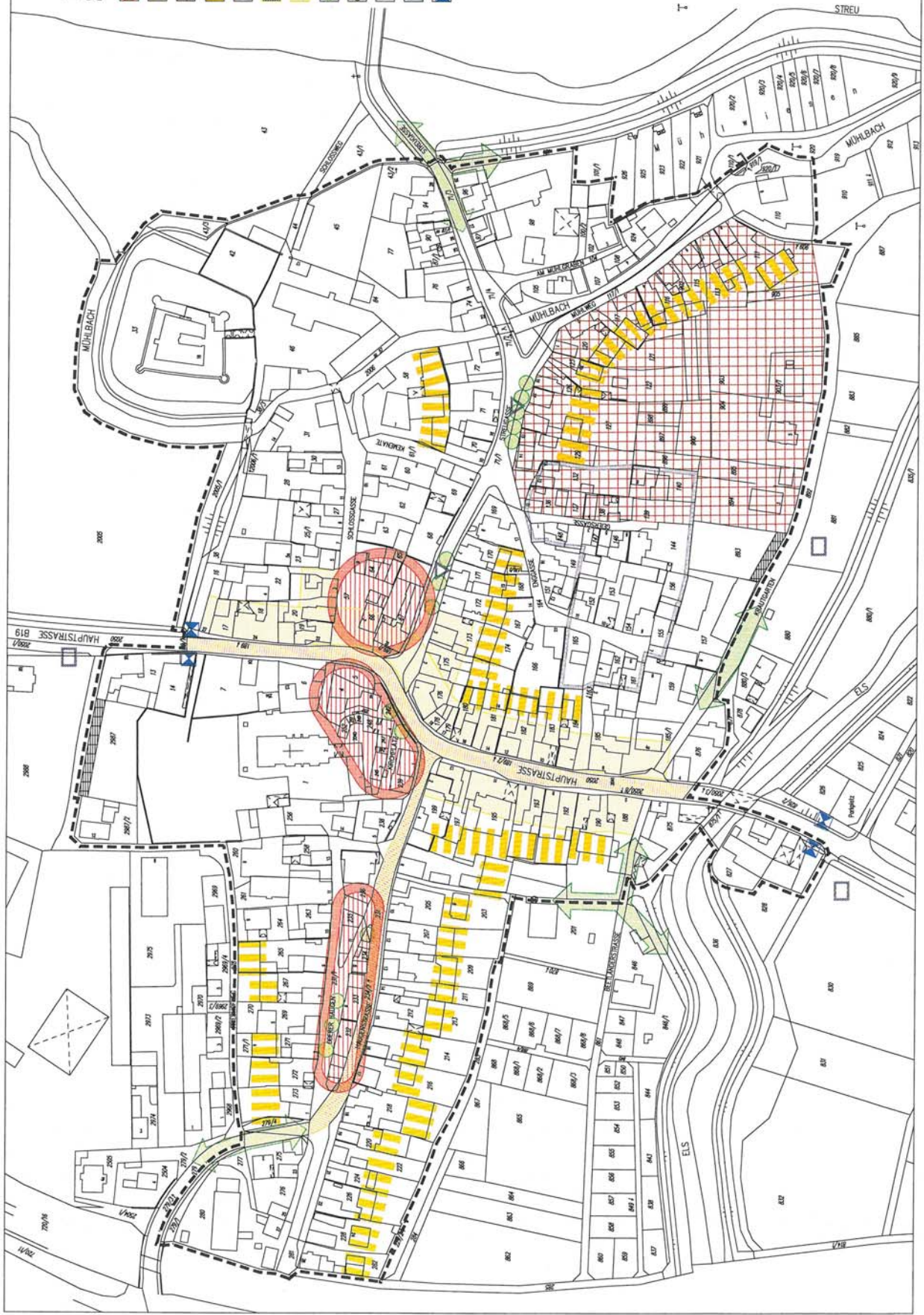


STÄDTBAULICHE
SANIERUNG
UNSLEREN P127/21
RAHMENPLAN  IN

GDRING MASZSTAB
ARCHITEKTUR UND STÄDTBAU
DPL.-ING. UNIV. ERCH R E I F
UHMUNDSTR. 9/139 MELRODSTADT
BLATT: 5
STAND:
AUG. 1999

KONZEPT LEITBILD ZUR NEUORDNUNG

-  STÄDTEBAULICHER GESTALTUNGSSCHWERPUNKT
-  AKTIVIERUNG DER GESAMTLICHEN/DIENSTLEISTUNGSBEREICHEN NUTZUNG
-  VERSTÄRKUNG/AUFWERTUNG DER WOHNUNGSNUTZUNG
-  ERHALTUNG/UMNÜTZUNG/ERGÄNZUNG DES SCHULUNGSRUELS
-  GRUNDNEBENBETRIEBERBEREICH
-  RÄUMLICH ABZUGRENZENDERBEREICH
-  VERKEHRSERLEICHTERUNGSMASSNAHMEN
-  GRÜNSTÄDTISCHE MASSNAHMEN
-  FLUSSANGEBUNDENE ALTLORT - FREIER LANDSCHAFTSRAUM
-  ANLEGERPARKPLÄTZE/VERKEHRSORGANISATORISCHE MASSNAHMEN
-  BESUCHER/PARKPLÄTZE/VERKEHRSORGANISATORISCHE MASSNAHMEN
-  BETONUNG/GESTALTUNG DER ALTLORTENGÄNGE














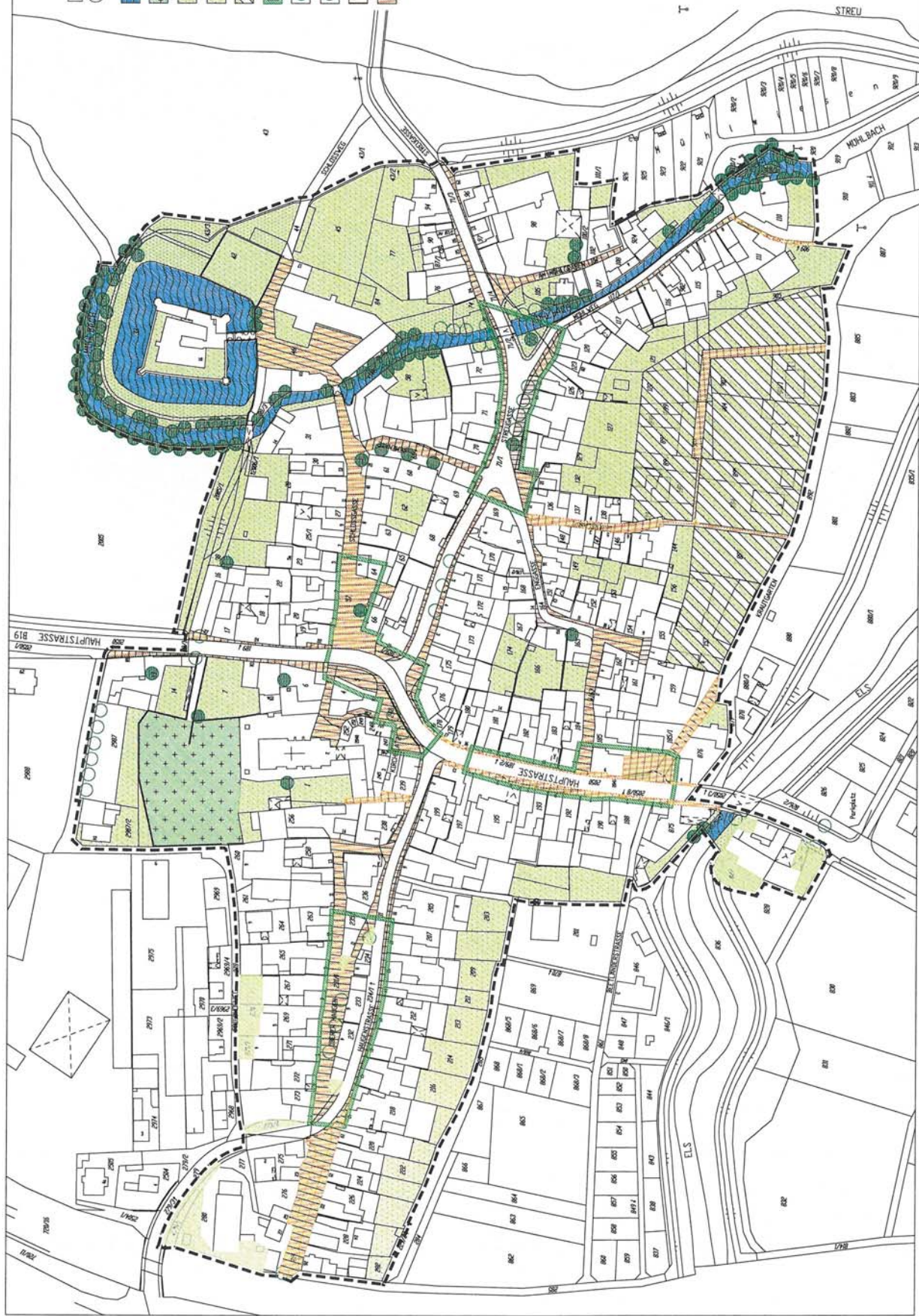
**STÄDTEBAULICHE
SANIERUNG
UNSLEREN P127/21
RAHMENPLAN**

OHNE MASSSTAB

ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
DPL.-ING. UNIV. ERCH. R.E.I.F.
UKANDSTR. 97438 MELROSENSTADT
AUG. 1999

KONZEPT GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

-  VORHANDENE WASSERFLÄCHEN
-  VORHANDENER FRIEDHOF
-  LANDSCHAFTSGESTALTERTES GRÜN/GRÜNFLÄCHEN AN GEWÄSSERN
-  ZUSAMMENHÄNGENDE OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN, PRIVATE GÄRTEN ETC.
-  DURCHGRÜNTE DÖRFICHE BAUFÄCHE
-  DURCHGRÜNTE STRASSENRAUMFÜHRUNG/ PLATZGESTALTUNG
-  VORHANDENE ORTSBILDPRÄGENDE GROSSBAUM/ BAUMGRUPPEN
-  ZU PFLANZENDE GROSSBAUM/ BAUMGRUPPEN
-  GESTALTUNG VON FELDERSBEREICHEN/ VERKEHRSBEREICHEN
-  UMGESTALTUNG/ RÜCKBAU VON STRASSEN/ GÄSSEN
-  GESTALTUNG DER SEITENBEREICHE MIT ENTSEDELUNG



STÄDTBAULICHE SANIERUNG
UNSLEBEN P127/21
RAHMENPLAN

OHNE MASSSTAB
 ARCHITEKTUR UND STÄDTBAU
 DIP.-ING. UNV. ERCH. B.E.I.F.
 UHLANDSTR. 9/138 WEIHRDSTR.

BLATT: 4
 STAND: AUG. 1999