Bubenreuth

# ORTSKERNSANIERUNG
# BUBENREUTH NORD – ALTER ORT

Sinn und Zweck der Gestaltungsrichtlinien

Gestaltungsrichtlinien

Kommunales Förderprogramm und
Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Bubenreuth hat sich vor einigen Jahren gemeinsam mit ihren Bürgerinnen und Bürgern mit einem Ziel auf den Weg gemacht: „Unser Ort soll zusammenwachsen und unsere Zentren müssen gestärkt werden!" Dazu haben wir ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet, das viele gemeindliche Projekte beinhaltet. Von Anfang an war uns bewusst, dass wir dieses Ziel nicht alleine durch die Gestaltung öffentlicher Flächen und Plätze erreichen können. Wenn Bubenreuth wieder aufblühen soll, dann gelingt uns das nur zusammen mit Ihnen, den Eigentümerinnen und Eigentümern der Gebäude in unserem Ort.

Gerne haben wir deshalb eine Chance wahrgenommen, die uns die Regierung von Mittelfranken eröffnet hat: Mit Mitteln aus der Städtebauförderung haben wir ein kommunales Förderprogramm aufgelegt. Damit können wir Sie bei der Sicherung und Aufwertung Ihrer Immobilie mit max. 25.000 Euro und bei der Aufwertung und Entsiegelung Ihrer Außenanlagen ebenfalls mit max. 25.000 Euro unterstützen. Weiterhin haben Sie auch die Möglichkeit, steuerliche Sonderabschreibungen geltend zu machen. Voraussetzung ist, dass Ihr Anwesen im Sanierungsgebiet liegt.

Dieses Programm hat sich schon in den ersten Wochen bewährt, denn es wurden bereits zu Beginn der Förderung zahlreiche Beratungen durchgeführt.

Mit der Gestaltungsfibel, die Sie in Händen halten, schlagen wir nun ein neues Kapitel auf. Diese Broschüre soll Ihnen bei Ihrer Sanierungsmaßnahme eine Hilfestellung in allen gestalterischen Fragen sein. Bei der Erarbeitung war uns besonders wichtig, den Charakter des Ortes bzw. den Teil des Ortes zu erhalten. Der Schwerpunkt dieser Fibel liegt daher darauf, Ihnen Tipps zur ortsüblichen Gestaltung und zu der Verwendung von Materialien, die typisch für unseren Baustil sind, zu geben.

Wir hoffen, dass dieses Heft Leitfaden, Ratgeber und Inspiration für alle Eigentümerinnen und Eigentümer in unserer Gemeinde ist, unabhängig davon, ob Ihr Gebäude im Sanierungsgebiet liegt.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen bei der Lektüre spannende Einblicke.

Sollten Sie noch Fragen haben, dann sprechen Sie unser Planungsamt gerne an.

Allen Eigentümerinnen und Eigentümern, die sich mit der Sanierung ihrer Immobilien für unser Ortsbild engagieren, danken wir an dieser Stelle herzlich. Gemeinsam wird es uns gelingen, Bubenreuth lebens- und liebenswert zu erhalten!

Ihr

Norbert Stumpf

Erster Bürgermeister

Herausgeber: Gemeinde Bubenreuth, www.bubenreuth.de
Konzept, Text: Topos team Nürnberg, Helmut Kündinger www.toposteam.de
Gestaltung, Layout: Gudrun Hanauer, www.hanauer-grafik.de
Fotos: Gemeinde Bubenreuth, Topos team

Stand: Nürnberg, Bubenreuth, 11.05.2021

Gefördert mit Mitteln der
Städtebauförderung

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

## Von den Ursprüngen bis in die Gegenwart 5

## Gestaltungsrichtlinien 6

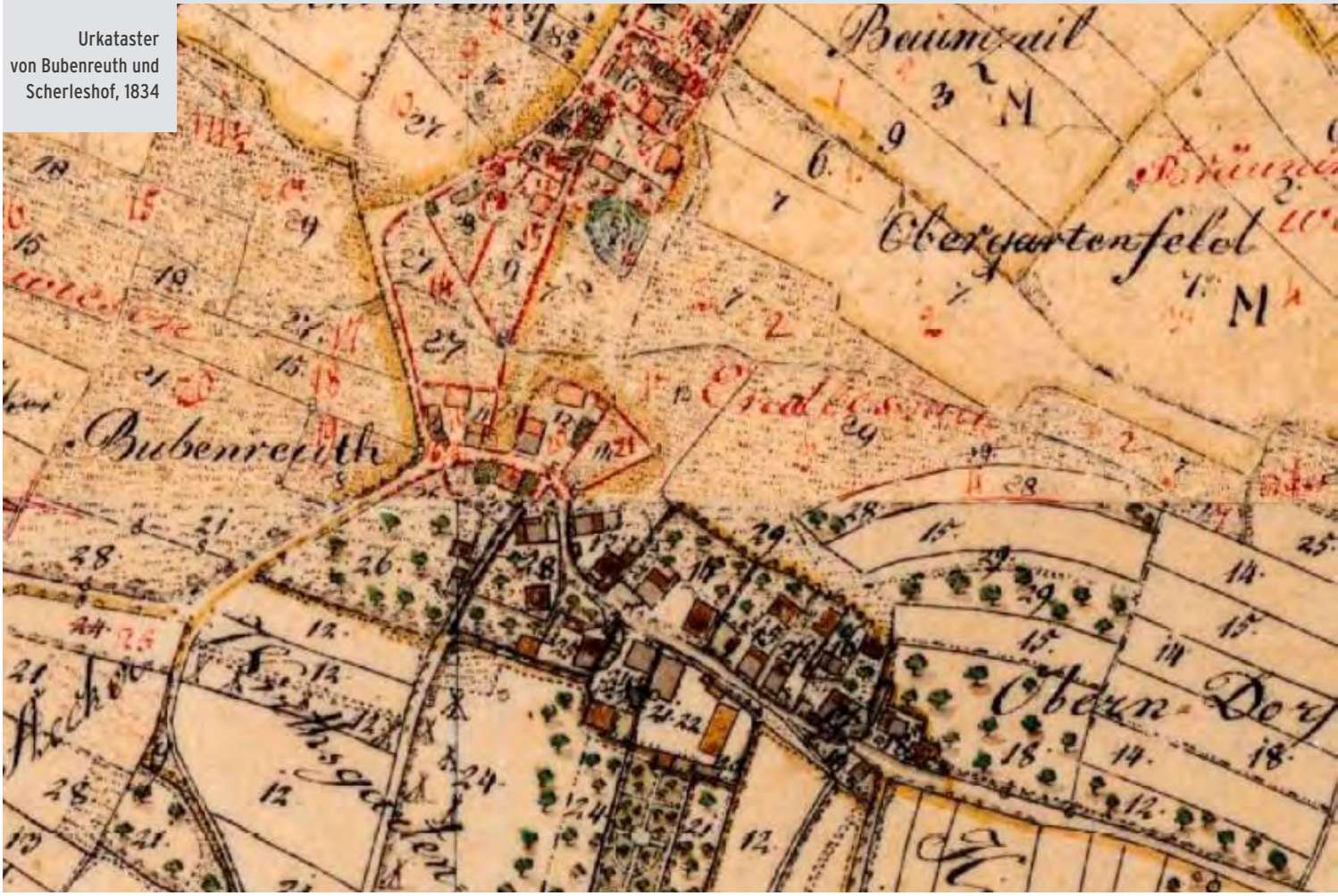
- Sinn und Zweck der Gestaltungsrichtlinien 7
- Gestaltungsgrundsätze und Verbindlichkeit 7
- Genehmigungspflichten 8
- Beratungsangebote 8
- Siedlungsentwicklung und Bebauungsstruktur 8
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung 9
- Einfügen in den Bestand 9
- Raumwirkung 9
- Nebengebäude 10
- Fassadengestaltung 10
- Dachgestaltung 11
- Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte 12
- Öffnungen in der Fassade – Türen, Tore und Fenster 14
- Sonnen- und Wetterschutzanlagen 16
- Fensterläden und Jalousien 16
- Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen 17
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie / $CO_2$-Einsparung 17
- Einfriedungen 18
- Vorflächen, Höfe, Gärten und Eingangsbereiche 19
- Werbeanlagen 20
- Mobile Werbeaufsteller, Schirme, Möblierung, Warenauslagen, Pflanzgefäße 21
- Ausnahmen und Befreiungen 21

## Kommunales Förderprogramm 22

- FAQ - Häufig gestellte Fragen 22
- Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten / Grundsätze der Förderung 23
- Kommunales Förderprogramm Sanierungsgebiet „Alter Ort" Bubenreuth 24
- Satzung der Gemeinde Bubenreuth zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Alter Ort" 26

Ansicht um 1930

Urkataster von Bubenreuth und Scherleshof, 1834



# Von den Ursprüngen bis in die Gegenwart

Aus einem kleinen Bauerndorf mit weniger als 500 Einwohnern ist durch Zuzug der Schönbacher Geigenbauer (Schönbach, tschechisch Luby im Bezirk Eger, tschechisch okres Cheb) bis weit in die 1970er Jahre ein weltbekanntes Zentrum des Streich- und Zupfinstrumentenbaus geworden. Der Rückgang der handwerklichen Instrumentenfertigung – ausgelöst durch veränderte Entwicklungen auf dem Weltmarkt – und ein mit dem Zuzug verbundener expandierender Wohnungsbau haben die Ortsstrukturen stark verändert.

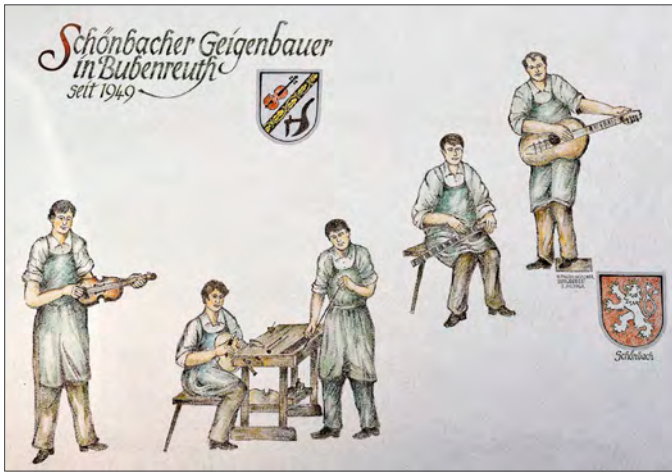
Der Ort Bubenreuth selbst ist nach aktueller Geschichtsforschung vermutlich Anfang bis Mitte des 11. Jahrhunderts entstanden, d.h. in einer Zeit, als die königlichen Legaten aus den Höfen und Amtssitzen längs der Regnitz ihre Rodungen in den weiten Wald östlich des Flusses vornahmen. Der Name Bubenreuth (Bubenrode) bedeutet „Rodung des Bubo" (Budbert).

Ein „Bubo" genannter Mann rodete hier den Wald, erbaute Haus und Hof und ließ sich nieder. Die Ersterwähnung des Ortes erfolgte in einer nachträglich noch im 13. Jahrhundert erstellten Urkunde am 24.11.1243, eine weitere Erwähnung in einer Urkunde vom 25.01.1386.

Über die Jahrhunderte war Bubenreuth ein kleiner, bäuerlicher Ort, dessen Ursprung in zwei Lehenshöfen liegt. Von diesen gehörte der so genannte „Scherleshof" dem Baron Eyb und später den Herren Volckamer von Kirchensittenbach. Bei dem zweiten Hof handelte es sich vermutlich um den so genannten „Schmiedelhof", der ein Domprobsteiafterlehen der Schlossbesitzer von Rathsberg war und somit zur Domprobstei Bamberg gehörte. Landesherrlich gehörte Bubenreuth zum Fürstentum (Markgrafschaft) Bayreuth.

Vor dem Zweiten Weltkrieg hatte Bubenreuth 415 Einwohner. Bereits im Jahre 1949 war diese Zahl auf 695 Menschen angewachsen. Die Bevölkerung setzte sich damals zusammen aus den Beschäftigten in der Landwirtschaft und den Personen, die in nahen Erlanger Betrieben ihren Broterwerb fanden.

Ein durchgreifender Wandel in der Gemeindestruktur setzte nach dem Zweiten Weltkrieg ein, als in den Jahren 1949/50 die aus ihrer Heimat vertriebenen Schönbacher Geigenbauer hier angesiedelt wurden. Zwischen 1949 und 1955 wurden etwa 400 Wohnungen neu gebaut und rund 1.600 heimatvertriebene Geigenbauer aus dem Sudentenland angesiedelt. Die Menschen fanden hier ein neues Zuhause, gleichzeitig wurde damit der Musikinstrumentenbau in Bubenreuth etabliert. In der „alten" Bundesrepublik stand Bubenreuth in der Herstellung von Streich- und Zupfinstrumenten an vorderster Stelle. Und auch heute noch nimmt Bubenreuth eine weltweit führende Rolle in der Streichbogenherstellung ein. Mit den zugewanderten Geigenbauern kam auch ihr traditionelles Egerländer Musikantentum nach Bubenreuth. Neben der Herstellung der Instrumente haben sie diese auch in hervorragender Weise zum Klingen gebracht.




Ihre Blaskapellen und Chöre legen davon ein hörbares Zeugnis ab. In welchem Ort dieser Größe findet man sonst noch ein voll funktionsfähiges Sinfonieorchester in Deutschland?

Zusammen mit dem althergebrachten fränkischen Brauchtum, z.B. der „Kerwa" (Kirchweih), die in Bubenreuth immer an Johanni oder am Sonntag danach gefeiert wird und in langer Tradition mit der Burschenschaft „Bubenruthia", die seit etwa 1817 eng mit Bubenreuth und den Bubenreuthern verbunden ist, leben heute „Altbubenreuther", „Siedler" und „Neubürger" harmonisch zusammen und sorgen dafür, dass sich Bubenreuth zu einer stattlichen Ortschaft entwickelt hat und weiter entwickeln wird. Heute zählt Bubenreuth etwa 4.900 Einwohner und verfügt über alle Einrichtungen, die das Leben in weitgehend noch dörflicher Atmosphäre so lebens- und liebenswert machen.

Die Gemeinde Bubenreuth hat es sich zum Ziel gesetzt, das historische Ortszentrum und die angrenzenden Teile des alten Scherleshofs als attraktiven und lebendigen Bereich der Gemeinde zu stärken. Dazu wurde der Ortskernbereich und das Gebiet um die Scherleshofer Straße am 8. November 2019 per gemeindlicher Satzung zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Bubenreuth Nord - Alter Ort" erklärt. Das Gebiet erstreckt sich von der Hauptstraße im Osten bis zur Neuen Straße im Westen und nach Norden hin in die abgehende Scherleshofer Straße hinein bis zur Falkenstraße.

Mit Unterstützung der Städtebauförderung bietet sich die Chance, nachhaltige städtebauliche Strukturen zu schaffen und Funktionsverlusten entgegen zu wirken.

Traditionelles Bubenreuther Bauernhaus

Ruhebank zum Verweilen

Historische Einfriedung

Die allgemeinen Ziele der Ortskernsanierung hat der Gemeinderat in Form eines städtebaulichen Rahmenplans und eines Maßnahmenplans gebilligt. Mit den beabsichtigten Maßnahmen können

- bausubstanzielle und gestalterische Mängel behoben werden,
- das Ortsbild verbessert werden,
- der Ortskern als Versorgungsbereich erhalten und entwickelt werden,
- die Ortsmitte als Wohnstandort aufgewertet werden,
- Verkehrsprobleme behoben werden.

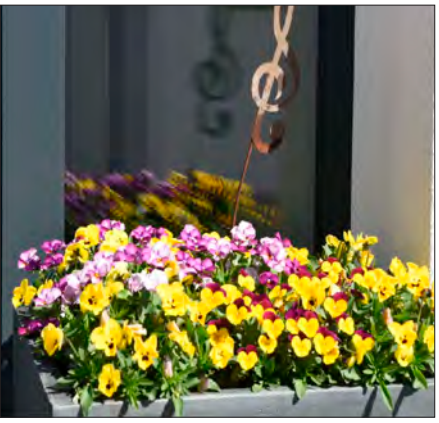
Abhängig von ihrer zukünftigen Finanzkraft, den zur Verfügung stehenden öffentlichen Mitteln und der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer wird die Gemeinde Bubenreuth ihren Ort, ihre Traditionen bewusst im verträglichen Maße weiterentwickeln und ihre Sanierungsziele in enger Abstimmung mit den Wünschen und Zielen ihrer Bürgerinnen und Bürger verfolgen.

## Sinn und Zweck der Gestaltungsrichtlinien

Die Gestaltungsrichtlinien liefern eine verbindliche Orientierung für die Baugestaltung im Ortskern Bubenreuth und dienen als Grundlage für die städtebauliche Beurteilung aller Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet. Ihre Einhaltung ist zudem zwingende Voraussetzung für die Beanspruchung von Zuschüssen aus dem Kommunalen Förderprogramm. Die Förderung der Baukultur und der regionalen Bautradition gehört zu den erklärten Zielen der Ortskernsanierung im Ort. Ein intaktes Ortsbild ist für die Identifikation der Bürger mit ihrer Gemeinde von zentraler Bedeutung und auch ein wichtiger Standortfaktor.

Ländliches Entrée

Um orts- und regionaltypische Gestaltungsmerkmale zu erhalten oder wieder herzustellen, hat sich der Gemeinderat auf die nachfolgenden Richtlinien zur Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Bubenreuth Nord – Alter Ort“ verständigt.



In den Gestaltungsrichtlinien sind die wesentlichen Stilelemente und Materialien des lokalen und regionalen Bauens zusammengestellt und Zielsetzungen formuliert, die bei der Sanierung alter Bausubstanz und beim Einfügen neuer Baukörper beachtet werden sollen. Vorhandene Gestaltqualitäten sollen bewahrt, verbessert und Neues in eigener Formensprache gut eingefügt werden. Auch Umnutzungen, Anbauten und Erweiterungen können eine zeitgemäße Nutzung von Gebäuden ermöglichen. Im Grundsatz gilt daher: Erhaltung und Sanierung geht vor Abriss und Neubau.

### Gestaltungsgrundsätze und Verbindlichkeit

Grundsätzlich haben bauliche Anlagen und Werbeanlagen dem Art. 8 „Baugestaltung“ der Bayerischen Bauordnung zu entsprechen, wonach bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander sowie Werkstoff und Farbe so gestaltet sein müssen, "dass sie nicht verunstaltet wirken.“ Bauliche Anlagen dürfen danach auch das „Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten.“ Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

Bei der Anordnung, Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung, Instandhaltung und Beseitigung von baulichen Anlagen sollen diese nach den folgenden Richtlinien so gestaltet werden, dass sie sich in das historische Ortsbild, das Straßen- und Platzbild und die Dachlandschaft einfügen. Auf Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung ist dabei besondere Rücksicht zu nehmen.

Das Verständnis und die Erkenntnis über die historischen, künstlerischen und städtebaulichen Besonderheiten sollen unter den Menschen in der Gemeinde gefördert werden. Auf eine rechtsverbindliche Festsetzung der erstellten Richtlinien wurde bewusst verzichtet.

Zwingend sind die Richtlinien für die Beantragung von Zuschüssen aus dem Kommunalen Förderprogramm einzuhalten. Die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen soll mit dem Ziel, damit zur Verbesserung des Ortsbildes beizutragen, finanziell unterstützt werden können.

Als Anreiz zur Erhaltung und Entwicklung der charakteristischen Ortsgestaltung legt die Gemeinde Bubenreuth parallel dazu ein Kommunales Förderprogramm auf. Damit soll auch ein gewisser Ausgleich für finanzielle Mehraufwendungen, die mit der Erfüllung der Gestaltungsrichtlinien verbunden sind, gegeben werden.

Artikel 1
## GELTUNGSBEREICH DER RICHTLINIEN

(1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Richtlinien umfasst das Sanierungsgebiet „Bubenreuth Nord - Alter Ort“ der Gemeinde Bubenreuth und ist auf beiliegendem Lageplan vom 8. November 2019 dargestellt und abgegrenzt.

(2) Der sachliche Geltungsbereich umfasst alle Grundstücke, baulichen Anlagen, Außenanlagen, Werbeanlagen und sonstigen Einrichtungen, für die Festsetzungen in diesen Richtlinien getroffen sind. Diese Richtlinien gelten für alle nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien Vorhaben.

Artikel 2
## GENEHMIGUNGSPFLICHTEN UND BERATUNGSANGEBOTE

(1) Bei baugenehmigungspflichtigen Bauvorhaben ist ein Bauantrag bei der Gemeinde Bubenreuth einzureichen. Er wird mit der Stellungnahme der Gemeinde zum Landratsamt Erlangen-Höchstadt als zuständiger Bauordnungsbehörde weitergeleitet.

(2) Bei Vorhaben, die einer Erlaubnis nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz bedürfen, ist ein Antrag auf denkmalpflegerische Erlaubnis vorzulegen. Bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben wird diese im Rahmen des Bauantragsverfahrens behandelt.

(3) Im Sanierungsgebiet sollen auch genehmigungsfreie Bauvorhaben und Werbeanlagen auf Grundlage dieser Gestaltungsrichtlinien mit der Gemeinde Bubenreuth abgestimmt werden. Die Gemeinde bietet dafür privaten Bauherr/innen Beratungstermine mit dem/der von der Gemeinde beauftragten Sanierungsberater/in an.

(4) Zuständig für die Entscheidung über eine Förderung dem Grunde, der Art, des Umfanges und der Höhe nach, ist die Gemeinde Bubenreuth. Ein Rechtsanspruch auf eine Förderung besteht nicht.

### Genehmigungspflichten

In der Gemeinde Bubenreuth besteht ein erhöhtes öffentliches Interesse, über das aktuelle Baugeschehen informiert zu sein. Dies trägt dazu bei, dass die Gemeinde ihre Pläne zur Ortskernsanierung umsetzen kann.

Die Sanierungssatzung für den Altort Bubenreuth schreibt zwar keine Genehmigungspflicht für Vorhaben im Sinne des § 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB vor, dennoch sollten die geplante Änderung, Errichtung, Nutzungsänderung oder Beseitigung baulicher Anlagen mit der Gemeinde im Sinne der Gestaltungsrichtlinien abgestimmt werden.

Mittels proaktiver Unterstützung von Bauwilligen mit Instrumenten wie etwa dem Kommunalen Förderprogramm für Dach- und Fassadensanierungen soll baulichen Entwicklungen entgegengesteuert werden, die die Durchführung der Ortskernsanierung behindern, schwächen oder ihr zuwiderlaufen könnten.

Bei Maßnahmen an den derzeit sieben, teils hochwertigen Baudenkmälern im Sanierungsgebiet oder im Bereich von im Sanierungsgebiet auftretenden Bodendenkmälern ist unabhängig von der sanierungsrechtlichen Genehmigung eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen. Auskunft hierüber erteilt die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Erlangen-Höchstadt.

### Beratungsangebote

Wenn Sie ein Vorhaben im Sanierungsgebiet planen, bietet Ihnen die Gemeinde Bubenreuth zusammen mit dem/der beauftragten Sanierungsberater/in kostenlose Beratungen und Unterstützung schwerpunktmäßig vor Ort an, um Ihre Absichten abzustimmen und evtl. Fördermöglichkeiten zu erörtern. Bitte wenden Sie sich dazu möglichst frühzeitig an das Planungsamt der Gemeinde Bubenreuth.

### Siedlungsentwicklung und Bebauungsstruktur

Die Bubenreuther Ortsstruktur ist geprägt durch das Gegenüber von zwei relativ gleichwertigen Ortsteilen, dem Altort im Norden und der Geigenbauersiedlung mit Südhang im Süden. Beide Ortsteile sind durch die Birkenallee miteinander verbunden. Eine besondere Prägung der Struktur schaffen einerseits die aneinandergereihten, teilweise noch landwirtschaftlich geprägten Hofstellen im Ortskern des Altortes mit ihren historisch wertvollen Bauernhäusern und Scheunen, andererseits die Gebäudestruktur der „aus einem Guss“ geplanten Geigenbauersiedlung, vorw. aus den 1950er Jahren mit ihrem in der Gesamtheit „ensembleartigen“ Charakter. Darüber hinaus prägen auch einige Einzelobjekte (Gebäude, Gewerbe-Areale etc.) die Ortsstruktur.

Bebauungsstruktur – die geschwungene, gewachsene Struktur des Altortes i. Ggs. zur geradlinig geplanten Umgebung

Weiterhin wird das Bubenreuther Ortsbild durch viele markante Einzelelemente, wie Gebäude, Kulturdenkmäler, Ortsansichten, Blicke in die Landschaft etc. geprägt. Die Elemente selbst, ihre Situierung bzw. Gruppierung prägen die Identität des insoweit unverwechselbaren Ortes. Daher kommt der Ortsbildpflege eine wichtige Bedeutung zu. Besonders im Umgang mit denkmalgeschützten Objekten aber auch bei der gewissenhaften Abwägung jeder Art von Bebauung im Ort bzw. bei Eingriffen in die Natur und Landschaft kommt dies zum Tragen.

Artikel 3
**Allgemeine Gestaltungsgrundsätze**
**ERHALT DER BAUSUBSTANZ, EINFÜGEN NEUER BAUKÖRPER**

(1) Das ortsbildprägende Baugefüge ist bei allen baulichen Maßnahmen grundsätzlich zu berücksichtigen. In Übereinstimmung mit der Umgebung ist neues Bauen mit Elementen und Materialien zeitgenössischer Architektur durchaus gewünscht. Es gilt jedoch, dass Erhaltung und Sanierung vorhandener Bausubstanz vor Abriss und Neubau gehen. Auch Umnutzungen, Anbauten und Erweiterungen können eine zeitgemäße Nutzung der Gebäude ermöglichen.

(2) Bei Ersatzbauten sollen die überlieferten Abgrenzungen durch Beibehaltung der Stellung des Baukörpers und der Firstrichtung sowie durch Einhalten der Baufluchten erkennbar bleiben. Von den nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen kann unter diesem Gesichtspunkt im Einzelfall abgewichen werden, sofern die erforderliche Belichtung, die Belüftung und der Brandschutz nachgewiesen werden können.

(3) Die neu entstehenden Baukörper sollen in Baumasse (Länge, Breite, Höhe), Proportion und Gliederung nicht wesentlich von den ortsbild-typischen Baukörpern abweichen. Nebengebäude sollen in harmonischem Bezug zum Hauptgebäude stehen. Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhen sind der umgebenden Bebauung anzupassen.

## Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Bubenreuth in den Jahrzehnten nach dem II. Weltkrieg erfolgte rasant. Mit der Zahl der Einwohner hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche vervielfacht.

Um Flächen zu sparen, sollen in den kommenden Jahren vorhandene Innenentwicklungspotenziale verstärkt genutzt werden. Die im Zuge des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) ermittelten Bebauungsdichten, Baulücken, Brachflächen und Leerstände im Ort bieten hierzu günstige Voraussetzungen.

Wenn es die vorhandene Bausubstanz zulässt, gilt der Grundsatz: Erhaltung und Sanierung vorhandener Bausubstanz geht vor Abriss und Neubau. Dies gilt insbesondere für die im Sanierungsgebiet erfassten Baudenkmäler, aber auch für Gebäude, die aufgrund ihrer geschichtlichen Bedeutung, gestalterischer Besonderheiten oder ihrer raumbildenden Stellung als ortsbildprägend eingestuft werden können.

## Einfügen in den Bestand

Bei Umbauten, Renovierungen und Neubauten sollen insbesondere im „Alten Ort" die vorhandenen Strukturen angemessen berücksichtigt werden. Die Stellung der Baukörper, Baufluchten und die Bauweise schaffen einen räumlichen Eindruck, der das Bild der „Ortsmitte Bubenreuth" ganz wesentlich bestimmt.

## Raumwirkung

Wie die Gebäudestellung haben Länge, Breite und Höhe eines Baukörpers wichtigen Einfluss auf das Erscheinungsbild einer Straße oder eines Platzes.

Bei Veränderungen am Gebäude bzw. einem Neubau soll die ursprünglich positive Wirkung bewahrt werden. Dazu dienen Vorgaben, die mehr auf die Wirkung eines Baukörpers auf seine Umgebung zielen als auf gestalterische oder technische Details.

Besonders im „Alten Ort" soll der vorgegebene Maßstab gewahrt bleiben. Altorttypisch ist eine I- bis II-geschossige Bebauung. Selten wird eine Traufhöhe von sechs bis maximal sieben Metern überschritten. Wenn ein Gebäude mehr als zwei Vollgeschosse aufweist, liegt das dritte Vollgeschoss meistens im Dach.

## Nebengebäude

Nebengebäude, wie Scheunen, Garagen und Geräteschuppen, Gartenhäuser, überdachte Freisitze oder offene Hallen haben Bedeutung für das Erscheinungsbild des gesamten Anwesens.

Um den städtebaulichen Gesamteindruck nicht zu stören, sollte die Gestaltung der Nebengebäude nach den gleichen Regeln und mit gleicher Sorgfalt wie die Gestaltung des Hauptgebäudes erfolgen. Haupt- und Nebengebäude bilden eine Einheit und dürfen qualitativ nicht unterschiedlich behandelt werden.

### Artikel 4
### AUßENWÄNDE, FASSADEN

(1) Die für Bubenreuth Nord ortstypischen Bauarten, wie Putzfassaden und Sandsteinfassaden bei Massivbauten sowie Fassaden mit Fachwerkelementen sollen auch weiterhin gepflegt werden.

(2) Stark strukturierte Putzarten, wie Nester-, Nockerl- oder Wurmputz, sollen vermieden werden. Empfohlen wird mineralischer, geriebener oder gescheibter Glattputz in traditioneller Verarbeitung.

(3) Benachbarte Fassaden sollen hinsichtlich ihrer Gesamtentwicklung und ihrer Einzelelemente angeglichen werden, insbesondere wenn eine Ensemblewirkung unterstrichen werden soll. Fassaden sollen nicht in intensiven, stark kontrastierenden oder grellen Farben beschichtet werden.

(4) Vorsprünge und Rücksprünge der Fassade sowie die Errichtung von Balkonen und Veranden zur Straßenseite entsprechen nicht der regionalen Bautradition und sollen vermieden werden.

(5) Historische Sockelausbildungen in Form von Vorsprüngen bei Sandsteinfassaden und Sandsteinsockel bei Fachwerksfassaden sollen erhalten werden. Ebenfalls sollen historische Gliederungs- und Schmuckelemente beibehalten werden.

**Zur Beseitigung gestalterischer Mängel und Verbesserung des Ortsbildes können mit Mitteln aus dem Kommunalen Förderprogramm unterstützt werden:**

- Das Zurückbauen unpassender Vor- und Rücksprünge.
- Der Abbruch von Anbauten und Nebengebäuden.
- Das Wiederherstellen von Raumkanten durch bauliche Maßnahmen.

## Fassadengestaltung

Das Erscheinungsbild der Fassaden wird durch ihre Abmessungen, ihre Gliederung, das Verhältnis von Öffnungsfläche zu Wandfläche sowie den Wechsel von Material und Farbe der Oberfläche bestimmt.

Typisch für den Bubenreuther Ortskern sind neben Sandsteinfassaden schlichte Putzfassaden. Indem Hausecken, Ortgang, Geschossdecken und Öffnungen farbig betont oder plastisch abgesetzt werden, können Fassaden gegliedert und der Stellenwert eines Gebäudes mit einfachen Mitteln unterstrichen werden. An repräsentativen Gebäuden kommen

aufwändigere Dekorformen wie Gesimse, Gewände, Ecklisenen, Simse oder Rustikazonen vor.

Im Sanierungsgebiet finden sich solche Schmuckformen z.B. an den Bauernhäusern Hauptstraße 1, Hauptstraße 3, Hauptstraße 7, Hauptstraße 11, dem Gasthof zur Post (Westfassade) Hauptstraße 12 und dem Gasthof Mörsbergei Hauptstraße 14.

Daneben setzen Gebäudeteile in Fachwerkkonstruktion Akzente im Ortsbild. Komplette Fachwerkfassaden kommen seltener vor. Einen markanten Blickfang stellt beispielsweise das Gebäude Hauptstraße 2 dar. Hier ist das Fachwerk eher Konstruktions- als Schmuckmittel.

Holzverschalungen kommen hauptsächlich an Wirtschafts- oder Nebengebäuden vor. Für die Hauptgebäude im Sanierungsgebiet sind sie eher untypisch.

Neben dem Material ist die Farbe der Fassade ein wichtiges Gestaltungsmerkmal. Ortstypische Fassadenfarben entstammen den regionalen Baustoffen wie dem rötlich-gelben Sandstein. Dementsprechend dominieren gedeckte, erdige Farbtöne. Völlig untypisch sind grelle Primärfarben.

Erker, Balkone oder Loggien weisen die historischen Gebäude in Bubenreuth nicht auf. Ebenso untypisch sind Arkaden.

**Zur Verbesserung der Fassadengestaltung sind förderfähig:**

- Maßnahmen zum Erhalt bzw. Wiederherstellen von historischen Baudetails, z.B. Fenster- und Türlaibungen, Gewänden, Gesimsen, Lisenen, etc.
- Das Entfernen untypischer Putzarten und Fassadenverkleidungen.
- Der Anstrich von Fassaden in gedeckten, harmonischen Farbtönen, sofern dieser über den reinen Bauunterhalt hinausgeht.
- Das Freilegen von Fachwerk, wenn dieses als Sichtfachwerk angelegt war und keine historische Fassadengestaltung zerstört wird.

Artikel 5
## DÄCHER

(1) Der einheitliche, aus der historischen Entwicklung überlieferte Gesamteindruck der Dachlandschaft soll in Form und Farbton erhalten werden. Neubauten und Umbauten sollen sich in dieses Gesamtbild einfügen und mit einer sensiblen modernen oder einer bewusst und qualitätvoll die Bautradition aufnehmende Lösung auf die Anforderungen reagieren. Die vorherrschenden Dachformen und Firstrichtungen sollen eingehalten werden.

(2) Die ortstypische Dachform ist das Satteldach mit einer Neigung von mind. 45 Grad.

(3) Als Dachdeckungsmaterial sollen naturrote (rote bzw. rotbraune) Tonziegel verwendet werden. Ortstypisch sind der Biberschwanzziegel bzw. der Falzziegel. Engobierte (glänzende) Ziegel und Betonsteine sind unerwünscht.

(4) Kniestöcke sind nicht ortsüblich. Nur in Ausnahmefällen ist – soweit ortsbildverträglich – ein Kniestock von max. 50 cm Höhe gestalterisch akzeptabel.

Dachlandschaft
Ortszentrum
Google Earth, 2021

## Dachgestaltung

Der Blick aus der Vogelperspektive macht deutlich, wie stark die Dachlandschaft das Ortsbild prägt.

Satteldach Walmdach Krüppelwalmdach

Form und Neigung des Daches und das Material der Dacheindeckung sind wichtige Gestaltungsmerkmale. Daneben wirken sich die Gestaltung von Dachüberständen, der Traufe und des Ortgangs auf das Ortsbild aus.

Schleppgauben

Bis heute haben die meisten Haupt- und Nebengebäude im Sanierungsgebiet ein regionaltypisches steiles Satteldach und viele davon im Altort eine rote bis rotbraune Eindeckung. Nur vereinzelt setzen Walm- oder Krüppelwalmdächer Akzente. Die Dachneigung liegt bei der Mehrzahl der Gebäude bei mindestens 45°.

Der rote Biberschwanzziegel ist in unserem Raum ein traditionelles Dachdeckungsmaterial und besitzt einen besonders lebendigen, warmen Charakter. Andersfarbige und ortsfremde Materialien, die nicht patinieren können, wirken in diesem Zusammenhang unpassend.

Besonders an Nebengebäuden finden sich z.T. gestalterisch unbefriedigende Materialien wie Faserzement- oder Kunststoffwellplatten, welche sich negativ auf das Ortsbild auswirken.

Ein Kniestock ist bei steilen fränkischen Steildächern ebenso unüblich wie überflüssig. Ebenso untypisch für das fränkische Steildach sind ausladende Dachüberstände.

Traufe und Ortgang sind traditionell nur durch ein schmales Brett oder ein gemauertes Gesims profiliert. Sofern handwerkliche Details wie Gesimsbrett, Kastengesims, Putzgesims, Traufbrett und Zahnleiste vorhanden sind, sollten diese erhalten und ergänzt werden.

Negativen Einfluss auf die Dachlandschaft können überdimensionierte, spiegelnde Glasflächen haben. Unter diesem Gesichtspunkt soll die Größe und Anordnung von Dachflächenfenstern, Solarkollektoren mit Bedacht gewählt werden.

**Förderfähige Maßnahmen zur Verbesserung der Dachlandschaft sind:**

- Das Anpassen der Dachkonstruktion und -gestaltung an die ortstypischen Vorgaben.
- Die Eindeckung von Dächern mit naturroten Tonziegeln (Biberschwanz- bzw. Flach- oder Verschiebeziegel).
- Das Entsorgen umweltschädlicher und untypischer Dacheindeckungen bei gleichzeitiger Neueindeckung und gestalterischer Aufwertung des Daches.
- Die Begrünung von Flachdächern bei Nebengebäuden.
- Die Erneuerung der Dachentwässerung bei Ausführung in Kupfer- oder Titanzink.

Liegende Dachflächenfenster sollen nur verwendet werden, wenn sie öffentlich nicht einsehbar sind.

### Artikel 6
### DACHAUFBAUTEN, DACHEINSCHNITTE UND ZWERCHHÄUSER

(1) Dachgauben sollen nur in Form von Einzelgauben als Satteldach- oder Schleppgauben ausgeführt werden. Durchgehende Dachgauben sind im Einzelfall mit der Gemeinde abzustimmen.

– zwischen bestehenden Dachflächenfenstern – über einer bestehenden Schleppgaube – am First

Die Anordnung von Zwerchhäusern soll nur an städtebaulich und gestalterisch begründeten Stellen erfolgen.

(2) Je Dachfläche soll nur eine Gaubenform gewählt werden. Gauben im zweiten Dachgeschoss bzw. im Spitzboden sind aus gestalterischen Gründen unerwünscht.

(3) Die Dachdeckung der Gauben und Zwerchhäuser soll mit dem gleichen Material wie die Bedachung des Hauptdaches eingedeckt werden. Die Seitenflächen sollen in Material und Farbe der Fassade angepasst werden. Im Einzelfall sind helle, handwerklich gefertigte Blechverkleidungen in Stehfalzausführung zulässig.

(4) Gauben sollen einen gegenseitigen Abstand von mindestens 80 cm (ein Sparrenfeld) aufweisen, der Abstand vom Ortgang soll mindestens 125 cm betragen.

(5) Dacheinschnitte entsprechen nicht der regionalen Bautradition und sind deshalb nicht erwünscht. Ausnahmen können an nicht einsehbaren Bereichen zugelassen werden, wenn dadurch der geschlossene Charakter der Dachfläche nicht beeinträchtigt wird.

## Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte

Bei steilen Dachneigungen und großen Kubaturen im Dachraum bietet sich ein Ausbau des Daches zu Wohnzwecken an.

Zur Belichtung des Dachraumes dienen Gauben oder Dachflächenfenster. Aus gestalterischen Gründen ist ersteren der Vorzug zu geben. Das Aufbringen von Dachgauben erfordert eine gewisse Mindestneigung der Dächer. Auf Dächern unter 35° Dachneigung wirken Gauben aufgepfropft und unproportioniert. Die Anzahl der Gauben, ihre Gestaltung und Position ist deshalb sorgfältig zu prüfen.

Satteldachgauben

Typisch für die Bubenreuther Ortsmitte sind Satteldach- oder Schleppgauben auf den Dächern. Um die Proportionen zu wahren, ist es besonders bei Satteldachgauben angebracht, die Breite einer Gaube und damit deren Eigenhöhe zu begrenzen.

Wesentlich stärker als einfache Dachgauben verändern Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser die Dachlandschaft. Handelt es sich um einen quer („zwerch") zum Hauptfirst auf das Dach aufgesetzten Gebäudekörper spricht man von einem Zwerchgiebel. Springt die Giebelwand vor die Fassade, handelt es sich um ein Zwerchhaus.

Neben unproportionierten Dachaufbauten können Dacheinschnitte z.B. für Terrassen oder Loggien die Dachlandschaft erheblich stören und sollen deshalb vermieden werden.

**Finanziell unterstützt werden können folgende Maßnahmen:**

- Die Sanierung und Rekonstruktion historischer Dachaufbauten.
- Der Ersatz von Dachflächenfenstern durch Gauben und die Errichtung neuer Gauben entsprechend der gestalterischen Vorgaben.

Artikel 7
## WANDÖFFNUNGEN UND WANDEINSCHNITTE – FENSTER UND TÜREN

(1) Tür- und Fensteröffnungen sollen in Größe und Anordnung auf die Gesamtfassade abgestimmt werden.

(2) Öffnungen in der Fassade sind zusammen mit ihren Rahmungen (Faschen und Gewände) als gestalterische Einheit zu betrachten und sollen nach historischem Vorbild aufeinander abgestimmt werden.

(3) Fenster sollen als Einzelfenster mit stehendem Format hergestellt werden. Regionaltypisch sind Fensteröffnungen in Form eines stehenden Rechteckes. Die Fenster sollen Formate mit einem Seitenverhältnis (Breite zu Höhe) von 2:3 oder 4:5 aufweisen. Die Laibungstiefe beträgt in der Regel 12-18 cm.

(4) Bei Neubauten und Fenstererneuerungen sollen Unterteilungen erfolgen, die den Proportionen der Gesamtfassade entsprechen.

(5) Fensteröffnungen sollen durch Gewände oder Putzfaschen gegenüber den Wandflächen hervorgehoben werden und sind als Gestaltungsmittel auch an Neubauten gewünscht.

(6) Als Fensterverglasung soll Klarglas verwendet werden. Bunt- und Spiegelglas, sogenannte Antikverglasungen und Glasbausteine sind untypisch und zu vermeiden.

(7) Grundsätzlich sollen Fenster in Holz ausgeführt werden. Andere Materialien (z.B. Metall, Kunststoff) können nach Vorlage von Ausführungsdetails sowie Material- und Farbproben als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Profile in Breite und Oberfläche die gleiche optische Erscheinung wie mit Holzprofilen aufweisen. Diese sind dann jedoch von der Förderung ausgenommen.

(8) Fenster bis 0,90 m Breite (Rohbaumaß) können einflügelig sein. Fenster größerer Breite sollen durch Sprossen gegliedert werden oder zwei- bzw. mehrflügelig sein. Sprossenimitationen die nur aufgeklebt sind, entsprechen nicht den gestalterischen Anforderungen, erwünscht ist jedoch die sog. Wiener Sprosse.

(9) Türen und Tore, die von öffentlich zugänglichen Flächen aus sichtbar sind, sollen in geschlossener Holzkonstruktion ausgeführt werden. Zur Belichtung sind Glasausschnitte bis zu 1/3 der Türfläche möglich. Ausnahmen sind bei Ladeneinbauten möglich.

### Öffnungen in der Fassade – Türen, Tore und Fenster

Wandöffnungen wie Fenster, Türen, Tore und Durchfahrten sind wichtige Gliederungs- und Gestaltungsmerkmale der Fassade. Lage und Größe der Wandöffnungen sind bestimmt durch deren jeweilige Funktion. Gliederung und Rhythmisierung der Fassadenöffnungen prägen das Ortsbild ebenso wie die Ausführung der Bauteile, mit denen die Öffnungen verschlossen werden.

Handwerklich gefertigte Türen, Tore und Fenster können ein Gebäude schmücken. Immer häufiger aber werden diese durch industriell gefertigte Massenware ersetzt. Gestalterisch problematisch ist ein solcher Ersatz, wenn moderne Materialien und Konstruktionen zu einem stark veränderten Erscheinungsbild eines historischen Gebäudes führen.

Fenster sind die „Augen" des Hauses. Ihre Anordnung prägt das Bild eines Gebäudes ganz wesentlich mit. Die regionaltypische Tradition kennt im Wesentlichen stehende Fensterformate.

Das Auge erkennt sehr schnell Unstimmigkeiten in Größe und Proportion. Für ein harmonisches Fassadenbild ist es deshalb wichtig, nicht beliebig große und oft wechselnde Fensterformate zu verwenden.

Unerwünscht sind Veränderungen ursprünglich stehender Fensterformate, historischer Achsen und Proportionen. Fenster sind heute zwar in jeder gewünschten Größe lieferbar, aber massive Eingriffe in die Fassade verändern den Charakter des gesamten Gebäudes und sollten nur in Ausnahmefällen erfolgen.

Konstruktiv unterteilte, meist weiß lackierte Holzfenster, teilweise mit dekorativen Rahmungen oder auch Fenstergewänden sind prägend für den historischen Ortskern. Ungeteilte Fenster erscheinen lochartig und lassen Fassaden aufgerissen erscheinen. Fenster ab 80 cm Breite sollen deshalb zwei- oder mehrflügelig ausgebildet und durch Sprossen gegliedert werden. Innenliegende oder aufgeklebte Sprossenimitationen erfüllen diesen Zweck nicht.

An Schaufenstern sind im Alten Ort nur wenige vorhanden. Baugeschichtlich sind sie ein vergleichsweise junges Element. Sie können das Erdgeschoss eines Gebäudes dominieren, sollten aber nicht die gesamte Fassade bestimmen. Auch bei deren Gestaltung gilt es, die ursprüngliche Kleinteiligkeit angemessen zu berücksichtigen.

Neue Materialien wie Kunststoff und Aluminium bieten vermeintliche Vorteile in Anschaffung und Unterhalt. Aber auch das traditionelle Holzfenster ist in seiner Entwicklung nicht stehen geblieben.

Wärmeschutzglas, schmälere Profile und verbesserte Anstriche sorgen für zeitgemäßen Komfort, einen vertretbaren Pflegeaufwand und eine ausreichende Belichtung. Darüber hinaus sollten bauphysikalische Erfordernisse, der zur Herstellung benötigte Energieaufwand sowie die umweltgerechte Entsorgung der Baustoffe bei der Auswahl der Materialien bedacht werden. Aus den genannten Gründen bleibt das Holzfenster gerade im historischen Ortskern der Baustoff der Wahl.

Für Verglasungen gilt: Bunt- oder Spiegelglas, Antikverglasungen oder Glasbausteine mögen ihre gestalterische Berechtigung haben. Im Bubenreuther Altort wirken sie unpassend und störend. Hier wird der Einsatz von Klarglas empfohlen.

**Förderfähige Maßnahmen sind:**

- Die Rekonstruktion harmonischer Fassaden unter Berücksichtigung von Proportionen, Anzahl und Anordnung ursprünglicher Fassadenöffnungen.
- Das Ersetzen liegender durch stehende Fensterformate.
- Die Restaurierung historischer Fenster, Türen und Tore.
- Der Einbau von Holztüren, hölzernen Toranlagen und Holzfenstern entsprechend der gestalterischen Vorgaben.
- Der Ersatz von Kunststofffenstern durch (geteilte) Holzfenster.
- Der Einbau von Fensterbänken aus Blech (Kupfer oder Titanzink) oder Naturstein.
- Der Rückbau von funktionslosen Ladeneinbauten.
- Der Ersatz unpassender Schaufenster.

Artikel 8
## SCHAUFENSTER / MARKISEN

(1) Die Breite einzelner Schaufensteröffnungen soll 2,50 m nicht überschreiten und in Summe sollen die Breiten der Schaufensteröffnungen nicht mehr als zwei Drittel der Gesamtbreite der Gebäudefront betragen. Die Brüstungshöhe soll mindestens 0,30 m betragen. Unterteilungen, z.B. in Form von Oberlichtern, werden empfohlen. Schaufenster sollen in rechteckigem, stehenden Format und deutlich gegliedert ausgeführt werden.

(2) Bei Schaufenstern sind, neben Holzausführungen, im Einzelfall auch Metall- oder Kunststoffkonstruktionen mit möglichst schlanken Profilen zulässig.

(3) Markisen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig. Form und Farbe sind mit der Gemeinde abzustimmen.

### Sonnen- und Wetterschutzanlagen

Überdimensionierte und auffällig gestaltete Sonnen- und Wetterschutzanlagen, z.B. in Form von Markisen und Vordächern, können einen sehr negativen Einfluss auf das Ortsbild haben, wenn sie weit in den Straßenraum hineinragen, den Blick nach oben versperren oder ein Haus optisch zerschneiden.

Für Geschäfte mit sonnenempfindlichen Auslagen können einziehbare und verdeckt angebrachte Markisen aus leichten Materialien eine gute Kompromisslösung darstellen, um die Ware zu schützen.

Wichtig ist es, die Breite und Tiefe der Anlagen zu begrenzen und ihre farbliche Gestaltung auf die Fassade abzustimmen.

**Unter Berücksichtigung der gestalterischen Vorgaben ist folgende Maßnahme förderfähig:**

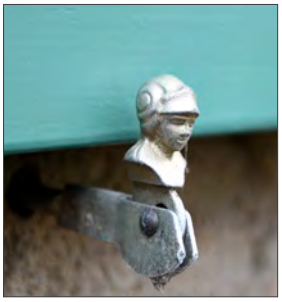
- Das Anbringen beweglicher Markisen für Schaufenster, wenn damit eine gestalterische Verbesserung gegenüber dem Bestand erreicht werden kann.

Artikel 9
## FENSTERLÄDEN, ROLLÄDEN, JALOUSIEN

(1) Klapp- und Schiebeläden an Türen und Fenstern sollen in Holz ausgeführt werden. Vorhandene Fensterläden sollen erhalten werden, die Wiederherstellung und das Abringen neuer Fensterläden sind erwünscht.

(2) Außen liegende Rollläden und Jalousien sollen, auf die Fensteröffnung bezogen, putzbündig angebracht werden. Sichtbare Kastenblenden sind zu vermeiden. Führungsschienen sollen dem Farbton der Fensterrahmen angepasst werden.

### Fensterläden und Jalousien



Ein wichtiges gestalterisches und funktionelles Element an den Fassaden sind Fensterläden. An manchen Gebäuden in der Ortsmitte sind sie erhalten geblieben. Häufige zeugen Beschläge und Zargen davon, dass in der Vergangenheit Fensterläden als Sichtschutz, zur Verschattung, zur Isolierung vor lauten Geräuschen, zum Schutz vor Wind und Wetter oder zur Dekoration eingesetzt wurden.

Wenn Jalousien und Rollläden an die Stelle von Fensterläden treten, sollte darauf geachtet werden, dass diese so angebracht und gestaltet werden, dass sie die Fassade nicht beeinträchtigen und die ursprünglichen Fensterformate nicht zerstören.

**Unterstützt werden kann:**

- Die Restaurierung oder Neuanfertigung von Holzläden.

Artikel 10
## AUSSENANTENNEN, VERSORGUNGS-LEITUNGEN, SATELLITENANLAGEN

Satelliten- und sonstige Rundfunkanlagen sollen, soweit es der Empfang erlaubt, unter Dach bzw. an nicht einsehbaren Bereichen angeordnet werden. Bei Unverzichtbarkeit sind Sonderlösungen zu suchen.

### Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen

Dachantennen und Satellitenempfangsanlagen sind vielerorts zu festen Bestandteilen der Dachlandschaft geworden.

Besonders im historischen Ensemble kann ein Wald aus Antennen und „Schüsseln“ das Bild der Dachlandschaft erheblich beeinträchtigen.

Wünschenswert ist es deshalb, die Anlagen geschützt vor Witterung und Korrosion unter dem Dach unterzubringen. Ein Verbot setzt voraus, dass gleichwertiger Ersatz möglich ist. Häufig können Antennen und Satellitenanlagen durch Kabel ersetzt oder als Gemeinschaftsanlagen zusammengeschlossen werden.

**Mit Mittel aus dem Kommunalen Förderprogramm kann unterstützt werden:**

- Das Zusammenlegen von bestehenden Antennen und Satellitenempfangsanlagen zu Gemeinschaftsanlagen.

Artikel 11
## ANLAGEN ZUR NUTZUNG VON SONNENENERGIE / $CO_2$-EINSPARUNG

(1) Die Gemeinde Bubenreuth hat mit Beschluss vom 18. Oktober 2011 bestimmt, energieautark zu werden. Die Bürger können hierbei einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Auch der Arbeitskreis „Energiewende Bubenreuth“ unterstützt sinnvolles Energiesparen und den Einsatz regenativer Energien. Vor Beginn einer Umbaumaßnahme wird daher eine Energieberatung empfohlen.

(2) Kollektoren für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen sollen gestalterisch auf die Dachform und etwaige Ausschnitte reagieren. Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind zu vermeiden. Dazu sollten sie möglichst nur auf der straßenabgewandten Seite der Dachfläche errichtet werden und nicht fernwirksam (Siedlungsrand) sein. In Ausnahmefällen sind Kollektoren für Solarthermie auch auf anderen Dachflächen zulässig.

(3) Kollektoren und Photovoltaikanlagen sollen in einfachen geometrischen Formen (Rechteck, Quadrat) angebracht und grundsätzlich so ausgeführt werden, dass vorhandene Gebäudesymmetrien (in Dach und Fassade) aufgenommen werden. Bereits vorhandene Dachelemente (Dachgauben, Dachflächenfenster, Kamine etc.) sollen in gestalterisch vertretbarer Weise einbezogen werden.

(4) Die Errichtung von Kollektoren oder Photovoltaikanlagen ist rechtzeitig vor der Realisierung in gestalterischer Hinsicht mit der Gemeinde abzustimmen.

(5) Bei Einzeldenkmälern und in denkmalgeschützten Ensembles ist die Errichtung von Kollektoren nur im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde zulässig.

Artikel 12
## EINFRIEDUNGEN

(1) Historische Einfriedungen sollen mit ihren Sockeln, Gliederungen, Abdeckungen und Zieraufsätzen erhalten bleiben.

(2) Gemauerte Einfriedungen sollen als verputzte Wandflächen oder als regionaltypisches Sandsteinmauerwerk ausgeführt werden.

(3) Holzzäune sollen als Holzlattenzäune oder Staketenzäune aus senkrecht stehenden Latten (rechteckiger Holzlattenquerschnitt ca. 25 x 55 mm) bzw. Staketen (Holzstakenquerschnitt im Halbkreisprofil, d = ca. 55 mm) ausgeführt werden. Jägerzäune, aufwändig gearbeitete Metallzäune und Zaunsockel sind nicht ortstypisch. Grelle und bunte Farbanstriche sind zu vermeiden.

(4) Zaunsockel sollen nicht höher als 30 cm ausgebildet sein.

(5) Die Farbgebung von Einfriedungen ist im Rahmen der Sanierungsberatung der Gemeinde Bubenreuth abzustimmen.

### Einfriedungen

Einfriedungen trennen den privaten vom öffentlichen Bereich. Sie kommen in Bubenreuth sowohl in Form von schmiedeeisernen und hölzernen Zäunen als auch in Form von Sandsteinmauern oder auch Hecken vor.

Einfriedung traditioneller Art - Holzlattenzaun auf massivem Sandsteinsockel zwischen massiven Säulen

Für die Gestaltung von Zäunen gilt: Je schlichter, einfacher und handwerklich solide ein Zaun konstruiert ist, desto besser wirkt er. Typisch für die Region sind senkrechte Lattenzäune aus Halbrund- oder Vierkanthölzern. Jäger- und Rancherzäune passen nicht ins Ortsbild.

Auch Metallgitterzäune weisen eine deutlich vertikale Gliederung mit senkrechten Stäben auf, haben z.T. auch aufwändige Verzierungen. Gemauerte Einfriedungen sind typischerweise verputzt und ebenfalls schlicht gestaltet.

Vorhandene Natursteinmauern und historische Einfriedungen sollen erhalten und bei Bedarf fachgerecht ergänzt werden. Neue Einfriedungen sollen sich in Form, Material und Farbe in die Umgebung einfügen und nicht zu hoch sein.

Handwerklich gefertigten Einfriedungen ist gegenüber industrieller Massenware der Vorzug zu geben. Auf Modeerscheinungen, wie z.B. Gabionenwände, sollte verzichtet werden. Zumutungen für den Nachbarn und die Öffentlichkeit sind z.B. auch Schilfmatten und Wellplastik. Maschendrahtzaun sollten hinterpflanzt werden.

Als Alternative zu Zäunen und Mauern eignen sich im Sanierungsgebiet auch geschnittene Hecken, z.B. Liguster und Hainbuche.

**Zur Förderung regions- und ortstypischer Einfriedungen sind folgende Maßnahmen zuschussfähig:**

- Die Restaurierung bzw. Ergänzung historischer und ortstypischer Einfriedungen.
- Das Errichten neuer Holzzäune und schlichter Metallgitterzäune gemäß der gestalterischen Vorgaben.
- Der Rückbau von Mauern und massiven Sockeln.
- Das Herstellen eines grünen Mauerfußes.
- Das Pflanzen von Hecken aus ortstypischen Gehölzen.
- Das Hinterpflanzen von Maschendrahtzäunen.

Artikel 13
**HÖFE, GÄRTEN, EINGANGSBEREICHE**

Nicht überbaute Grundstücksflächen in den Blockinnenbereichen sollen, soweit möglich, begrünt werden.

(1) Versiegelte Flächen sollen auf ein Minimum reduziert werden. Zur Befestigung soll Natursteinpflaster oder natursteinähnliches Betonpflaster verwendet werden. Zufahrten und Stellplätze sollten versickerungsfähig ausgeführt werden.

(2) Lagerplätze und Stellplätze für Müllcontainer sollen von öffentlich zugänglichen Flächen nicht einsehbar sein.

(3) Freitreppen und Eingangsstufen sollen in Naturstein oder ersatzweise mit natursteinähnlichen Betonblockstufen ausgeführt werden.

## Vorflächen, Höfe, Gärten und Eingangsbereiche

Die Atmosphäre eines Ortes wird vor allem in den Übergängen von privatem zum öffentlichen Grund spürbar, also in Bereichen, die für den Aufenthalt und das Verweilen eine besondere Qualität haben. In der Vergangenheit hatten diese Flächen zwischen Gebäude und öffentlichem Raum eine hohe Aufenthaltsqualität. Aufgrund der gestiegenen Verkehrsbelastung - besonders entlang der stark befahrenen Hauptstraße - ist diese z.T. leider verloren gegangen.

Wenn Flächen in Privateigentum stehen, aber öffentlich zugängig bzw. nicht durch Mauern oder Zäune vom öffentlichen Raum getrennt sind, gelten sie im städtebaulichen Sinn als „halböffentlich".

Aber auch ausschließlich privat genutzte Flächen, die vom öffentlichen Raum getrennt, aber einsehbar sind, haben Einfluss auf das Ortsbild. Hierzu gehören Vorgärten, Höfe, Eingangs- und Zufahrtsbereiche.

Bei deren Gestaltung soll darauf geachtet werden, dass versiegelte Flächen auf das notwendige Minimum reduziert werden. Geeignete Materialien zur Befestigung sind Natursteinpflaster, natursteinähnliches Betonpflaster und wassergebundene Schotterwege. Für Stellplätze und Garagenzufahrten ist Pflaster mit Rasenfuge gut geeignet, um z.B. Regenwasser besser versickern und den Boden atmen zu lassen.

Mit wenig Aufwand lassen sich oft vollständig versiegelte Flächen in grüne Oasen verwandeln und die Wohn- und Aufenthaltsqualität eines Grundstücks deutlich verbessern.

Große, ortsbildprägende Bäume auf privatem Grund sind wünschenswert und innerhalb des Sanierungsgebietes auf vielen Anwesen vorhanden. Bei der Pflanzung von Haus- und Hofbäumen sollten ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden.

Laubbäume anstelle von Nadelgehölzen eignen sich als Schattenspender und lassen durch Blüte und Herbstfärbung deutlich den Wechsel der Jahreszeiten erkennen. Schon auf kleinen Flächen bietet sich durch Staudenpflanzungen, Kletterpflanzen oder Spaliergehölze die Möglichkeit, einen Blickfang zu schaffen.

Um mehr Grün in den Ort zu bringen, kann die Bepflanzung privater Freiflächen, die Begrünung von Mauern oder Fassaden bezuschusst werden.

Der Eingangsbereich vermittelt den ersten Eindruck eines Hauses und stellt für jeden Eigentümer eine Visitenkarte dar.

Treppeneingänge sind wichtiges Bindeglied zwischen Straße und Haus, zwischen öffentlichem und privatem Raum. Das Material für Treppe und Eingangsbereich entspricht traditionell der vorhandenen Straßen- bzw. Gehwegpflasterung oder dem am Haus verwendeten Naturstein.

Mit Rücksicht auf das Ortsbild ist es wichtig, die Gestaltung der Treppe der Gesamtfassade bzw. dem Sockelbereich anzupassen. Verkleidungen aus Metall oder in Form von Fliesen verändern das Erscheinungsbild negativ.

Stufen sollten bevorzugt mit umlaufendem Antritt ausgestattet sein. Ein einseitiger Antritt lässt die Treppe massiv erscheinen. Geländer sollten möglichst schlicht ausgebildet sein und transparent wirken.

**Zur Verbesserung von Hauseingangsbereichen und Freiflächen mit Wirkung auf den öffentlichen Raum sind folgende Maßnahmen förderfähig:**

- Der Einbau von Natursteinpflaster oder gestalterisch hochwertigem Betonpflaster zur Neugestaltung von Gebäudevorflächen bzw. Anpassung an den (sanierten) Straßenraum.
- Der Einbau von Pflaster mit Rasen- oder Drainfuge, wassergebundenen Decken oder Schotterrasen zur Entsiegelung von Hof- und Freiflächen.
- Das Anlegen von Wiesen- oder Pflanzflächen.
- Ersatz- und Neupflanzungen von heimischen Laubbäumen und Obstbäumen.
- Das Ordnen und Neugestalten von Müll- und Lagerplätzen sowie der Neubau von Mülleinhausungen.
- Die Sanierung und Neugestaltung vorhandener Eingangsstufen und Treppen in ortstypischem Naturstein oder entsprechend gestaltetem Betonstein.
- Die Sanierung oder Herstellung neuer schlichter Metallgeländer.
- Das Schaffen barrierefreier Zugänge.

## Artikel 14
## WERBEANLAGEN

(1) Werbeanlagen sollen nur an der Stätte der Leistung und nur im Erdgeschossbereich angebracht werden. Ausnahmen gelten für Hinweisschilder und Vitrinen.

(2) Werbeanlagen sollen grundsätzlich so gestaltet werden, dass sie sich nach Größe, Farbe, Form und Werkstoff der Architektur des Bauwerks sowie dem Orts- und Straßenbild anpassen. Das Anpassungsgebot gilt auch für werbemäßig genutzte Fensterflächen. Sie dürfen wesentliche Bauglieder oder Fassadengliederungen nicht verdecken oder überschneiden. Häufungen von Werbeanlagen sind nicht zulässig.

(3) Die Verwendung von Schaufenstern als Werbeanlage durch Bemalen oder Beschriften und Bekleben mit Plakaten, Folien etc. ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Die Fensterwirkung soll in jedem Fall erhalten bleiben.

(4) Werbeanlagen sind flach auf der Außenwand des Gebäudes anzubringen. Werbeanlagen dürfen folgende Maße nicht überschreiten: Die Schrifthöhe einer Werbeanlage darf maximal 40 cm betragen, die Gesamthöhe einer Werbeanlage maximal 60 cm. Für Schriftzüge sind Einzelbuchstaben zu bevorzugen. Transparente, beleuchtete Kunststoffschilder mit Buchstabenaufdruck sollen nicht verwendet werden.

(5) Werbeanlagen sind ausschließlich als einzeiliger, horizontal unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebrachter Schriftzug zulässig. Die Länge der Werbeanlage darf höchstens zwei Drittel von insgesamt einer Fassadenseite überspannen. Von den Gebäudeecken ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.

(6) Handwerklich und künstlerisch gestaltete Berufs- oder Gewerbeschilder (Ausleger, Nasenschild) dürfen rechtwinklig bis zu 1 m in die öffentliche Fläche ragen und können eine Werbefläche bis zu 60 cm besitzen.

(7) Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht erwünscht. Leuchtwerbung ist zulässig, wenn sich die Leuchtmittel der Werbeanlage unterordnen, z.B. als Schattenbeschriftung. Die Lichtstärke der Leuchtmittel ist auf die Beleuchtung der Werbeanlage zu beschränken.

(8) Firmenschilder sollen nicht größer als 0,25 qm sein und flach an der Außenwand angebracht werden. Beim Anbringen mehrerer Firmenschilder soll auf die Gesamterscheinung geachtet werden.

(9) Warenautomaten und Schaukästen sollen nicht an exponierter Stelle angebracht werden und an Gebäudeecken einen Mindestabstand von einem Meter von der Gebäudekante einhalten.

## Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen ist in der Bayerischen Bauordnung geregelt. Die Gestaltungsrichtlinien enthalten darüber hinaus gehende Vorschriften. Dabei gilt es, den Konflikt zu lösen zwischen Werbung, die grundsätzlich Aufmerksamkeit erwecken soll, und der Pflege des Ortsbildes, die auffallende und störende Einzelelemente verhindern möchte.

Werbeanlagen, z.B. in Form von handwerklich gefertigten Auslegern oder als Schriftzüge, die auf die Fassaden montiert oder aufgemalt sind, können das Ortsbild bereichern. Wenn sich Werbeanlagen aber häufen, den Großteil eines Gebäudes verdecken oder dem Gebietscharakter widersprechen, können sie unangemessen oder sogar verunstaltend wirken.

Insbesondere an historisch bedeutsamen Gebäuden sollen sich Werbeanlagen der Architektur und Fassadengliederung unterordnen. Grundsätzlich gilt auch für die Gestaltung der Werbeanlagen, dass Einzelelemente der Gestaltung der Gesamtfassade anzupassen sind.

Indem Größe und Anordnung der Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung und den Erdgeschossbereich eines Gebäudes begrenzt werden, bleibt ein Großteil der Fassade frei.

Besonders Buchstabenblöcke, Schriftkästen und selbstleuchtende Anlagen, die häufig durch Größe, Massivität und grelle Farben beeindrucken wollen, sind gestalterisch problematisch und sollen deshalb vermieden bzw. zurückgebaut.

Historische Ausleger - Juwelen der Altorte

**Finanziell unterstützt werden kann:**

- Die Sanierung historischer, handwerklich gefertigter Werbeanlagen.
- Das Entfernen und Entsorgen von gestalterisch negativen Werbeanlagen, wenn diese durch Werbeanlagen ersetzt werden, die den gestalterischen Vorgaben entsprechen.

### Artikel 15
### MOBILE WERBEAUFSTELLER, SCHIRME, MÖBLIERUNG, WARENAUSLAGEN, PFLANZGEFÄSSE

Die Aufstellung von Pflanzgefäßen und weiteren Möblierungen ist im Einzelfall abzustimmen.

### Artikel 16
### AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

(1) Von den gestalterischen Regelungen dieser Richtlinie können Ausnahmen zugelassen werden, wenn eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht zu befürchten ist und auf andere Weise die Ziele dieser Gestaltungsrichtlinien erreicht werden können. Voraussetzung für die Zulassung der Abweichung ist die Abstimmung mit der Gemeinde Bubenreuth.

# FAQ –
# Häufig gestellte Fragen

### ? Wozu dient die Sanierungssatzung in „Bubenreuth Nord – Alter Ort“?

Um bestehende städtebauliche Defizite zu beseitigen, hat die Gemeinde das förmliche Sanierungsgebiet festgesetzt. Die Sanierungssatzung ist Voraussetzung für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und für die Gewährung von Fördermitteln entsprechend den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR).

### ? Liegt mein Grundstück innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets?

Der Text der Sanierungssatzung und ein Lageplan, in dem alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb des Sanierungsgebiets „Bubenreuth Nord – Alter Ort“ bezeichnet sind, ist im Anlageteil dieser Broschüre enthalten.

### ? Sind Sanierungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken vorgesehen?

Die von der Gemeinde geplanten Ordnungsmaßnahmen beschränken sich in der Regel auf öffentliche Flächen.

Baumaßnahmen auf privaten Grundstücken, z.B. die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, Neu- oder Ersatzbauten oder die Verlagerung und Änderung von Betrieben, bleiben den Eigentümern überlassen.

Es liegt im ausdrücklichen Interesse der Gemeinde Bubenreuth, dass private Eigentümer an der Umsetzung der Sanierungsziele mitwirken. Plant ein Grundstückseigentümer bauliche Veränderungen, sollen diese nach Möglichkeit unterstützt und gemeinsame Lösungen gefunden werden, die sowohl den privaten als auch den öffentlichen Belangen gerecht werden.

### ? Welche Vorteile hat ein Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet?

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen in „Bubenreuth Nord – Alter Ort“ können finanziell unterstützt werden. Für private Vorhaben bestehen darüber hinaus erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten.

### ? Wie beantrage ich Zuschüsse aus dem Kommunalen Förderprogramm?

Wird eine Bezuschussung aus dem Kommunalen Förderprogramm gewünscht, ist dein Förderantrag nach dem Formblatt 1 - zu finden auf der Homepage der Gemeinde Bubenreuth - zu stellen. Nach meist vor Ort durchgeführter Sanierungsberatung sind vom Antragsteller drei Vergleichgsangebote konkurrierender Handwerksfirmen einzuholen und bei der Gemeindeverwaltung einzureichen. Aus den Vergleichsangeboten wird der Sanierungsberater die zuschussfähigen Kosten errrechnen, sowie einen prozentualen Fördersatz (bis zu 30 %), sowie eine vorläufige Fördersumme ermitteln.

# Kommunales Förderprogramm und Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

**Wenn Sie Fördermittel beantragen möchten, beachten Sie bitte die im Förderprogramm erläuterten Grundsätze der Förderung und das nachfolgende Ablaufschema:**

## ABLAUFSCHEMA

### ? Unter welchen Voraussetzungen kann ich erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten geltend machen?

Wenn Sie Eigentümer eines Gebäudes sind, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, können bestimmte Herstellungs- und Anschaffungskosten sowie der Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in „Bubenreuth Nord – Alter Ort" erhöht steuerlich abgesetzt werden. Dies gilt auch, wenn keine Fördermittel eingesetzt werden.

Hierzu wird eine Bescheinigung der Gemeinde Bubenreuth benötigt. Zur Erlangung dieser Bescheinigung ist vor Maßnahmenbeginn eine schriftliche Vereinbarung mit der Gemeinde Bubenreuth abzuschließen.

Weitere Informationen hierzu enthält die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat über die Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (EStGBeschR §§ 7h, 10f und 11a) vom 22. Februar 2017 (FMBl. S. 273).

### ? Wann sollte ich Kontakt zur Gemeinde aufnehmen?

Wenn Sie eine Maßnahme im Sanierungsgebiet planen, informieren Sie sich bitte rechtzeitig und vorab bei der Gemeinde.

Bereits vorgenommene oder begonnene Maßnahmen können nicht nachträglich gefördert werden. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

### ? Wer ist mein Ansprechpartner bei der Gemeinde?

Ansprechpartner für alle Fragen zur Ortskernsanierung ist das Planungsamt der Gemeinde Bubenreuth.

---

Gemeinde Bubenreuth
Birkenallee 51 · 91088 Bubenreuth
Tel.: 09131 8839 - 0
Fax: 09131 8839 - 22
E-Mail: info@bubenreuth.de
www.bubenreuth.de

Hochbau-, Stadt- u. Landschaftsplanung GmbH
vertr. d. Dipl.-Ing. Helmut Kündinger
Architekt u. Stadtplaner
Theodorstr. 5 · D-90489 Nürnberg

# Kommunales Förderprogramm für das Sanierungsgebiet „Alter Ort“ Bubenreuth

## 1. Zweck der Förderung

Zweck des kommunalen Förderprogramms ist die gestalterische, gegebenenfalls zusammen mit einer energetischen, Verbesserung von Gebäuden und deren Umfeld. Die städtebauliche Entwicklung soll durch geeignete Instandsetzungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden.

Mit dem Kommunalen Förderprogramm werden finanzielle Zuschüsse aus dem Städtebauförderungsprogramm des Freistaates Bayern, des Bundes und den von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Mitteln gewährt. Das Kommunale Förderprogramm soll einen Anreiz für Haus- und Grundstückseigentümer/innen im Sanierungsgebiet bieten, Sanierungsmaßnahmen im Sinne der Gestaltungsrichtlinien durchzuführen (sog. Anreizförderung). Die angestrebten baulichen Maßnahmen sollen zudem das heimische Handwerk stärken.

## 2. Geltungsbereich

Das kommunale Förderprogramm umfasst das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Alter Ort“. Die räumliche Abgrenzung ist der gleichnamigen Sanierungssatzung zu entnehmen.

## 3. Gegenstand der Förderung

Das kommunale Förderprogramm bezieht sich auf gestalterische Maßnahmen am äußeren Erscheinungsbild von Wohn-, Betriebs- und Nebengebäuden und Außenanlagen.

Im Rahmen des kommunalen Förderprogramms können folgende Einzelmaßnahmen gefördert werden:

a.) Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung der vorhandenen Gebäude, insbesondere derer mit ortsbildprägendem Charakter, insbesondere folgende Teilmaßnahmen:

- Maßnahmen an Fassaden (Fassadenrenovierung) einschließlich Fenster, Schaufenster, Hauseingang, Werbeanlagen
- Maßnahmen an Treppenanlagen, Einfriedungen, Hoftoren und Hofeinfahrten
- Maßnahmen an Dächern einschließlich Dachaufbauten
- Maßnahmen zur Herstellung wichtiger Raumkanten und Schließung von Baulücken

b.) Anlage bzw. Neugestaltung von Vor- und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, insbesondere folgende Teilmaßnahmen:

- Rückbaumaßnahmen vorhandener, städtebaulich architektonischer Missstände
- Entsiegelung, Hofbegrünung
- Einbau neuer Beläge

## 4. Art und Umfang der Förderung

Die Förderung erfolgt in Form von Zuschüssen, die die Gemeinde im Rahmen der Städtebauförderung und nach Maßgabe der Sanierungsvereinbarung gewährt.

Die Höhe der Zuschüsse beträgt maximal 30 v.H. der zuwendungsfähigen Kosten, jedoch höchstens 25.000 € je Einzelmaßnahme. Eine Doppelförderung der Maßnahme aus anderen Programmen der Städtebauförderung ist nicht möglich. Gebäude, die umfassend saniert und instandgesetzt werden und für die Zuwendungen in Form einer Kostenerstattung gemäß Städtebauförderrichtlinien gewährt werden, sind nach dem kommunalen Förderprogramm nicht förderfähig. Eine Förderung ist nur möglich, wenn sämtliche Missstände im Bereich Dach und Fassade behoben werden. Reine Instandhaltungsmaßnahmen, wie Putzausbesserung oder Fassadenanstrich, oder Teilmaßnahmen, die zu keiner städtebaulichen Verbesserung führen, sind nicht förderfähig.

Die Förderung erfolgt im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel; ein Rechtsanspruch darauf besteht nicht.

Grundlage dieser Förderung ist die Einhaltung der Vorgaben der Gestaltungsrichtlinien der Gemeinde Bubenreuth in ihrer jeweiligen Fassung, sowie Vorgaben des Baurechts und der Denkmalpflege.

Architekten- und Ingenieurleistungen können mit bis zu 10% der Gesamtkosten (= Architektenhonorar) als förderfähige Kosten anerkannt werden.

## 5. Zuständigkeit

Zuständig für die Entscheidung hinsichtlich der Förderung dem Grunde nach sowie der Art und Weise und des Umfangs nach ist die Gemeinde Bubenreuth. Die Gemeinde kann ein externes Sanierungsberatungsbüro hinzuziehen.

## 6. Verfahren

Die Zustimmung zur Sanierung obliegt der Gemeinde Bubenreuth. Sie vereinbart mit dem Eigentümer nach fachlicher Beratung durch das Sanierungsberatungsbüro, welche Maßnahmen gefördert werden (Sanierungsvereinbarung).

Zuwendungsempfänger ist der Eigentümer oder die Eigentümerin des jeweiligen Objekts im Sanierungsgebiet. Die Sanierungsvereinbarung ist vor Maßnahmenbeginn mit der Gemeinde abzuschließen.

Die Gemeinde prüft, ob und inwieweit die beantragte Maßnahme den Zielen des Kommunalen Förderprogramms sowie den baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernissen entsprechen.

Dazu führt sie zusammen mit dem von ihr beauftragten Sanierungsberatungsbüro ein Beratungsgespräch mit dem Zuwendungsempfänger; über das Gespräch wird vom Sanierungsberatungsbüro ein Protokoll erstellt.

Wenn nach Feststellung der Gemeinde eine Förderung grundsätzlich möglich ist, hat der Zuwendungsempfänger Angebote für die geplanten Arbeiten einzuholen (mindestens drei Angebote pro Gewerk).

Nach Vorliegen aller Angebote wird eine Sanierungsvereinbarung für die geplante Maßnahme erstellt, die vom Zuwendungsempfänger und der Gemeinde gegengezeichnet werden muss. Diese Vereinbarung regelt den Umfang der durchzuführenden Maßnahmen, den geplanten zeitlichen Rahmen, die Auflagen, die Bedingungen und die Fristen für die Gewährung der Förderung.

Die Sanierungsvereinbarung besteht aus:

1. einer eindeutigen und umfassenden Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende.
2. einem Lageplan im Maßstab 1: 1.000 gegebenenfalls weitere erforderliche Pläne, insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne nach Maßgabe des beratenden Sanierungsberatungsbüros.
3. einer Kostenschätzung der geplanten Maßnahme.
4. einem Finanzierungsplan mit Angaben, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden.

Die Sanierungsvereinbarung ersetzt nicht die öffentlich-rechtlichen Genehmigungen nach Bau-, Wasser-, Denkmalschutz-, Verkehrs- oder sonstigem öffentlichen Recht.

## 7. Durchführung der Maßnahme

Erst nach Abschluss dieser Vereinbarung kann mit den Arbeiten begonnen werden. Maßnahmen die bereits begonnen wurden, bevor eine Zustimmung zum Beginn erteilt wurde, können nicht gefördert werden.

Falls das Anwesen ein Einzeldenkmal ist oder im Ensemblebereich gemäß Denkmalschutzgesetz steht, ist zusätzlich die Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes über die Gemeinde einzuholen.

Für genehmigungspflichtige bauliche Änderungen gemäß der Bayerischen Bauordnung ist beim Landratsamt Erlangen-Höchstadt ein Bauantrag zu stellen, der über die Gemeinde einzureichen ist.

Nach Abschluss der Maßnahme wird als Endkontrolle die Gemeinde mit dem beauftragten Sanierungsberatungsbüro die Maßnahme abnehmen.

## 8. Auszahlung

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Fertigstellung und Abnahme der Maßnahme auf Grundlage des vorgelegten Kostennachweises.

Für die Auszahlung des vereinbarten Zuschusses stellt der Zuwendungsempfänger einen Verwendungsnachweis auf, der folgendes beinhaltet:

1. Zusammenstellung sämtlicher Rechnungen
2. Fotos vor und nach der Sanierung
3. Abnahme/Erfolgskontrolle

Ergibt der Kostennachweis, dass die tatsächlich entstandenen förderfähigen Kosten geringer sind, als die in der Sanierungsvereinbarung veranschlagten Beträge, so werden die Zuschüsse entsprechend anteilig gekürzt. Bei einer Kostenmehrung ist eine Erhöhung des bewilligten Zuschusses nicht möglich.

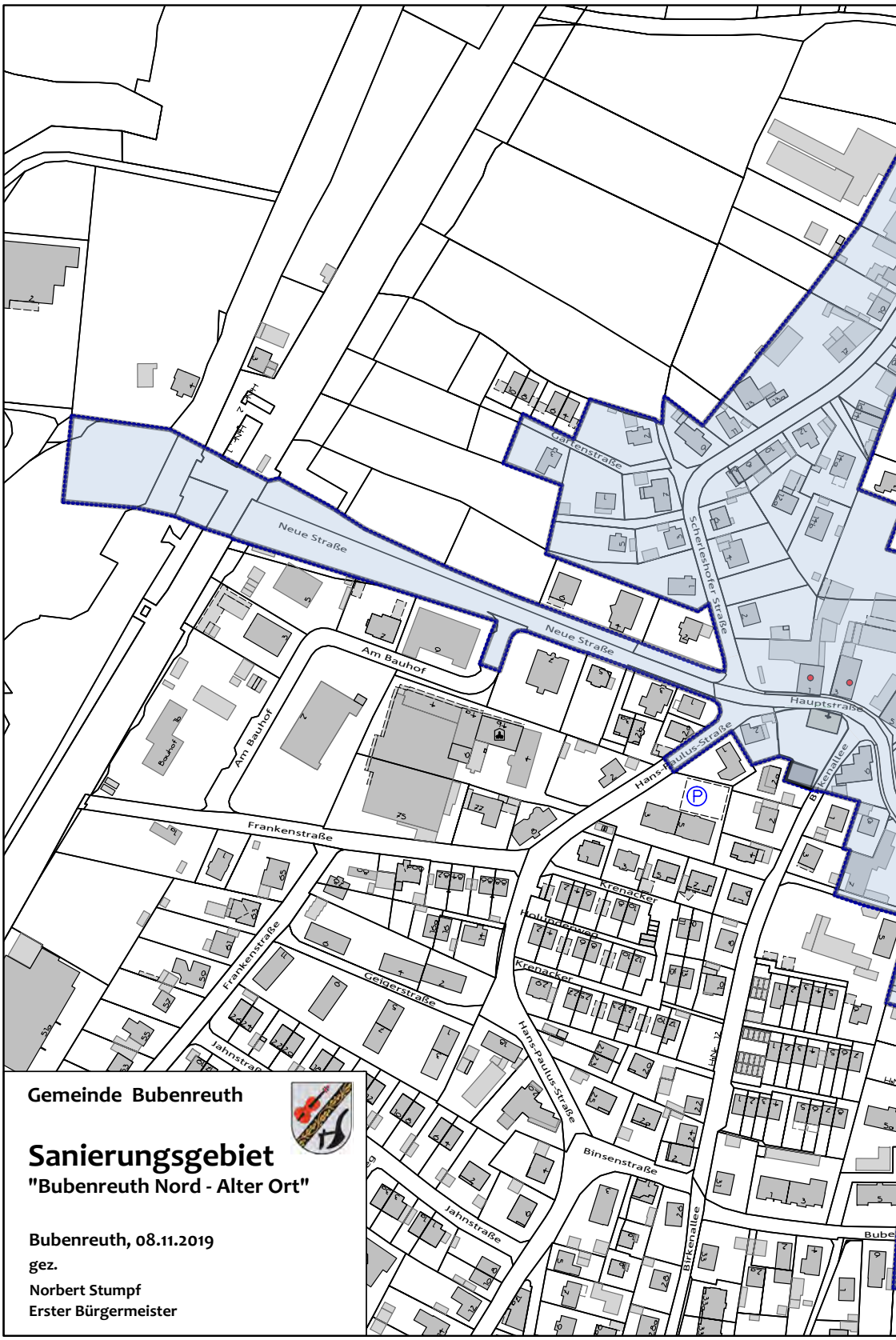
Nach Prüfung des vorgelegten Verwendungsnachweises erfolgt die Auszahlung des vereinbarten Zuschusses.

## 9. Vertragsverstöße:

Verletzt der Zuwendungsempfänger die Bestimmungen der Sanierungsvereinbarung, so ist auch die Gemeinde daran nicht mehr gebunden. Die Gemeinde ist in diesem Fall berechtigt, den Zuschuss anteilig oder zur vollen Höhe einzubehalten.

## 10. Inkrafttreten und zeitlicher Geltungsbereich

Dieses kommunale Förderprogramm tritt am 01. 01. 2021 in Kraft.




**Gemeinde Bubenreuth**

# Sanierungsgebiet

**"Bubenreuth Nord - Alter Ort"**

**Bubenreuth, 08.11.2019**

**gez.**

**Norbert Stumpf**
**Erster Bürgermeister**

# Satzung der Gemeinde Bubenreuth zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Alter Ort“

(Sanierungssatzung Alter Ort – SanS-AO)

**Vom 8. November 2019**

**Aufgrund des § 142 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Bubenreuth folgende Satzung:**

## § 1 Sanierungsgebiet

Das Gebiet „Alter Ort“ wird als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

## § 2 Bestimmung des Geltungsbereichs

Die Umgrenzung des Sanierungsgebietes „Alter Ort“ ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist.

## § 3 Verfahren

Die Sanierung wird im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt; die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind ausgeschlossen. Ebenso wird die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB ausgeschlossen.

## § 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Bubenreuth, 8. November 2019

Gemeinde Bubenreuth

Norbert Stumpf

Erster Bürgermeister

Bubenreuth

Stand: Nürnberg, Bubenreuth, 11.05.2021