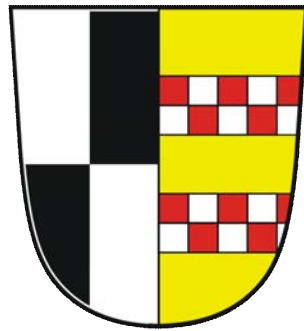


Städtebauförderung Markt Uehlfeld

ALTORTSANIERUNG



**Gestaltungsfibel zum
Fassadenprogramm als
Kommunales Förderprogramm**

1. Einleitung	4
1.1 Vorwort	4
1.2 Eine Gestaltungsfibel - für wen - wozu?	4
1.3 Wahrnehmungsebenen	5
1.4 Kurze Begriffsklärung an Uehlfelder Gebäuden	6
2. Städtebauliche Aspekte	7
2.1 Außenbetrachtung	7
2.2 Ortsränder	7
2.3 Straßenräume - Gebäudestellung	9
3. Gebäude	10
3.1 Geschossigkeit	10
3.2 Dach - Der Kopf des Hauses	11
3.3 Fassade - Das Gesicht des Hauses	12
3.4 Sockel - Der Fuß des Hauses	13
3.5 Fenster - Die Augen des Hauses	14
3.6 Haustüre - Der Mund des Hauses	15
3.7 Zugänge, Treppen, Überdachungen	16
3.8 Barrierefreiheit	17
3.9 Anbauten, Balkone, Dachterrassen	18
3.10 Werbeanlagen, Hinweisschilder, Ausleger	19
3.11 Scheunen und Nebengebäude	20
3.12 Energetische Gebäudesanierung	21
3.13 Energieeinsparung - Nutzung nachwachsender Rohstoffe, Nahwärmenetze	22
4. Freiflächen, Hofanlagen, Einbindung in die Umgebung	23
4.1 Einfriedungen, Türen, Tore	23
4.2 Hofraumgestaltung	25
4.3 Tiere im Dorf - geschützte Tierarten	26
4.4 Vorgärten, Hausbäume, Hofbäume	27
4.5 Kletterpflanzen - Wandbegrünung	29
4.6 Pflanzenarten - Vorschlagsliste	32
4.7 Trinkwasserschutzgebiet - Trinkwassergewinnung Uehlfeld	34
5. Innenentwicklung	35
5.1 Gemeinsam planen und Lösungen suchen	36
5.2 Zweistufige Förderung, Untersuchung, Umsetzung	36
5.3 Wohnumfeld	36
5.4 Nahwärme-Mikronetze	36
6. Förderprogramme aus der Städtebauförderung	37
6.1 Umfassende Sanierung, Modernisierung, Instandsetzung eines Gebäudes	37
6.2 Kommunales Förderprogramm - Fassadenprogramm	38
7. Impressum	39
8. Quellennachweis	39

1. Einleitung

1.1 Vorwort

Liebe Uehlfelder Bürgerinnen und Bürger,
seit über 20 Jahren machen wir den Altort von Uehlfeld mit der Städtebauförderung noch attraktiver. **Die Förderungen durch Bund, Land und die Gemeinde haben bereits viele kleine, aber auch zukunftsweisende Projekte hervorgebracht.**



Mein Amtsvorgänger, Helmut Praus, hat viele Maßnahmen erfolgreich umgesetzt. Dazu zählen die Brunnen, Gebäude und Plätze. In den zehn Jahren unter meiner Verantwortung wurden vor allem Projekte der Daseinsvorsorge umgesetzt: „Mehrgenerationenleben und Wohnen Am grünen Ring“, barrierefrei mit Nahwärmeversorgung durch die Gemeinde, mitten im Altort. Als Neubaugebiet am Ortsrand hätte man ca. 20.000 m² Ackerland benötigt. Zur Energiewende haben wir mit der Energiescheune und dem Pellet betriebenen Nahwärmenetz einen Beitrag geleistet. Das Nahwärmenetz versorgt Schule-Kindergarten-Rathaus-Bauhof-Regionalmarktplatz und 31 Wohneinheiten am ehemaligen Gelände der Zimmerei Möhring mit nachhaltiger Wärme.

Zur Sicherung unserer zweiten Arztstelle haben wir durch Sanierung eines Gewerbeleerstandes in eine Arztpraxis und Wohnungen Sorge getragen. Die Nahversorgung konnten wir durch den Regionalmarktplatz wie der NORMA und weiteren Läden mitten im Ortskern erweitern. Mit der Neuordnung hinter der Kirche wurde der Jahrzehnte lang geforderte sichere Fußweg von der Kirche zum Friedhof umgesetzt. Dort standen alte, leere Gebäude. **An dieser Stelle einen Herzlichen Dank an alle Eigentümer und Mitmacher**, die es unserer Gemeinde ermöglicht haben, die Grundstücke und Gebäude zu erwerben, um diese dann einer neuen, attraktiven Nutzung zuzuführen.

Zum Amtsantritt, vor zehn Jahren, habe ich mir neben der Dorferneuerung in sechs Ortsteilen auch die Innenentwicklung mit der Altortnachverdichtung vorgenommen. In den vergangenen Jahren konnten bereits viele private Maßnahmen durch die Städtebauförderung erfolgreich umgesetzt werden. **Mit der neuen Gestaltungsfibel schaffen wir nun noch mehr Anreize**, um alte Häuser und Nebengebäude im Altort einer neuen Nutzung zuzuführen. **Die Innenentwicklung und Altortnachverdichtung trägt erheblich zur Reduzierung des Flächenverbrauchs am Ortsrand bei. Mit hoher Nachhaltigkeit schaffen wir ein gutes Erbe für die nächsten Generationen.**

Infos erhalten Sie im Bauamt unter bauamt@vg-uehlfeld.de, Tel. 9990-22 und bei mir.

Uehlfeld im März 2021

Werner Stöcker

Werner Stöcker
1. Bürgermeister

1.2 Eine Gestaltungsfibel - für wen - wozu?

Mit dem Fassadenprogramm zur Ortssanierung will der Markt Uehlfeld durch Unterstützung privater Baumaßnahmen den Altort als Wohn-, Arbeits- und Lebensbereich nachhaltig stärken.

Dafür spielen eine passende Gestaltung und die Verwendung traditioneller Bauweisen und Baumaterialien eine wesentliche Rolle. Dazu werden nachfolgend die unterschiedlichen Betrachtungsebenen von außen nach innen bis hin zu kleinen Gestaltungsdetails angesprochen.

Bei den Bau- und Gestaltungselementen werden in den grün hinterlegten Feldern jeweils wichtige Empfehlungen gegeben, die in Uehlfeld beachtet werden sollen.

Wir wollen vermeiden, dass aktuelle, heute mal moderne Gestaltungsformen, im historischen Altort verwendet und Fehler aus der Vergangenheit wiederholt werden und die Chance, das Erscheinungsbild des Ortes zu verbessern, auf absehbare Zeit vertan wird.

Wir wollen Sie anregen, Ihr Dorf mit neuen Augen zu betrachten. Durch Vorstellung guter Beispiele erhalten Sie Hinweise auf passenden Ausführungen Ihres Bau- und Sanierungsvorhabens.

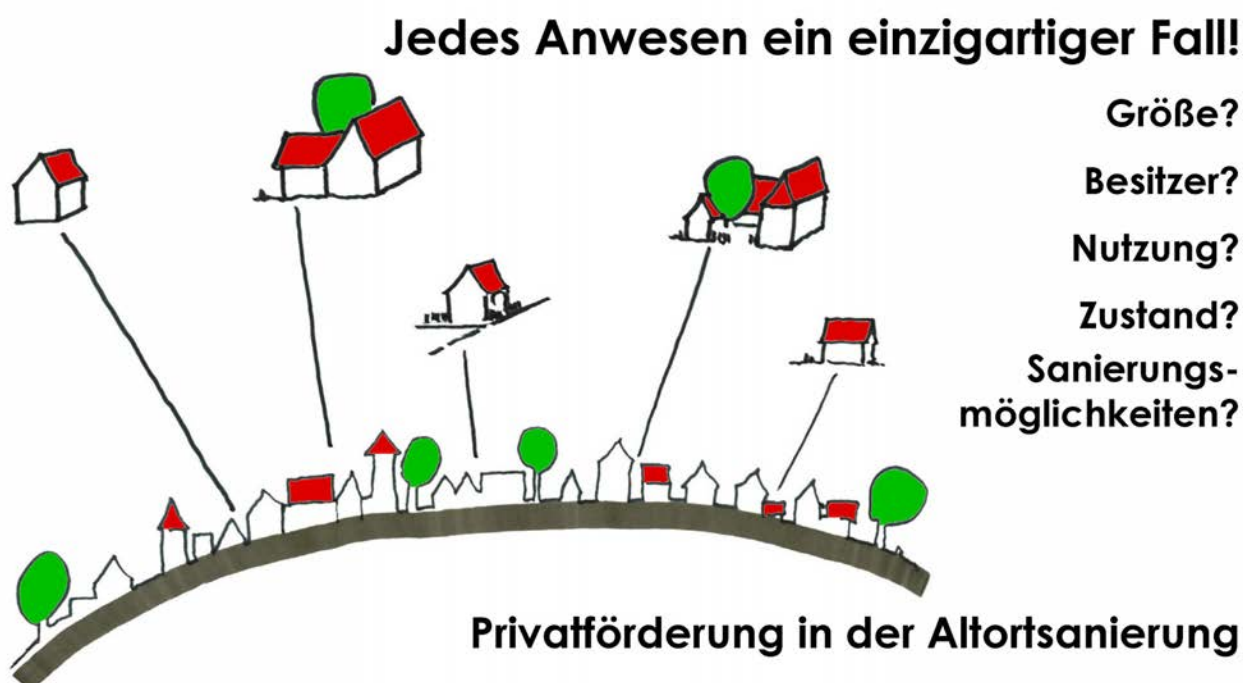
Die Fibel soll Ihnen auch helfen, Mängel und Fehler bei der Bauausführung zu vermeiden. Jeder Einzelne ist aufgerufen mitzumachen, denn von einem schönen Ortsbild haben alle etwas.

Wir wollen Sie nicht belehren, wir möchten Sie zum Nachdenken anregen und gemeinsam mit Ihnen passende Lösungen finden.

Bausünden oder Baumängel, die Sie in der Fibel sehen, wurden oft aus Unwissenheit und schlechter Beratung begangen oder weil man der Formen- und Materialflut nicht widerstehen konnte.

Ein völliger Bruch mit den durch Generationen überlieferten Bauformen, Materialien und Techniken hat sich als Sackgasse herausgestellt. Aber auch nicht alles aus der guten alten Zeit ist heute noch anwendbar.

Wir bitten Sie nun, uns auf einen Gang durch Ihr Dorf zu begleiten.



1.3 Wahrnehmungsebenen

Straßen, Plätze, Gassen und Wege entstehen erst durch Platzwände aus Gebäuden, Mauern, Einfriedungen und Grünelementen.

Das Erscheinungsbild der Gebäudefassaden und ihr Charakter entstehen durch das Zusammenwirken verschiedenster Gestaltungselemente wie Fenster, Türen, Fensterläden, Gurtbänder und weiterer Architekturelemente, die typisch für die Entstehungszeit des Hauses sind.



Eine Sonderstellung in der Gestaltung nehmen die Gebäude in den Siedlungen zwischen Bahnhofstraße und Rosenhofsiedlung ein. Aufgrund ihrer Entstehungszeit nach dem 2. Weltkrieg können für diese Anwesen nicht die gleichen Gestaltungskriterien gelten wie für die teilweise denkmalgeschützten Gebäude entlang der Hauptstraße. Grundsätzlich gilt, dass jedes Gebäude gemäß seiner Entstehungszeit beurteilt und saniert werden muss. Außerdem gelten für die Siedlungsgebiete Bebauungspläne, deren Festsetzungen einzuhalten sind.

 Kapitelteile mit rotem Anfangswort und dem roten Punkt beziehen sich auf den Altort.

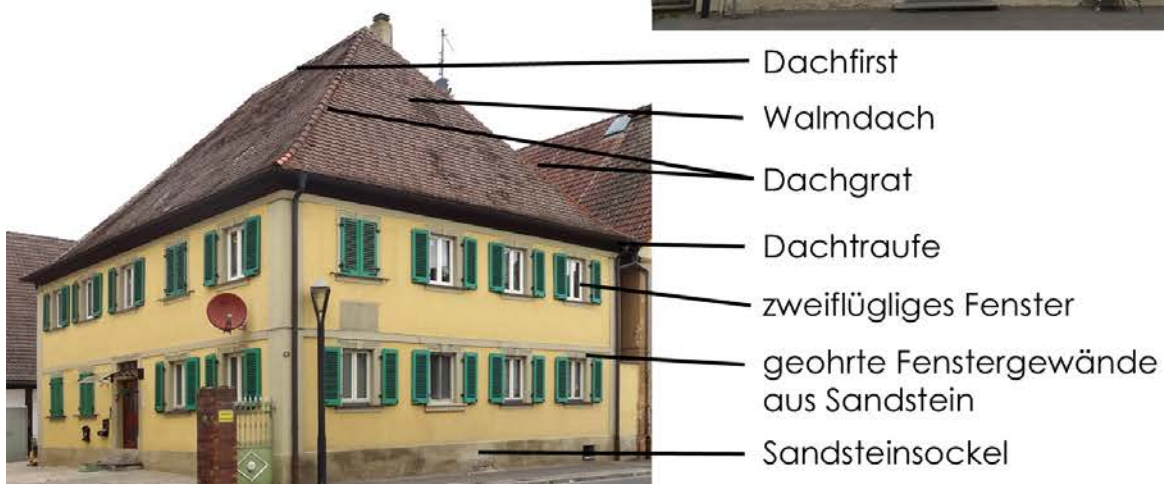
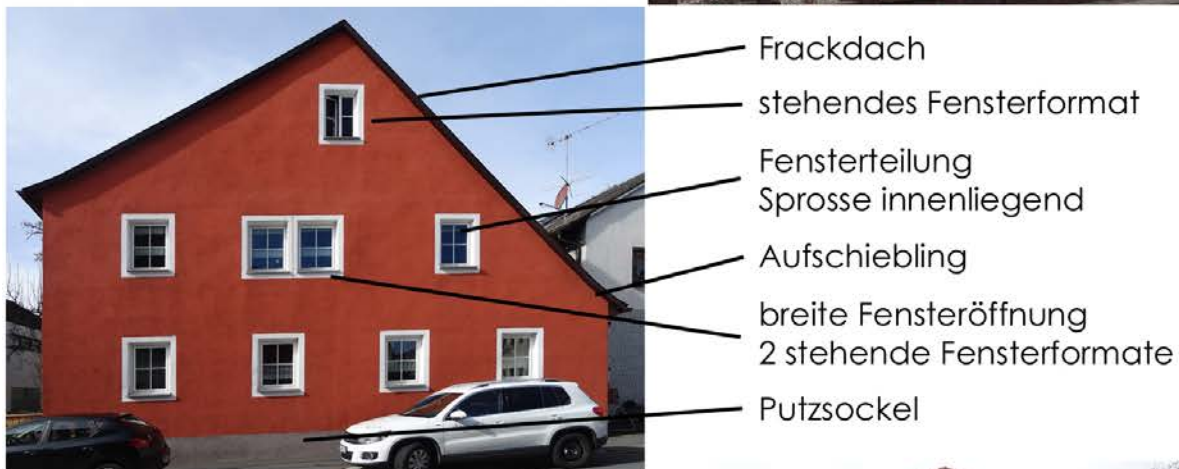
 Kapitelteile mit blauem Anfangswort und den blauen Halbkreisen beziehen sich auf die Siedlungen im Sanierungsgebiet. Eine Karte mit der Umgrenzung des Sanierungsgebietes finden Sie auf Seite 6 sowie auf der Rückseite dieser Broschüre.

In Uehlfeld weisen unterschiedlich genutzte Gebäudetypen und Häuser ganz typische Baudetails auf. Diese ergeben im Zusammenwirken und ihrer Gesamtansicht das einmalige, unverwechselbare Uehlfelder Ortsbild.

Je nach Entstehungszeit der Gebäude unterscheiden sich diese Gestaltungselemente noch zusätzlich. Oft bestimmen neben den Fenstern und Türen auch kleine, unscheinbare, oft umso lebenswertere Details das Erscheinungsbild.



1.4 Kurze Begriffsklärung an Uehlfelder Gebäuden



2. Städtebauliche Aspekte

2.1 Außenbetrachtung

● **Der** Altort des Markortes Uehlfeld entstand als Straßendorf entlang der Aisch, begrenzt von zwei Torhäusern im Nordosten und Südwesten.

Erweitert wurde die Siedlung um zwei Viertel in Richtung der Aisch. Die Siedlung um den Gänsmarkt wurde vorwiegend von jüdischen Mitbürgern bewohnt. Hier wurden auch eine Synagoge und die Judenschule errichtet.

Im Südosten abseits der Durchgangsstraße befindet sich bis heute die einzeln stehende einstige Wasserschlossanlage.



Urkataster von 1828, Bayernatlas

Luftbildkarte mit aktuellem Kataster



Beim Betrachten der Dachlandschaft fällt auf, dass viele Gebäude Satteldächer als übliche Dachform für private Gebäude besitzen.

Häuser mit anderen Dächern wie Walmdächer, Mansarddächer und Halblwalmdächer hatten im Ort eine besondere Funktion: Sie befanden sich entweder in herrschaftlichem Besitz oder waren für das öffentliche Leben und die Dorfgemeinschaft wichtig, z. B. Schule, Pfarrhaus, Gasthäuser, Forsthaus, etc.

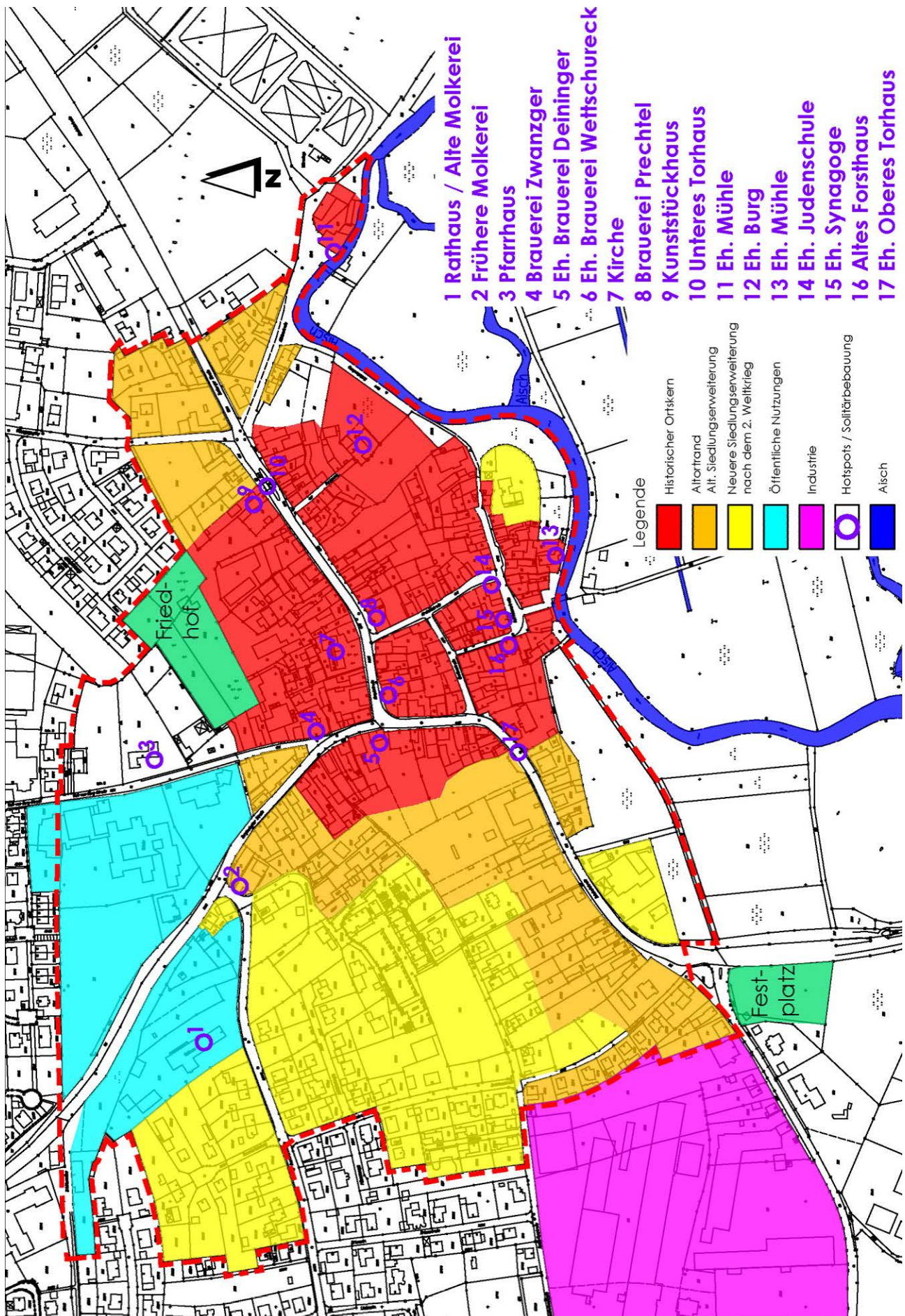
Das trifft teilweise auch auf Elemente der Fassadengestaltung zu.

○ **Diese** Formensprache trifft nicht auf die Siedlung zu. Dort sind die Gestaltungselemente und Dachformen vom Bebauungsplan und dem persönlichen Geschmack des Erbauers abhängig.

2.2 Ortsränder

● **Typische** Scheunenzeilen als Übergang in die Landschaft haben sich entlang der heutigen Bundesstraße und Kirchenstraße entwickelt. Im Urkataster gekennzeichnete Gärten haben sich nur auf wenigen Grundstücken befunden.

○ **Diese** sind heute weitgehend verschwunden. Eine Eingrünung der Ortsränder am Übergang in die Landschaft erfolgt vor allem an den älteren Siedlungsrändern und entlang der Aischaue.



2.3 Straßenräume - Gebäudestellung

● **Eine** Straße wird erst durch die begrenzenden Gebäudewände zum Straßenraum. Die Ausbildung erfolgte dabei auch nach den Nutzungen, Bedürfnissen und Vorstellungen der Entstehungszeit. Die Gebäude stehen in einer Flucht entlang der Straßenzeilen.

Die Gebäudestellung zur Straße mit den Zugängen gibt Auskunft über die Nutzung. Öffentliche und halböffentliche Gebäude werden in der Regel von der Straße aus betreten wie beispielsweise Gaststätten, Läden und Dienstleister.



Beispiel Gasthaus

Private Gebäude und landwirtschaftliche Anwesen sind giebelständig und werden vom Hof aus betreten.

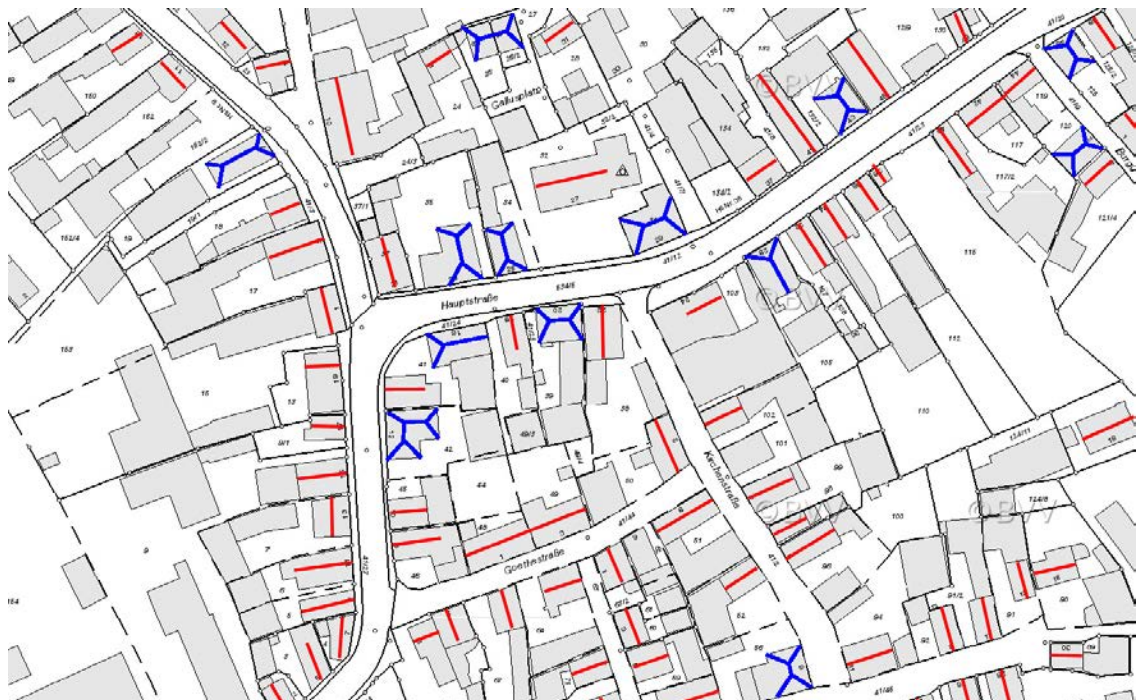
○ **Diese** Vorgabe löst sich in den Siedlungen auf. Man orientiert die Gebäude entsprechend der Topografie und der Nutzung von Sonnenenergie. Sie stehen heute auch nicht mehr direkt an der Grundstücksgrenze. Zäune grenzen die Grundstücke zur Straße hin ab.

Stellungen und Dachformen der Hauptgebäude:
Satteldach rot, Walmdach blau.



Straßenflucht mit giebel- und traufständigen Häusern

- **Ersatzgebäude an der ursprünglichen Gebäudestellung orientieren!**
- **Hauptgebäude zur Straße orientieren!**
- **Ausrichtung der Gebäude an ursprünglicher Straßenflucht:
Keine zu großen Lücken!
Keine Rücksprünge!
Keine Vordrängler!**
- **Vorhandene Bebauungspläne beachten!**



3. Gebäude

3.1 Geschossigkeit

● **Es** gibt ein- und zweigeschossige Wohngebäude, die sich über Jahrhunderte entwickelt haben. Eingeschossige Wohnhäuser ohne Dachaufbauten sind heute fast nicht mehr zu finden.



Zwischenstadien mit Dachgauben, Zwerchgiebeln, Zwerchhäusern oder Frackdach sowie die zweigeschossige Endform sind heute im ganzen Altort zu finden.

Ein Dachausbau zum Wohnen bringt Kompromisse bei der Erreichbarkeit, Belichtung, Sonneneinstrahlung, gut nutzbaren Raumhöhen und beim Brandschutz.

Für den Altort untypisch sind sehr hohe Gebäudesockel sowie Kniestöcke zum besseren Ausbau der Dachgeschosse.

Maßgeblich für Sockel- und Erdgeschosshöhe ist im Altort der Hochwasserschutz, der früher nach Erfahrungswerten eingehalten wurde. Heute geben die HQ₁₀₀-Werte (Hundertjähriges Hochwasser) eindeutige Vorgaben.

○ **Auch** in den Siedlungen sind ein- und zweigeschossige Wohnhäuser üblich, Konkretes regelt der jeweilige Bebauungsplan.



- **Ergänzungs- und Ersatzneubauten im Altort orientieren sich an der Geschossigkeit der bestehenden Bebauung!**
- **Maximal 2 Vollgeschosse!**
- **Ohne hohe Sockel und ohne hohen Kniestock errichten!**
- **Ausbau von Vollgeschossen zum Wohnen ist wirtschaftlicher und effektiver als Dachausbauten.**



Steiles Satteldach, eingeschossig

Flaches Satteldach, zweigeschossig



Frackdach, eineinhalbgeschossig



Steiles Satteldach, zweigeschossig

3.2 Dach - Der Kopf des Hauses

Eine lange Ortsgeschichte sowie landwirtschaftliche und hoheitliche Handwerks- und Dienstleistungsnutzungen haben unterschiedliche Dachformen hervorgebracht. Mansard- oder Walmdächer, Satteldächer, vereinzelt auch Frackdächer oder nachträglich zu Krüppelwalmdächern umgebaute Satteldächer.

Steile Satteldächer mit Dachneigungen von 40-55° sind typisch. Aufschieblinge an Sparrendachstühlen ergeben elegante Giebelansichten.

Ortgang und Traufe stehen nur wenige Zentimeter über. Weite Dachüberstände über 20 cm sind nicht üblich.

Flach- und Pultdächer passen nicht zu Hauptgebäuden im Altort. Anbauten, Ergänzungen und Ersatzbauten mit Flach- oder Pultdächern sind sorgfältig in die bestehenden Baustrukturen einzufügen.

Bei Dachausbauten sind einzelne Schleppgauben, Sattelgauben oder Zwerchhäuser, die Raum und Kopffreiheit bieten, geeignete Dachaufbauten. Sie müssen proportional zur Dachfläche passen, nicht dominieren!

Dachliegefenster werden ebenfalls verwendet, große Formate stören den Anblick vom Straßenraum und sind, nach Süden ausgerichtet, Hitzefallen.

Typisches Deckungsmaterial sind Biberschwanzziegel mit variierender Gestaltung, auch für Neueindeckungen. Auch Dachpfannen und Falzziegel sind im Altort verbreitet.

Die Farbe soll immer den natürlichen Rot- und Brauntönen der Ziegel entsprechen. Glänzende Oberflächen, helle, dunkle oder bunte Farben sind unüblich und passen ebenso wenig in das Ortsbild wie Blechdächer oder Welleternitdeckungen.



Sattelgauben



Biberschwanzformen

In den Siedlungen gelten die Vorschriften der gültigen Bebauungspläne. Es sind in der Regel auch Pult- oder Flachdächer sowie Satteldächer mit geringeren Dachneigungen gestattet. Auch das Farbspektrum kann auf Mittelgrau bis Anthrazit erweitert sein. Durch Bäume und Hecken werden die Häuser besser eingebunden.



Schleppgauben

- **Verwendung von Biberschwanz- und Falzziegeln oder Dachpfannen in erdfarbenen Rot- und Brauntönen.**
- **Biberschwanzziegel als schöneres und teureres Deckungsmaterial erhalten einen höheren Fördersatz!**
- **Glänzende Oberflächen vermeiden!**
- **Keine grauen, grünen, blauen, gelben oder schwarzen Dachsteine.**
- **Beibehaltung steiler Satteldächer mit Krüppelwalm oder Walmdächer bei Gebäuden mit besonderer Gebäudestellung und Funktion im Altort.**
- **Belichtung von Dachräumen durch Schlepp- oder Satteldachgauben. Größe und Proportion zu Dachfläche und Gebäudekubatur beachten!**
- **Dachaufbauten sind dem Gesamtdach unterzuordnen. Maximale Breite bis 2,50 m je nach Dachgröße, Satteldachgauben schmaler.**
- **Kleinere Dachliegefenster für Nebenräume bevorzugt auf sicht- und sonnenabgewandten Dachseiten.**

3.3 Fassade - Das Gesicht des Hauses

Die Fassade ist das Gesicht des Hauses. Abhängig von der Gestaltung durch Form und Größe der Öffnungen, Farben und Gestaltungselemente wirkt ein Haus entweder freundlich oder abweisend.

● **Das** Material der Fassaden war früher durch natürlich in der Gegend vorkommenden Materialien bestimmt. In Uehlfeld üblich sind Mauerwerksbauten, zum Teil mit Fachwerkobergeschossen. Hauptgebäude sind in der Regel verputzt, Nebengebäude sind häufig steinsichtig.



Fachwerk- und steinsichtige Natursteinfassaden, verputztes Obergeschoss mit zartem Pastelltön



Es kommen auch noch Fachwerkhäuser mit Zierfachwerk oder verputztem statischen Fachwerk vor. Sonderbauwerke wie das eh. Schulhaus, jetzt Gemeindezentrum in der Hauptstraße, wurden als steinsichtige Backsteingebäude errichtet.

Eternit®- oder Kunststoffverkleidungen erfolgten als Nachrüstung um 1960-1970. Sie verstecken oft vorhandene Mauerwerksprobleme und sind heute Sondermüll. (Glasierte) Fliesen im Sockelbereich und teilweise an Wänden so-

wie Holzverkleidungen zur Fassadengestaltung wirken in Uehlfeld fremd.

Bei Asbestplatten sind zusätzlich die Entsorgungsvorschriften einzuhalten.

An historischen Gebäuden wichtige traditionelle Gliederungselemente sind Gurtbänder, Ecklisenen, Fenster- und Türgewände, Putzfassen, Fensterläden und steinsichtige Sandsteinfassaden.

Diese Elemente gehören zu den historischen Gebäuden und sollen erhalten werden. An modernen Fassaden und neuen Gebäuden wirken sie oft aufgesetzt und unpassend, z. B. Fensterlaibungs- und Gurtbandimitationen aus Styrodur®!



Die Auswahl der Fassadenfarben orientiert sich an den natürlichen historischen Farbtönen und Baustoffen. Kalk gemischt mit mineralischen Erdpigmenten führt zu unterschiedlichen Pastelltönen. Fassaden wurden früher in kräftigen Tönen gestrichen. Weiße und helle Fassaden alle 10 Jahre zu streichen war zu aufwändig und zu teuer.

Die Farbe der Gliederungselemente muss mit der Farbe der Fassade harmonisieren. Hier ist die Farbpalette größer, da auch Grün- und Blautöne vorkommen. Heller ausgeführt reflektieren die Tür- und Fensterlaibungen mehr Licht in das Gebäude.

Blaue Pigmente sind weniger lichtstabil, zu hell ausgeführt kippen sie oft in Gelbtöne.

Farben müssen auf die umgebenden Gebäude abgestimmt werden. Grelle Farben können die Harmonie stören.

Glänzende und metallische Elemente sind unüblich. Putz- und Eckschienen lassen das Haus kantig wirken. Geputzte, gerundete Ecken wirken weicher und sind bei Beschädigungen leichter zu reparieren.

Fassadenbegrünungen kommt in Uehlfeld kaum vor. Rankelemente und Pflanzen siehe Pflanzenliste unter Punkt 4.5 und 4.6.

Mehrfarbige Putzfassaden, mit Glasbausteinen belichtete Treppenhäuser, liegende Fensterformate und lange, nach innen versetzte Balkone sind typisch für Gebäude der 1960er und 1970er Jahre.



Das Spiel mit historischen Gestaltelementen kommt vor allem in den Siedlungen der Nachkriegszeit vor.



Abstimmung der Farben für Fassade und Gestaltelemente auf die Farben der gebauten Umgebung:

- Fassade farbig (rot, grün, blau, gelb) in nicht zu grellen Farbtönungen.
- Verwendung von natürlichen Farbpigmenten, in Kalk-, Silikat- oder Silikonharzfarbe, KEINE Acrylfarbe im Altort!
- Vorhandene Sockel, Natursteingewände, Ecklisenen und Putzfaschen heller absetzen, Steinsichtigkeit beibehalten.
- Holzteile bei Ortgängen, Gesimsen, Fensterläden, Türen und Toren einheitlich in kräftigen Farbtönen.

3.4 Sockel - Der Fuß des Hauses

Der Sockel kennzeichnet den sichtbaren Beginn des Hauses von unten. Er markiert eindeutig die Erdgeschossfußbodenhöhe.

Ursprünglich waren die Sockel aus Natursteinen, die mehr oder weniger bearbeitet waren. Manche Sockel stehen auch einige Zentimeter hervor.

Die Oberflächengestaltung des Sockels kann sich über die Ecklisene nach oben fortsetzen. Putzsockel an der Fassade sind farbig. Sie werden von der Fassade abgesetzt und geben dem Gebäude einen Fuß. Der Farbton soll sich der Hauptfassade unterordnen.

Untypisch sind Sockelgestaltungen, die bis zum Fenster des Erdgeschosses oder ganz über die Erdgeschosshöhe reichen.

Optisch und bautechnisch ungeeignet sind Fliesensockel. Die Fliesen wirken wie Fremdkörper. Außerdem stören sie die natürliche Abgabe der aufsteigenden Feuchtigkeit aus dem Mauerwerk nach außen. Die Feuchtigkeit steigt bei Fliesensockeln häufig höher in die über dem Sockel liegenden Wandteile.

In der Siedlung finden sich hauptsächlich Putzsockel.



Putzsockel oben, Natursteinsockel unten



- Der Sockel endet mit der Fußbodenhöhe des Erdgeschosses.
- Vorhandene Natursteinsockel müssen fachgerecht saniert, nicht ersetzt, übermalt oder verkleidet werden.
- Verkleidungen (auch aus Natursteinplatten), Fliesen, Putz oder andere Überspachtelungen sind zu vermeiden.
- Schäden, Abplatzungen oder Gebrauchsspuren am Sockelstein geben Zeugnis über die Baugeschichte und müssen nicht erneuert werden!

3.5 Fenster - Die Augen des Hauses

● **Typisch** sind stehende rechteckige Fensterformate. Sie waren aufgrund der Materialien und Herstellungstechniken durch Sprossen in 2, 3, 4 oder 6 Einzelscheiben unterteilt. Echte Sprossen wirken lebendiger als aufgeklebte oder zwischen den Scheiben liegende. Als Witterungsschutz wurden Klappläden angebracht.

Fensterrahmen und Läden waren aus Holz und meist farbig oder deckend weiß gestrichen.

Dunkle Anstriche oder Lasuren reduzieren den Lichteinfall. Sie haben eine geringere Haltbarkeit durch UV-Lichteinwirkung und höhere Temperaturschwankungen.



Holzfenster mit Mittelkämpfer links, modernes Sprossenfenster aus Holz rechts.

Untypisch sind liegende Fensterformate. Nachträglich in die Laibung eingebaute Rolllädenkästen stören.

Holz und Holz-Alu-Fenster sind zu bevorzugen!



Zweiflügeliges Holzfenster mit stehendem Oberlicht links, historisches zweiflügeliges Sprossenfenster rechts.



Historisches Kastenfenster links.

Herrschaftliches Fenster der Mühle rechts



Sondernutzungen - Sonderformate:

Schaufenster, Giebelfenster, Fenstertüren, französische Balkone, Stallfenster und Oberlichter

Sonderformate und notwendige größere Fenster- und Türöffnungen müssen harmonisch in die bestehende Fassadengliederung eingefügt werden. Tür- und Fenstergewände, Laibungen und Putzfaschen können dabei helfen.



Schaufenstergrößen auf die Fassadengliederung abstimmen

● **Im** Siedlungsgebiet sollen die Fenster auf den jeweiligen Baustil abgestimmt werden. Typisch können liegende Formate mit einem stehenden Flügel sein. Je nach Raumnutzung können die Fensterformate unterschiedlich sein, z. B. für Küche, WC und Wohnzimmer.



- **Stehende Fensterformate erhalten.**
- **Im Altort: Liegende Öffnungen durch 2 Fenster mit Mittelkämpfer in stehende Formate ändern.**
- **Klappläden als markantes, individuelles Gestaltelement erhalten.**
- **Holzfenster, evtl. auch Kunststofffenster mit echter Sprossenteilung verwenden.**
- **In der Siedlung: Alte Einguss-Alu-Fenster austauschen: Kältebrücken!**

3.6 Haustüre - Der Mund des Hauses



Historische Holztüre mit Belichtung links, Moderne Türe nach hist. Vorbild mitte, historische Holzhaustür als Rahmenkonstruktion mit Flurbelichtung und regelmäßiger Teilung rechts

Die Haustüre begrüßt den Besucher, fordert ihn auf, das Haus zu betreten.

● **Die** Gestaltung der Türen und Schlussteine in Türgewänden weist auf die Bedeutung und den Repräsentationsanspruch des Gebäudes und der Besitzer hin.

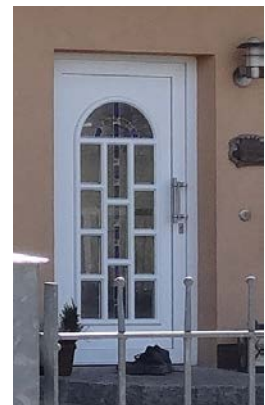
Oberlichter, Seitenbänder oder Glasfelder im Türblatt belichten den Flur bzw. Windfang.

Ortstypisch sind Holzrahmenkonstruktionen.

Die Energieeinsparverordnung stellt neue Herausforderungen. Der Baustoff Holz hat gute Dämmeigenschaften und lässt lebendige, vielfältige, einzigartige Gestaltungen zu.

Auch neue Materialien aus den vergangenen Jahrzehnten werden für die Haustüren verwendet. Moderne Gestaltungen sollen zum Haus passen in Baustoff, Größe der Öffnung (Maßstab Mensch) und Bauweise (Metallteile, Aluminium, Kunststoff, Kompositplatten etc.)

○ **Aluminiumtüren** mit Drahtverglasung in Überbreite, schmalere feststehende Elemente, Glasbausteine und Kunststoffhaustüren sind eher in der Siedlung zu verorten, nicht im Altort.



Moderne Türen

- **Historische Haustüren erhalten, mit Einbruch hemmenden Elementen von innen dämmen und ergänzen.**
- **Neue Türen in Material und Gliederung den historischen Vorbildern anpassen.**
- **Gut gestaltete Kunststofftüren können ein Kompromiss sein.**
- **Holz und Glas werden als traditionelle Baustoffe empfohlen!**

3.7 Zugänge, Treppen, Überdachungen

Der Eingang ist der erste Eindruck des Besuchers, er ist quasi Ihre Visitenkarte.

Eingangsschwellen oder Treppen halten Regenwasser und Hochwasser fern, sind jedoch nicht barrierefrei nutzbar.

Barrierefreiheit beachten! - Wir werden alle älter!!!

Lage (zu Hof oder Straße), Größe, Begehbarkeit und Material von Eingängen und Treppenanlagen geben Auskunft über die Funktion und Bedeutung der Gebäude.

Stufen, Geländer, Überdachungen und Stützen sollen sich dabei an der Bauweise des Hauses, seinen Materialien und den typischen Dachneigungen orientieren.

Gut eignen sich Holz, Naturstein, Putz und Ziegel sowie geschmiedete Bauteile.

(Well-)Plexiglas, Aluminium und glasierte Fliesen sind unpassend.



Überdachung aus Holz und Ziegeln, passend zum Dach



Zugang in der Siedlung: klassische Materialien, höher liegende Haustüre

Moderne Tür, an hist. Muster orientiert. Verkleinerung der früher größeren Öffnung.



- **Orientierung der Gestaltung Ihres Zuganges an ortsüblichen Materialien.**
- **Umbauten für barrierefreie Zugänge bitte mit dem Sanierungsbeauftragten vor Ort abstimmen und passende individuelle Lösungen finden.**
- **Eingangsüberdachungen mit leichten Konstruktionsteilen aus Stahl und Glas der Fassade als dienendes Element untergeordnen.**
- **Keine glatten rutschigen Oberflächen.**
- **Blockstufen aus Beton oder Naturstein sind stabiler, sicherer und lange haltbar.**
- **Bequeme Stufenmaße bei Treppen Höhe max. 15 cm, Tiefe mind. 30 cm**
- **Stufen unter 28 cm Auftritt sind in Außenbereichen nicht zulässig.**

3.8 Barrierefreiheit

Barrierefreiheit bezieht sich nicht nur auf Gehbehinderte, Rollstuhl- und Rollatorfahrer/innen oder Kinderwagen sondern auch auf Sehbehinderte und Blinde, Schwerhörige und Gehörlose, besonders klein und besonders groß gewachsene sowie ältere Menschen.

Der **barrierefreie Umbau von Zugängen** zu Grundstücken und Gebäuden ist über das **Fassadenprogramm** förderfähig. Umbauten **im Gebäude** werden über **andere Programme** bezuschusst.

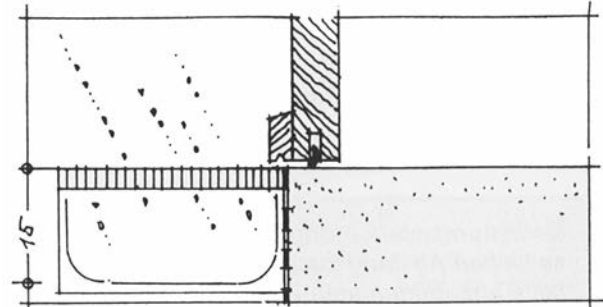
Beim **Betreten** oder **Befahren** des Grundstücks ist es wichtig, dass sich Türen und Tore so öffnen lassen, dass die Benutzung weder für die Person noch für Unbeteiligte zur Gefahr wird. **Türgriffe** und **Griffstangen** müssen in **passender Höhe montiert** werden. Für Rollstuhlfahrer sind das z. B. **85 cm. Elektrische Öffner** für Hoftore, z B. per Funk eignen sich ebenso.

Bei **Treppen** mit bis zu 3 Stufen sollten für Sehbehinderte auf jeder Stufe 50-80 mm breite und über die gesamte Stufe gehende **Kontraststreifen** angebracht werden. Hat die Treppe mehr als 3 Stufen, genügen die Streifen auch bei der ersten und letzten Stufe. Natürlich sind auch hier **Geländer** erforderlich.

Höhenunterschiede zu Haustüren, die bisher nur mit Stufen oder Treppen überwunden werden, werden durch die Anlage von **Rampen** besser erreichbar. Hierbei ist wichtig, dass die Rampe **nicht mehr als 6 % Steigung** aufweist. Das sind 6 cm Höhenunterschied auf 1 m Länge. Wird eine Rampenlänge von über 6 m notwendig, müssen nach jeweils 6 m **ebene Zwischenpodeste von mind. 1,5 m Länge** eingebaut werden. Am **Anfang und am Ende** muss eine **ebene Fläche von 1,5 x 1,5 m** sein. Für die Rampe selbst genügt eine Breite von 1,2 m. Ein **Geländer** zum Festhalten und als Absturzsicherung darf nicht fehlen.

Die meisten **Haustüren** gehen nach innen auf. Der **Austritt** vor der Haustüre sollte eine **1,5 x 1,2 m** große Fläche haben, damit man mit einem Rollstuhl, Rollator o. Ä. sicher herauskommen und die Türe schließen kann. Dazu muss auf der Außenseite auch noch ein **Griff in 85 cm Höhe** angebracht werden. Folgt auf die Haustüre eine Rampe, sollte die Fläche 1,5 x 1,5 m betragen.

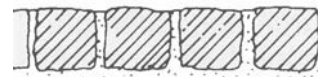
Die meisten Haustüren haben zum Schutz vor Wind und Wetter mehrere Zentimeter hohe **Schwellen**. Diese lassen sich sehr schlecht überfahren. Deshalb gibt es **schwellenlose Haustüren**. Hierbei sitzt die **Dichtung in der Fußleiste des Türblattes**. Das gleiche gilt auch für **Balkon- und Terrassentüren**.



Schwellenloser Ausgang - Haustüre

Quelle: Barrierefreies Bauen 1, S. 21

Auch die gute **Befahr- und Begehrbarkeit des Hofes** ist wichtig. Es muss aber keine vollständige Versiegelung mit Asphalt oder Beton sein. Auch **griffige Platten- und Pflasterbeläge** sind geeignet, wenn die **Fugen möglichst schmal und oberflächenbündig** sind. Der gesamte bisherige (historische) Belag muss nicht zwingend ausgetauscht werden. Man kann sich auch auf **Geh-/Fahrspuren mit mind. 1,2 m Breite** beschränken. **Längs- und Quergefälle** sind zu **beachten** und ggf. Poeste vorzusehen.



Pflaster mit oberflächenbündigen Fugen, Barrierefreies Bauen 2, S. 42

Beleuchtung der Türen und Hofflächen ist ebenfalls wichtig. Sie soll **hell, blend- und schattenfrei** sein. Stufen und Geländer sollen keine Schatten auf den Laufbereich werfen, die **Oberfläche** darf **nicht spiegeln**.

Die Installation von **Gegensprechanlagen** ggf. mit Kamerafunktion und Display ist sehr sinnvoll. Behinderte müssen **von der Wohnung aus (Sprech)kontakt** mit Personen an der **Haustüre aufnehmen** und die **Türe öffnen** können.

Letztendlich entscheiden die jeweiligen Einschränkungen der Bewohner über das benötigte Maßnahmenpaket.

3.9 Anbauten, Balkone, Dachterrassen

● **Balkone** sind für Altorte eher untypisch.

Je nach Entstehungszeit gibt es vielfältige Geländer und Überdachungsgestaltungen.

Als Baustoff eignen sich örtliche, traditionelle, einheimische Materialien wie Holz oder Schmiedeeisen.

Zugleich sollen sie sich durch ihre Form und Größe in die Fassadengliederung einfügen. Das Haus ist wichtiger als der Balkon, das muss sich in der Gestaltung ausdrücken.



Dachterrasse als Freifläche für das Obergeschoss

Anbauten und Dachterrassen auf Nebengebäuden sollen sich nicht zur Straße hin angleichen. Begrünte Dachterrassen können für Obergeschosswohnungen eine attraktive Freifläche und Wohnumfeldverbesserung darstellen, besonders bei dicht bebauten Grundstücken, bei der die Hofflächen meist zum Parken genutzt werden.



Beispiel für eine begrünte Dachterrasse

○ **Nach** innen versetzte Balkone kamen in den 1970er Jahren auf. Sie sind heute typisch für Siedlungen dieser Zeit.



Nach innen versetzten Balkon in der Siedlung



Modernes Metallgeländer

- **Anbauten eindeutig dem Hauptbaukörper unterordnen.**
- **Anpassung an den Hauptbaukörper mit Material, Gestaltungselementen und Farbe.**
- **Einfache Geländergestaltungen aus traditionellen Materialien: Holz, Schmiedeeisen, Glas. Kompromisse zwischen Sichtschutz und leichter Gestaltung suchen.**
- **Geländer können selbst schön sein und müssen nicht durch Blütenvorhänge verdeckt werden.**
- **Begrünungen auf Terrasse und Balkon für den Bewohner, nicht zur Außenwirkung.**

3.10 Werbeanlagen, Hinweisschilder, Ausleger

● **Typisch** für frühere Nutzungshinweise an Gebäuden waren Fassadenspiegel, direkt auf die Fassade mit Farbe aufgemalte Schriften, Wappen und Symbole sowie Ausleger.

Fassadenbilder und Lüftelmalerei gehört nach Oberbayern!

Ausleger sind senkrecht an Gebäudefassaden angebrachte Werbeschilder. Sie weisen auf die Gebäudenutzung und die darin befindliche Dienstleistung hin. Früher waren sie kunstvoll und individuell geschmiedet, beispielsweise für Gasthäuser. Heute sind es häufig von innen beleuchtete Plastikkästen mit Aufdrucken von Brauereien oder Lieferfirmen. Der eigentliche Name des Gasthauses ist nur als Unterschrift erwähnt.



Ausleger mit Beleuchtung



Moderner Ausleger mit Beleuchtung, an historischem Vorbild orientiert



Historische Form des Fassadenspiegels mit moderner Beschriftung



● **Im** Siedlungsgebiet befinden sich kaum Betriebe.

Kleinere Praxen und Büros ohne Laufkundschaft haben häufig nur ein kleines Schild am Eingangstor oder Gartenzaun.

Letztendlich ist es aber vom jeweiligen Bebauungsplan abhängig, ob Gewerbe zugelassen ist und wie dafür geworben werden darf.

Beispiel für dezenten Hinweis auf Gewerbe (aus dem Altort)

- **Einfache, individuelle Gestaltung als Nutzungs- oder Werbehinweise mit direktem Bezug zum Gebäude.**
- **Leuchtreklamen mit überregionalem Bezug vermeiden.**
- **Aufgemalte Nutzungshinweise können mit geringem Aufwand angepasst oder verändert werden.**
- **Erhaltung historisch besonderer Ausleger und Werbehinweise.**

3.11 Scheunen und Nebengebäude

Für Nebengebäuden gelten im Prinzip die gleichen Merkmale wie für Wohngebäude. Durch ihre Funktion als Scheune, Stall oder Schuppen sind die Geschosshöhen unterschiedlich.

Die Gestaltung ist schlichter als bei Wohnhäusern. Sie haben normalerweise keine Schmuckelemente.

Es sind Gebäude mit statischem Fachwerk oder Mauerwerksbauten aus (unverputzten) Sandsteinquadern, z. T. mit Fachwerkgiebel. Kalkfugenmörtel, farblich abgestimmt und genauso hart wie der Sandstein, darauf kommt es an!

Typisch für Scheunen sind die breiten, hohen zweiflügeligen Einfahrtstore, kleine oder keine Fenster, oft nur einfach verglast.



Funktionales Scheunentor zum Aufschieben

Steile Satteldächer sind ruhig und haben meist keine Aufbauten. Der Giebel hat eine Öffnung zur besseren Unterbringung von Lagergut.

Mit dem Rückgang der Landwirtschaft haben viele Nebengebäude keine Funktion mehr.

Viele Scheunen werden zur Lagerung von selten oder nicht mehr benötigten Gegenständen genutzt oder sie dienen als Garage.

Scheunen prägen besonders die Ortsränder und bieten dem Besitzer viel Platz.

- Was soll in Zukunft mit ihnen geschehen, wenn der Platz als Lagerfläche nicht mehr benötigt wird?
- Kann man sie für Wohnzwecke oder für gewerbliche Nutzungen umbauen?
- Kann man sie abbrechen?
- Was passiert dann mit dem frei werdenden Platz?
- Welche Auswirkungen hat das aufs Ortsbild?

Diese Fragen lassen sich nicht allgemeingültig klären. Dazu muss die jeweilige Situation individuell betrachtet werden.

Für die Erhaltung des Ortsbildes wäre ein Abbruch aber mit Sicherheit die schlechteste Alternative.

Durch die Lage im Rückbereich ergeben sich bei fehlenden Rückanbindungen häufig Erschließungsprobleme bei der Umnutzung von Scheunen und anderen früheren landwirtschaftlichen Nebengebäuden in eigenständige Wohnanwesen.

Die Schaffung funktionierender Zufahrten ist meistens nur mit Nachbaranwesen als Innenentwicklungsmaßnahme möglich. Um diese oft relativ hohen Aufwendungen mit Bodenordnung und dem Umbau der zur Wohnnutzung weniger geeigneten landwirtschaftlichen Baukörper zu decken, wird die Innenentwicklung als eigenständiges Kapitel mit besonderen Förderanreizen unter 5. Innenentwicklung behandelt.



Scheune mit Belichtungsmöglichkeit im Giebel und zwei verschiedenen Toröffnungen



Verputztes Stall- und Scheunengebäude im Altort

- **Vorhandene Nebengebäude nur bei nachhaltiger, substanzerhaltender Nutzung sanieren.**
- **Bei Umnutzungen die baulichen Grundelemente, Geschosshöhe, Wandmaterial möglichst erhalten.**
- **Zum Baukörper passende Nutzungen bevorzugen.**

3.12 Energetische Gebäudesanierung

Die **Energieeinsparverordnung (EnEv)** als Beitrag zum Klimaschutz ist Gesetz und deshalb bei allen Sanierungsvorhaben an Gebäuden mit energetischen Anforderungen einzuhalten.

Dies betrifft auch die Sanierung historischer Gebäude, zu deren Entstehungszeit energetische Aspekte eine untergeordnete Rolle spielten.

Die heute verfügbaren baulichen Maßnahmen zur Energieeinsparung wurden größtenteils an den heutigen Bauweisen und Baukörpern entwickelt. Damit ergeben sich bei historischen Gebäuden oft **Probleme** mit der **Erhaltung typischer Gebäudegestaltungen**.

Heute als erste Wahl vorgeschlagene **Wärmedämmverbundsysteme** können an historischen Gebäuden oft nur mit großen Kompromissen an die Gestaltung umgesetzt werden.

Bei besonders **attraktiven Ausgestaltungen** wie Sichtfachwerk, natursteinsichtigen Außenwänden mit attraktiven Fensterlaibungen, Gurtbändern und Ecklisenen u. A. müssen deshalb auch **alternative Möglichkeiten untersucht** werden.

Auch die Grundstücksfrage bei den oft **grenzständig** zur Straße oder zu Nachbaranwesen stehenden Gebäuden muss vor der Entscheidung zur Durchführung von Außendämmungsmaßnahmen geklärt werden.



Außendämmung verdeckt zum Teil einen Versorgungsschacht am Straßenrand

Ein weiterer wichtiger Aspekt bei **Außendämmungsmaßnahmen an historischen Gebäuden** mit aufsteigender Feuchtigkeit im Mauerwerk und diffusionsoffenen Bauweisen ist die **Verlagerung von Taupunkten** in die Wände und damit einhergehende **langfristige Mauerwerksschädigungen**.

Deshalb: Bauphysikalische Besonderheiten vorhandener Materialien berücksichtigen!

Die **Standardlösung** ist oft **nicht das beste Mittel** zur energetischen Sanierung!



Angeklebte Show, keine Patina, nicht kompatibel mit historischen Anstrichen. Die Imitation wird bald sichtbar!

Beim Einbau **hochdämmender Fenster und Türen** mit höheren Dämmwerten als Teile der Außenwände wird der **Feuchtigkeitsabschlag in die Wände und Mauerecken verlagert** und führt zu Schimmelbildung.

Um bei anstehenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen für Ihr historisches Gebäude die richtigen Maßnahmen zur energetischen Sanierung zu finden, wird zur Projektierung der Sanierung die Erstellung eines **Energiegutachtens** durch einen **unabhängigen Energieberater** gefordert.

Die Kosten für die **Energieeffizienzberatung** können durch einschlägige Förderstellen bei BAFA, KfW, aber auch ggf. durch die Städtebauförderung gefördert werden.

Nur so kann bei einer guten Vorbereitung Ihrer Sanierungsmaßnahme zusammen mit der angebotenen **Sanierungsberatung** eine zukunftsweisende, an örtlichen Gestaltungsvorgaben orientierte **nachhaltige Erneuerung** Ihres Gebäudes erreicht werden.

Dies trifft auch auf **Dämmungsmaßnahmen** in den Dachflächen zu.

- **Energieeffizienzberatung durch unabhängigen Energieberater zur Sanierungsplanung.**
- **Verwendung zu Gebäudetyp und Bauweise passender Dämmungsmaßnahmen.**
- **Bei attraktiven Fassaden Innendämmungsmaßnahmen bevorzugen!**
- **Energetische Vorzüge historischer Bausubstanz (dicke Wände mit hohem Wärmespeichervermögen) beachten.**
- **Anfrage und Beantragung weiterer Fördermittel (BAFA, KfW u. A.).**

3.13 Energieeinsparung - Nutzung nachwachsender Rohstoffe, Nahwärmenetze

Neben baulichen Maßnahmen sollen auch im Altort alle Maßnahmen zur **Energieeinsparung** bei der Wärmeerzeugung beachtet und nach Möglichkeit angewandt werden.

Da gerade historische Gebäude auch bei intensiver energetischer Sanierung immer noch einen relativ hohen Energiebedarf haben, können **Nahwärmenetze** im Altort eine gute und wirtschaftliche Lösung darstellen.

Die Nutzung von oberflächennaher Geothermie ist in Uehlfeld zwar geologisch möglich. Durch das bestehende Wasserschutzgebiet dürfen aber keine Bohrungen vorgenommen werden!

Zusätzliche Energiegewinne aus **Photovoltaik** und **Photothermie** sollen mit einbezogen werden. Die Dächer von Scheunen und anderen Nebengebäuden sind mit Größe und Ausrichtung oft gut geeignet für Photovoltaikanlagen.



Photovoltaik- und Photothermie-Module. Die Dachränder sollten auf mind. 0,60 m frei bleiben, damit das Dach als Bauteil noch erkannt wird.

Bei Photovoltaik und Photothermie sollen bei der Auswahl der Dachflächen gerade an historisch wertvollen Gebäuden auch das **Ortsbild** und das **Erscheinungsbild** in die öffentlichen Straßen- und Platzräume beachtet und **berücksichtigt** werden.



Photovoltaik und Photothermie- / Solarthermiezellen zur Warmwasseraufbereitung

Nutzen Sie die **gemeindlichen Nahwärmenetze**. Dadurch lassen sich **Platzbeanspruchungen** und das vorhandene **Gefahrenpotenzial** durch Tanks zur Brennstofflagerung **reduzieren** und **Vorgaben aus der Wasserschutzverordnung** umgehen.

Eine effiziente Versorgung mit Wärme und Strom bietet die **Kraft-Wärme-Kopplung**. Je nach Schwerpunktlegung lassen sich Nutzungsgrade von ca. 90 % erreichen. Werden Energieträger aus **regenerativen Energien** genutzt, fällt zudem die **Öko-Bilanz** sehr gut aus.

Die Kombination von Kraft-Wärme-Kopplung und Energieerzeugung durch Brennstoffzellentechnologie bietet auch Lösungen für Einfamilienhäuser etc. an.

- **Sorgfältige, „ehrliche“ Überprüfung des derzeitigen Bauzustandes sowie derzeitiger und zukünftiger Gebäudenutzung vor Planung, Projektierung und Einbau von Photovoltaik- und Solarthermieranlagen auf Nebengebäudedächern.**
- **Freihalten der Dachränder mit mind. 0,60 m, keine vollflächige oder überstehende Dachbedeckung.**
- **Beachtung des Ortsbildes!**
- **Wasserschutzgebietsverordnung beachten!**
- **Keine Bedeckung von Wand- und Dachflächen, die vom öffentlichen Raum einsehbar sind.**
- **Überprüfung der Einhaltung von Lärmgrenzwerten durch Wärmepumpen und Anlagen zur Energieerzeugung (KWK, u.a.).**

4. Freiflächen, Hofanlagen, Einbindung in die Umgebung

4.1 Einfriedungen, Türen, Tore

Einfriedungen grenzen den privaten Hofraum vom öffentlichen Bereich ab.

Die Gestaltung des Zaunes muss zum Ortsbild und zur Abgrenzungsfunktion passen.

Die Pfosten müssen in Größe, Material, Oberflächengestaltung und Kopfausbildung miteinander und mit dem Zaun harmonisieren. Haben sie die falsche Proportion, wirkt die gesamte Einfriedung plump und abweisend.

Die Höhe der Einfriedungen soll unter der Blickhöhe von ca. 1,40 m bleiben. Lattenbreite max. 8 cm, Lattenabstände mind. 3 bis max. 8 cm. Einfache Gestaltung der Lattenköpfe, z. B. angeschrägt, dachförmig, gerundet o. ä. geben dem Zaun individuellen Charakter. Zu starke Verschnörkelung vermeiden!



Einfache, funktionelle, passende Holzzäune

In Uehlfeld prägen Zäune aus senkrechten schmiedeeisernen Stäben und handwerklich gestalteten Köpfen das Straßenbild. Sie haben Stein- oder Metallpfosten.

Metallstabzäune mit zurückhaltender Wirkung und ruhiger Farbgebung können ebenfalls verwendet werden. Maschendrahtzäune sollten nur im Rückbereich oder zum Nachbaranwesen hin, aber nicht zum öffentlichen Straßenraum verwendet werden.



Metallstabzäune

Obere Abschlüsse als Kugel, Plättchen, Pfeilspitze, Flamme für Stäbe und Pfosten geben dem Zaun die besondere Note. Die formende Hand des Schmieds muss noch zu erkennen sein.

Pulverbeschichtungen wirken auf Stahl wie ein Plastiküberzug.

Zaunsockel wirken als Barriere und stören die ökologische Vernetzung. Sie sollen, nur so weit sie zur Geländeabstützung notwendig sind, verwenden. Bodenbündige Einzeiler oder Sockelbänder aus Pflaster und Naturstein unter dem Zaun vereinfachen die Grünflächenpflege (Mähkante).

Gartentüren und Hoftore sind aus der Zaungestaltung zu entwickeln. Einfache aus Statik und Aussteifung entwickelte Rahmenformen sind zu bevorzugen. Waagrechte Holzbauteile beschränken die Haltbarkeit. Aluminium- oder Stahlprofile statt Holzriegel können als nachhaltigere Lösung verwendet werden.

Die traditionellen Hoftore sind aufgrund ihrer Breite häufig in zwei gleich große symmetrische Flügel geteilt. Auf welcher Seite des Tores sich die separate Zugangstüre für Fußgänger befindet, ist von der Hofgestaltung abhängig.



Hölzernes Hoftor aus einzelnen Latten, Pfosten aus Stein



Hölzernes blickdichtes, aber überschaubares Tor in kreativer Bogenform.



Kunstvoll verziertes Metalltor



Neue niedrige Pforte links und historische mannshohe Metallpforte rechts

Hofmauern und blickdichte, (über)mannshohe Hoftore kommen in Uehlfeld kaum vor.



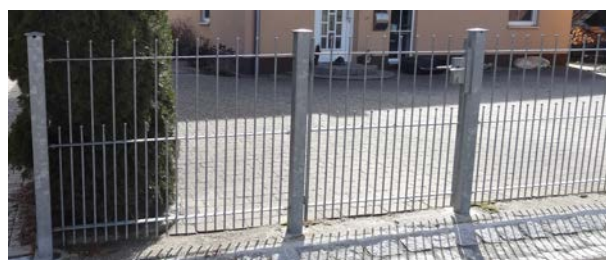
Seltenes Beispiel für ein Hoftor in einer Hofmauer in Uehlfeld

Im Siedlungsgebiet sind gemäß den gültigen Bebauungsplänen Zäune mit Holzlaten und Metallfeldern, in Uehlfeld Mitte und Sudetenstraße auch mit Metallstäben zugelassen. Maschendrahtzäune sind im Rosenhof verboten, in Teilbereichen nur zur seitlichen und hinteren Einzäunung gestattet.

Die zulässigen Zaunhöhen variieren zwischen 1,00 m und 1,50 m.

Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von max. 30 cm lediglich im Bereich am Rathaus zugelassen.

Im Sinne der biologischen Durchlässigkeit soll auf Sockelmauern gänzlich verzichtet werden.



Zurückhaltender, moderner Metallstabzaun ohne Sockel und Bodenkontakt

- **Senkrechte Teilung**
- **Überschaubare Höhe: ca. 1,20-1,40 m**
- **Latten, Halbhölzer, Rund- und Quadratstäbe**
- **Pfosten aus Holz, Stahl oder Stein**
- **Handwerklich bearbeitete Metallstabzäune verzinkt und gestrichen, keine Pulverbeschichtung!!!**
- **Zaunsockel über 10 cm nur bei Stützfunktion!**

4.2 Hofraumgestaltung

Hinweis:

- Häufig orientieren sich die Hauptgebäude zu Straßen und Plätzen
- Viele Höfe werden bei gewerblichen Anwesen zur Lagerung und zum Abstellen von Waren und für die Anlieferung genutzt (siehe Beispiele wie Bäcker, Metzger, Gasthäuser, Apotheke, etc.)

Der Hofraum erfüllt vielfältige Zwecke, er dient als Zufahrt zu den hinten liegenden Nebengebäuden, Parkraum, Aufenthaltsraum, Spielplatz, Holzlager, Garten und Vieles mehr.



Zufahrts- und Stellflächen müssen nicht immer vollflächig gepflastert, betoniert oder asphaltiert werden. Rasenfugen, grüne Randstreifen, Rasengitterflächen bringen Grün und Leben in die Höfe, Oberflächenwasser kann versickern, das Kleinklima wird verbessert. Rasenflächen müssen nicht regelmäßig gekehrt, nur ab und zu gemäht werden.



Eine lebendige Gestaltung mit Grünbereichen an den Rändern und eine Befestigung der Mitte oder nur befestigten Fahrspuren tragen zu einer vielfältigen und abwechslungsreichen Nutzung und hoher Aufenthaltsqualität bei.

Kurze, möglichst barrierefreie Verbindungen zwischen den Wohnräumen, Höfen und Gärten sind angesichts der demographischen Entwicklung besonders zu beachten.

Gerade im Alter sind attraktive Hofräume zum Aufenthalt im Freien wichtig.

Bei den Hofbelägen sind traditionelle Natursteinpflaster für eine barrierefreie Nutzung nicht gut geeignet.

Bei Materialwahl und Verarbeitung sind deshalb ebene Oberflächen und eine engfugige Verlegung zu beachten.



Der Handel bietet heute bei Betonpflaster und Pflasterplatten gestalterisch ins Dorf passende Beläge mit guter Begehrbarkeit an.



- **Keine vollständig versiegelten Höfe.**
- **Natursteinpflaster, passendes Betonrechteckpflaster, kein Asphalt.**
- **Beete, Hofbäume, Spalier möglichst mit einheimischen Sorten!**
- **Nist-, Wasser- und Futterstellen erhalten, neue schaffen!**
- **Historische Elemente wie Brunnen, ... in die Gestaltung einbeziehen.**

4.3 Tiere im Dorf - geschützte Tierarten

Im Dorf leben neben den Menschen noch viele unterschiedliche Tierarten.

Neben **Haus-** und **Kleintieren** wie Hunden, Katzen, Hasen und Hühnern und landwirtschaftlichen **Nutztieren** wie Rindern, Schweinen, Pferden, Eseln, Schafen und Ziegen haben auch viele **wild lebende Tiere** das Dorf als zu Hause.

Uehlfeld, eingeschlossen die umliegenden Dörfer im Aischgrund, ist für die hohe Storchpopulation weit über die Grenzen des Landkreises hinaus bekannt. Die Störche mit vielen bewohnten Storchennestern sind aber nicht die einzigen Bewohner.

Auch **Fledermäuse** und **Vögel, Wildbienen, Hummeln** und **Hornissen, Mardertiere** und **Wildschweine, Füchse** und **Nagetiere** sowie viele verschiedene **Amphibien, Eidechsen** und **Insekten** lassen sich immer wieder im besiedelten Raum sehen.

Sie alle haben ihr Verhalten an das Leben im Dorf angepasst.

Störche und **Schwalben** freuen sich über die Nistplätze auf und an Häusern.

Eidechsen finden in Trockenmauern und Gärten passende Rückzugsräume.

Fledermäuse mögen warme, trockene Dachböden, Mauerspalt und alte, hohle Baumstämme mit offenen Einflugschneisen im Sommer.

Für den Winter benötigen sie feuchte, kühle, frostfreie Höhen, Keller, Stollen oder Baumhöhlen.

Hausfledermäuse sind an den menschlichen Siedlungsraum und die offene Kulturlandschaft gebunden. Sie bevorzugen Unterschlupfmöglichkeiten in und an Gebäuden, z. B. hinter Holzverschalungen oder in nicht ausgebauten Dachräumen.

Igel halten ihren Winterschlaf in Laubhaufen von Hausgärten und gehen im Sommer in den Siedlungsgärten auf Futtersuche.

Alle Tiere tragen gemeinsam zum Ökosystem Dorf bei und machen das Dorf zu einem attraktiven und abwechslungsreichen Lebensort.

Als Besonderheit bestehen in Uehlfeld in der Rosenhofsiedlung noch Anwesen, bei denen in der Nachkriegszeit die Errichtung von Ställen und Gärten zur Kleintierhaltung im Bebauungsplan explizit vorgegeben und ausgewiesen ist.



Hühnerhaltung



Störche auf Uehlfelder Hausdächern



Katzen in der Sonne

- **Kleintierhaltung in Dorfgebiet und Siedlungsgebieten sind zulässig.**
- **Bei Abbruchmaßnahmen oder Gebäudeumbauten müssen vorhandene Tierpopulationen erfasst, geschützt und berücksichtigt werden!**

4.4 Vorgärten, Hausbäume, Hofbäume

Vorgärten und Bäume werben die Ansicht des Grundstücks von der Straße her auf. Gestaltung und Pflanzenauswahl entscheiden darüber, ob eine Vorfläche Schmuckstück oder nur Abstandsgrün ist. Reine Rasenflächen wirken langweilig!

Eine Gestaltung mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Zwiebelpflanzen und Kräutern ist abwechslungsreich und ansprechend.

Gärten im rückwärtigen Bereich steigern die Wohnqualität. Sie dienen als Wohngarten, aber auch als Nutzgarten zur Versorgung mit frischen Kräutern, Salat und Gemüse.

Laubbäume, z. B. Obstbäume, Linden oder Nussbäume als typische Hofbäume stellen auch über den Hof hinaus eine Bereicherung für das Ortsbild dar.



Der Laubbaum zeigt uns den Frühling mit Blüten und Laubaustrieb, den Sommer mit Schatten und Früchten, den Herbst mit bunten Laubfarben und den Winter mit Licht und Sonnenschein.

Gegen die Auswirkungen des Klimawandels werden Laubbäume als wirksamste Maßnahme mit geringem Platzbedarf, nur für den Stamm, angesehen.

Nadelbäume können dies nicht leisten!

Ein Laubbaum braucht zur vollen Entwicklung **20 - 30 Jahre**. Abgeschnitten ist er in 5 Minuten. Dies muss bei Umbaumaßnahmen und Veränderungen in der Nähe bestehender Bäumen dringend berücksichtigt werden!



Zur Auswahl von Bäumen, Sträuchern, Stauden und Zwiebelpflanzen für Ihren Garten oder Hof wählen Sie bitte möglichst einheimische und vor Ort bewährte Arten aus. **Eine Liste möglicher Baum- und Straucharten finden Sie unter 4.5 Pflanzenarten.**



Erhaltung vorhandener Bäume bei Innenentwicklungsmaßnahmen, baulichen Erweiterungen, Gebäudeabbrüchen, Grundstücksneuordnungen. Besonders Großbäume erfassen, einmessen und auf Eignung und Nutzung als Zukunftsbäume bewerten.

- Haus- und Hofbäume
- Straßenbäume
- Grenzbäume

- **Möglichst einheimische, bewährte Arten wählen!**
- **Für Bäume und Pflanzen ausreichend große Beete und Wuchsbereiche vorsehen!**
- **Blüten für alle Jahreszeiten (Bienen!)**

Warum lohnt es sich, Bäume zu erhalten?

- Vorhandene Bäume sind an bestimmten Standort, Boden, Grundwasserstand, Exposition angepasst
- Sie können sofort Schatten, ein besseres Kleinklima, Witterungsschutz und Freude am Erleben der Jahreszeiten bereiten.
- Ein neu gepflanzter Baum benötigt dazu mindestens 15-40 Jahre. Bäume, die wir heute pflanzen, können erst unsere Kinder und Enkel richtig genießen und erleben.
- Umschneiden: 5 Minuten
Wachsen lassen: 30 Jahre
- Grenzabstandsregeln aus dem Nachbarschaftsrecht verjähren nach 5 Jahren. Grenzbäume können erhalten bleiben, auch wenn es dem Nachbarn nicht gefällt. Im Grundstück bleibt Platz für Gebäude und andere Nutzungen.
- Große Bäume brauchen nur den Platz für den Stamm und Rücksichtnahme auf den Wurzelbereich.
Die Baumkrone bringt ihre Vorteile für eine wesentlich größere Fläche.

Es lohnt sich, vorhandene Bäume zu erhalten und zu schützen.

Bäume leben in anderen Zeitdimensionen, haben andere Lebenserwartungen:

- Neuer Supermarkt: 10-25 Jahre
- Neues Wohnhaus: 25-40 Jahre
- Bäume, je nach Art 30-100 Jahre
- Langlebige Baumarten 120-800 Jahre

Relevante Paragraphen zu Grenzabständen bei Baumpflanzungen:

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB):

- § 94 Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks oder Gebäudes
- § 910 Überhang
- § 911 Überfall
- § 923 Grenzbaum
- § 1004 Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch

Ausführungsgesetz zum BGB (AGBGB):

- Art. 47 Grenzabstand von Pflanzen
- Art. 48 Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken
- Art. 49 Messung des Grenzabstandes
- Art. 50 Ausnahmen vom Grenzabstand
- Art. 51 Ältere Gewächse und Waldungen
- Art. 52 Verjährung der nachbarrechtlichen Ansprüche
- Art. 53 Erlöschen von Anwenderechten



4.5 Kletterpflanzen - Wandbegrünung

Auch die Begrünung von Fassaden mit Weinstöcken, Spalierobst und anderen Kletterpflanzen trägt zur Verbesserung von Aufenthaltsqualität und Mikroklima bei.

Hier können auch Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse sowie Futterstellen für Bienen und Schmetterlinge angeboten werden.

Kletterpflanzen benötigen wenig Hoffläche und können eine großflächige Grünwirkung an den Hofwänden entfalten.

Sie können sowohl niedrige Spaliere bis 2 m und ganze Gebäude und Türme bis 20 m Höhe begrünen.

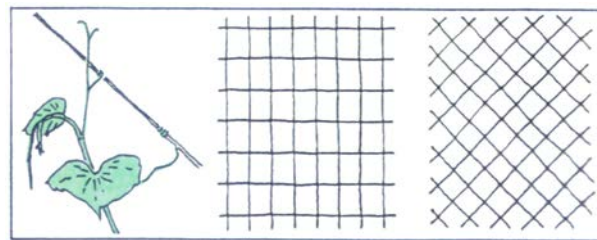
Für unterschiedliche Belichtungssituationen von der Südwand bis zur schattigen Nordfassade sind für jede Situation geeignete Pflanzenarten vorhanden.

Sogar grüne Dächer durch Pergolen und Überspannungen sind möglich.

Bis auf wenige Selbstklimmer benötigen die meisten Arten Kletterhilfen.

Je nach Kletterstrategie werden unterschiedliche Rankhilfen benötigt. Nachfolgend werden die einzelnen Pflanzentypen mit den wichtigsten Pflanzenbeispielen beschrieben.

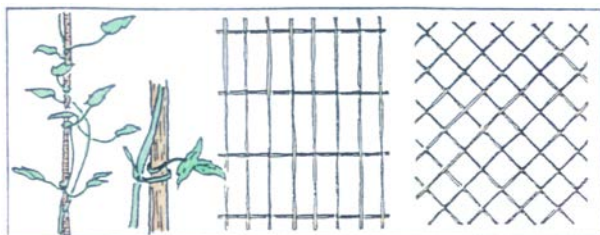
Ranker



Die Pflanzen klettern mit reizempfindlichen Ranken. Nur Gitterstrukturen von wenigen Millimetern Durchmesser können umrankt werden. Ranker sind gut geeignet zur Begrünung von gespannten Drähten, Schnüren oder Baustahlmatten.

Pflanzenarten	Exposition	Höhe
Doldenrebe (<i>Ampelopsis brevipedunculata</i>)	○ - ●	3 - 10 m
Jungfernebe (<i>Parthenocissus vitacea</i>)	○ - ●	4 - 10 m
Staudenwicke (<i>Lathyrus latifolius</i>)	○ - ●	- 2 m
Weinrebe (<i>Vitis vinifera</i>)	○	- 3 m

Blattkletterer

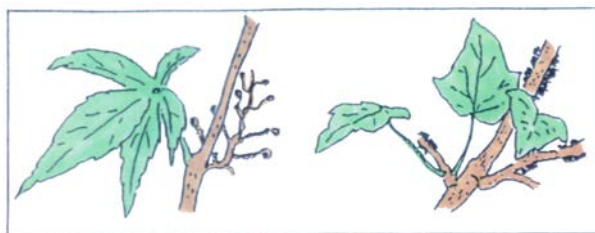


Blattkletterer umfassen Stützen mit ihren Blattstielen. Passende Kletterhilfen sind vertikale oder schräge Gitterstrukturen, Durchmesser der Kletterhilfen nicht größer als 3-4 cm.

Pflanzenarten	Exposition	Höhe
Clematis Wildarten	○ - ●	2 - 10 m
Clematis Hybridformen	○ - ●	2 - 4 m



Selbstklimmer



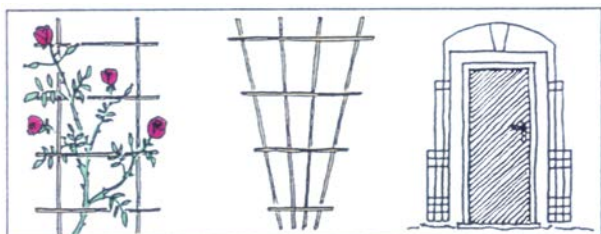
Wilder Wein mit Hafranken

Efeu mit Haftwurzeln

Selbstklimmer können direkt an Mauern, Pfosten hochklettern. Sie benötigen kein Gerüst, sie sind die einfachste und billigste Art der Wandbegrünung. Bei Neupflanzungen müssen die Triebe an der Wand befestigt werden, bis sie sich von selbst verankert haben.

Pflanzenarten	Exposition	Höhe
Efeu (Hedera helix)	☉ - ●	- 30 m
Kletterhortensie (Hydrangea)	☉ - ●	6 - 10 m
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)	☉ - ●	10 - 12 m
Trompetenblume (Campsis radicans)	☉ - ☉	8 - 10 m

Spreizklimmer



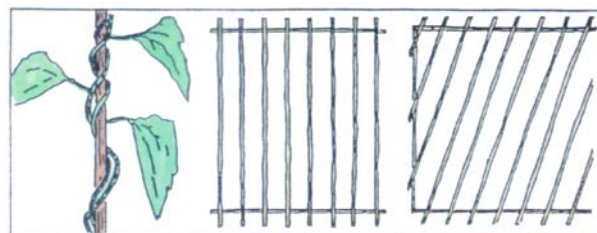
Spreizklimmer verhaken sich in anderen Pflanzen mit Dornen oder Stacheln an ihren langen, peitschenartigen Trieben. Am Gerüst müssen sie gelenkt und angebunden werden.

Gut geeignete Kletterhilfen sind vorwiegend waagrechte Stützen im Abstand von 40-50 cm, ebenso Gitterstrukturen, Fächer oder sonstige Zierformate, Rankbögen.

Pflanzenarten	Exposition	Höhe
Kletterrosen (geschützter Standort)	☉	2 - 8 m
Brombeeren	☉ - ☉	2 - 4 m



Winder - Schlinger



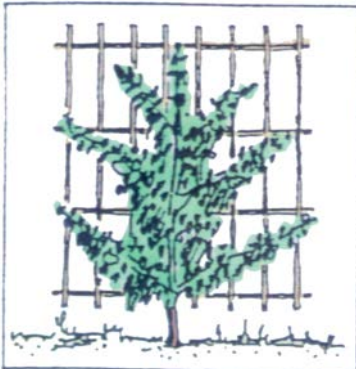
Diese Pflanzen umwinden Stützen mit ihren Trieben, z. B. Stangenbohnen. Notwendige Kletterhilfen sind senkrecht oder leicht schräge Latten, Stäbe oder Drahtseile. Waagrechte Stützen können nicht umwunden werden. Durchmesser der Stützen ca. 1-5 cm, wesentlich stärkere Stützen (z. B. Pergola-Pfosten) können nicht mehr umwunden werden.

Pflanzenarten	Exposition	Höhe
Fingerfruchtgewächs (Akebia quinata) (geschützter Standort)	☉ - ☉	5 - 10 m
Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla)	☉ - ●	6 - 10 m
Baumwürger (Celastrus orbiculatus)	☉ - ●	8 - 10 m
Knöterich (Polygonum aubertii)	☉ - ☉	8 - 15 m
Zaunwinde (Calystegia sepium)	☉	- 5 m
Hopfen (Humulus lupulus)	☉ - ☉	4 - 6 m
Geißblatt (Lonicera)	☉ - ●	6 - 12 m
Blauregen (Wistaria sinensis)	☉	8 - 12 m



Starkwachsende Pflanzen benötigen robuste Rankhilfen. Dachrinnen können beschädigt werden.

Spalierobst



An sonnigen Mauern wachsen auch empfindlichere Obstsorten von Birnen, Pfirsichen, Äpfeln u.a..

Das Gerüst dient nicht als Stütze, sondern als Formierungshilfe. Es soll gut auf die Fassade abgestimmt sein

Geeignet sind senkrechte oder waagrechte Lattengerüste, an denen die Triebe festgebunden werden.

Grüne Dächer

Kletterpflanzen, aber auch Laubbäume, bilden ein schattenspendendes grünes Dach im Sommer.

Notwendige Kletterhilfen sind bei Kletterpflanzen Pergolen und Drahtverspannungen.

Bei der Dimensionierung auf die Auflast durch Kletterpflanzen und Schnee achten! Bei Bäumen Erziehung durch Schnitt in einer breitwachsenden Kronenform. Zusätzlich zur Unterstützung weit ausladender Baumkronen Holz- oder Steinsäulen mit Auflegebalken.

Sonderbeispiele sind historische Tanzlinden mit teilweise mehreren Etagen, Platzflächen mit grünen Dächern durch Bäume, Spazierwege als grüne Tunnel durch Rankbögen oder dichtgepflanzte Bäume.

Es eignen sich stark wachsende Kletterpflanzen und Bäume wie Linde, Kastanie, Hainbuche und andere stark wachsende, schnittverträgliche Gehölze.



4.6 Pflanzenarten - Vorschlagsliste

In der bisherigen Beschreibung wurde darauf hingewiesen, möglichst heimische Pflanzenarten zu wählen. Der Begriff „heimische Pflanzenart“ ist dabei nicht nur auf die „potentielle, natürliche Vegetation“ zu beziehen.

Im Lauf der Jahrhunderte haben sehr viele Baum- und Straucharten, die ihre Eignung für die Pflanzung im Siedlungsbereich, in Hausgärten und besonders in Kleingärten bewiesen haben, in unsere Dörfer Einzug gehalten.

Da es sich bei den Pflanzstandorten im Ortsbereich um Extremstandorte bezüglich Exposition (Verschattung durch Gebäude), Wasserversorgung und zur Verfügung stehender Böden handelt, sind nur wenige Pflanzenarten in der Lage, im Ortsbereich zu wachsen.

In der nachfolgenden Liste sind deshalb auch Baumarten und z.T. Pflanzensorten enthalten, die bereits vor mehreren Jahrzehnten oder Jahrhunderten in unsere Dörfer eingeführt wurden und sich dort bewährt haben.

Hofbäume

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Cercis australis	Zürgelbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus in Sorten	Zierapfel
Pyrus in Sorten	Stadtbirne
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sophora japonica	Schnurbaum
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obstbaumhochstämme	Wüchsige Äpfel, Birnen, Kirschen
Juglans nigra	Schwarznuss
Juglans regia	Walnuss



Sträucher - Pflanzbeete

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana + Sort.	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn u. a. Arten
Cydonia oblonga	Quitte in Sorten
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (giftig!)
Ligustrum vulgare + Sort.	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Felsenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa versch. Sorten	Rosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Syringa vulgaris `Sorten`	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Staudenmischungen für Beete im öffentlichen Raum

In den letzten Jahren wurden durch die Bayerische Landesanstalt für Wein- und Gartenbau Veitshöchheim Staudenmischungen durch Feldversuche entwickelt, die für die Anlage von öffentlichen Grünflächen pflegeleichte, geschlossene Begrünungen aus Kleingehölzen, Leitstauden, bodendeckenden Stauden und Blumenzwiebeln ergeben. Die Auswahl der Pflanzen wurde dabei so aufeinander abgestimmt, dass sich die Pflanzen selbständig entwickeln. Der Pflegeaufwand beschränkt sich für diese Staudenflächen nach der Anwachspflege von zwei Jahren auf nur noch einen Rückschnitt pro Jahr im Frühjahr.

Die Blühaspekte sind über das gesamte Jahr, ausgenommen die Winterzeit, verteilt. Die Mischungen wurden auch für unterschiedliche Expositionen von stark sonnig bis schattig entwickelt.

Die genauen Pflanzenlisten können im Internet abgerufen werden:

<https://www.lwg.bayern.de/landespflege/gartendokumente/merkblaetter/076823/index.php>

Giftige, allergene und Haut reizende Pflanzen

Bei den angeführten Pflanzen sind auch einige enthalten, die als giftig eingestuft werden.

Die Verwendung giftiger Pflanzen im Ortsbereich ist nach unterschiedlichen Gesichtspunkten zu beurteilen.

Je nach giftigem Inhaltsstoff können manche Pflanzen, wie z. B. der **Seidelbast** oder der **Fingerhut** bei Genuss tödlich wirken, während andere, als giftig eingestufte Pflanzen lediglich bei Genuss sehr großer Mengen an Früchten oder anderen Pflanzenteilen zu Unverträglichkeit, Übelkeit oder Erbrechen führen.



Seidelbast (*Daphne*), Quelle LWG, Veitshöchheim

Auch hier gilt der altbewährte Spruch:
„Die Dosis macht das Gift.“

Die Giftwirkung der Pflanzen, bzw. der jeweils giftigen Pflanzenteile gestaltet sich sehr unterschiedlich.

Bei Pflanzen mit Alkaloiden als Gift in allen Pflanzenteilen fallen die Pflanzenteile nicht durch scharfen, bitteren oder sonstigen Geschmack auf.

Solche Pflanzen wie z. B. **Goldregen**, **Seidelbast**, **Eisenhut** oder **Stechapfel** u.a. sollten nicht gepflanzt werden.



Fingerhut (*Digitalis*) links, Goldregen (*Laburnum*) rechts, Quelle LWG, Veitshöchheim

Heute wird die Problematik noch zusätzlich verschärft, weil sehr viele Erwachsene die giftigen Pflanzen nicht mehr kennen und deshalb die Information darüber nicht mehr an ihre Kinder und Enkelkinder weiter geben können.



Eibe (*Taxus*), Quelle LWG, Veitshöchheim

Es wird deshalb empfohlen, Pflanzenarten mit absolut tödlich-giftiger Wirkung von der Verwendung auszuschließen.

Gefährliche eingeschleppte Pflanzen wie Herkulesstaude und Ambrosia, die schwere Hautreizungen verursachen, sind zu bekämpfen.

Weniger giftige oder unverträgliche Pflanzenarten, die aufgrund ihres Erscheinungsbildes, der Blüte oder dem Habitus eindeutig erkannt und als giftig angesprochen werden können, sollten auch weiter verwendet werden, um das Wissen über die Giftigkeit der Pflanzen in der Bevölkerung aufrecht zu erhalten und weiter zu geben.



Kartoffelpflanze oben, Bohnenpflanze unten, Quelle LWG, Veitshöchheim

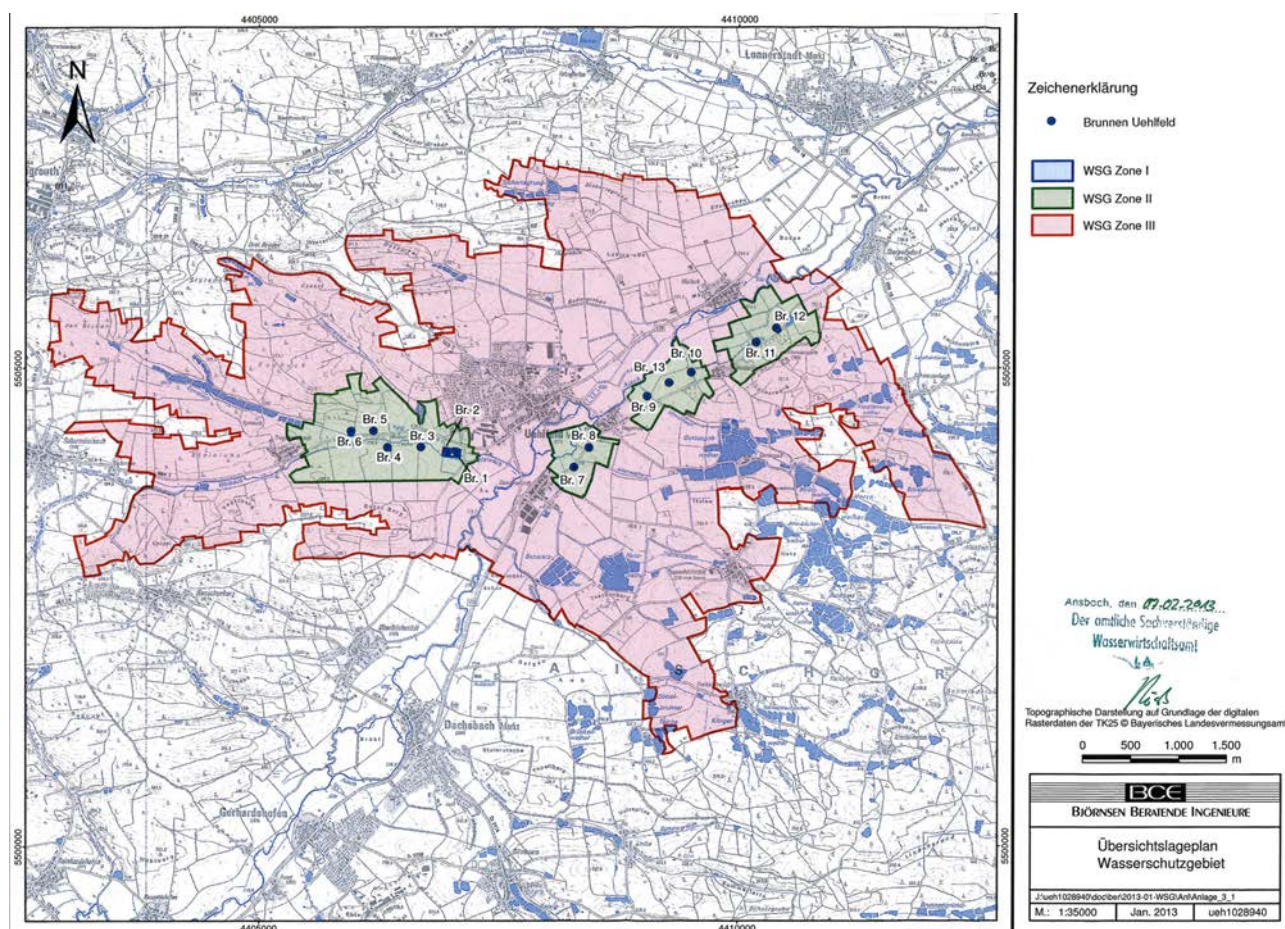


4.7 Trinkwasserschutzgebiet - Trinkwassergewinnung Uehlfeld

Im Jahr 2016 wurde das Wasserschutzgebiet von der Regierung von Mittelfranken per Zwangsanordnung festgesetzt.

Das gesamte Sanierungsgebiet liegt in der **Schutzzone III** (weitere Schutzzone) des Trinkwasserschutzgebietes der Fernwasserversorgung Franken. Im Kriterienkatalog zum Wasserschutzgebiet sind in der jeweiligen Schutzzone verbotene oder beschränkte Maßnahmen aufgelistet. Diese sind besonders zu Beachten. Der nachfolgende Kartenausschnitt zeigt die

- Errichtung von Ställen
- Anlagen für Jauche, Gülle, Silage und Gärfutter
- Düngen mit Jauche, Gülle, Festmist, Gärsubstrat, Festmistkompost, organischen und mineralischen Stickstoffdüngern, Mineraldünger
- Weidetierhaltung
- Beregnung
- Anlage von Vorflutgräben
- Anlage von Gewächshäusern
- Rodung und Kahlschlag



Schutzgebietsabgrenzung.

Nachfolgend finden Sie einen stichpunktartigen Auszug der Verbote und Einschränkungen. Die genauen Vorgaben können in den Originalunterlagen im Internet oder beim Markt Uehlfeld eingesehen werden.

Vorsicht u.a. bei:

- Aufgrabungen, Wiederverfüllungen und Bohrungen
- Kleinkläranlagen und Abwasser
- Anlage von Wegen
- Errichtung von Kellern und baulichen Anlagen nahe am Grundwasser

Verboten sind u.a.:

- Rohrleitungen und Anlagen für wassergefährdende Stoffe
- Lagerung von Abfällen
- Verwendung wassergefährdender auswasch- oder auslaugarer Materialien
- Kleingartenanlagen
- Versprühen von Pflanzenschutzmitteln

Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zwingend einzuhalten!

5. Innenentwicklung

Innenentwicklung und innerörtliche Nachverdichtung sind wichtige Handlungsfelder zur Reduzierung von Flächenfraß.

Das betrifft nicht nur freie Flächen zwischen den Gebäuden sondern auch die Umnutzung von bestehenden Nebengebäuden sowie den Ersatz nicht mehr genutzter, leer stehender Bausubstanz für Wohnzwecke.

Bei der Umnutzung leer stehender landwirtschaftlicher Gebäude im Rückbereich von früheren Hofanwesen ist es wichtig für eine eigenständige Erschließung zu sorgen, um mögliche zukünftige Nachbarschaftsstreitigkeiten wegen Zufahrtsrechten zu verhindern.

5.1 Gemeinsam planen und Lösungen suchen

Durch die historisch gewachsenen, durch Realerbteilung teilweise mehrfach aufgeteilte Grundstückszuschnitte ist häufig keine Einzellösung auf nur einem Flurstück möglich.

Oft lassen sich attraktive Lösungen für neues Wohnen im Altort nur schaffen, wenn zwei oder drei Nachbarn gemeinsam für die zukünftige Wohnsituation, z. B. mit Hilfe von Bodenordnungsmaßnahmen eine für alle machbare und funktionierende Lösung finden (win-win-Situation).

5.2 Zweistufige Förderung Untersuchungen - Umsetzung

Da für die Umsetzung solch komplexer Abriss-, Neuordnungs- und Neubaumaßnahmen im Vorfeld ein schlüssiges Entwicklungskonzept vorhanden sein muss, sollen notwendige Städtebauliche Konzepte bzw., Bebauungspläne von der Gemeinde in Abstimmung mit den Eigentümern erstellt werden. Bei der Durchführung von Gebäudeuntersuchungen, Vorentwürfe u.a. Ist eine anteilige Förderung durch die Gemeinde und die Städtebauförderung möglich.

Auch für den anschließenden Ausbau, also die Umsetzung der Konzepte, werden nach einer Wirtschaftlichkeitsberechnung die unrentierlichen Kosten, jedoch ohne die Kosten für Bodenordnung und Ersterschließung, gefördert.

5.3 Wohnumfeld

Bei der Nachverdichtung gehen z. T. ausgedehnte Freiflächen zwischen oder hinter den bestehenden Wohnhäusern verloren. Die Nachverdichtung muss in einem sinnvollen Maßstab erfolgen. Es müssen für alle Wohnanwesen, alte wie neue, weiter ausreichende Freiflächen bestehen bleiben oder geschaffen werden. Auf eine gute Wohnqualität, Brandschutzanforderungen und Hygienestandards muss deshalb geachtet werden.

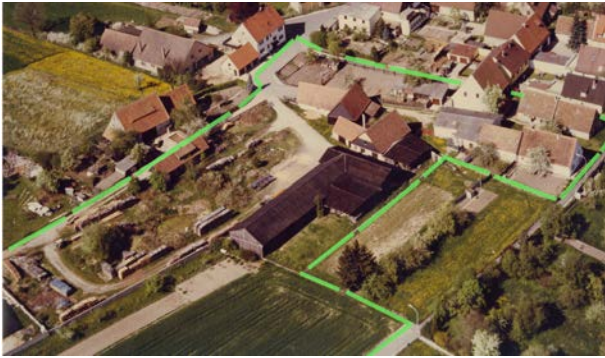


- Abbruch aller Gebäude bis auf die Scheune
- Neubau Wohnhaus als Anbau, 2 Vollgeschosse und ausgebauter DG
- kein Keller
- 4 Carports, 3 Stellplätze
- Durchfahrt als öffentl. Gasse
- Balkone, Dachterrassen
- Im EG auch Laden oder Dienstleistungen mit direktem Eingang von der Gasse mögl.
- Gemeinschaftswohnhof im Rückbereich, Kinderspiel, Grillplatz, Kräuterbeete, ...
- Energiescheune, Mikronahwärmenetz auch für Nachbarn

Innenentwicklungsbeispiel Gallusplatz - Alte Hofstelle

Die Landwirtschaft geht als nachhaltiger Energieerzeuger wieder in den Altort zurück





Die Orientierung für ein sinnvolles Maß der Wohndichte liefern die Regelungen der Bau-nutzungsverordnung in den §§ 17, 19 und 20.

Diese sieht für Dorfgebiete eine Versiegelung von max. 60 % der Grundstücksfläche vor.

Bei der Anzahl der Wohnungen bildet die Anzahl von möglichen Stellplätze oder Garagen oftmals den limitierenden Faktor. Parkmöglichkeiten müssen immer angeboten werden! Gerade in Orten mit schlechtem oder nicht vorhandenem öffentlichem Nahverkehr und/oder Carsharing-Angebote ist es für jeden Haushalt essentiell, mindestens ein Auto zu besitzen.



5.4 Nahwärme-Mikronetze

Bei Sanierung von Altanwesen, Ergänzungsbauten und großflächiger Entsiegelung bzw. Flächenneugestaltung müssen vorher Optionen für die Nahwärmeerzeugung und gemeinschaftliche Nutzung nachwachsender Rohstoffe mit Nahwärmenetzen angesprochen, projektiert und umgesetzt werden. Benachbarte Wohnanwesen außerhalb der Innenentwicklung können dazu mit einbezogen werden.



- **Nachverdichtung** oft nur gemeinsam mit Nachbargrundstücken möglich.
- **Gesamtkonzept** vor Abriss oder Umbau erarbeiten! 2-Stufige Förderung!
- **Ausreichend Garagen und /oder Stellplätze** für alte und neue Wohneinheiten erhalten und schaffen.
- **Auf Erhalt und ggf. Neuanlage** von (grünen) Freiflächen für alle Wohneinheiten achten.
- **Für jedes Anwesen eine eigene Erschließung** (Anschluss an den öffentlichen Straßenraum) gewährleisten!

6. Förderprogramme aus der Städtebauförderung

6.1 Umfassende Sanierung, Modernisierung, Instandsetzung eines Gebäudes

Nach § 7 h Einkommenssteuergesetz können Sie die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen in einem Sanierungsgebiet vom zu versteuernden Einkommen absetzen. Außerdem besteht die Möglichkeit einer verkürzten Abschreibung der Kosten für Modernisierungsmaßnahmen. Dazu sollten Sie sich an Ihren Steuerberater wenden. Auch wenn kein Zuschussantrag gestellt wird, muss vor Baubeginn für die Steuervergünstigungen eine Vereinbarung mit der Gemeinde abgeschlossen werden, worin u.a. enthalten ist, dass die Maßnahme den Sanierungszielen entspricht und ihr Grundstück im Sanierungsgebiet liegt.



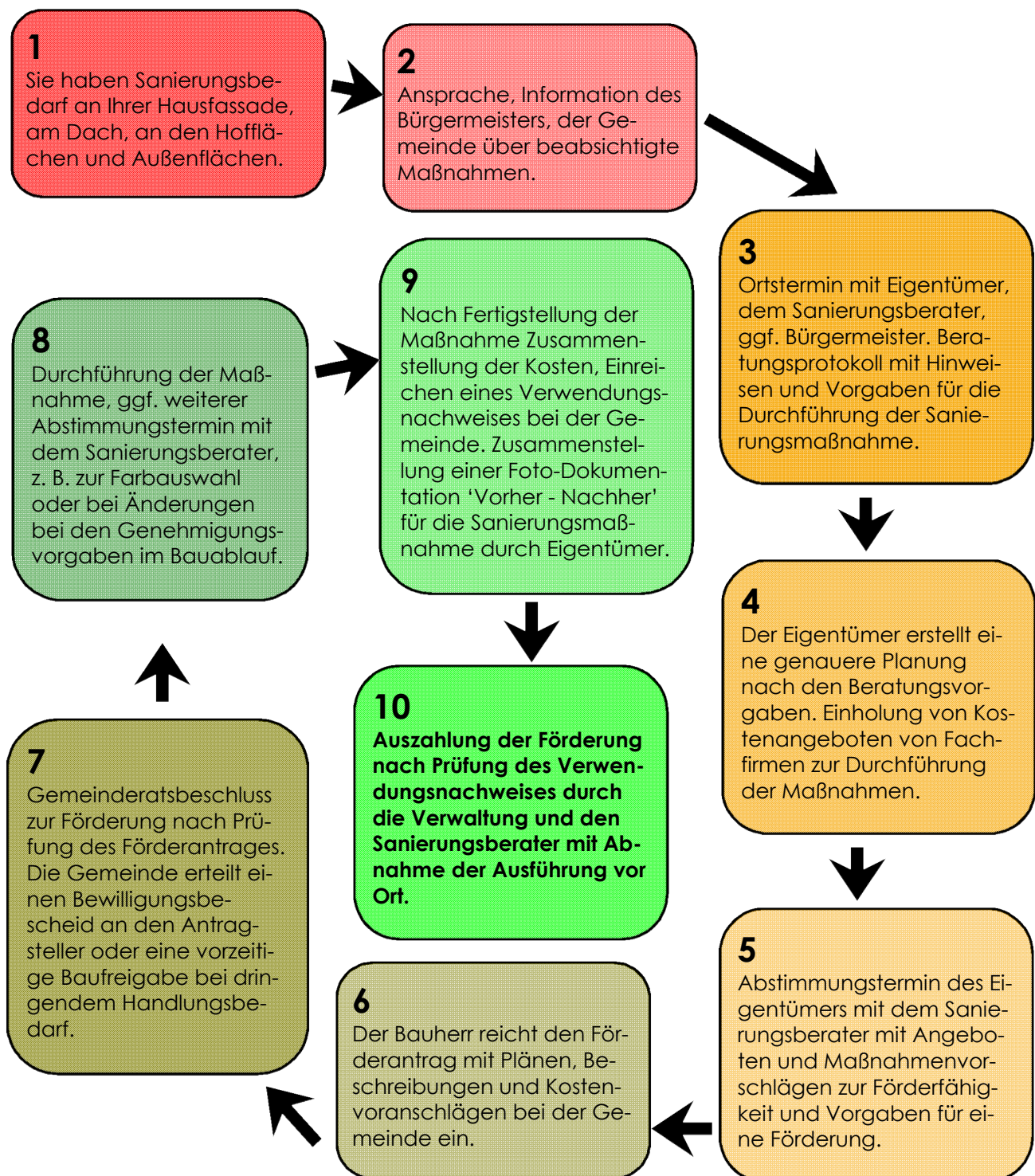
6.2 Kommunales Förderprogramm - Fassadenprogramm

Fassadenprogramm zur Unterstützung von Maßnahmen an

- Außenfassade
- Dächern, Fenstern, Türen
- Hofgestaltungen
- Einfriedungen
- Gärten und anderen Freianlagen.

Im Rahmen des Fassadenprogrammes möchte der Markt Uehlfeld mit Städtebauförderungsmitteln Maßnahmen an der Außengestaltung von Gebäuden, durch die nicht unmittelbar neuer Wohnraum geschaffen, saniert oder Instand gesetzt wird, fördern.

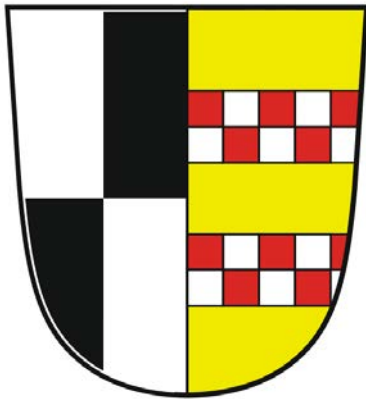
Die Abwicklung der Fördermaßnahme erfolgt dabei unmittelbar über den Markt Uehlfeld.



7. Impressum



Büro Frieder Müller-Maatsch
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Frieder Müller-Maatsch
Barbara Göbel M.A.
Marktplatz 2
96152 Burghaslach
09552 / 920 800
info@mm-planung.de



Markt Uehlfeld
Werner Stöcker
1. Bürgermeister
Rosenhofstraße 6
91486 Uehlfeld
09163 / 99 90 - 0
info@vg-uehlfeld.de

8. Quellennachweis

Alle Abbildungen, soweit nicht anders bezeichnet, Büro Frieder Müller-Maatsch.

Abbildungen der Pflanzen auf S. 33: Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau, Veitshöchheim.

Abbildung Schrägluftbild auf der Titelseite: Rechte beim Markt Uehlfeld.

Barrierefreies Bauen 1-3, Hrsg. By. Architektenkammer, Oberste Baubehörde im By. Staatsministerium des Inneren, 1992/1996/1998.

3D-Darstellung auf S. 36: Schrödl Bau

Storchenbild auf S. 26: Altbürgermeister Praus

Dorf-Fibel Dorferneuerung Karbach, Hrsg. Teilnehmergeinschaft Karbach 2

Naturpark Bayerischer Wald, Homepage: <https://www.naturpark-bayer-wald.de/tw/index.php?NoI=&MID=7&sub1=304&myID=225>. Aufgerufen am 28.05.2018

Verordnung der Regierung von Mittelfranken über das Wasserschutzgebiet für die Grundwassererschließungsgebiete Uehlfeld I und II des Zweckverbandes Fernwasserversorgung Franken (FWF) in den Gemeinden Markt Uehlfeld, Stadt Höchstädt a. d. Aisch, Markt Dachsbach und Markt Lonnerstadt in den Landkreisen Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim und Erlangen-Höchstädt vom 28. Dezember 2016 mit Anlage 1.

