

Städtebauliche Erneuerung Leutershausen

Gestaltungsrichtlinien über die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Altstadt Leutershausen

§ 1.0. PRÄAMBEL

- 1.1. Grundlagen für die Richtlinien sind die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen und der Sanierungsberatung vorgenommenen Untersuchungen und Analysen des Stadtbildes mit seinen einzelnen Gestaltungselementen.
- 1.2. Mit der Gestaltungsrichtlinie soll die Erhaltung des überlieferten Stadtbildes der Stadt Leutershausen sichergestellt werden. Ziel dieser Satzung ist es daher, das städtebauliche und baukulturelle Erbe der Kernstadt von Leutershausen zu schützen und zu pflegen, sowie neue städtebauliche und bauliche Qualitäten zu fördern und zu entwickeln.

Ferner sollen Maßnahmen des Umwelt- und Klimaschutzes (z. B. Dämmmaßnahmen, Fassadenbegrünung, klimagerechte Freiflächengestaltung) berücksichtigt und gefördert werden. Alle Maßnahmen sollen sich stadtbildverträglich einfügen.

Die Satzung soll zur positiven Wahrnehmung der Werte und Qualitäten des Stadtbildes beitragen.

- 1.3. Die Gestaltungsrichtlinie basiert auf städtebaulichen und architektonischen Wertmaßstäben, unter Einbeziehung der historisch überlieferten Qualitäten. Denkmalpflegerische Belange lassen sich weder durch Satzungen noch Richtlinien regeln. Sie sind nach wie vor im Einzelfall von kompetenter Seite zu beurteilen. Von den Förderrichtlinien unberührt bleiben Anforderungen aufgrund des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
- 1.4. Für die Förderungen nach dem kommunalen Fassadenprogramm sind die vorliegenden Gestaltungsrichtlinien der Altstadt von Leutershausen unverzichtbarer Bestandteil.

Diese Satzung soll die Handlungs- und Rechtssicherheit fördern, Behördenwege vereinfachen sowie das Bauen erleichtern und beschleunigen.

Einer Förderung kann nur zugestimmt werden, wenn die Richtlinien eingehalten werden.

- 1.5. Die Rechtsgrundlage bilden die

- Städtebauförderrichtlinien (StBauFR2020)
- Art. 23 und 44 der Bayerischen Haushaltsordnung (BayHO)
- Art. 49 und 49a des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (BayVwVfG)
- Verwaltungsvorschriften für Zuwendungen des Freistaates Bayern an kommunale Körperschaften (VVK).

Städtebauliche Erneuerung Leutershausen

Gestaltungsrichtlinien über die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Altstadt Leutershausen

§ 2.0. GELTUNGSBEREICH

2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist auf beiliegendem Lageplan abgegrenzt.
Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des Sanierungsgebietes.

Im Norden wird er begrenzt von der nördlichen Straßenkante der Sonnenstraße, im Osten über den Fischbuck bis zur Wasserfläche des Stadtweihers, im Südosten begrenzt von der nordwestlichen Straßenkante der Maystraße und im Westen der Außenkanten der Straßen „Am Graben“ und Mühlweg.

2.2. Sachlicher Geltungsbereich

Die Gestaltungsrichtlinien gelten für die Errichtung, die Änderung, die Instandsetzung und die Unterhaltung aller baulichen Anlagen sowie die Aufstellung, Anbringung und Änderung aller Werbeanlagen, auch für solche Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten, die nach Art. 63, 64, 65, 85, 86 und 87 BayBO nicht genehmigungspflichtig sind.

2.3. Abgrenzung gegenüber Bauleitplanung

Die Gestaltungsrichtlinien sind nicht anzuwenden im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, sofern und soweit dort abweichende Festsetzungen getroffen sind oder werden.

2.4. Abgrenzung gegenüber Denkmalschutz

Von den Gestaltungsrichtlinien unberührt bleiben abweichende Anforderungen aufgrund des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) in der jeweils geltenden Fassung. Insbesondere wird die Erlaubnispflicht nach dem DSchG nicht ersetzt.

Städtebauliche Erneuerung Leutershausen

Gestaltungsrichtlinien über die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Altstadt Leutershausen

Lageplan mit Geltungsbereich:
(Stand Nov. 2021)



§ 3 Generalklausel

Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind so zu errichten, anzubringen, zu ändern und zu unterhalten, dass sie in Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe den historischen Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung der vorhandenen Bebauung sowie des Straßen- und Platzbildes und des Altstadtgefüges nicht beeinträchtigen.

Städtebauliche Erneuerung Leutershausen

Gestaltungsrichtlinien über die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Altstadt Leutershausen

§ 3.0. GRUNDSÄTZE DER GESTALTUNG

Die Stadt Leutershausen hat für die Erhaltung, Sanierung, Aus- und Umgestaltung ihres weitgehend intakten Ortsbildes eine besondere Verpflichtung.

Da das bestehende Baurecht keine ausreichende Möglichkeit bietet, Fehlentwicklungen hinsichtlich Störungen von Ortsbild, Fassaden oder Dachlandschaft zu verhindern, hat die Stadt Leutershausen den folgenden Katalog aufgestellt:

Sämtliche bauliche Maßnahmen, auch Werbeanlagen innerhalb des Geltungsbereiches sind so zu errichten, dass bezüglich Gestaltung, Konstruktion, Proportion, Werkstoffwahl und Farbe das vorhandene, überlieferte, historische Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Stellung der Gebäude zueinander und zu den Straßen und Plätzen, der Größe der Gebäude, der Fassadengestaltung, der maßstäblichen Gliederung und der einheitlichen Dachlandschaft.

§ 4.0. HISTORISCHES STADTBILD

Die am linken Ufer der oberen Altmühl gelegene Stadt Leutershausen entstand an der Kreuzung der ehemaligen Verkehrsstraße Würzburg-Augsburg und Eichstätt-Nürnberg-Taubertal.

Leutershausen, im Jahre 1000 erstmals genannt, wurde vermutlich im 12./13. Jh. zur Stadt erhoben, doch ist erst 1318 als solche überliefert. Diese aus einem größeren Dorf entstandene Stadt bildet eine frühzeitig mit Mauern und Doppelgraben umzogene Ellipse. Die Stadtbefestigung der Altstadt, eine Zweitoranlage, wurde 1407 erweitert und von einem mit Fischen besetzten äußeren Graben umgeben, der jedoch von 1739 an teilweise überbaut wurde. Auch nach den Kriegszerstörungen von 1945, die die Altstadt und Teile der Stadtbefestigung getroffen haben, bestimmt die Befestigungsanlage heute noch das Bild der Stadt und ihre Begrenzung als Ensemble.

Der Marktplatz, ein langgestreckter Straßenmarkt, teilt in leichtem Schwung die Altstadt und endet an den beiden Stadttoren. Der Platz entstand aus der unregelmäßigen Erweiterung der Hauptstraße; er wird geprägt von verschiedenen hohen und breiten, zweigeschossigen Giebelhäusern, deren Obergeschoss und Giebel mehrfach Fachwerk aufweisen. Um die Mitte des 18. Jh. kamen einige traufseitige Walmdachbauten, teilweise mit Zwerchhaus, hinzu. In der Nordostecke der Stadt liegt der freie, ungefähr längsrechteckige Platz vor dem ehem. markgräflichen Schloss (ehem. „Getreidekasten“). Das ehemalige Schloss, an die nordöstliche Befestigungsmauer der Altstadt gerückt, ist ein hoher, dreigeschossiger Satteldachbau von 1624 mit Fachwerk-Obergeschoss. Seine Bauform nehmen die kleinen, teils verputzten oder mit Fachwerkteilen versehenen Häuser des 17./18. Jh. auf, die sich

Städtebauliche Erneuerung Leutershausen

Gestaltungsrichtlinien über die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Altstadt Leutershausen

giebelseitig oder in Traufstellung dem Platz zuwenden. Ein größerer Giebelbau schließt den Schlossplan nach Südwesten ab. Der Platz selbst besitzt größtenteils Pflasterung des 18. Jh.

In der Südostecke, diagonal gegenüber auf der anderen Seite der Stadt und der Hauptstraße, dem Markt, liegt der abgeschiedene Kirchenplatz mit der frei im ehemaligen Kirchhof stehenden Pfarrkirche und der ehemaligen Leonhardkapelle (Kirchenplatz 1 und 5). Auch hier und in den anschließenden Gassen ist die alte Pflasterung erhalten.

Die Erhaltung des überlieferten Stadtbildes der im Geltungsbereich liegenden Altstadt ist eine Aufgabe von hoher kultureller Bedeutung und verlangt bei allen baulichen Maßnahmen Rücksicht auf den überkommenen Baubestand sowie auf die Gestaltungsmerkmale und den Maßstabsregeln, die die Eigenart des Stadtbildes geprägt haben. Dabei sind die architektonischen Mittel und Materialien unserer Zeit nicht ausgeschlossen.

Das historische Stadtbild ist geprägt von städtebaulichen, architektonischen und handwerklichen Faktoren.

4.1. Städtebauliche Faktoren

- Topographie: Die Stadt hat sich der Landschaft angepasst.
- Stadtraum, Straßenzüge, Plätze und Gassen sind nach den stets aktuellen Bedürfnissen gewachsen – öffnen und schließen sich.

4.2. Architektonische Faktoren

- Höhe, Breite und Dachform der Gebäude
- Gestaltung der Details, Fassadenöffnungen, Fenster und Türen und Dachaufbauten.

4.3. Handwerkliche Faktoren

Aufgrund traditioneller Baumaterialien und handwerklicher Techniken war der Entwicklungsspielraum eng begrenzt.

Städtebauliche Erneuerung Leutershausen

Gestaltungsrichtlinien über die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Altstadt Leutershausen

§ 5.0. ALLGEMEINES

Um Bauherrn und Planern die Neuerrichtung, Erweiterungen, Änderungen und Sanierungen von Gebäuden und Werbeanlagen zu erleichtern und gleichzeitig das gewachsene Stadtbild einer „Ackerbürgerstadt“ zu schützen, sind die nachfolgend aufgeführten Richtlinien zu berücksichtigen. Von den Richtlinien unberührt bleiben die Anforderungen aufgrund von Baugesetzen, Brandschutz und Denkmalpflege.

5.1. Städtische Räume

Die überlieferten städtische Räume, wie Kirchenplatz, Am Plan, Ochsenhof und das verschachtelte Gefüge von kleineren Plätzen und Gassen sowie Straßenräumen sind in ihrer räumlichen Eigenart zu erhalten.

5.2. Baukörper

- 4.2.1. Bei Neu-, Umbau und Erweiterungsmaßnahmen ist die Stellung der Gebäude zur Straße hin beizubehalten.
- 4.2.2. Haben Gebäude oder Straßenfronten eine einheitliche Giebel- oder Traufenstellung, so ist der evtl. Ersatzbau entsprechend einzufügen. Vorhandene historische Raumkanten sind unbedingt zu erhalten. Eine Reihung gleicher Fassaden ist zu vermeiden.
- 4.2.3. Baukörper sind in Länge, Breite und Höhe sowie in der Proportion so auszuführen, dass sie sich in die umgebende Bebauung harmonisch einfügen. Der Abstand zur Nachbarbebauung ist einzuhalten. Bei Zusammenfügen mehrerer Gebäude ist der sogenannte Feuergang mindestens 60 cm breit und 80 cm tief anzudeuten.
- 4.2.4. Neuzeitliche Architektur ist unter Beachtung der sonstigen Festsetzung dieser Richtlinien zulässig.

Städtebauliche Erneuerung Leutershausen

Gestaltungsrichtlinien über die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Altstadt Leutershausen

§ 6.0. BAUKONSTRUKTION

6.1. Dachform

- 6.1.1. Um das historische Stadtbild zu erhalten, ist als Dachform für Hauptgebäude das Satteldach (Walm- bzw. Krüppelwalmdach) zu wählen. Die Dachneigung beträgt mind. 42°.

Dachvorsprünge: - am Giebel max. 0,25 m
 - an der Traufe max. 0,40 m.

- 6.1.2. Dacheindeckung: Prinzipiell ist Tonbiberdeckung, naturrot oder engobiert vorzusehen. Möglich sind Einfach-, Doppel- oder Kronendeckung.

- 6.1.3. Nebengebäude und Anbauten möglichst sparsam in Dachform, Gestaltung, Material und Farbe dem Hauptgebäude angepasst; Dachneigung mind. 30°. Für Nebengebäude, Anbauten und Garagen, die vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind, können ausnahmsweise auch andere Dachneigungen und Deckungsmaterialien verwendet werden, sofern sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind zu begrünen.

6.2. Dachaufbauten

- 6.2.1. Es sind nur einzeln stehende Gaupen und Zwerchhäuser zulässig. Alte Erker sind zu erhalten, neue nur proportional der Fassade entsprechend, Eindeckung wie Dächer.

- 6.2.2. Als Dachform sind Sattel-, Walm- oder Schleppdach möglich. Es ist stets auf ein stehendes Format zu achten.

- 6.2.3. Material und Farbe muss sich dem Gebäude anpassen, Außenflächen verputzt oder Verblechungen in Kupfer oder in einer dem Dach oder dem Gesims angepassten Farbe.

- 6.2.4. Dachaufbauten müssen, vom Dachende aus gemessen, an der Traufe mind. 1,50 m Abstand haben. Mehrere Gauben nebeneinander müssen einen Abstand von mind. 1,00 m haben. Sie dürfen jedoch in ihrer Gesamtbreite die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten.

- 6.2.5. Dachliegefenster bis 0,35 m² Fläche sind allgemein zulässig. Größere Formate jedoch nur, wenn sie von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind.

- 6.2.6. Negative Gauben sind nicht zulässig.

Städtebauliche Erneuerung Leutershausen

Gestaltungsrichtlinien über die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Altstadt Leutershausen

6.2.7. Kamine

Diese sind nahe am First über Dach zu führen. Kamine sind zu Einfassungen aus Blech (Kupfer oder mattem TI- Zinkblech) sowie Klinkersteinen sind zulässig.

6.2.8. Technische Aufbauten, Antennen, Photovoltaik- und Solarthermieranlagen

Technische Aufbauten wie z. B. Antennen oder Satellitenanlagen stören das historische Stadtbild. Diese dürfen deswegen nur in Ausnahmefällen auf vom Straßenraum nicht einsehbaren Dachflächen montiert werden.

Photovoltaik- und Solarthermieranlagen auf Dach- bzw. Fassadenflächen sowie sogenannte Balkonkraftwerke dürfen im Ensembleschutzgebiet und auf Einzeldenkmälern nur mit einer denkmalschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung installiert werden. Hierfür muss vor der Installation der Anlage ein Antrag auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt Ansbach gestellt werden. Die gestalterischen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaikanlage richten sich nach dem Leitfaden „Solarenergie Baudenkmal“ vom Landesamt für Denkmalpflege in Bayern.

Geltungsbereich Ensembleschutzgebiet im Stadtgebiet Leutershausen



(Ergänzung 10/2024)

Städtebauliche Erneuerung Leutershausen

Gestaltungsrichtlinien über die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Altstadt Leutershausen

Das Anbringen von sonstigen technischen Einrichtungen, wie Funkantennen oder Parabolspiegel und Windrädern u.dgl. auf den Dachflächen ist nicht zulässig.

Technisch notwendige Aufbauten (Medienempfangselemente für Rundfunk und Fernsehen, Aufzüge, Ausdehnungsgefäße, Dachaustritte, u. ä.) sind so zu gestalten, dass sie in das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes eingebunden sind.

(Ergänzung 11/2021)

6.3. Außenwände

- 6.3.1. Sind zu verputzen, in der Regel ist Kalkzementmörtel als Glattputz zu verwenden. Grobgemusterte Putzarbeiten sind nicht zulässig.
- 6.3.2. Fassadenprofile sind unbedingt zu erhalten.
- 6.3.3. Sockelverkleidungen sind aus heimischem Naturstein, Muschelkalk, Sandstein zulässig. Die Höhe des Sockels nur bis Erdgeschossfußboden.
- 6.3.4. Sichtfachwerk muss freigehalten werden. Verkleidetes Fachwerk, das in Material und Konstruktion Sichtfachwerk war, soll nur freigelegt werden, wenn das Sichtfachwerk das Stadtbild bereichert. Vor Entscheidung einer Freilegung ist die Stadt zu konsultieren.
- 6.3.5. Fassadenverkleidungen sind nicht gestattet. Ausnahmsweise zugelassen sind Fassaden aus heimischem Naturstein, wenn dem Gebäude eine Sonderstellung zukommt. An Nebengebäuden sind Verkleidungen als Holzschalung zugelassen.
- 6.3.6. Kommen Stahlgitter zum Einsatz, ist eine schlichte einfache Form zu wählen (keine Barockisierung).
- 6.3.7. Historische Einzeldetails wie Kellerhalse, Gewölbekeller, Inschriften, Wappen, Steinbilder etc. sind zu erhalten bzw. in Abstimmung mit der Stadt, dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege freizulegen.

6.4. Farbe

- 6.4.1. Der Farbanstrich ist auf die Umgebung abzustimmen.

Städtebauliche Erneuerung Leutershausen

Gestaltungsrichtlinien über die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Altstadt Leutershausen

- 6.4.2. Für Wandanstriche sind Mineralfarben, in gedeckten Tönen zu verwenden. Grelle Farben, rein weiße, sehr helle oder schwarze bzw. sehr dunkle Farben sind nicht gestattet.
- 6.4.3. Nur wenn es aus technischen Gründen notwendig ist, können in Ausnahmefällen auch andere Farben verwendet werden. Holz ist farblos oder bei Sichtfachwerk nach Befund zu streichen.
- 6.4.4. Farbanstriche sind zu bemustern und mit der Stadt Leutershausen bzw. dem Landratsamt Ansbach abzustimmen.

6.5. Fenster

- 6.5.1. Die Anzahl und Größe von Wandöffnungen hat sich an dem Maßstab der bestehenden Fassadensubstanz zu orientieren.
- 6.5.2. Fenster sind als einzeln stehende Rechtecke, im Verhältnis B : H = 2 : 3 bis 4 : 5 auszubilden und müssen von Gebäudekanten mind. 0,75 m entfernt sein.
- 6.5.3. Bei aneinander gereihten Fenstern muss die zwischenliegende Pfeilerbreite mind. 0,36 m betragen.
- 6.5.4. Die Gesamtbreite der Öffnungen darf im EG zwischen 2/3 und 3/4 der gesamten Hausbreite und im OG zwischen 1/2 und 2/3 der gesamten Hausbreite nicht überschreiten.
- 6.5.5. Im Giebfeld muss das Verhältnis der Öffnungen zu dem des darunterliegenden Geschosses deutlich kleiner sein.
- 6.5.6. Gliederung der Fenster
Fensterrahmen und -sprossen sind so zu gestalten, dass sie den überlieferten Vorbildern entsprechend dimensioniert und profiliert sind. Aufgesetzte „Wiener Sprossen“ sind zulässig. Sprossenattrappen sind nicht zugelassen. Bei Neubauten und Fenstererneuerungen sind Unterteilungen vorzusehen, die den Proportionen der Gesamtfassade entsprechen.
- 6.5.7. Fenstermaterialien:
In vom Straßenraum einsehbaren Bereichen sind Fensterrahmen und -flügel aus heimischem Holz herzustellen, versehen mit einem deckenden Farb- oder Lasuranstrich.
- 6.5.8. Verglasung
In vom Straßenraum einsehbaren Bereichen ist nur Klarglas zu verwenden (Bunt- und Strukturgläser sind nicht erlaubt).

Städtebauliche Erneuerung Leutershausen

Gestaltungsrichtlinien über die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Altstadt Leutershausen

- 6.5.9 Die Fenster sind von der Fassade zurückgesetzt einzubauen und mit einer Umrahmung (Putzfasche) 8 – 10 cm breit, von der Fassade abgesetzt, zu versehen.
- 6.5.10. Werden Rollläden, Jalousien und Textilbehänge eingesetzt, dürfen diese nicht außerhalb von verputzten Flächen angebracht werden und müssen in geöffnetem Zustand unsichtbar sein.
- 6.5.11. Fensterbänke
Zulässig sind in vom Straßenraum einsehbaren Bereichen Fensterbänke, als eigenes Bauteil oder zum Schutz von Sandsteingewänden, in Blech (Titanzink oder Kupfer). Sie sollen grundsätzlich handwerklich gefertigt sein.
In nicht einsehbaren Bereichen sind sonstige Metallfensterbänke zulässig.
Vorhandene Natursteinfensterbänke sind zu erhalten.

Ausnahmen von den Vorgaben aus 6.5. können in begründeten Einzelfällen nach Vorlage von Ausführungsdetails sowie Material- und Farbproben in Abstimmung mit dem Sanierungsplaner zugelassen werden. Bei neuen Fenstern sind dem Sanierungsplaner generell Ausführungszeichnungen zur Prüfung vorzulegen.

6.6. Fensterläden

Vorhandene Fensterläden sind zu erhalten. Sie sollten auch, wenn es für das Erscheinungsbild des Gebäudes bzw. der Fassade notwendig erscheint, bei Neubauten angebracht werden.

Zulässig sind nur bewegliche, funktionsfähige Klapp- oder Schiebeläden.

Sie sind farblich zur Fassade mit kräftigen, gedeckten Farben, passend zu streichen.

6.7. Schaufenster

- 6.7.1. Die Anordnung und Größe von Schaufenstern müssen der Konstruktion des Gebäudes entsprechen und sich an den Maßstab der bestehenden Fassaden-substanz orientieren.
- 6.7.2. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Übereckschaufenster ohne Pfeiler sind nicht gestattet. Großflächige Bemalungen oder Klebefolien sind nicht gestattet.
- 6.7.3. Schaufensteröffnungen sind im stehenden Format herzustellen; Pfeiler zwischen Fenstern und Türen müssen mind. 50 cm breit sein. Pfeiler an Gebäudeecken sind mind. 75 cm breit.

Städtebauliche Erneuerung Leutershausen

Gestaltungsrichtlinien über die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Altstadt Leutershausen

- 6.7.4. Schaufenster und Ladentüren dürfen nach außen keine glänzenden Materialien zeigen. Als Verglasung ist Klarglas zu verwenden (siehe auch Punkt. 6.5.8.)

6.8. Tore und Außentüren

- 6.8.1. Historische Außentüren und Tore sind zu erhalten.
- 6.8.2. Türe und Türen sind in Proportion und Gliederung an den Maßstab der vorhandenen Bausubstanz herzustellen.
- 6.8.3. Tore und Türen sind straßenseitig in Holz auszuführen (Eiche – Kiefer – Fichte). Maßstäblich gegliederte hochrechteckige Glasfüllungen sind möglich. Bei Ladeneingangstüren können ausnahmsweise auch Metallkonstruktionen in hellen, gedeckten Farben, mit Glasfüllung zugelassen werden.
- 6.8.4. Garagentore sind mit Holz zu beplanken, wenn Metalltore, dann sind diese im Fassadenfarbton zu streichen.
- 6.8.5. Metalltore und Rollltore sind nur in Abstimmung mit der Stadt zulässig (z. B. in beengten Bereichen).

6.9. Markisen

- 6.9.1. Markisen sind nur in der Erdgeschosszone, auf die einzelne Fensterbreite beschränkt, zugelassen.
- 6.9.2. Grelle Farben und glänzende Materialien sind nicht erlaubt. Die Farbe der Markisen ist auf den Fassadenfarbton abzustimmen.
- 6.9.3. Die lichte Höhe der ausgefahrenen Markise muss mind. 2,20 m betragen. Der Abstand zum Fahrbahnrand mind. 0,70 m.

6.10. Vordächer

- 6.10.1. Freistehende Vordächer sind generell nicht zugelassen. Abweichungen bei begründeten Fällen, nur nach Vorlage von Zeichnungen, in Abstimmung mit der Stadt Leutershausen.
- 6.10.2. Frei auskragende Vordächer in ziegelgedeckter Holzkonstruktion oder als filigrane Stahl-Glas-Konstruktion sind nur in Abstimmung mit der Stadt Leutershausen gestattet.

Städtebauliche Erneuerung Leutershausen

Gestaltungsrichtlinien über die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Altstadt Leutershausen

- 6.10.3. Vorhandene Vordächer aus Kunststoff, Welleternit oder ähnliches sind auszutauschen.

6.11 Balkone und Brüstungen

- 6.11.1. An der Straßenfassade sind frei auskragende Balkone, offene Laubengänge und Loggien nicht zulässig.
- 6.11.2. Brüstungsverkleidungen sind in verputztem Mauerwerk oder in Holz auszuführen, wobei die senkrechte Gliederung bevorzugt wird. Schmiedeeisengitter sind mit der Stadt Leutershausen abzustimmen (siehe auch Punkt. 6.3.6.)

6.12 Ausstattung von Fassaden und Dächern

- 6.12.1. Beleuchtungskörper an Fassaden, die nicht der Beleuchtung des Straßenraumes dienen, sind insoweit zulässig, als sie zur Erhellung von Eingängen notwendig sind. Sie sollten jedoch dem Charakter der Altstadt entsprechen. Glänzende Materialien und grelle Leuchtmittel sind nicht gestattet.
- 6.12.2. Solaranlagen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikziegel sind nur an Dächern, die nicht direkt von der Straße her einsehbar sind, zulässig. Vom öffentlichen Raum her Einsehbare, dürfen nur als begrenzte Bauteile, die in eine Dachfläche bzw. Bauwerk integriert sind, angebracht werden.
- 6.12.3. Nicht verzichtbare Satelliten-Empfangsantennen sollten je nach Lage in Dach- oder Fassadenfarbe gestrichen werden.

6.13 Werbeanlagen

- 6.13.1. Werbeanlagen sind prinzipiell genehmigungspflichtig, auch Werbeanlagen unter 0,6 m² Einzelgröße, ausgenommen Namen- oder Firmenschilder.
- 6.13.2. Die Werbe- und Schriftzone ist dem Sockel- bzw. Erdgeschossbereich zuzuordnen. Wenn die Besonderheit der bestehenden Fassade es erfordert, ist die Anlage ausnahmsweise auch im Umwehrungsbereich des 1. OG zulässig.

Städtebauliche Erneuerung Leutershausen

Gestaltungsrichtlinien über die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Altstadt Leutershausen

- 6.13.3. Werbeanlagen dürfen in Maßstab, Form und Farbe den Charakter der Altstadt nicht beeinträchtigen. Als Lichtwerbung sind nur farbig neutrale, nach vorne leuchtende bzw. indirekt beleuchtete Einzelbuchstaben zulässig.
- 6.13.4. Automaten sind bezüglich Form, Farbe und Anbringungsort mit der Stadt Leutershausen abzustimmen.

Städtebauliche Erneuerung Leutershausen

Gestaltungsrichtlinien über die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Altstadt Leutershausen

§ 7.0. AUSSENANLAGEN

7.1. Stadtboden

- 7.1.1. Vorhandenes Natursteinpflaster ist zu erhalten; im Bedarfsfall mit gleichartigem Material ergänzen oder erweitern.
- 7.1.2. Sollten im Bereich der alten Stadtmauer Änderungen oder Abbrüche von neueren Anbauten durchgeführt werden, muss im Bereich Boden und Wand der alte Zustand wieder hergestellt werden.
- 7.1.3. Außentreppen nur mit davor liegendem Natursteinpflaster, neue Treppen in Sand-, Muschelkalk- oder Kalkstein.
Ausnahme: Nach Vorlage von Musterflächen angepasster Kunststein.

7.2. Einfriedungen

- 7.2.1. Innerhalb der Stadtmauer sind Einfriedungen im Bereich von Platz- und Straßenräumen als verputzte Mauern, in einer Mindesthöhe von 1,70 m allgemein üblich. In Ausnahmefällen, insbesondere im Schüttbereich der Stadtmauer, sind senkrechte Holzlattenzäune zulässig. Das gilt auch außerhalb der Stadtmauer am Ringweg und in der zugehörigen Grünzone.
- 7.2.2. Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls ausschließlich Holzlattenzäune gewünscht, Höhe max. 1,30 m. Neue Holzzäune an öffentlichen Verkehrsflächen max. 1,00 m.
- 7.2.3. Einfriedungen aus handwerklich gefertigtem Metallgitter auf Sockel sind mit der Stadt Leutershausen abzustimmen.

7.3. Unbebaute Flächen und Bepflanzungen

- 7.3.1. Gärten und Höfe sind von untergeordneten, baulichen Nebenanlagen freizuhalten, vor allem die Grünfläche direkt außerhalb der Stadtmauer. Befestigte Flächen sind auf das Mindestmaß zu reduzieren und in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten (z. B. breitfugiges Natursteinpflaster).
- 7.3.2. Sonstige Flächen sind vorwiegend gärtnerisch zu gestalten, wobei heimische Stauden, Büsche und Bäume zu bevorzugen sind. Nadelholz und Bodendecker sind nicht zugelassen.

Städtebauliche Erneuerung Leutershausen

Gestaltungsrichtlinien über die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Altstadt Leutershausen

- 7.3.3. Das Aufstellen von Pollerelementen und Pflanzkübeln in öffentlich einsehbaren Bereichen ist nicht gestattet.
- 7.3.4. Vorhandene Laub- oder Obstbäume bzw. Spalierbäume sind unbedingt zu erhalten. Nadelbäume sind langfristig durch Laubbäume zu ersetzen.

§ 8.0. FÖRDERUNGSBEDINGUNGEN / FÖRDERUNGSHÖHE

§ 8.1 BEDINGUNGEN UND HÖHE

Gemäß Punkt Nr. 20.1 der Städtebauförderungsrichtlinien können bei Hofbegrünungen und aufwändigen Neuordnungen, insbesondere gemeinschaftlich genutzter Freiflächen, bis zu 50 % der Ausgaben als förderfähig anerkannt werden.

Für richtlinienkonforme Fassadeninstandsetzungen und Baumaßnahmen werden nur die Kosten **für stadtbild-pflegerische Mehraufwendungen** gefördert.

Hier gilt:

Die Förderung beträgt regelmäßig 20% der zuwendungsfähigen Kosten je Einzelobjekt. Bei begründeten Ausnahmefällen können maximal 30 % der Kosten als förderfähig anerkannt werden.

Die maximale Förderung wird auf 25.000,- € begrenzt.

Die Höhe der über 20% hinausgehenden Förderung unterliegt der Einzelfallprüfung und Genehmigung durch den Stadtrat der Stadt Leutershausen.

Jede Einzelmaßnahme muss vor ihrem Beginn bei der Stadtverwaltung beantragt werden. Die Vorgaben des Kommunalprogramms in seiner jeweils aktuellen Fassung sind einzuhalten.

Die Stadtkämmerei entscheidet im Einzelfall, ob die Förderung im Vorfeld mit der Regierung von Mittelfranken abzustimmen ist.

Bei einer Fördersumme von über 10.000,00 € wird die Stadt Leutershausen grundsätzlich eine Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken vor der Beschlussfassung vornehmen.

Eine Förderung kommt erst in Betracht, wenn die ermittelte Fördersumme mindestens 2.000,-- € beträgt (Bagatellgrenze). Die Förderung wird als einmaliger Zuschuss gewährt. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht, die Zuwendungen stellen eine freiwillige Leistung der Kommune zur Förderung der Innenstadtentwicklung dar.

Städtebauliche Erneuerung Leutershausen

Gestaltungsrichtlinien über die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Altstadt Leutershausen

§ 8.2 ZUWENDUNGSEMPFÄNGER

Antragsberechtigte sind Eigentümer und Erbbauberechtigte im Geltungsbereich dieser Richtlinie nach § 2.0. Förderungsempfänger können natürliche und juristische Personen sowie Personengemeinschaften sein.

Die Fördermittel werden grundsätzlich an den Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigten (Bauherr bzw. Maßnahmenträger) in Form von Zuschüssen gewährt.

§ 8.3 ANTRAGSVERFAHREN

Die Antragstellung ist ab dem 01. Januar für das laufende Jahr möglich.

(1) Anträge auf Förderung sind schriftlich bei der Stadt Leutershausen zu stellen. Die sanierungsrechtlichen, baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernisse (z.B. Einholung von Baugenehmigungen und denkmalschutzrechtlichen Erlaubnissen) bleiben hiervon unberührt.

(2) Die Maßnahmen sind nur förderfähig, wenn sie vor Ausführung mit der städtischen Bauverwaltung bzw. den beauftragten Sanierungsbetreuer*in. abgestimmt sind.

Die Maßnahmen müssen mit den vorliegenden städtebaulichen Planungen und Konzepten vereinbar sein.

(3) Den Antragsunterlagen sind beizulegen:

- Planunterlagen mit Angaben zu Materialien, Oberflächen, Farben, Detailzeichnungen, Skizzen, Muster, Beispiele,
- sonstige geeignete Darstellungen

- eine Baubeschreibung,
- Materialangaben,
- Kostenermittlungen / Kostenangebote
- Fotodokumentation des Zustands vor der Sanierung
- Bankverbindung des Antragstellers
- Angaben zum Vorsteuerabzug bei gewerblich genutzten Objekten

(4) Vor Beginn der Maßnahme ist eine Modernisierungsvereinbarung zwischen der Stadt Leutershausen und dem Zuwendungsempfänger abzuschließen.

(5) Die Fördermittel werden durch die Stadt Leutershausen gewährt. Zuständig für die Vergabe der Fördermittel über einer Fördersumme von 10.000,-- Euro ist der Stadtrat der Stadt Leutershausen, darunter der Finanzausschuss; Maßnahmen dürfen erst nach schriftlicher Zustimmung der Stadt Leutershausen bzw. dem Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung mit der Stadt Leutershausen begonnen werden.

Städtebauliche Erneuerung Leutershausen

Gestaltungsrichtlinien über die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Altstadt Leutershausen

Als Beginn der Maßnahme ist grundsätzlich der Abschluss eines Bauauftrages zu werten.

(6) Der Eigentümer verpflichtet sich, die Maßnahme wie beantragt und entsprechend dem Abstimmungsergebnis von § 8 (2) durchzuführen. Einzelheiten dazu sind in der Modernisierungsvereinbarung geregelt.

(7) Die abzuschließende Vereinbarung verliert ihre Gültigkeit, wenn die jeweilige Maßnahme nicht innerhalb des Jahres in dem die Vereinbarung geschlossen worden ist, baulich fertiggestellt ist. Auf Antrag kann die Frist verlängert oder im darauffolgenden Jahr eine neue Vereinbarung geschlossen werden.

(8) Nach Abschluss der Arbeiten ist unverzüglich der Verwendungsnachweis in vierfacher Ausfertigung zu erstellen. Zur Abrechnung sind vorzulegen:

- Sämtliche Rechnungen der durchgeführten Baumaßnahmen einschließlich, sofern angefallen, der Rechnungen über die Baunebenkosten sowie die dazu gehörigen Zahlungsbelege.
- Die Gesamtkostenübersicht ist mittels einer Liste zu erstellen. Ein Leermuster dieser Liste kann jedem Antragsteller zur Verfügung gestellt werden.
- Eine Fotodokumentation des Zustandes **vor** und **nach** der Sanierungsmaßnahme, als Nachweis des erfolgreichen Abschlusses.

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Fertigstellung der Maßnahme, Vorlage aller Rechnungen mit Nachweis der Zahlung und der Überprüfung der Ausführung durch die städtische Bauverwaltung bzw. den beauftragten Sanierungsbetreuer*in.

Bei der Durchführung von Maßnahmen sind die allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

§ 8.3 FÖRDERVOLUMEN

Das Volumen des kommunalen Förderprogramms wird nach Bedarf, dem zur Verfügung stehenden Städtebauförderungs-Jahreskontingent und den kommunalen Haushaltsmitteln festgelegt.

Die Förderung erfolgt vorbehaltlich der zur Verfügung stehenden Finanzmittel

Städtebauliche Erneuerung Leutershausen

Gestaltungsrichtlinien über die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Altstadt Leutershausen

§ 9.0. INKRAFTTREGEN

Die Gestaltungsrichtlinien tritt zum 23.10.2024 in Kraft und ersetzt die bisherige Richtlinie vom 23.11.2021.

Leutershausen, den 23.10.2024

gez. Markus Liebich
1. Bürgermeister

Stadt Leutershausen
Am Markt 1-3
91578 Leutershausen