

Städtebauförderung Markt Lonnerstadt Altortsanierung



Gestaltungsfibel zum
Fassadenprogramm des
Marktes Lonnerstadt als
Kommunales Förderprogramm

1. Einleitung	3
1.1 Vorwort	3
1.2 Eine Gestaltungsfibel - für wen - wozu?	3
1.3 Wahrnehmungsebenen	4
1.4 Kurze Begriffsklärung an Lonnerstädter Gebäuden	5
2. Städtebauliche Aspekte	6
2.1 Außenbetrachtung	6
2.2 Ortsränder	6
2.3 Straßenräume - Gebäudestellung - Gliederung der Baukörper	8
3. Hauptgebäude	9
3.1 Geschossigkeit, Kubatur	9
3.2 Dach - Kopf des Hauses	10
3.3 Fassade - Gesicht des Hauses	11
3.4 Sockel - Fuß des Hauses	12
3.5 Fenster - Augen des Hauses	13
3.6 Haustüre - Mund des Hauses	14
3.7 Werbeanlagen, Hinweisschilder, Ausleger	15
3.8 Zugänge, Treppen, Überdachungen	16
3.9 Barrierefreiheit	17
3.10 Anbauten, Balkone, Dachterrassen	18
3.11 Energetische Gebäudesanierung	19
3.12 Energieeinsparung - Nutzung nachwachsender Rohstoffe, Nahwärmenetze	20
4. Nebengebäude	21
4.1 Garagen und Schuppen	21
4.2 Scheunen und landwirtschaftliche Nebengebäude	21
4.3 Gewerbliche Gebäude und Anlagen	22
5. Innenentwicklung	23
5.1 Gemeinsam planen und Lösungen suchen	23
5.2 Zweistufige Förderung, Untersuchungen - Umsetzung	23
5.3 Wohnumfeld	23
5.4 Nahwärme-Mirkronetze	24
6. Freiflächen, Hofanlagen, Einbindung in die Umgebung	25
6.1 Einfriedungen, Türen, Tore	25
6.2 Hofraumgestaltung	27
6.3 Tiere im Dorf - Mitbewohner, Artenschutz	28
6.4 Vorgärten, Hausbäume, Hofbäume	29
6.5 Kletterpflanzen - Wandbegrünung	31
6.6 Pflanzenarten - Vorschlagsliste	34
6.7 Wasser im Dorf - Quelle, Brunnen, Teich, Weiher, Bach, Fluss, Hochwasserschutz, Retention ...	36
7. Förderprogramme aus der Städtebauförderung	37
7.1 Umfassende Sanierung, Modernisierung, Instandsetzung eines Gebäudes	37
7.2 Kommunales Förderprogramm - Fassadenprogramm	38
8. Impressum	39
9. Quellennachweis	39

1. Einleitung

1.1 Vorwort

Liebe Lonnerstädter Bürger,

seit 2001 ist Lonnerstadt in der Städtebauförderung. Nach umfangreichen Voruntersuchungen wurde das Sanierungsgebiet festgelegt. In den folgenden Jahren wurden öffentliche Projekte wie die Neugestaltung Marktplatz mit Kriegerdenkmal, der Fußweg zu Pfarrgasse und Hutergasse, Umgriff Rathaus, Neugestaltung Parkplatz an der Schulstraße, etc. mit den Mitteln der Städtebauförderung durchgeführt. Auch viele private Maßnahmen, wie Sanierungen, Umnutzungen und Modernisierungen von Wohn- bzw. Geschäftsgebäuden wurden gefördert und sollen auch in Zukunft weiter gefördert werden.

Unser Ziel war und ist es, unser Dorf zukunftsfähig zu machen, den Altort durch neues Leben zu bereichern, jedoch alles ohne den typischen „Looschedder“ Charakter zu verlieren. Unser Dorf ist einzigartig und soll es auch bleiben!

Im Jahr 2019 haben drei Bürgerworkshops zur Aufstellung einer Gestaltungsfibel stattgefunden, um die Besonderheiten in unserem Dorf zu erfassen, festzuhalten und Empfehlungen zu geben, wie Sanierungen und Modernisierungen städtebaulich in Lonnerstadt vertretbar sind. Das Ergebnis halten Sie nun in Ihren Händen. Es soll Ihnen Anregungen für Ihre privaten Baumaßnahmen geben.

Mit Hilfe der Städtebauförderung wollen wir unser Ortsbild mit seinen Besonderheiten erhalten. Es sollen aber auch für alle sanierungswilligen Eigentümer passende Lösungen gefunden werden, ggf. auch mit Kompromissen zwischen modernen Anforderungen und historischen Bauweisen. Funktionale und modern gestaltete Gebäude können sich ebenfalls gut in unser Ortsbild einfügen, wenn schon bei der Planung die Empfehlungen unserer Gestaltungsfibel berücksichtigt werden.

Gerne steht Ihnen das Büro Müller-Maatsch, das mit der Sanierungsberatung in der Städtebauförderung in unserer Gemeinde betraut ist, für eine detaillierte, für Sie kostenfreie Beratung zur Verfügung. Diese Beratung können Sie jederzeit über die Gemeinde beantragen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen als Ihre Bürgermeisterin ebenfalls gerne zur Verfügung.

Juli 2020

Regina Bruckmann, 1. Bürgermeisterin

1.2 Eine Gestaltungsfibel - für wen - wozu?

Mit dem Fassadenprogramm in der Ortssanierung will der Markt Lonnerstadt 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 zu kleinen Gestaltungsdetails angesprochen. Bei den Bau- und Gestaltungsthemen werden in den grün hinterlegten Feldern jeweils wichtige Empfehlungen gegeben, die beachtet werden sollen.

Wir wollen vermeiden, dass aktuelle, heute mal moderne Gestaltungsformen im historischen Altort verwendet werden, dass Fehler aus der Vergangenheit wiederholt 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, zu Lonnerstadt 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 gemacht oder weil man der heutigen 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 ersten Siedlungserweiterungen wie der Bergstraße, der äußeren Mühlgasse und der nördlichen Hutergasse ein. Aufgrund ihrer Entstehungszeit nach dem 2. Weltkrieg können für diese Anwesen nicht die gleichen Gestaltungskriterien gelten wie für die teilweise denkmalgeschützten Gebäude rund um den Marktplatz, die Badgasse und die innere Mühlgasse. Grundsätzlich gilt, dass jedes Gebäude gemäß seiner Entstehungszeit beurteilt und saniert werden soll. Außerdem gelten für die Siedlungsgebiete Bebauungspläne, deren Festsetzungen einzuhalten sind.

Die Kapitelteile mit rotem Anfangswort beziehen sich auf den Altort, Kapitelteile mit blauem Anfangswort auf die Übergangsbereiche im Sanierungsgebiet.

In Lonnerstadt weisen unterschiedlich genutzte Gebäudetypen und Häuser ganz typische Bauteile auf. Diese ergeben im Zusammenwirken und ihrer Gesamtansicht das einmalige, unverwechselbare Lonnerstädter Ortsbild.

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



1.4 Kurze Begriffsklärung an Lonnerstädter Gebäuden

- Dachfirst
- Walmdach
- Dachgrad
- Dachgesims
- Fensterlaibung mit verziertem Schlussstein
- Stockwerksgesims



- Satteldachgaube
- Dachliegefenster
- Aufschiebling
- Ecklisene
- Putzfassade
- Fliesensockel

- Satteldach
- Giebel
- Segmentbogenfenster
- Fensterbankgesims
- Putzfassade
- Natursteinsockel



- Biberschwanzziegel
- Kniestock
- Klappläden
- Ausleger
- 3-teilige Fenster mit Oberlicht
- Putzsockel

2. Städtebauliche Aspekte

2.1 Außenbetrachtung

Der Altort des Marktes Lonnerstadt entstand als Haufendorf an der Kleinen Weisach, begrenzt von zwei Torhäusern im Süden und an der Kirche im Osten.

Erweitert wurde die Siedlung im Laufe der Zeit entlang von Hauptstraße, Mühlgasse und um das Viertel östlich der Kirche.

Die Westgrenze bildete früher das Mühlenanwesen. Heute reicht die Bebauung nördlich der Mühlgasse weiter in den Außenbereich.



Urkataster von 1828, Bayernatlas

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 Halbwalmdächer 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.

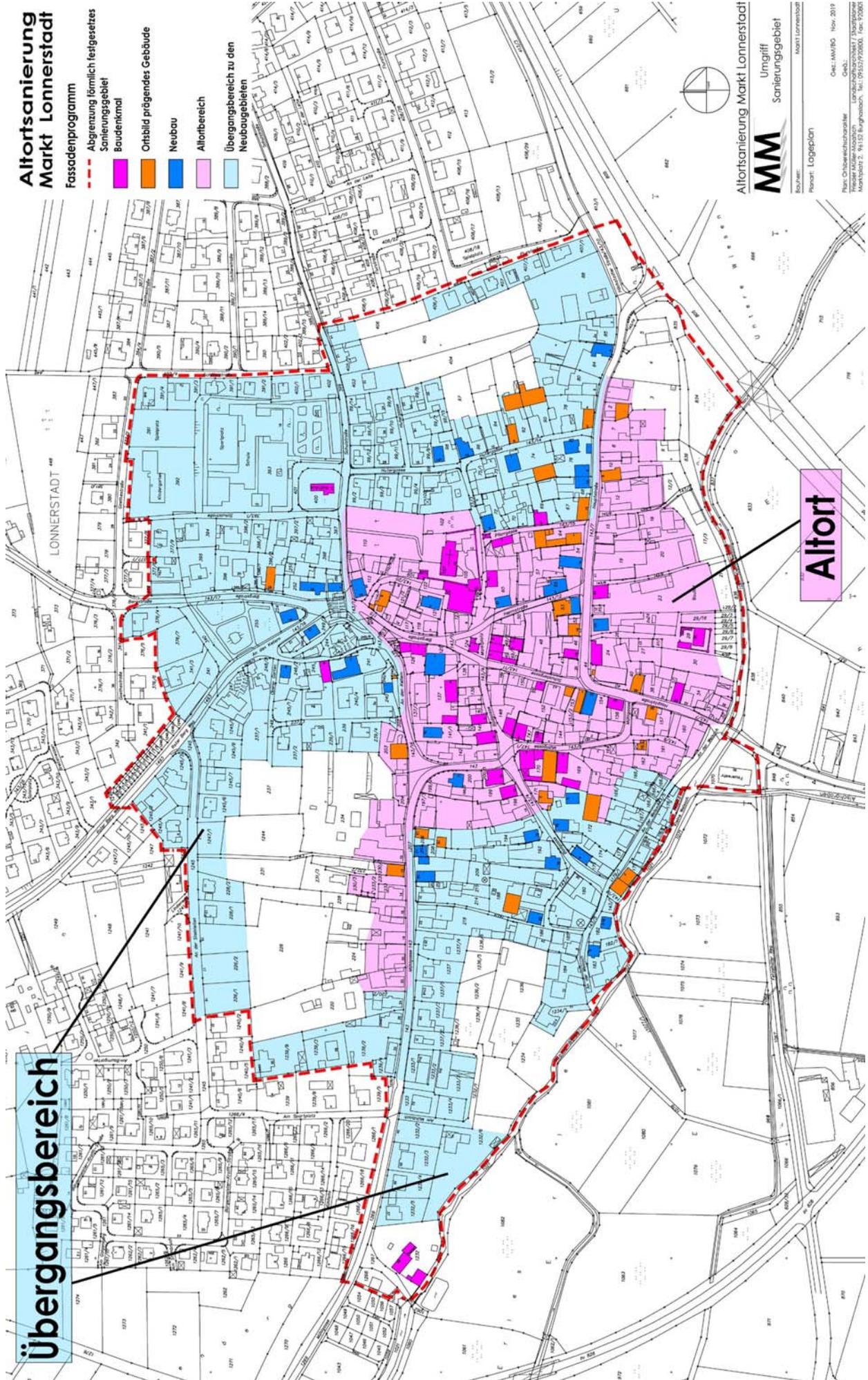
Diese Formensprache trifft nicht unbedingt auf die Siedlung zu. Dort sind die Gestaltungselemente und Dachformen oft vom Bauplan und dem persönlichen Geschmack der Erbauer und der jeweiligen Bauweise bestimmt.

2.2 Ortsränder

Typische Ortsrandgestaltungen im historischen Lonnerstadt waren Gärten, Obstwiesen und Hopfengärten. Im Süden zur Kleinen Weisach und im Osten haben sich vereinzelt Scheunenzeilen durch eine planmäßige Anlage von Haken- bzw. Dreiseithofanlagen entwickelt.

Die Ortsränder, die nicht zur Kleinen Weisach zeigen, sind heute alle von Neubaugebieten geprägt und haben zum Teil noch keine Eingrünung erhalten.

Von den innerörtlichen Gärten jedoch sind viele erhalten geblieben und sollen dies für ein positives Kleinklima auch bleiben.



2.3 Straßenräume - Gebäude- stellung - Gliederung der Bau- körper

Eine Straße wird erst durch die begrenzenden Gebäudewände zum Straßenraum. Die Form und Breite ergab sich auch nach den Nutzungen, Ansprüchen und Vorstellungen der Entstehungszeit. Die Gebäude stehen in einer Flucht entlang der Straßenzeilen.

Die Gebäudestellungen und Eingänge geben Auskunft über die Nutzung. Öffentliche und halböffentliche Gebäude werden in der Regel von der Straße aus betreten, z. B. Gaststätten, Läden und Dienstleister.

Private Gebäude zu landwirtschaftlichen und Wohn- Anwesen sind giebelständig und werden vom Hof aus betreten.



Straßenflucht mit giebelständigen Gebäuden im Altort

Die ersten Siedlungserweiterungen von Lonnerstadt haben sich noch an dieser Vorgabe orientiert. Erst in den letzten Jahren änderte sich die Gebäudestellung. Man orientiert die Gebäude nach der Topografie, der Sonnen-

energienutzung und mit der Innenorientierung abgewandt vom Straßenraum.



Straßenflucht mit giebelständigen Häusern in der frühen Siedlungserweiterung

- **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. Hauptgebäude

3.1 Geschossigkeit, Kubatur

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



Zwischenstadien sowie die zweigeschossige Endform sind heute im ganzen Altort zu finden.

Ein Dachausbau zum Wohnen bedingt Nachteile und 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 im Altort!**
- **Zu hohe Sockel vermeiden (Barrierefreiheit).**
- **Ohne hohen Kniestock errichten!**
- **Ausbau von Vollgeschossen zum Wohnen ist wirtschaftlicher und effektiver als Dachausbauten.**



Steiles Satteldach, eingeschossig



Flacheres Satteldach, zweigeschossig



Sehr breite Gaube mit Walmdach, eingeschossig



Steiles Satteldach, zweigeschossig

3.2 Dach - Kopf des Hauses

Eine lange Ortsgeschichte sowie landwirtschaftliche und hoheitliche Handwerks- und Dienstleistungsnutzung 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 müssen sorgfältig in die bestehende Baustruktur eingefügt werden.

Bei Dachausbauten sind einzelne Satteldachgauben oder Zwerchhäuser geeignete Aufbauten. Sie müssen proportional zur Dachfläche passen, nicht dominieren! Typisch für Lonnerstadt sind auch langgestreckte Dachgauben mit stehenden Fensterformaten und Walmdach.

Dachliegefenster können verwendet werden, große Formate stören aber den Anblick von der Straße aus und sind Richtung Süden hitzefallen.

Typisches Deckungsmaterial sind unterschiedliche Biberschwanzziegel, auch bei Neueindeckungen. Auch Dachpfannen und Verschiebeziegel 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.



Satteldachgauben

In den Siedlungen gelten die Vorschriften der gültigen Bebauungspläne. Es sind zum Teil Flachdächer, aber in der Regel Satteldächer, auch mit geringeren Dachneigungen, gestat-

tet. Durch Bäume und Hecken werden die Häuser besser eingebunden.



Langgestreckte Gaube mit stehenden Fenstern und abgeschlepptem Dach

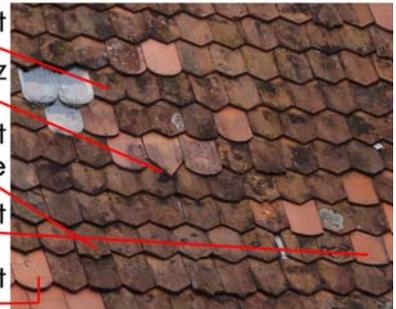
Biberschwanz mit:
Sechseckschnitt

Rautenspitz

Sechseck mit
Fase

Segmentschnitt

Rundschnitt



Biberschwanzformen

- **Verwendung von Biberschwanz-, Verschiebeziegeln oder Dachpfannen in erdfarbenen Rot- und Brauntönen.**
- **Tonziegel mit natürlicher oder matt enrobierter Oberfläche sind zu bevorzugen!**
- **Glänzende Oberflächen vermeiden!**
- **Biberschwanzziegel als schöneres und teureres Deckungsmaterial erhalten einen höheren Fördersatz!**
- **Keine grauen, grünen, blauen, gelben oder schwarzen Dachsteine.**
- **Beibehaltung steiler Satteldächer, Mansarddächer 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 und Dachliegefenster sind dem Gesamtdach unterzuordnen. Harmonische Anordnung auf der Dachfläche!**
- **Große Dachüberstände vermeiden, auch bei den Gauben.**

3.3 Fassade - 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 Lonnerstadt üblich sind Mauerwerksbauten, häufig mit Fachwerkobergeschossen.

Hauptgebäude sind in der Regel verputzt, Nebengebäude sind meist steinsichtig.



Fachwerk in kräftigen historisch belegten Farben und verputztes Mauerwerk mit Pastellton

Es kommen auch noch Fachwerkhäuser mit Zierfachwerk oder verputztem statischem Fachwerk vor. Sonderbauwerke wie das eh. Forsthaus, jetzt Rathaus in der Schulstraße, wurden nach besonderen Baustilen 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 sowie Holzverkleidungen zur Fassadengestaltung wirken in Lonnerstadt fremd.

Bei Asbestplatten sind zusätzlich die Entsorgungsvorschriften einzuhalten.

An Hauptgebäuden wichtige traditionelle Gliederungselemente sind Gurtbänder, Ecklisenen, Fenster- und Türgewände, Putzfaschen, 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®!



Verputztes Mauerwerk mit Natursteinsockel und Gliederungselementen

Die Auswahl der Fassadenfarben orientiert sich an historischen Farbtönen und natürlichen Pigmenten. Kalk gemischt mit mineralischen Erdpigmenten führt zu unterschiedlichen Pastelltönen. Fassaden wurden früher in kräftigen Tönen gestrichen. Weiße, helle Fassaden alle 10 Jahre zu streichen, war zu aufwändig, Heute ist die Farbpalette größer, da auch Grün- und Blautöne vorkommen. Blaue Pigmente sind weniger lichtstabil, zu hell ausgeführt kippen sie oft in Gelbtöne.

Die Farbe der Gliederungselemente muss mit der Farbe der Fassade harmonieren. Heller ausgeführt reflektieren die Tür- und Fensterlaibungen mehr Licht in das Gebäude.

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 kommen in Lonnerstadt kaum vor. Rankelemente und Pflanzen siehe Pflanzenliste unter Punkt 6.5 und 6.6.

Putzfassaden mit liegenden Fensterformaten und lange, nach innen versetzte oder angebaute Balkone sind typisch für Gebäude der 1960er und 1970er Jahre.

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



Liegende Fensterformate durch 2 Flügel gleichmäßig unterteilt



Schmaler, außen liegender Balkon

Vorhandene Fachwerkfassaden erhalten und sanieren. Versteckte Fachwerke wieder freilegen (Fassadenverkleidungen entfernen).

Bei Innendämmung auf die Bauphysik achten und passende Dämmstoffe verwenden!

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

- Fassaden 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 - 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.



Natursteinsockel mit Weiterführung in Ecklisene

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. Einige Gebäude haben auch keine sichtbaren Sockel erhalten, vor allem, wenn sie über barrierefreie Eingänge verfügen.



Putzsockel

- **Der Sockel endet mit der Fußbodenhöhe des Erdgeschosses und geht nicht bis an die Fensterbänke!**
- **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 runderneuert werden!**

3.5 Fenster - 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 hell 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.

In den letzten Jahren wurden passendere Fenster aus Kunststoff entwickelt. Sie können als pflegeleichte, haltbare Bauteile verwendet werden. Holz- und Holz-Alu-Fenster sind zu bevorzugen!

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



Zweiflügeliges Holzfenster mit Oberlicht links, zweiflügeliges Fenster mit echten Sprossen rechts.



Farbige Holzfenster an Fachwerkhäusern

Sondernutzungen - Sonderformate:

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

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

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.**
- **Zur besseren Belichtung können auch Fenstertüren als französische Balkone errichtet werden.**
- **Klappläden als markantes, individuelles Gestaltelement erhalten.**
- **Nachträglich angebrachte Rollladenkästen sollen sich harmonisch in die Fassade einfügen. An historischen Gebäuden keine Aufbau-Rollokästen.**
- **Bei moderneren Gebäuden oder Anbauten können auch Schiebeläden verwendet werden.**
- **Holzfenster, evtl. auch Kunststofffenster, mit echter Sprossenteilung verwenden.**

3.6 Haustüre - Mund des Hauses



Historische Holztauer ohne Belichtung links, Moderne Tür nach hist. Vorbild Mitte, moderne Holzhaustür mit Flurbelichtung rechts

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

Die Gestaltung der Türen und Schlusssteine in Türgewänden weist auf das Alter und die Bedeutung des Gebäudes und der Besitzer hin.

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



Verschiedene Möglichkeiten zur Flurbelichtung

Ortstypisch sind Holzrahmenkonstruktionen.

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

Auch neue Materialien aus den vergangenen Jahrzehnten werden für die Haustüren verwendet. Moderne Gestaltungen müssen zum Haus passen in Baustoff, Größe der Öffnung (Maßstab Mensch) und Bauweise (Metallteile, Aluminium, Kunststoff, Kompositplatten etc.) Sie sollten, wenn, dann nur bei Ersatzbauten verwendet werden.

Aluminiumtüren mit Drahtverglasung in Überbreite, schmalere feststehende Elemente, Glasbausteine und Kunststoffhaustüren sind eher in der Siedlung zu verorten.



Modernere Türen

- **Historische Haustüren erhalten, mit Einbruch hemmenden Elementen von innen ergänzen.**
- **Bestehende Türöffnungen beibehalten, Belichtung durch Oberlichter oder Seitenelemente.**
- **Neue Türen in Material und Gliederung den historischen Vorbildern anpassen.**
- **Gut gestaltete Kunststofftüren mit Glaselementen in Tür, Oberlicht oder seitlich können ein Kompromiss sein.**
- **Holz und Glas werden als traditionelle Baustoffe empfohlen!**
- **Auffällige Schilder/Werbung an der Haustüre vermeiden!**

3.7 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 hist. Schild und mod. Beleuchtung



Kunstvoll gestalteter Ausleger mit Beleuchtung, an historischem Vorbild orientiert



Modernes Schild in Ausleger, an historischen Vorbildern orientiert

Im Siedlungsgebiet befinden sich einige 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.

- **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.**
- **Indirekte Beleuchtung bevorzugen (LED, weniger Insekten störende Leuchten und Leuchtmittel), Farbtemperatur beachten.**
- **Erhaltung historisch besonderer Ausleger und Werbehinweise.**

3.8 Zugänge, Treppen, Überdachungen

Der Eingang ist der erste Eindruck für den Besucher, er ist quasi die Visitenkarte.

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

Barrierefreiheit beachten! - Wir werden alle alt!!!

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 (Holz, Naturstein, Putz und Ziegel sowie geschmiedete Bauteile).

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



Überdachung aus Holz und Ziegeln, passend zum Dach



Moderne, zurückhaltende Überdachungen



- **Orientierung der Gestaltung Ihres Zuganges an vorhandenen, ortsüblichen Materialien.**
- **Umbauten für barrierefreie Zugänge bitte vor Ort abstimmen, passende, individuelle Lösungen suchen.**
- **Eingangsüberdachungen mit leichten Konstruktionsteilen aus Stahl und Glas der Fassade als dienendes Element unterordnen.**
- **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.**

3.9 Barrierefreiheit

Barrierefreiheit bezieht sich nicht nur auf Gehbehinderte, Rollstuhl- und Rollatorfahrer/innen oder Kinderwägen 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.

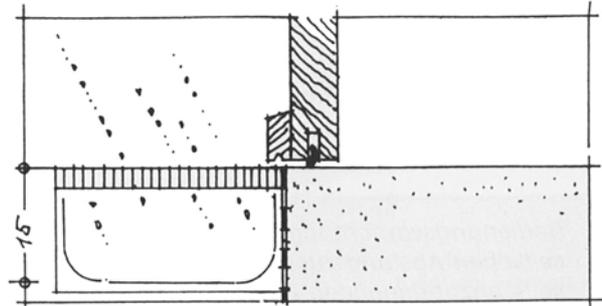
Beim **Betreten** oder **Befahren** des Grundstücks ist es wichtig, dass sich Türen und Tore so öffnen lassen, dass die Benutzung weder für die Person noch für Unbeteiligte zur Gefahr wird. **Türgriffe** und **Griffstangen** müssen in **passender Höhe montiert** werden. Für Rollstuhlfahrer sind das z.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

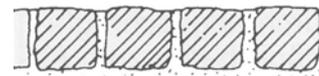
Die meisten Haustüren haben zum Schutz vor Wind und Wetter mehrere Zentimeter hohe **Schwellen**. Diese lassen sich sehr schlecht überfahren. Deshalb gibt es **schwellenlose Haustüren**. Hierbei sitzt die **Dichtung in der Fußleiste des Türblattes**. Das gleiche gilt auch für **Balkon- und Terrassentüren**.



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. Podeste 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.

3.10 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.



Terrasse als Freifläche für das Obergeschoss

Anbauten und Dachterrassen auf Nebengebäuden sollen sich nicht zur Straße hin angleiern. 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.



Beispiele für Holzbalkongeländer

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



Historisches Metallstab- & modernes Glasgeländer



- **Anbauten, Balkone eindeutig dem Hauptbaukörper unterordnen, aber ausreichende Nutzfläche schaffen.**
- **Anpassung an den Hauptbaukörper mit Material, Gestaltungselementen und Farbe.**
- **Einfache Geländergestaltungen aus traditionellen Materialien: Holz, Schmiedeeisen, Glas. Kompromisse zwischen Sichtschutz und offener Gestaltung suchen.**

3.11 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 und Dämmstoffe.**
- **Bei attraktiven Fassaden Innendämmungsmaßnahmen bevorzugen!**
- **Energetische Vorzüge historischer Bausubstanz (dicke Wände mit hohem Wärmespeichervermögen) beachten. Bei Denkmälern keine EnEV-Vorgaben!**
- **Anfrage und Beantragung weiterer Fördermittel (BAFA, KfW u. A.).**

3.12 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 Lonnerstadt möglich.

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

Beachten Sie aber bitte, dass Sie damit **lange Bindungen** eingehen. Sie **blockieren** für die nächsten **15-20 Jahre Chancen für Veränderungen** am Gebäude oder Abbrüche, wenn das Gebäude ansonsten keine weitere Nutzung mehr hat.



Photovoltaik-Modul. 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.



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 Gebäude-nutzung vor Planung, Projektierung und Einbau von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf Nebengebäudedächern.**
- **Freihalten der Dachränder mit mind. 0,60 m, keine vollflächige oder überstehende Dachbedeckung.**
- **Beachtung des Ortsbildes! Wichtige Blickbezüge auf historische Gebäude nicht stören!**
- **Überprüfung der Einhaltung von Lärmgrenzwerten durch Wärmepumpen und Anlagen zur Energieerzeugung (KWK, u.a.).**

4. Nebengebäude

Für Nebengebäude 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.

4.1 Garagen und Schuppen

Garagen sind im Altort nicht nur an den Anwesen selbst zu finden. Eine Tradition haben auch Garagen- bzw. Maschinenhallenzeilen am früheren Ortsrand. Sie besitzen teilweise noch schön gestaltete Holzschiebetore.



Historische Garagenzeile



Nutzung der Dachräume über den Garagen als Lagerraum o.a..

In der Siedlung sind bei Neubauten auch breitere Garagentore üblich.



Überbreites Sektionaltor

4.2 Scheunen und landwirtschaftliche Nebengebäude

Es sind Gebäude mit statischem Fachwerk oder Mauerwerksbauten aus (unverputzten) Sandsteinquadern, z. T mit Fachwerkgiebel. Der Kalkfugenmörtel muss farblich abgestimmt und genauso hart wie der Sandstein sein. Das ist wichtig für die Haltbarkeit.

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



Funktionale Scheunentore zum Aufschieben

Die 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 ein stark störender Eingriff in Scheunenzeilen.



Verputztes Stallgebäude mit Lagermöglichkeit oben

Holzverschalungen und Holzfassaden eignen sich am besten für das Obergeschoss, vor allem für die Giebel.

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.

4.3 Gewerbliche Gebäude und Anlagen

Vorhandene landwirtschaftliche Gebäude wie kleine Scheunen und Ställe lassen sich häufig für gewerbliche Zwecke umnutzen.

Dabei sind nicht nur die benötigten und vorhandenen Raumkapazitäten und Stellplätze für Kunden und evtl. Mitarbeiter zu beachten. Wichtig ist auch im Vorfeld über die Auswirkungen des künftigen Betriebs auf die Nachbarschaft mit Emissionen wie Lärm, Licht, Staub, Geruch, etc. durch den Betriebsablauf sowie die Kunden nachzudenken.



- **Vorhandene Nebengebäude nur bei nachhaltiger, substanzerhaltender Nutzung sanieren.**
- **Zum Baukörper passende Nutzungen bevorzugen.**
- **Bei Umnutzungen bauliche Grundelemente, Geschosshöhe, Wandmaterial, Wandaufbauten möglichst erhalten. Ersatzbauten daran orientieren.**
- **Vorhandene historische Tore möglichst beibehalten, moderne Tore farblich abstimmen.**
- **Vorhandene Dachformen aufnehmen, bevorzugt Satteldächer. Dachneigung ggf. flacher, begrünen.**
- **Flachdächer nur bei Dachterrassen.**
- **Bei Scheunenabbrüchen die Verknüpfungen mit Nachbargebäuden beachten!**
- **Bei geschlossenen Scheunenzeilen keine Abbrüche oder passende Ersatzbauten, KEINE Baulücken.**
- **Bei kleineren, untergeordneten Nebengebäuden Flächen zu Gunsten von Frei- und Gartenflächen nutzen.**

5. Innenentwicklung

Innenentwicklung und innerörtliche Nachverdichtung sind 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 Realteilung 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).



- Abbruch aller Gebäude bis auf die Scheune
- Neubau Wohnhaus als Anbau, 2 Vollgeschosse und ausgebautes 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



5.2 Zweistufige Förderung Untersuchungen - Umsetzung

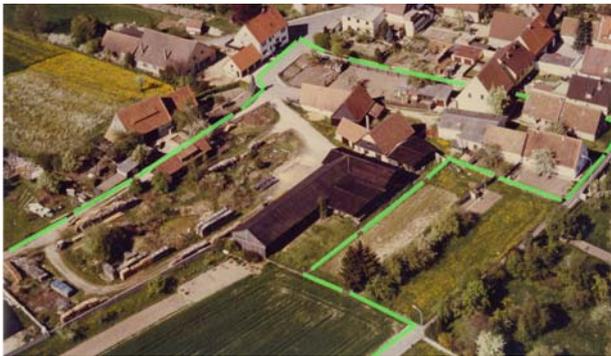
Da für die Umsetzung solch komplexer Abriss-, Neuordnungs- und Neubaumaßnahmen im Vorfeld ein schlüssiges Entwicklungskonzept vorhanden sein muss, sollen notwendige Städtebauliche Konzepte bzw. Bebauungspläne von der Gemeinde in Abstimmung mit den Eigentümern erstellt werden. Bei der Durchführung von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

Alle nachfolgenden Abbildungen dieses Kapitels zeigen Beispiele aus einem anderen Ort.



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-Angeboten ist es für jeden Haushalt essentiell, mindestens ein Auto zu besitzen.



5.4 Nahwärme-Mirkronetze

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 off 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. Freiflächen, Hofanlagen, Einbindung in die Umgebung

6.1 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 Einfriedung soll unter der Blickhöhe von ca. 1,40 m bleiben.

Bei **Holzzäunen** sollte die Lattenbreite max. 8 cm, Lattenabstände mind. 3 bis max. 8 cm betragen. Einfache Gestaltung der Lattenköpfe, z. B. angeschrägt, dachförmig, gerundet o. ä. gibt dem Zaun individuellen Charakter. Zu starke Verschnörkelung vermeiden!



Gestalterisch hochwertiger Holzzaun am Fachwerk



Einfache, funktionelle Holzzäune

Metallstabzäune aus senkrechten, schmiedeeisernen Stäben mit handwerklich gestalteten Köpfen prägen das Straßenbild. Sie haben Stein- oder Metallpfosten mit zurückhaltender Wirkung und ruhiger Farbgebung.



Historischer Metallstabzaun



Moderne 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.

Maschendrahtzäune sollen nur im Rückbereich oder zum Nachbaranwesen hin, aber nicht zum öffentlichen Straßenraum verwendet werden.

Zaunsockel nur so weit sie zur Geländeabstützung notwendig sind, verwenden. Bodenbündige Einzel- oder Sockelbänder aus Pflaster und Naturstein unter dem Zaun vereinfachen die Grünflächenpflege (Mähkante). Zaunsockel über 10 cm Höhe wirken als Barriere und stören die ökologische Vernetzung.

Gartentüren und Hof Tore 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 Hof Tore 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.



Neue Pforte und neues elektrisches Schiebetor zwischen historischen Sandsteinpfosten



Kunstvoll verziertes Metalltor



Modernes, zweiflügeliges Hof tor

Hofmauern und blickdichte, (über)mansshohe Hof Tore kommen in Lonnerstadt vereinzelt vor.



Seltenes Beispiel für ein Tor in einer Hofmauer

Im Siedlungsgebiet sind gemäß den gültigen Bebauungsplänen die Zäune aus Holz und Stahl. Maschendrahtzäune sind an der Steinleitung nur zur seitlichen und hinteren Einzäunung gestattet.

Die zulässigen Zaunhöhen variieren zwischen 1,00 m und 1,30 m.

Zaunsockel sind in der Regel nicht erwünscht und sollen, wenn möglich, vermieden werden.

Im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere und Insekten soll auf Sockelmauern, die keine Stützfunktion erfüllen, verzichtet werden.

- **Senkrechte Teilung**
- **Überschaubare Höhe: ca. 1,20-1,40 m**
- **Latten, Halbhölzer, Rund- und Quadratstäbe**
- **Flächig-geschlossene Zaunelemente vermeiden!**
- **Pfosten aus Holz, Stahl oder Stein**
- **Edelstahl sollte nur bei modernen Gebäuden oder Anbauten und nur abgestimmt verwendet werden**
- **Handwerklich bearbeitete Metallstabzäune verzinkt und gestrichen.**
- **Blickdichte Kunststoffbänder nicht in Metallstabzäune einweben!**
- **Zaunsockel nur bei Stützfunktion!**

6.2 Hofraumgestaltung

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



Nicht benötigte Hoffläche als Grünfläche angelegt

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.).

Zufahrts- und Stellflächen müssen nicht immer vollflächig gepflastert, betoniert oder asphaltiert werden. Rasenfugen, grüne Randstreifen und 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 Grünflächen an den Rändern und eine Befestigung der Mitte oder nur befestigten Fahrspuren tragen zu einer vielfältigen und abwechslungsreichen Nutzung und hoher Aufenthaltsqualität bei.



Fahr- und Gehspuren barrierefrei, ansonsten üppige Pflanzbeete

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.



Möglichkeit einer barrierefreien Pflasterung

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

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

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



Auch Kombinationen mit traditionellen Natursteinbelägen und eingefügten, barrierefreien Gehstreifen bringen gute Lösungen.

- **Keine vollständig versiegelten Höfe.**
- **Nach Nutzungsänderung nicht mehr benötigte Flächen entsiegeln und begrünen.**
- **Natursteinpflaster, passendes Betonrechteckpflaster, kein Asphalt oder geschlossene Betonflächen.**
- **Beete, Hofbäume, Spaliere möglichst mit einheimischen Arten und Sorten!**
- **Nist- und Futterstellen erhalten, neue schaffen!**
- **Historische Elemente wie Brunnen, ... in die Gestaltung einbeziehen.**

6.3 Tiere im Dorf - Mitbewohner Artenschutz

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 zuhause.

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, **Schwalben**, **Spatzen** und **Rotschwänze** freuen sich über die Nistplätze auf und an Häusern.

Eidechsen finden in Trockenmauern und Gärten passende Rückzugsräume.

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

Für den Winter benötigen sie feuchte, kühle, frostfreie Höhlen, 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.



Hühnerhaltung



Tauben am Einflugloch



Freilaufende Katzen



Bierkeller als Zuhause für Fledermäuse

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

6.4 Vorgärten, Hausbäume, Hofbäume

Vorgärten und Bäume werten 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 6.6 Pflanzenarten.**

Erhaltung vorhandener Bäume bei Innenentwicklungsmaßnahmen, baulichen Erweiterungen, Gebäudeabbrüchen, Grundstücksneuordnungen. Besondere 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 30-80 Jahre
- Langlebige Großbäume 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



6.5 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.

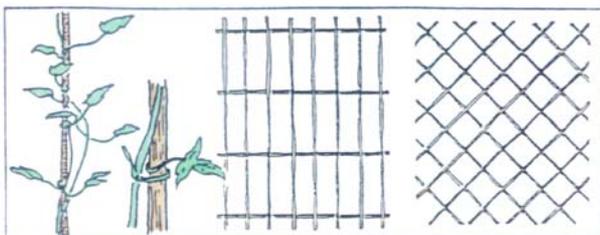
Für unterschiedliche Belichtungssituationen von der Südwand bis zur schattigen Nordfassade sind für jede Situation geeignete Pflanzenarten vorhanden.

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.

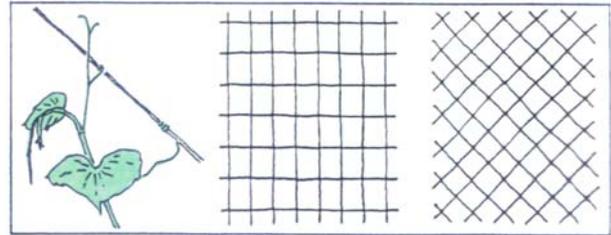
Blattkletterer



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

Ranker

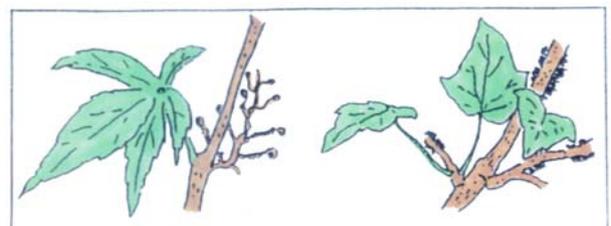


Die Pflanzen klettern mit reizempfindlichen Ranken. Nur Gitterstrukturen von wenigen Millimetern Durchmesser können umrankt werden. Ranker sind gut geeignet zur Begrünung von gespannten Drähten, Schnüren oder Baustahlmatten.

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



Selbstklimmer



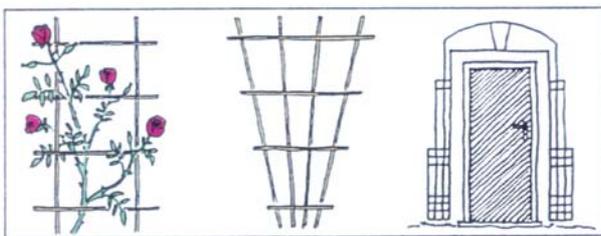
Wilder Wein mit Haftfranken

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



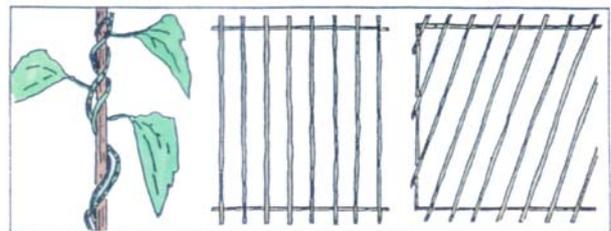
Spreizklimmer verhaken sich in anderen Pflanzen mit Dornen oder Stacheln an ihren langen, peitschenartigen Trieben. Am Gerüst müssen sie gelenkt und angebunden werden.

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.

Grüne Dächer

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

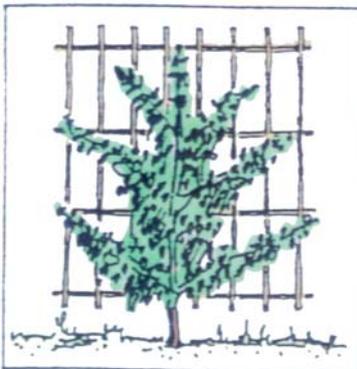
Notwendige Kletterhilfen sind bei Kletterpflanzen Pergolen und Drahtverspannungen.

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.

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.



6.6 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 gut bewährt haben.

Hofbäume

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulenhainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus in Sorten	Zierapfel
Pyrus in Sorten	Birnen
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 Anwachspfleger 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/urbanes-gruen>

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



6.7 Wasser im Dorf - Quelle, Brunnen, Teich, Weiher, Bach, Fluss, Hochwasserschutz, Retention

Brunnen waren früher im Dorf für die Trinkwasserversorgung zuständig. Als gemauerte Brunnen-schächte reichten sie in den ersten oder zweiten Grundwasserhorizont. Der Dorfbrunnen am Marktplatz zeugt heute noch von der früheren Bedeutung.



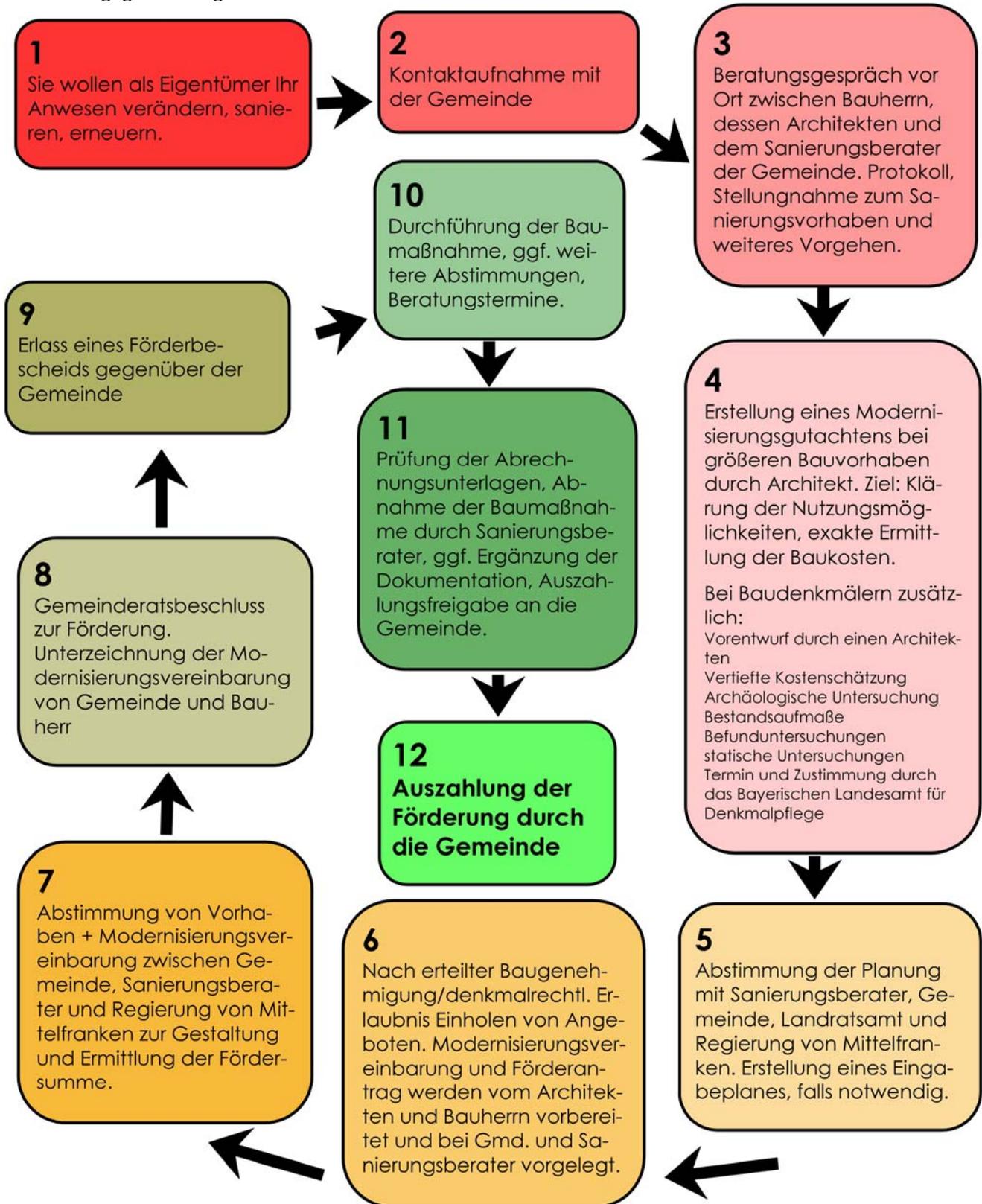
Bei Mühlen wurde die im Mühlenaufstau gespeicherte Wasserenergie zum Mahlen von Getreide, zum Sägen von Holz oder zur Stromgewinnung verwendet. Die vorbildlich sanierte ehemalige Scharoldsmühle zeugt heute noch von der Bedeutung des Elements Wasser für Lonnerstadt. Weitere Mühlen sind nicht mehr vorhanden.



7. Förderprogramme aus der Städtebauförderung

7.1 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.



7.2 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 Lonnerstadt 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 Lonnerstadt.



8. 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 Lonnerstadt
Regina Bruckmann
1. Bürgermeisterin
Schulstraße 17
91475 Lonnerstadt
09193 / 1400
rathaus@markt-lonnerstadt.de

9. Quellennachweis

Alle Abbildungen, soweit nicht anders bezeichnet, Büro Frieder Müller-Maatsch sowie von Teilnehmern des Workshops zur Erstellung der Gestaltungsfibel.

Alle Kartenausschnitte stammen aus dem Bayernatlas plus, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat bzw. sind Katasterdaten des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, zur Verfügung gestellt vom Markt Lonnerstadt.

Abbildungen der Pflanzen auf S. 35: Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau, Veitshöchheim.

Schrägluftbild auf S. 24: Markt Uehlfeld

3D-Darstellung auf S. 24: Schrödl Bau

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

