



WIPFELD

*Leitfaden
Baugestaltung*

LEITFADEN BAUGESTALTUNG

WIPFELD



Peter Zeißner
1. Bürgermeister

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger

Unser Ort Wipfeld war zu früherer Zeit wegen seines Ortsbildes und seiner wertvollen Bausubstanz weithin bekannt. Wie in vielen anderen Orten der Umgebung hat sich bis heute das Ortsbild erheblich verändert. Vieles ist durch Abbruch, Um- und Neubauten verlorengegangen. Trotzdem hat sich im Vergleich mit anderen Orten in Wipfeld mehr erhalten als anderswo.

Heute erkennen wir, daß die Bedeutung des Winzerdorfes Wipfeld vor allem in seiner historischen Bausubstanz und seiner baulichen Geschichte liegt. Trotz mancher Zerstörungen des alten Ortsbildes wächst der Wunsch, etwas von der ursprünglichen Qualität wiederzugewinnen.

Nahezu unverändert erhalten hat sich das städtebauliche Gerüst, der Ortsgrundriß als Ganzes, die Aufteilung der Hofstellen und Gartenflächen und das Straßen- und Wegenetz. Auch die Bebauung selbst bietet trotz des unterschiedlichen Baualters der Einzelgebäude eine bemerkenswerte gestalterische Einheit.

Es ist aber nicht nur die gestalterische Qualität des Altortes, sondern auch die sinnvolle Ordnung des Ganzen, die es zu erhalten gilt. Sie ermöglicht auch in Zukunft Um- und Erweiterungsbauten, soweit sie sich an den vorgegebenen Maßstab halten.

Zwar kann die Gemeinde auf das bauliche Geschehen der Privateigentümer rechtlich nur beschränkt Einfluß nehmen, aber sie kann eine Reihe anderer Voraussetzungen schaffen, die die bauliche Qualität im Altort verbessern helfen, z.B. durch die Vorgaben von Leitlinien und durch Beratung und Betreuung von Baumaßnahmen sowie durch finanzielle Förderung von Baumaßnahmen. Vor allem aber kann sie Einfluß nehmen durch ein gegenüber den Bürgern überzeugendes Engagement in Sachen Architektur und Umweltgestaltung.

Dieses Engagement soll diese Broschüre vor allem dokumentieren. Es ist bei allen Verantwortlichen der Gemeinde vorhanden, bei den Mitgliedern des Gemeinderates ebenso wie bei der Gemeindeverwaltung.

Nach Meinung der Gemeinde kann nur eine bei allen Beteiligten gewachsene Einstellung zu unserem Ort die bauliche Qualität des Altortes langfristig erhalten und fördern.

Der Leitfaden zum Bauen im Altort soll das Bewußtsein der Beteiligten für eine dem Altort angemessene Gestaltung der Gebäude- und Freiflächen wecken. Neben allgemeinen Hinweisen und Empfehlungen enthält er die Bestimmungen der Gestaltungssatzung und die Förderrichtlinien zum kommunalen Programm.

Wipfeld, 01.12.1995



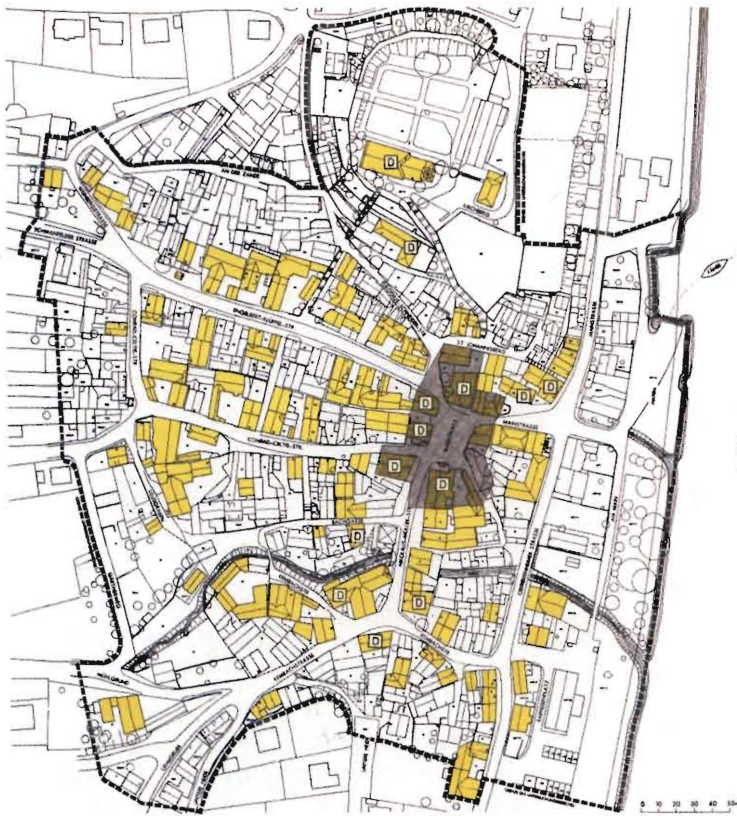
Peter Zeißner
1. Bürgermeister



Luftbild 1982

INHALT

| | |
|----|---|
| 5 | <u>Vorwort</u> |
| 9 | 1. <u>Ziele der Satzung</u> |
| 9 | 2. <u>Geltungsbereich</u> |
| 11 | 3. <u>Städtebauliche Gestaltungsziele</u> |
| | 1 Dachlandschaft |
| | 2 Gebäudestellung und -struktur |
| | 3 Dichte und Höhe der Bebauung |
| 15 | 4. <u>Ziele der Gebäudegestaltung</u> |
| | 1 Hofanlagen |
| | 2 Bauweise |
| | 3 Gelände |
| | 4 Außenwände |
| | 5 Wandöffnungen |
| | 6 Läden, Markisen, Vordächer |
| | 7 Balkone, Loggien, Lauben, Erker und Wintergärten |
| | 8 Farbgebung |
| | 9 Dächer |
| | 10 Dachaufbauten |
| | 11 Werbeanlagen |
| | 12 Figuren und Details |
| 35 | 5. <u>Außenanlagen und private Freiflächen</u> |
| | 1 Hofabschlüsse und Einfriedungen |
| | 2 Hofräume, Gärten und private Freiflächen |
| 39 | 6. <u>Schlußbestimmungen</u> |
| 43 | <u>Kommunales Förderprogramm</u> |
| | 1 Zweck der Förderung |
| | 2 Gegenstand und Höhe der Förderung |
| | 3 Grundsätze der Förderung |
| | 4 Zuwendungsempfänger |
| | 5 Verfahren |
| | 6 Fördervolumen |
| 49 | <u>Erhaltungssatzung</u> |



LAGEPLAN

-  Räumlicher Geltungsbereich
-  Ensemble Marktplatz
-  Baudenkmäler
-  ortsbildprägende Gebäude

Wozu eine Gestaltungssatzung?

Der Altort von Wipfeld wird im Rahmen des Städtebauförderungsprogrammes umfassend erneuert und saniert. Neben den erheblichen Investitionen und Verbesserungen im öffentlichen Bereich liegt der Schwerpunkt der Maßnahmen bei der Sanierung des privaten Gebäudebestandes.

Die Gestaltungssatzung dient dem Ziel den Altort als kulturhistorisches Erbe zu erhalten und zu pflegen sowie die gewachsene Ortsgestalt als soziale und wirtschaftliche Basis der Gemeinde zu sichern und weiter zu entwickeln. Mit einer Gestaltungssatzung will die Gemeinde Verunstaltungen verhindern und gutes und richtiges Bauen erleichtern.

Mit Hilfe des kommunalen Förderprogramms unterstützt die Gemeinde private Bauherren bei ihren Bemühungen um die Gestaltung ihrer Gebäude mit Zuschüssen. Auch bei umfassenden Sanierungsmaßnahmen ist die Gemeinde bei der Mittelbeschaffung behilflich und stellt darüber hinaus selbst Mittel zur Verfügung.

Außerdem will die Gemeinde mit einer engagierten Planung, Beratung und Betreuung von Baumaßnahmen die Bauherren weitgehend unterstützen. Auch dieser Leitfaden Baugestaltung soll hier mithelfen.

Die Gestaltungssatzung gilt für alle Häuser im Geltungsbereich, dem Altort von Wipfeld. Sie gilt für Wirtschafts- und Nebengebäude ebenso, wie für Hauptgebäude, für kleinere bauliche Anlagen und für die Gestaltung von Freiflächen.

Diese Satzung unterscheidet aber zwischen ortsbildprägender und nicht ortsbildprägender Bausubstanz, für die weniger strenge Regeln gelten. Außerdem gilt, daß alle Baumaßnahmen, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, strenger zu beurteilen sind.

Einige wenige Gebäude unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzes oder sind Teil des Ensembles Marktplatz. Bei baulichen Maßnahmen an diesen Gebäuden ist immer das Landratsamt als untere Denkmalschutzbehörde einzuschalten.

Satzung zum Erlaß von örtlichen Bauvorschriften

- GESTALTUNGSSATZUNG -

der Gemeinde Wipfeld vom 5. März 1996

Aufgrund von Art. 98 Abs.1 Nrn. 1,2,3 und 4 und Abs. 2 Nrn. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251-BayRS 2132-1-I)) erläßt die Gemeinde Wipfeld folgende Satzung:

§ 1 Ziele der Satzung

(1) Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sollen so errichtet, angebracht und erhalten werden, daß sie sich in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild einfügen. Dabei ist auf Anlagen geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung besondere Rücksicht zu nehmen.

(2) Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke sind so zu gestalten, daß sie sich in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild einfügen.

§ 2 Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich umfaßt den Altort von Wipfeld. Die räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Der Lageplan vom 5. März 1996, M 1 : 1.000, ist Bestandteil der Satzung.

(2) Der sachliche Geltungsbereich umfaßt:

1. die Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung von baulichen Anlagen,
2. die Errichtung, Aufstellung und Änderung von Werbeanlagen nach Art. 72 BayBO und
3. die Gestaltung von nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke.

(3) Die Bestimmungen des Denkmalschutzes bleiben von dieser Satzung unberührt, dies gilt insbesondere für die Erlaubnispflicht nach Art. 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes. Das Denkmalschutzgesetz und die Satzung können nebeneinander angewendet werden. Bei Unstimmigkeiten ist das Denkmalschutzgesetz vorrangig.

(4) Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, wenn in einem Bebauungsplan Abweichendes bestimmt ist.

Viele Teile ergeben das Ganze.

Der Altort von Wipfeld ist Jahrhunderte alt. Viele Generationen haben hier gewohnt und gebaut. Der Altort hat sich immer wieder verändert, aber man hat auch viel bewahrt. Geblieben sind die Hofanlagen, die Parzellenstruktur, die Straßen und Gassen und damit das Ortsgefüge insgesamt. Es gibt eine reiche historische Bausubstanz, die den Ort auch heute noch weithin bekannt macht.



Sanierungsarbeiten am ehemaligen Würzburger Amtshaus

Jedes Haus, jede Mauer, jeder Baum trägt zum Gesamteindruck bei. Wie in einem großen Chor kommt es auf jede Stimme an. Die Dissonanzen eines Einzelnen können die Harmonie des Gesamten zunichte machen. Der Ersatz einer Natursteinmauer durch Betonsteine beeinträchtigt den Gesamteindruck ebenso, wie Kunststofffenster in einem Fachwerkhäus.

Jeder, der sich mit Hammer, Schaufel, Säge und Farbeimer an seinem Anwesen zu schaffen macht, muß wissen, daß er nicht nur sein Eigentum, sondern auch den Ort und das Ortsbild gestaltet.



Luftbild Ensemble Marktplatz

§ 3 Städtebauliche Gestaltungsziele

(1) Dachlandschaft

Der charakteristische, reich gegliederte und dennoch einheitliche Gesamteindruck der Dachlandschaft ist in Form, Material und Farbe zu erhalten. Neu- und Umbauten sollen sich in diesen Gesamteindruck einfügen. Die in einzelnen Straßen vorherrschende Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

(2) Gebäudestellung und -struktur

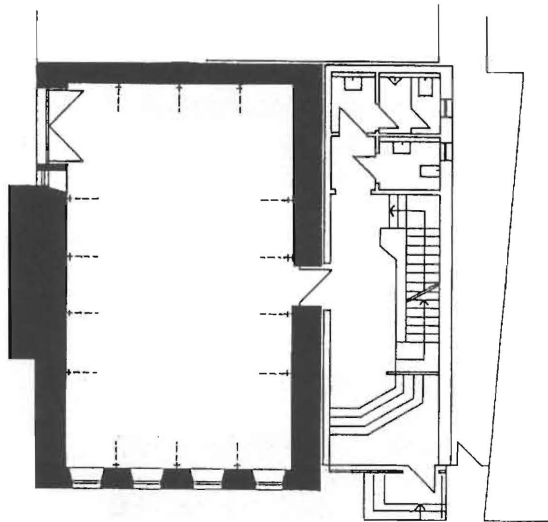
Zur Sicherung der historischen Parzellenstruktur sind die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück und die Hofabschlüsse zu erhalten und bei Neubauten zu berücksichtigen. Die ursprüngliche Aufteilung von Haupt- und Nebengebäude, Hof und Grünflächen muß ablesbar bleiben.

Die vorhandene Stellung der Gebäude zur Straße, sowie die Stellung der Gebäude zueinander mit den vorhandenen Abständen ist grundsätzlich beizubehalten und bei Neubauten wieder aufzunehmen.

Das Zusammenziehen von benachbarten Einzelbaukörpern ist weder in der Fassade noch im Dach zulässig.



Ansicht



Grundriß EG

Planung: Architekt F. Göger, Schonungen



Marktplatzensemble

Was verträgt der Ort?

Schon bei der Wahl der Nutzung und des Raumprogrammes werden die Weichen gestellt. Fügt sich die gewählte Nutzung in das städtebauliche Umfeld ein, entspricht der gewählte Maßstab der Umgebung? Ist der Typus der Gebäude nicht bestimmt, erübrigt sich letztlich auch die Verzierung der Oberfläche.

Viele mißlungene Integrationsversuche haben ihre Wurzel bereits im Nutzungskonzept. Ein überzogenes Raumprogramm, eine zu hohe städtebauliche Dichte und die Anwendung von Stellplatznormen produzieren Unverträglichkeiten, die auch mit einer herausragenden Architektur nicht mehr behoben werden können.

Mit dem Umbau des Rathauses hat die Gemeinde gezeigt, wie man ein vorgegebenes Nutzungsprogramm sinnvoll in eine historische Gebäudestruktur einfügt.

Städtebauliches Ziel der Baumaßnahme war, die durch Abbruch einer Scheune neben dem Rathaus entstandene Baulücke durch ein giebelständiges Gebäude zu schließen und den geschlossenen Eindruck des Ensembles am Marktplatz wiederherzustellen. Im Zuge des Rathausanbaues wurde gleichzeitig das denkmalgeschützte Rathaus saniert und zu einem Bürgerhaus umgenutzt.

Äußerlich bleibt das Rathaus in seinem historischen Erscheinungsbild erhalten, während sich der Anbau in moderner Form in das Marktplatzensemble einfügt.

Die bauliche Qualität des Gebäudes besteht in einer bis ins Detail zurückhaltenden, zeitgemäßen Bauweise, welche die Baustile vergangener Jahrhunderte weder imitiert noch ignoriert.



Blick auf das Rathaus mit Anbau



Eingang Rathaus

(3) Dichte und Höhe der Bebauung

Die Dichte der Bebauung hat sich am Bestand zu orientieren.

Zur Erhaltung der Geschlossenheit von Straßen- und Platzräumen ist die vorhandene Dichte der Hauptgebäude zum öffentlichen Raum zu wahren.

Zugelassen sind bei Hauptgebäuden zwei Geschosse. Zusätzlich kann das Dachgeschoß ein Vollgeschoß im Sinn der BayBO sein und für Wohnzwecke ausgebaut werden. Die Ausbildung eines Kniestockes ist nicht zulässig.



Der neue Bürgersaal im Rathausanbau



So sah das Gebäude vor der Renovierung aus.



Planung: Architekt A. Wiener

Umbau und Wiederherstellung eines Winzerhofes

Die Familie Dotzel hat mit viel Aufwand und Kosten ihr Anwesen aus dem 17. Jh. restauriert und saniert. Da der Giebel Zierfachwerk besitzt, mußte angesichts der barocken steinernen Fenstergewände im OG und EG geprüft werden, welche Fassadenform wiederhergestellt werden soll. Man hat sich für die Wiederherstellung des barocken Erscheinungsbildes entschieden. Die Sanierungsmaßnahme wurde mit Mitteln des Städtebauförderungsprogrammes bezuschußt.

§ 4 Ziele der Gebäudegestaltung

(1) Hofanlagen

Die Hofanlagen mit ihren wesentlichen Elementen sind zu erhalten. Die vorgegebenen Grundformen des Winkel- und Dreiseithofes, die Stellung des Hauptgebäudes und der Hofabschluß zur Straße sind auch bei Neubebauungen beizubehalten.

(2) Bauweise

Ortsbildprägende Gebäude sind grundsätzlich zu erhalten. Die Erhaltungssatzung vom 03.02.1994 ist zu beachten. Bei Umbauten und Renovierungen ist der zeittypische Baustil zu erhalten und wiederherzustellen.

Neu- und Umbauten müssen sich in die vorhandene Bebauung einfügen. Dies gilt insbesondere für die Gliederung des Bauvolumens, die Dachform und Dachneigung, die Firstrichtung, sowie die Trauf- und Firshöhe des Gebäudes.

15

(3) Gelände

Das Gelände darf durch die Errichtung von Bauwerken in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden. Nicht erlaubt sind Aufschüttungen z.B. für Terrassen vor zu hochgelegten Erdgeschossen, sowie Abgrabungen z.B. zur Belichtung von Kellerräumen.

Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoß darf höchstens 50 cm über dem natürlichen oder festgelegten Gelände liegen.



Anwesen Raab, typischer Fachwerkbau aus dem 17. Jh.

Fachwerk und Mauerwerk

Das um 1700 entstandene Haus zählt zu den größten Häusern seiner Epoche in Wipfeld. Es hatte sich offensichtlich der repräsentativen Bebauung des Marktplatzes angepaßt.

Im Wandaufbau zeigt es die beiden typischen Konstruktionen der historischen Bauweisen. Im EG Natursteinmauerwerk verputzt und im OG und DG Zierfachwerk. Die barocken Steingewände im EG deuten auf eine barocke Fassadengestaltung im 18. Jh. hin. Man kann vermuten, daß auch hier das Fachwerk in dieser Zeit verputzt war.



(4) Außenwände

Die Fassaden ortsbildprägender Gebäude sind mit ihren Gliederungen durch Fenster- und Türgewände, Lisenen und Gurte aus Naturstein und Putz grundsätzlich zu erhalten.

Außenwände von Neubauten sind in Massivbauweise als ein- oder mehrschaliges, verputztes Mauerwerk oder in Fachwerkbauweise in tragender Holzkonstruktion mit Mauersteinen ausgefacht und verputzt zu erstellen. Als Außenputz ist Kalk- oder Kalkzementputz zu verwenden. Die Putzoberfläche ist glatt und unstrukturiert auszuführen.

Nebengebäude und Scheunen können als Holzkonstruktion mit Schalungen aus Holz erstellt werden. Bei Nebengebäuden und Scheunen ist auch Natursteinmauerwerk aus Sand- oder Kalkstein zulässig. Nicht zulässig sind Verkleidungen der Außenwände aus Keramik, - Sockel ausgenommen - Kunststoff und Metall.

17



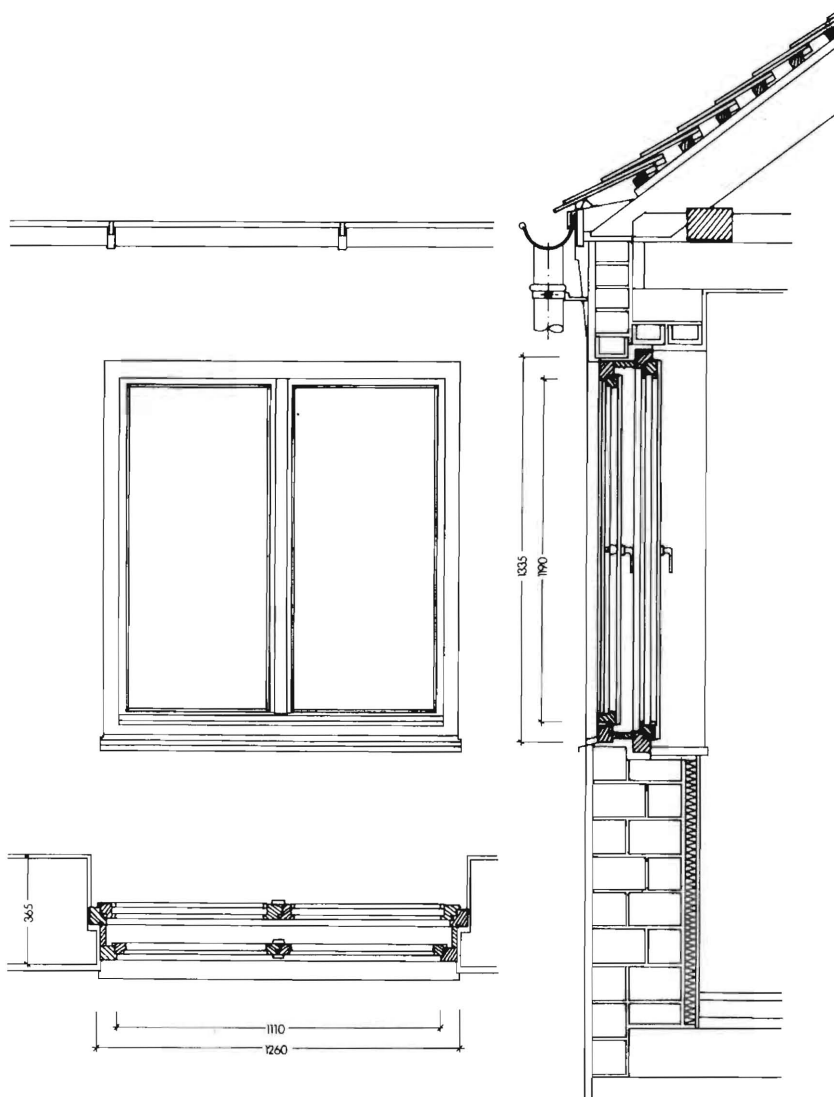
Fachwerkrestaurierung am Gasthaus Grüner Baum



Farbmuster am Fachwerk

Verputztes oder verkleidetes Fachwerk und Natursteinmauerwerk soll nur freigelegt werden, wenn es nach Material und Verarbeitung als Sichtfachwerk bzw. Sichtmauerwerk geeignet ist und die Verkleidung nicht historische Gründe hat. Nicht zulässig sind Fachwerkattrappen aus Brettern und sonstigen Materialien.

Bei ortsbildprägenden Gebäuden ist der historisch vorgegebene Sockel zu erhalten und bei Baumaßnahmen wiederherzustellen. Bei Neubauten ist der Sockel möglichst niedrig zu halten. Die Höhe des Sockels sollte 50 cm nicht überschreiten.



Detailzeichnung Kastenfenster

Fassaden und Fenster

Die Wirkung eines Hauses hängt wesentlich von der Form und Größe der Fenster ab.

Historische Fenster machen sichtbar, mit welcher handwerklichen Meisterschaft sie gefertigt und wie mit einfachsten Mitteln überzeugende gestalterische Wirkungen erzielt wurden.

Nicht immer müssen historische Fenster ersetzt werden. Man kann sie ausbauen, von den örtlichen Schreibern ablaugen, neu verleimen, reparieren, streichen und wiedereinsetzen lassen. Manchmal lassen sie sich durch einen zusätzlichen Flügel zu einem Kastenfenster ergänzen.

Ein geteiltes Fenster läßt sich leicht öffnen. Die schmalen Fensterflügel stehen nicht in den Raum, wie das beim Einscheiben-Fenster der Fall ist.

Vorgetäuschte Teilungen, wie aufgeklebte und aufgesetzte Sprossen sind mißverständene Konstruktionen, die mit einer guten Fenstergestaltung nichts zu tun haben.



Historische Fensterreihe am ehemaligen Amtshaus



Wiederhergestellte barocke Fensterteilung am Anwesen Dotzel



Modernes Fenster mit farbig abgesetztem Flügel

(5) Wandöffnungen

1. Öffnungen

Wandöffnungen sind so anzuordnen, daß große zusammenhängende Wandflächen erhalten bleiben und der Anteil der Wandflächen einer Fassade gegenüber den Flächen der Öffnungen überwiegt.

Bei ortsbildprägenden Gebäuden sind die Öffnungen einschließlich historisch vorgegebener Umrahmungen zu erhalten. Veränderungen sind zulässig, wenn sie sich an dem Vorbild der überlieferten Fassadengestaltung orientieren.

Über zwei Geschoße reichende Fensteröffnungen sind an vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Fassaden ausgeschlossen.

2. Fenster

Fenster müssen eine dem Gebäude und dem Ortsbild in Material, Form, Maßstab und Farbe angemessene Gestaltung haben. Fenster in ortsbildprägenden Gebäuden sollen eine für das Gebäude zeit-typische Gestaltung aufweisen.

Fenster - ausgenommen Schaufenster - sind ab einer lichten Öffnungsbreite von 1,30 m in mindestens 2 Flügel zu teilen.

Glasbausteine sind an vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Fassaden ausgeschlossen.



Historische Fensterreihe am ehemaligen Amtshaus



Wiederhergestellte barocke Fensterteilung am Anwesen Dotzel



Modernes Fenster mit farbig abgesetztem Flügel

(5) Wandöffnungen

1. Öffnungen

Wandöffnungen sind so anzuordnen, daß große zusammenhängende Wandflächen erhalten bleiben und der Anteil der Wandflächen einer Fassade gegenüber den Flächen der Öffnungen überwiegt.

Bei ortsbildprägenden Gebäuden sind die Öffnungen einschließlich historisch vorgegebener Umrahmungen zu erhalten. Veränderungen sind zulässig, wenn sie sich an dem Vorbild der überlieferten Fassadengestaltung orientieren.

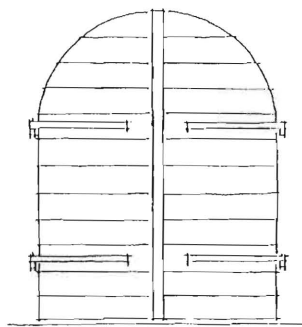
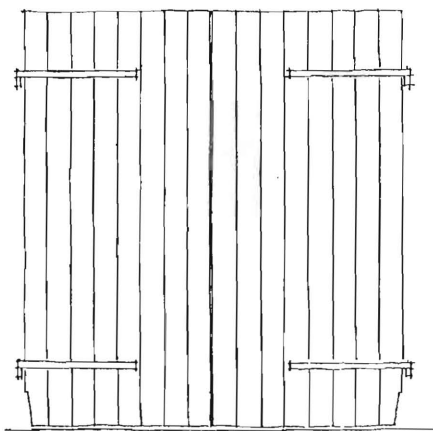
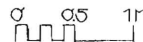
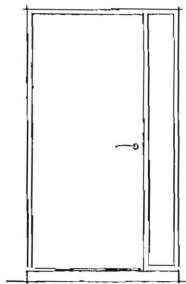
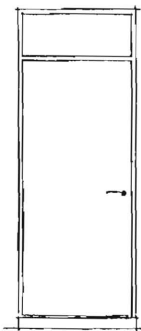
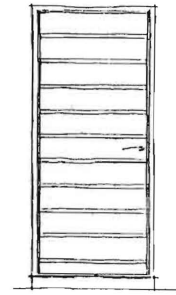
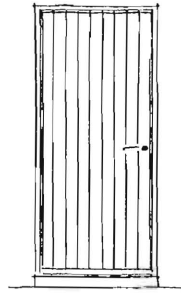
Über zwei Geschoße reichende Fensteröffnungen sind an vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Fassaden ausgeschlossen.

2. Fenster

Fenster müssen eine dem Gebäude und dem Ortsbild in Material, Form, Maßstab und Farbe angemessene Gestaltung haben. Fenster in ortsbildprägenden Gebäuden sollen eine für das Gebäude zeit-typische Gestaltung aufweisen.

Fenster - ausgenommen Schaufenster - sind ab einer lichten Öffnungsbreite von 1,30 m in mindestens 2 Flügel zu teilen.

Glasbausteine sind an vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Fassaden ausgeschlossen.



Türen und Tore

Zu jedem Haus gehört eine typische Türe, die nicht ohne weiteres ausgewechselt werden kann. Im Altort von Wipfeld tragen insbesondere charakteristische Türen und Tore zum erhaltenswerten Ortsbild bei. Sie sind zu erhalten und bei Schäden möglichst handwerklich zu reparieren.



Eingangstor zum Bürgersaal im Rathaus

3. Schaufenster

Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Ihre Breite darf 2 m nicht überschreiten. Auf die Fassadengliederung in den Obergeschossen ist Bezug zu nehmen.

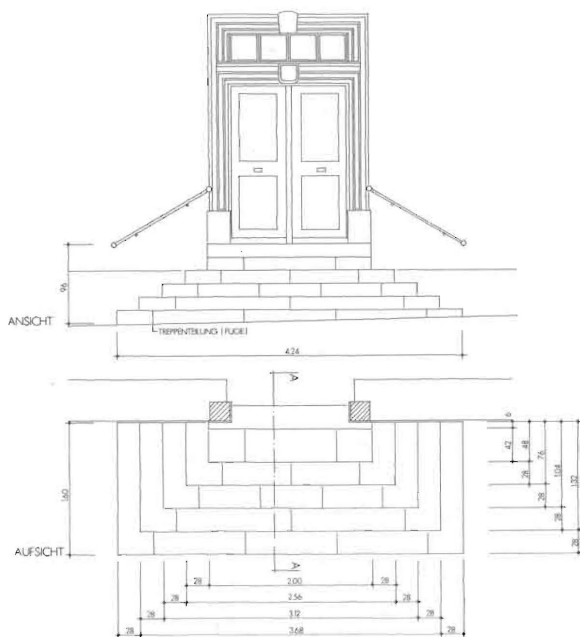
4. Türen und Tore

Türen sind ab einer Öffnungsbreite von 1,30 m in 2 Flügel zu unterteilen.

Garagen- und Scheunentore sind aus Holz herzustellen. Stahlkonstruktionen mit Holzverschalung sind zugelassen.

21

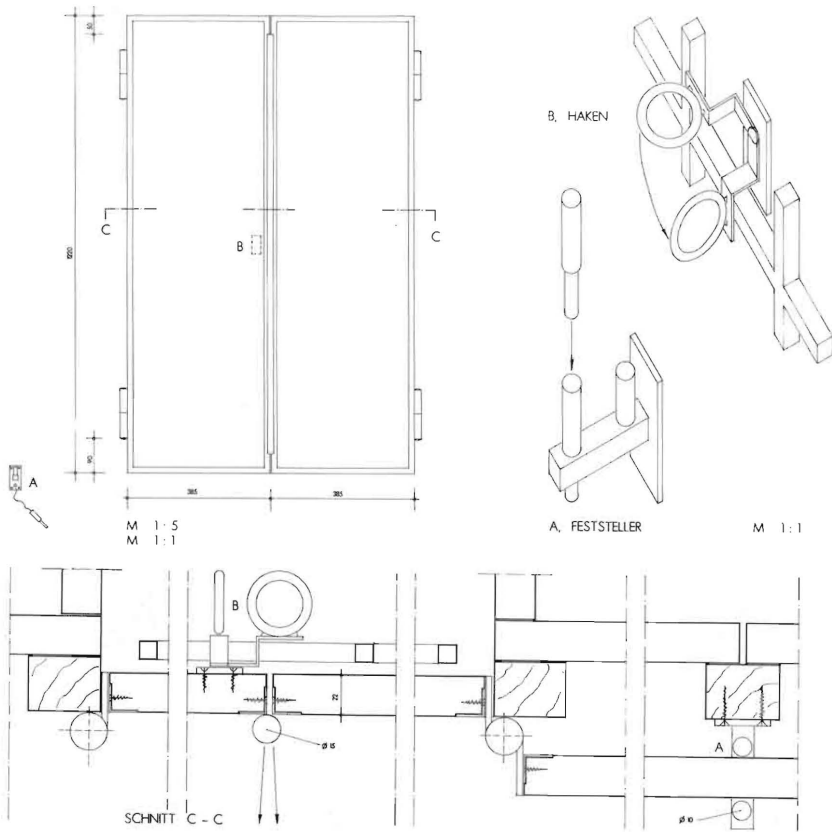
So sah die Eingangssituation vor der Renovierung aus. Die alte, zum Gebäude passende Haustüre, lag noch auf dem Dachboden. Sie wurde repariert und wieder neu eingesetzt.



vorher



nachher



Ein moderner Klappladen



Klappläden

Rolladenkästen sind wärmetechnisch nur schwer abzudichtende Löcher in der Außenwand. Einfache Holzklappläden bieten dagegen einen zusätzlichen Wärme- und Schallschutz. Als Gestaltungselemente sind sie an historischen Fassaden unverzichtbar.

Anbauten

Anbauten, wie Vordächer, Balkone, Wintergärten u. a. sind untergeordnete Bauteile, die in der gleichen Formensprache wie das Hauptgebäude zu gestalten sind. Sie sollten in ihren Dimensionen im Verhältnis zum Hauptbaukörper klein sein.



An verschiedenen Kellerfenstern im Ort finden sich noch solche Steinschiebeläden, als Besonderheit sind sie zu erhalten.

(6) Läden, Markisen, Vordächer

Zum Sonnen- und Wetterschutz an Türen und Fenstern sind Klapp- oder Schiebeläden aus Holz zu verwenden. Vorhandene Klappläden sind zu erhalten.

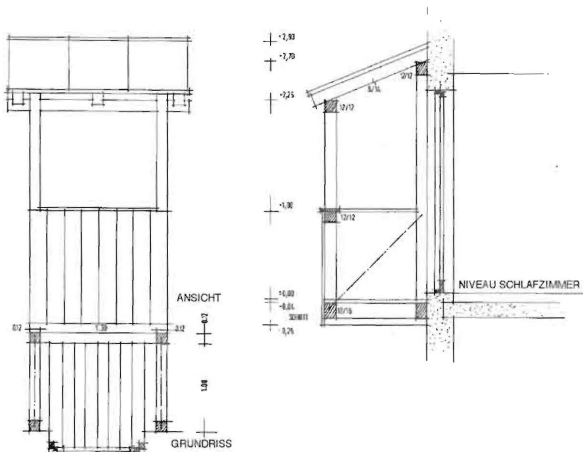
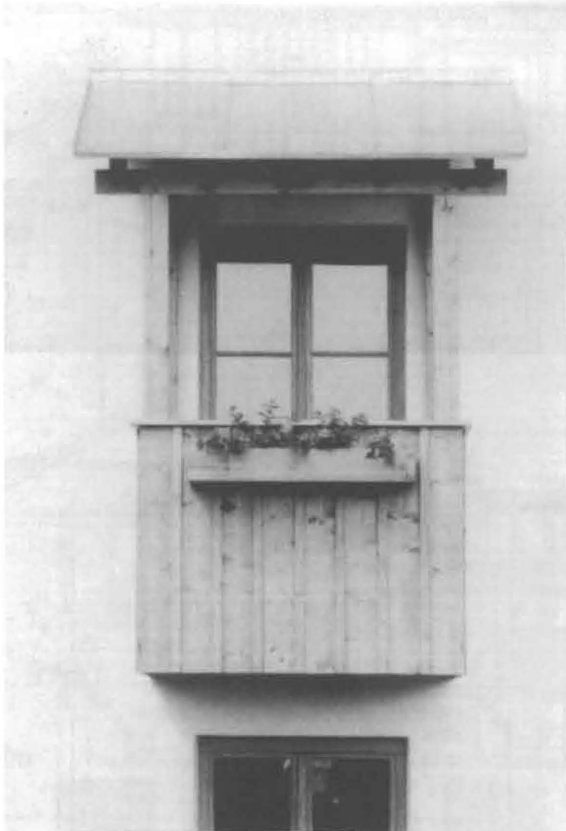
Rollläden oder Außenjalousien sind zulässig, wenn sie im hochgezogenen Zustand nicht über die Außenwand vorstehen und einschließlich der Halterungskästen weder sichtbar sind, noch den Rahmen oder die Glasfläche des Fensters verdecken.

Über Schaufenstern sind nur einfach gestaltete Wetter- und Sonnenschutzdächer aus Metall oder Rollmarkisen aus Stoff zulässig. Sie dürfen nur einen untergeordneten Bereich der Fassadenzone erfassen und zu keiner gestalterischen Trennung der Fassade zwischen den Geschossen führen.

Die Neuerrichtung von Kragplatten aus Beton und ähnlich massiven Konstruktionen ist nicht zulässig. Vordächer an Straßenseitenfassaden sind mit Ausnahme von Wetter- und Sonnenschutzdächern bei Schaufenstern nicht zulässig.

Vordächer an Hoffassaden dürfen in der Projektion 2 qm Grundfläche nicht überschreiten. Die Tragkonstruktion ist aus Holz oder Stahl auszubilden. Die Deckung ist aus Ziegeln oder Blech oder Glas auszubilden. Es ist maximal ein Vordach pro Hauseingang zulässig.

23



Einfacher Holzbaikon

(7) Balkone, Loggien, Lauben, Erker und Wintergärten

Balkone, Loggien, Lauben, Erker, und Wintergärten sind an Straßenfassaden unzulässig. Je Gebäudefront ist nur ein Balkon zulässig. Sein Abstand vom Gebäude deck muß mindestens 2,00 m betragen. Ausgeschlossen sind Balkonkonstruktionen in Form von auskragenden Betondecken.



Anwesen:
Marktplatz 5

Eigentümer:
Frieda Gunkel

Zum Farbentwurf

Dem exponierten Standort des Gebäudes im Ensemble des Marktplatzes wird durch eine mitteltonige, neutrale Fassadenfarbe Rechnung getragen. Die kalkweißen Gefach- bzw. Fassadenflächen der meisten angrenzenden Gebäude können durch diese Farbigkeit optisch integriert werden.

Die Farbgebung der Fensterläden akzentuiert und schmückt die Fassade und wird so zu einem unverzichtbaren Gestaltungselement. Das Holzwerk am Dachüberstand bleibt im Farbton der Steinwände und -profile.

Auch der Eingangsbereich sollte in Farbgebung und Helligkeit zurückgenommen werden, um den markanten Kontrast von Fassade und Fensterläden nicht zu überlagern.



Putz und Farbe

Beim Farbanstrich kommt es vor allem auf das Farbmateriale an! Für Außenanstriche verwendet man am besten Farben auf Mineralbasis. Dispersions- oder Acrylfarben schränken dagegen die Feuchtigkeitsregulierung der Wand ein.

Bei der Wahl des Farbtones für historische Bauten sollte zuerst nach der ursprünglichen Farbgebung gesucht werden. Sie besteht in Wipfeld meist in Anlehnung an die Farbe der Natursteinbauten aus gelben, ockerfarbenen und grauen bis braunen Farbtönen. Die Holzteile der Fassade sind meist in einem kräftigen Kontrast zur Wandfarbe gestrichen.

Zur Orientierung bei der Farbauswahl liegen bei der Gemeinde Farbkarten auf, die die typische Farbigkeit des Ortes dokumentieren. Auf Wunsch des Bauherren können auch Farbberatungen in Anspruch genommen werden.

Die Gemeinde verlangt in der Regel, daß vor Beginn der Ausführung Farbmuster an allen betroffenen Anstrichflächen am Bau angebracht werden.

(8) Farbgebung

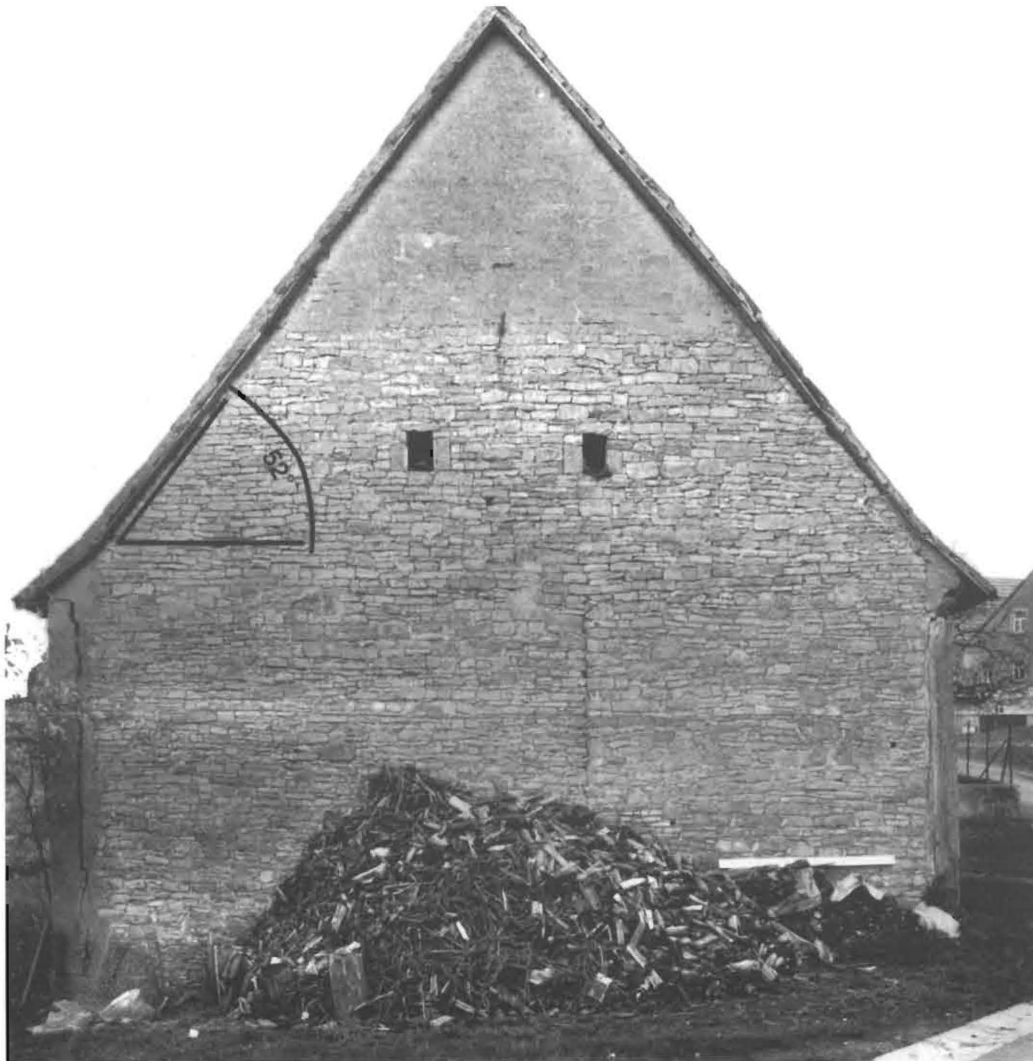
Die einzelnen Gebäudetypen einer Hofanlage sind farblich voneinander abzusetzen. Putzoberflächen sind in gedeckten hellen Farbtönen mit Mineralfarben zu streichen.

Bei der Erneuerung von Anstrichen und bei Neubauten sind Farben in den für das Ortsbild charakteristischen Tönen entsprechend der bei der Gemeinde aufliegenden Farbkarten zu verwenden. Die Farbkarten sind Bestandteil dieser Satzung (siehe Anlage).

Die Anbringung von Farbmustern kann von der Gemeinde verlangt werden.



Vergleich von zwei Farbfassungen für das Haus J. Zerner, Conrad-Celtis-Straße 3



Dach und Deckung

Wenn man vom Kirchberg auf den Ort schaut, sieht man heute noch die geschlossene Dachlandschaft von Wipfeld. In Zukunft wird es immer schwieriger dieses reizvolle Bild zu erhalten.

Bisher waren die Dächer nur wenig ausgebaut. Sie waren als Abstellraum und Speicher genutzt. Bei einem nachträglichen Ausbau zu Wohnzwecken muß das Kaldach zu einem Warmdach umkonstruiert und das Dach zu meist mit Lichtöffnungen versehen werden.

Die Oberflächenwirkung der Dächer hängt von der Wahl der Dachziegel ab. Sie ist für das Erscheinungsbild des Einzelgebäudes und für das Straßen- und Ortsbild von großer Bedeutung. Neben dem naturroten Biberschwanzziegel empfiehlt sich auch die Verwendung von modernen Hohlfalzziegeln, die der historischen, in den mainfränkischen Dörfern häufig vorkommenden Hohlpfannendeckung sehr nahe kommt.



Dachlandschaft in Wipfeld

9) Dächer

1. Dachform

Die Dachform einschließlich Ortgang und Traufausbildung sind bei den ortsbildprägenden Gebäuden in den für das Gebäude typischen Formen und Materialien zu erhalten.

2. Dachneigung

Bei Neubauten sind die Dächer der Hauptgebäude als steile Satteldächer mit einer Neigung von 41 bis 52 ° auszubilden. Bei Nebengebäuden und Garagen geringer Tiefe (max. 6 m) sind auch Pultdächer mit mindestens 25 ° Dachneigung zulässig.

3. Dachdeckung

Für die Deckung von Dachflächen sind naturrote Ziegel oder ziegelrote Betondachsteine zu verwenden. Bei Dächern von Anbauten und Gauben sind auch Blecheindeckungen möglich. Dies gilt auch für die o.g. Pultdächer bei Nebengebäuden und Garagen geringer Tiefe (max. 6 m).

4. Dachüberstände

An ortsbildprägenden Gebäuden sind Dachüberstände zu erhalten. Bei Neubauten sind die Traufen (0,30 m) und Ortgänge (0,15 m) knapp zu halten.



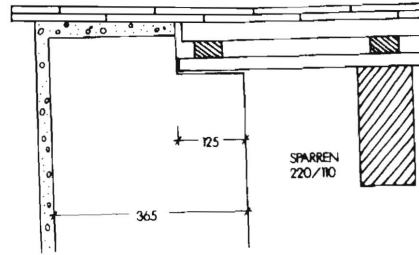
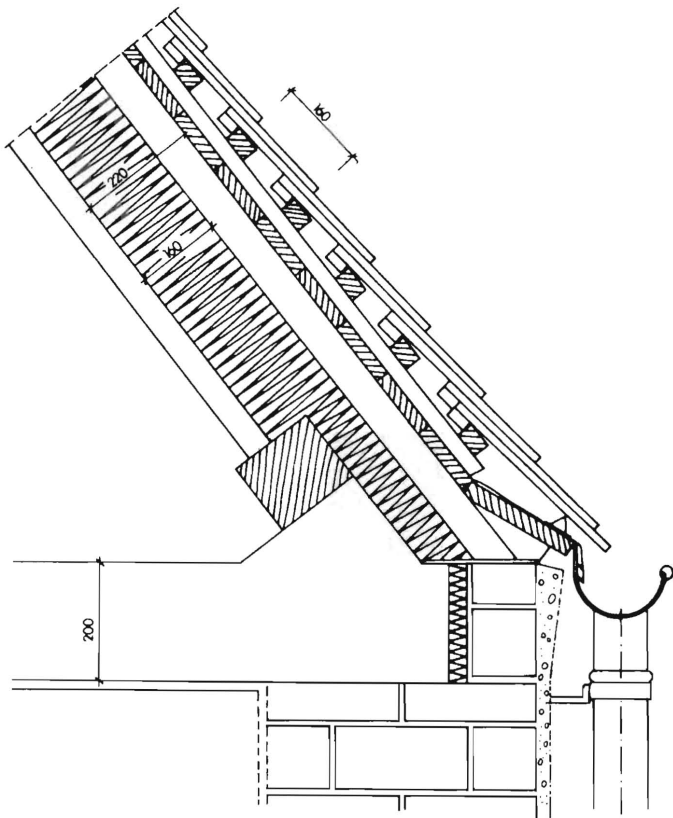
Moderne Hohlfalzziegel und historische Pfannendeckung



Deckung mit Bieberschwanzziegel mit rechteckigem Schnitt



Dachanschluß an Mauerwerk



Wohnhaus, Schnitt Traufe und Ortgang

Bieberschwanz-Doppeldeckung
 Lattung 30/50, $a = 160$
 Konterlattung 30/50
 Pappe
 Schalung 24mm
 Wärmedämmung hinterlüftet
 Dach ausgebaut

Ein wichtiges Detail, der Dachabschluß!

Typisch für die Bauweise der Maindörfer sind die knappe Traufe und der knappe Ortgang. Verblechungen und Ortgangziegel stören dieses Bild.

Für den Ortgang gibt es zwei bewährte Konstruktionsprinzipien:

Dachüberstand durch knappes Auskragen der Dachlatten und Abschluß mit schmalem Windbrett („fränkische Lösung“) oder Giebelanschluß durch aufgemauerte, vorspringende Ziegel.



Ortgang und Traufe in richtiger Konstruktion



Dachgauben

Dachgauben

Die Belichtung des Dachraumes kann zum überwiegenden Teil über die Giebel erfolgen. Die Lichtöffnungen im Dach können klein gehalten werden. Lage, Form und Größe der Dachgauben sind sorgfältig zu wählen. In jedem Fall sollen sich die Gauben der Dachfläche deutlich unterordnen.

(10) Dachaufbauten

1. Gaubenform

Grundsätzlich ist ein zum Ausbau zugelassener Dachraum von den Giebelseiten her zu belichten. Die Herstellung von zusätzlich notwendigen Belichtungsflächen ist in Form von Satteldach- und Schleppgauben sowie liegenden Dachfenstern möglich. Nicht zulässig sind Dacheinschnitte.

2. Material und Farbe

Die Dachaufbauten sind in Material und Farbe mit den sie umgebenden Dachflächen abzustimmen.

3. Anzahl und Abmessung

Die Anzahl der Dachaufbauten sollte möglichst gering gehalten werden. Dachaufbauten und liegende Dachfenster sollten nicht mehr als 1/3 der Trauflänge ausmachen.

4. Liegende Dachfenster

Liegende Dachfenster sind bis zu einer Größe von 1 qm zulässig.

5. Zwerchhausgiebel

Ein Zwerchhausgiebel darf je Traufseite nur einmal verwendet werden. Die Breite darf maximal 1/4 der gesamten Trauflänge nicht überschreiten. Der First muß mindestens 2 m unter dem First des Hauptdaches bleiben.

6. Kamine

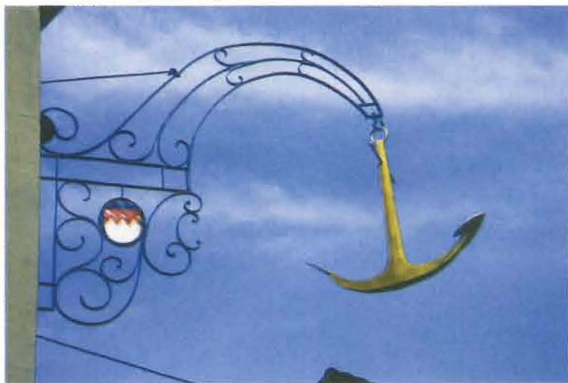
Kamine sollen am First oder in Firstnähe das Dach durchstoßen. Sie sind zu verputzen oder mit Blech zu verkleiden. Klinker sind zulässig.

7. Antennen und Solaranlagen

Die Anbringung von technischen Vorrichtungen, wie Freileitungen, Antennen, Solaranlagen u.a. ist nur an vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbaren Stellen zulässig. Ausnahmen können erteilt werden, wenn die Anbringung an den zulässigen Stellen nicht möglich ist.



Beschriftungsentwurf für aufgesetzte Buchstaben in Metall



Ausleger



Aufgemalte Buchstaben auf Putz

(11) Werbeanlagen

Werbeanlagen müssen sich in Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe dem Gebäude anpassen und dürfen das Orts- und Straßenbild nicht verunstalten.

1. Genehmigungspflicht

Werbeanlage in jeder Art und Größe sind genehmigungspflichtig. Ausgenommen sind Namens- und Büroschilder im Erdgeschoß, die flach auf der Hauswand befestigt sind und eine Größe von 0,30 x 0,30 m nicht überschreiten. Diese Ausnahme gilt nicht für Baudenkmäler.

2. Lage und Art

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht sein. Für jedes Geschäft, bzw. jeden Betrieb ist auf einer Hausfront nur eine Werbeanlage und ein Ausleger zulässig. An einer Hausfront angebrachte Werbeanlagen verschiedener Geschäfte/Betriebe sind aufeinander abzustimmen. Die Anbringung von Automaten an ortsbildprägenden Gebäuden ist unzulässig. Werbeanlagen sind der Erdgeschoßzone zuzuordnen und dürfen maximal 0,20 m unter die Fensterbrüstungen des 1. Obergeschoßes reichen.

3. Werbeschriften

Werbeschriften sind einzeilig, möglichst horizontal anzuordnen. Die Einzelbuchstaben dürfen eine Höhe von 0,40 m nicht überschreiten. Die Werbeschriften dürfen nur auf die Fassade aufgemalt werden oder aus einzelnen, vor der Fassade liegenden, nicht selbstleuchtenden Schriftzeichen bestehen. Zulässig sind einzeilige Beschriftungen von Markisen und Beschriftungen im oberen Drittel von Schaufenstern, wenn mit Ausnahme eines Auslegers keine weiteren Werbeanlagen vorgesehen sind. Lichtwerbung ist nur als Schattenbeschriftung (hinterleuchtete Schriftzeichen) oder durch sanftes, blendfreies Anstrahlen von Schriften und Auslegern zulässig.

4. Ausleger

Ausleger sind quer zur Hauswand in schlichter, handwerklicher Ausfertigung mit einer sparsamen Verwendung von Informationen, Schriften und Symbolen zulässig.



Hausinschrift und Hausfiguren in Wipfeld

Hausfiguren und Inschriften

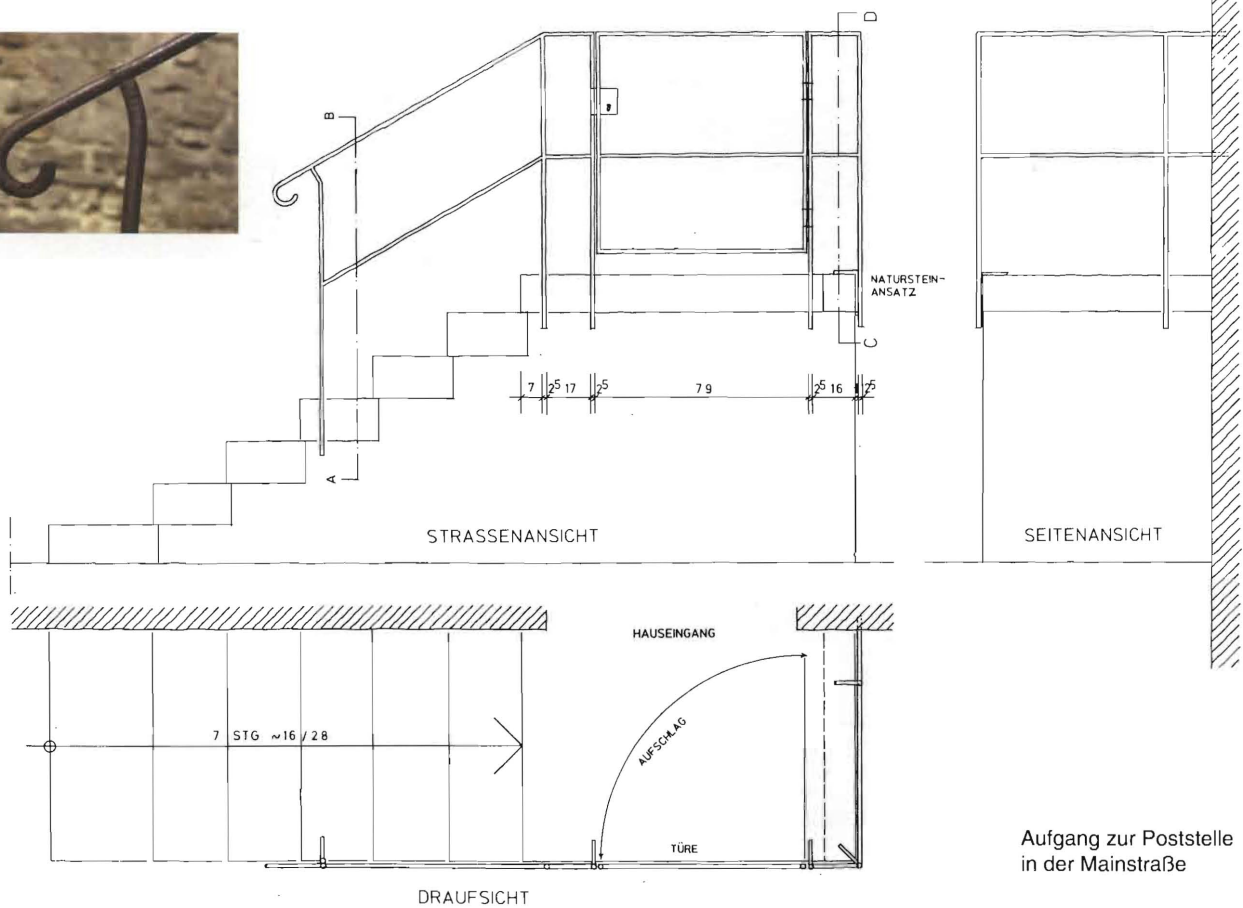
Besondere Aufmerksamkeit und Sorgfalt verdienen die vielen schönen Einzelheiten an den Häusern, wie Hausfiguren, Inschriften und sonstige Schmuckelemente. Der Altort bietet vor allem einen reichhaltigen Bestand an Heiligenfiguren aus dem 18. und 19. Jh.. Auch aus älterer Zeit finden sich noch Reliefs und Inschriften.

Fassadenmalereien, wie sie im alpenländischen Raum vorkommen, gab es in mainfränkischen Dörfern nicht. Sie passen nicht zum Bauen in diesen Dörfern.

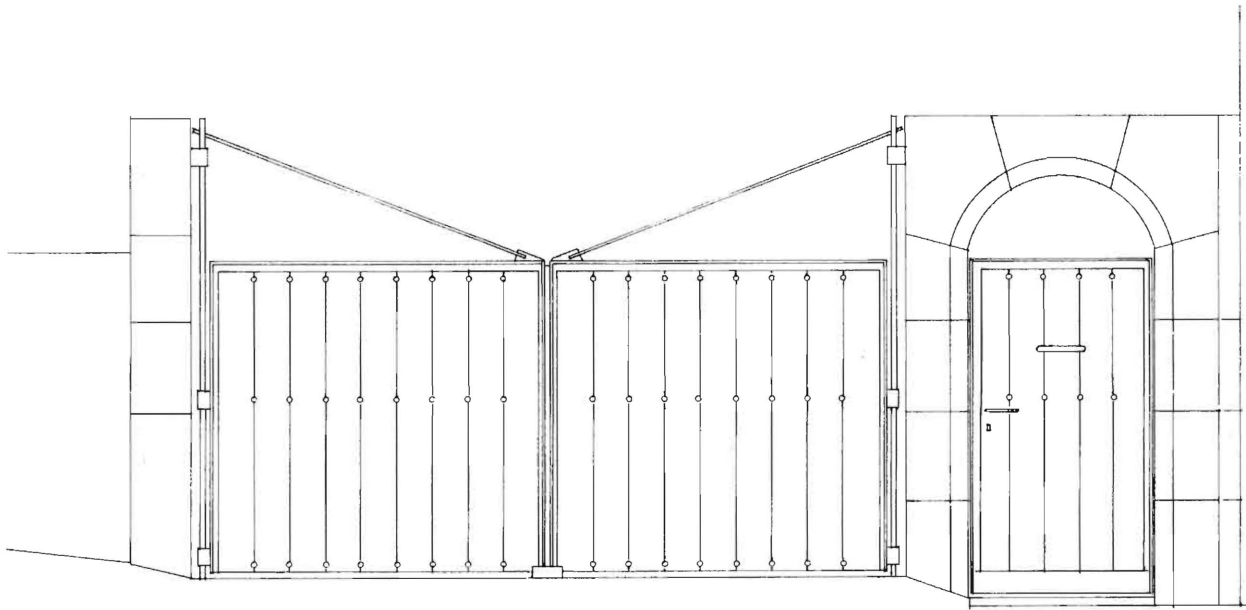
(12) **Figuren und Details**

Historische Hausfiguren und historische bauliche Details, wie Figurennischen, Inschriften, Verzierungen, Ecksteine und Radabweiser sind an ihrer ursprünglichen Stelle zu erhalten.

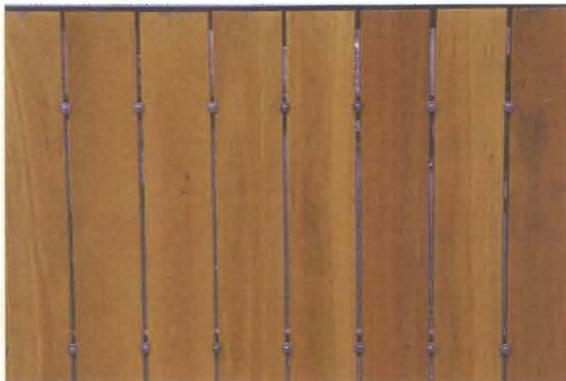
Fassadenmalereien sind nicht zulässig.



Aufgang zur Poststelle
in der Mainstraße



Hoftor in zeitgemäßer Konstruktion



Zeitgemäße Hoftorkonstruktionen

Hoftore

Besonders kennzeichnend für Wipfeld sind die alten Hoftoranlagen, die das Gehöft zur Straße abschließen. Neben den zweiflügeligen Toranlagen mit Wagentor und steinerner Fußgängerpforte gibt es an ehemaligen Winzerhöfen auch die hochgezogenen Toreinfahrten in Rundbogenform.

Die Wiederherstellung der ursprünglichen Hoftoranlagen sollte Ziel der Ortsgestaltung in Wipfeld sein. Daß auch mit einfachen Konstruktionen anschauliche und zweckmäßige Torformen hergestellt werden können, zeigen die Beispiele von bereits ausgeführten neuen Toranlagen in Wipfeld.

§ 5 Außenlagen und private Freiflächen

(1) Hofabschlüsse, Einfriedungen

Einfriedungen von Hofbereichen sind gegen öffentliche Verkehrsflächen als Mauer mit Tür und Tor in ortstypischer Art und Höhe (1,80 - 2,00m) auszuführen. Tore sind in Holz auszuführen. Die Tragkonstruktion kann auch in Stahl erstellt werden.

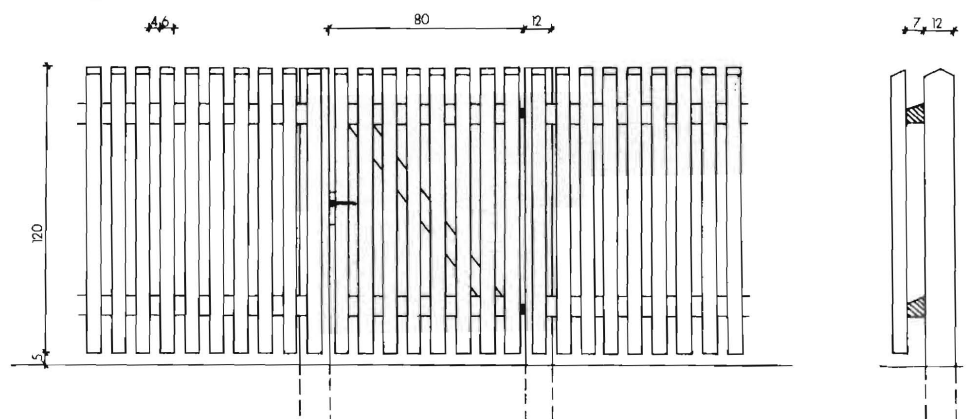
Einfriedungen von Vorgärten sind nur mit einer Gesamthöhe von 0,90 - 1,20m zulässig und als Holzzäune mit senkrechter Lattung aus Holz oder als Eisenzaun mit senkrechten Stäben auszuführen. Sockelmauerwerk ist zu verputzen und nur bis zu einer Höhe von max. 0,30 m zulässig. Verputzte Mauerpfeiler sind zulässig.

Einfriedungen von Gärten und sonstigen Freiflächen sind wie Hofräume oder mit 0,90 bis 1,50 m hohen Holzzäunen mit senkrechter Lattung aus Holz auszuführen. Rückwärtige Bereiche können mit Hecken eingefriedet werden. Zur Einfriedung rückwärtiger Bereiche sind 0,90 m bis 1,50 m hohe, dunkelfarbene Maschendrahtzäune zulässig, wenn diese berankt werden oder in Verbindung mit einer Hecke stehen.

Bei ortsbildprägenden Gebäuden sind die Hoforanlagen zu erhalten.



Lattenzaun aus gehobeltem Holz
Lattung durchlaufend vor Pfosten



Das Dorf als Lebensraum für Pflanzen und Tiere

LEBENSRAUM BACH

Ist durch die Dynamik des fließenden Wassers einem stetigen Wandel unterworfen.

Röhrichte, Moose, Hochstauden siedeln sich an und bieten Lebensraum für Insektenlarven, Wasserinsekten und Vögel.

Die Nährstoffversorgung reduzieren, strömungsberuhigte Bereiche schaffen, die Ansiedlung von Lebewesen begünstigen.

DORFRAND

Für die Dorfkologie wichtiger Bereich ist der Dorfrand, ein schmaler extensiv genutzter Streifen zwischen dem Siedlungsbereich und der intensiv genutzten Kulturlandschaft.

Wichtige Elemente sind alte Obstbäume, Gebüsche, Brachflächen, Nutzgärten, Holzstöße, die in verschiedener Weise auch für eine reichhaltige Tierwelt verantwortlich sind.

LEBENSRAUM MAUERN

Die im Ort und in den Weinbergen zu findenden Bruchsteinmauern aus Kalkstein sind Standorte licht- und wärmeliebender Pflanzenarten. Neben der Mauervegetation wachsen am Mauerfuß Ruderalvegetation, Stauden und selbstklimmende Kletterpflanzen, als Lebensraum für Wildbienen, Wespen, Spinnen und Eidechsen sind sie auch tierökologisch wertvoll.

LEBENSRAUM HECKE

Vorwiegend selbst entstanden, gestufter Aufbau mit strauchartigen Gehölzen und Saum aus Stauden. Schützen die Acker vor Klima und Erosion und dienen vor allem Vögeln und Kleinsäugetieren, z.B. Hamster, Marder, Iltis. Erhaltung durch Stockhiebverjüngung.

OBSTBAUMWIESEN



LEBENSRAUM MAINLÄNDE

Zeitweise überflutetes Areal mit natürlicher Ufervegetation. Ufergehölze aus Schwarz- und Grauerle, Esche und verschiedenen Weidenarten, reiches Tierleben an den Verlandungszonen. Erweiterung der Flachuferbereiche als Lebensraum für Kleintierfauna. Gestalten einer vielgestaltigen Uferlinie, **kleine Uferrohrichtbestände** als Rückzugsraum für Stockenten, Teich- und Bläßhühner.

LEBENSRAUM RUDERALFLÄCHE

Standorte auf Schutt- oder Schotterflächen. Ökologische Einflüsse wechseln häufig, dadurch großer Artenreichtum.

Vor allem Spontanflora, die sich mit der Zeit weiterentwickelt, z.B. viele Heilpflanzen.

Hier hilft sich die Natur selbst. Es sollten möglichst geringe Eingriffe stattfinden.

LEBENSRAUM ACKER- UND WEGRAINE

Bilden Rückzugsgebiete für die von den intensiv genutzten Ackerflächen verdrängten Arten, wertvoll für viele Kleintiere. Sie bereichern die Flur.

Zu ihrer Erhaltung sind sie nur alle 2-3 Jahre zu mähen, Mähgut sollte abgeräumt werden.

LEBENSRAUM MAINWIESEN

Weite Flächen krautreicher Fettwiesen mit großem Reichtum an Blütenpflanzen. Zahlreiche Insektenarten, wie Schmetterlinge, Wildbienen, Heuschrecken und die seltenen Sumpfschrecken.

Regelmäßige Mahd erforderlich, jedoch keine Düngung. Erschließung durch häufig gemähte Rasenwege.

(2) Hofräume, Gärten und private Freiflächen

Die Bepflanzung unbebauter Flächen von bebauten Grundstücken, wie Vorgärten, Hausgärten und Hofräumen soll sich am traditionellen Gartenbau orientieren und aus heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen bestehen.

Bei Baumaßnahmen sind versiegelte Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Als befestigte Oberflächenbeläge sollen Muschelkalk, Sandstein, Granit sowie wassergebundene Decken, Kies und Schotterrasen verwendet werden. Es können Betonsteine und gesplittete oder aufgehellte Asphaltdecken verwendet werden. Sogenannte Schwarzdecken sind unzulässig.



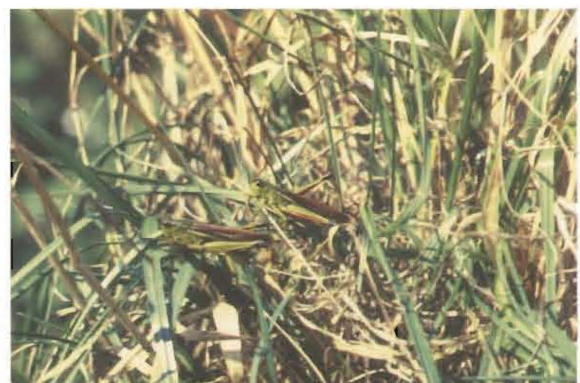
Typische Ruderalfläche am Leusgraben und am Kembach



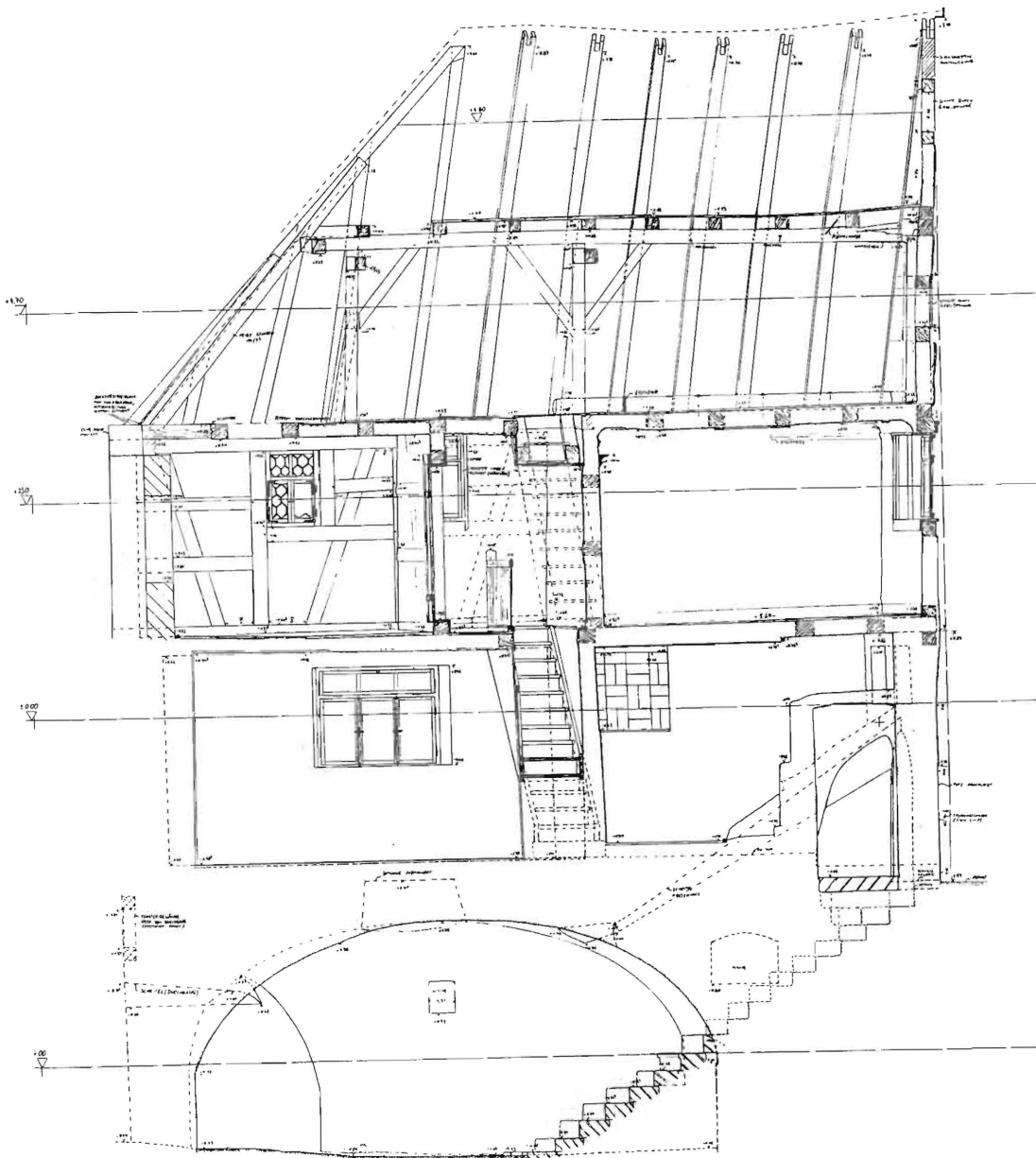
Erhaltenswerte Muschelkalkmauer



Ruderalfläche mit der Heilpflanze Guter Heinrich (Chenopodium bonus-henricus)



Die seltene Art der Sumpfschrecke findet sich noch in den Mainwiesen



Verformungsgenaues Aufmaß des Gebäudes an der Bachgasse 1; Architekten Schneider und Eck, Würzburg

Die Gemeinde geht mit gutem Beispiel voran.

In vielen Häusern befinden sich noch wertvolle Ausstattungselemente aus alter Zeit, wie hier im Gebäude der Bachgasse 1, in dem in einem Raum eine reiche Fachwerkausmalung mit Vögeln und Blumen zu finden ist, datiert 1782. Die Gemeinde hat dieses Haus gekauft und will dieses Gebäude restaurieren. Es soll für museale Zwecke und als Gemeindearchiv genutzt werden.

Die Erhaltung einer solch wertvollen Bausubstanz erfordert umfangreiche Untersuchungen und eine Betreuung durch erfahrene Baufachleute. Private Bauherren können bei einem solchen Projekt mit staatlichen Zuschüssen aus dem Städtebauförderungsprogramm rechnen. Auskunft erteilt die Gemeinde.



Innenraum mit Fachwerkausmalung aus dem 18. Jh.

§ 6 **Schlußbestimmungen**

(1) Abweichungen und Befreiungen

Von den Vorschriften dieser Satzung kann die zuständige Behörde Abweichungen gemäß Art. 77 BayBO und Befreiungen nach § 31 BauGB zulassen. Der schriftliche Antrag auf Abweichungen oder Befreiungen ist zu begründen.

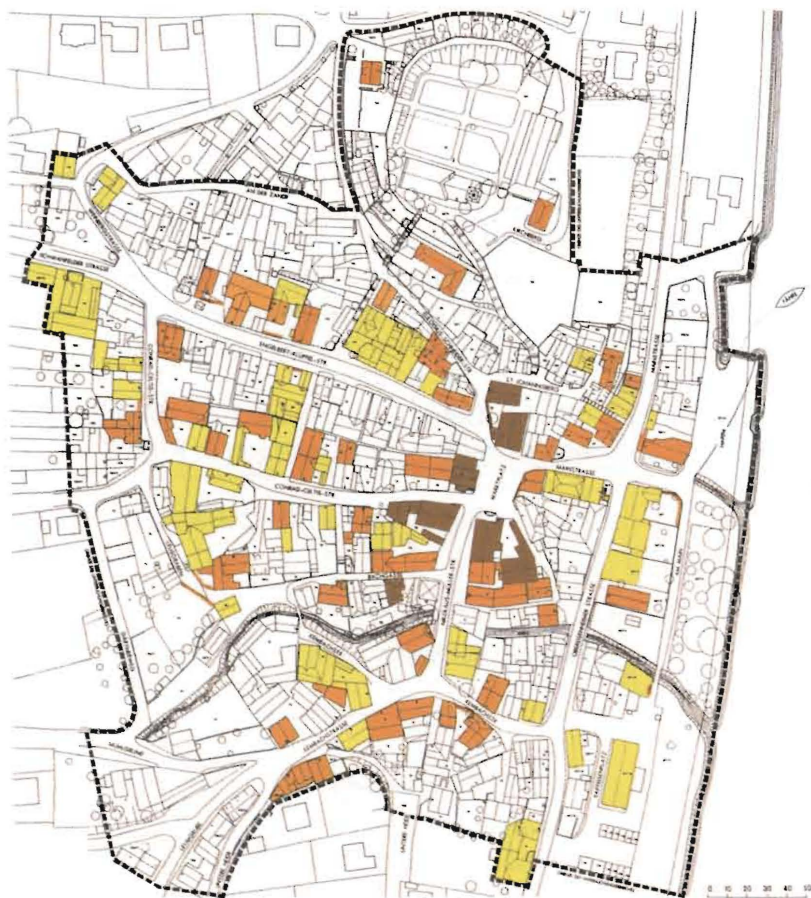
(2) Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(3) Sie tritt am 01.01.2003 außer Kraft.


Wipfeld, 5. März 1996



Gemeinde Wipfeld
Zeißner, 1. Bürgermeister



Förderung von Hochbaumaßnahmen

 Räumlicher Geltungsbereich des kommunalen Förderprogrammes


Städtebauförderung

 Maßnahme gefördert/geplant

Kommunales Programm

 Maßnahme gefördert

Bauberatung

 Bauberatung durchgeführt

Stand November 1995

Ständige Instandhaltung ist die beste Form der Ortserneuerung.

Seit 1990 besteht in der Gemeinde ein kommunales Förderprogramm. Ziel dieses Programmes ist es, bei gestalterischen Erhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen an Haus und Hof, an Fassaden, Dächern, Einfriedungen und Hofflächen schnell und unbürokratisch mit Finanzmitteln zu helfen.

Die Bereitschaft der Bewohner ihre privaten Gebäude, aber auch Höfe und Freiflächen zu sanieren, hat in den letzten Jahren sprunghaft zugenommen. Seit 1990 wurden über 60 Maßnahmen durchgeführt und gefördert.

Anträge gibt es bei der Gemeinde oder der Verwaltungsgemeinschaft Schwanfeld (Herr Schneider Tel.: 0 93 84 / 9730 - 20).

KOMMUNALES FÖRDERUNGSPROGRAMM

Kommunales Förderungsprogramm der Gemeinde Wipfeld zur Durchführung privater Baumaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Dorferneuerung.

Der Gemeinderat von Wipfeld hat am 03./21.02.1989 und 05.05.1992 ein kommunales Förderungsprogramm beschlossen, das im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderprogrammes und des experimentellen Wohnungs- und Städtebaues angewendet wird. Auch nach Beendigung des Sonderprogrammes „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ soll das kommunale Programm im Rahmen des Bayer. Städtebauförderungsprogrammes weitergeführt werden. Fördergebiet ist der näher bezeichnete Ortskern von Wipfeld (siehe Lageplan).

1. Zweck der Förderung

Zweck des kommunalen Förderungsprogrammes ist die Erhaltung des eigenständigen Charakters von Wipfeld als ländliche Siedlung. Die dorfgemäße Entwicklung soll durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden.

Das Programm soll kleineren Sanierungsmaßnahmen (Einzelmaßnahmen) an Gebäuden und Nebenanlagen der Anwesen dienen, die nicht einer umfassenden Sanierung unterzogen werden.

2. Gegenstand und Höhe der Förderung

Im Rahmen des kommunalen Förderungsprogrammes können folgende Maßnahmen gefördert werden:

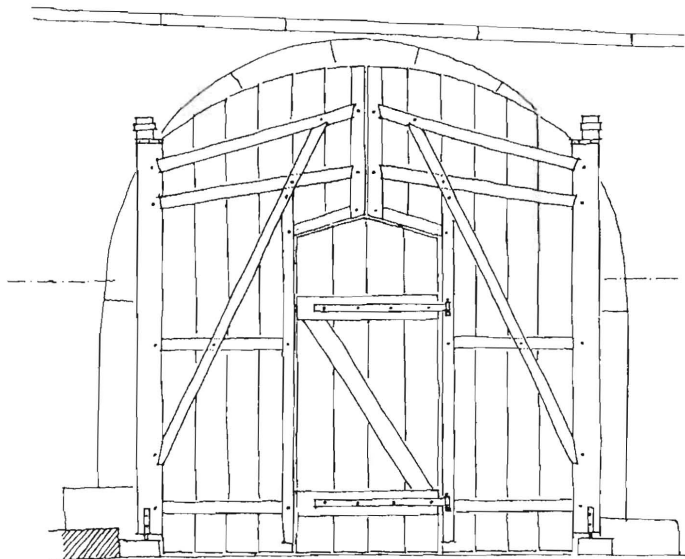
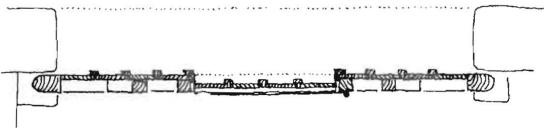
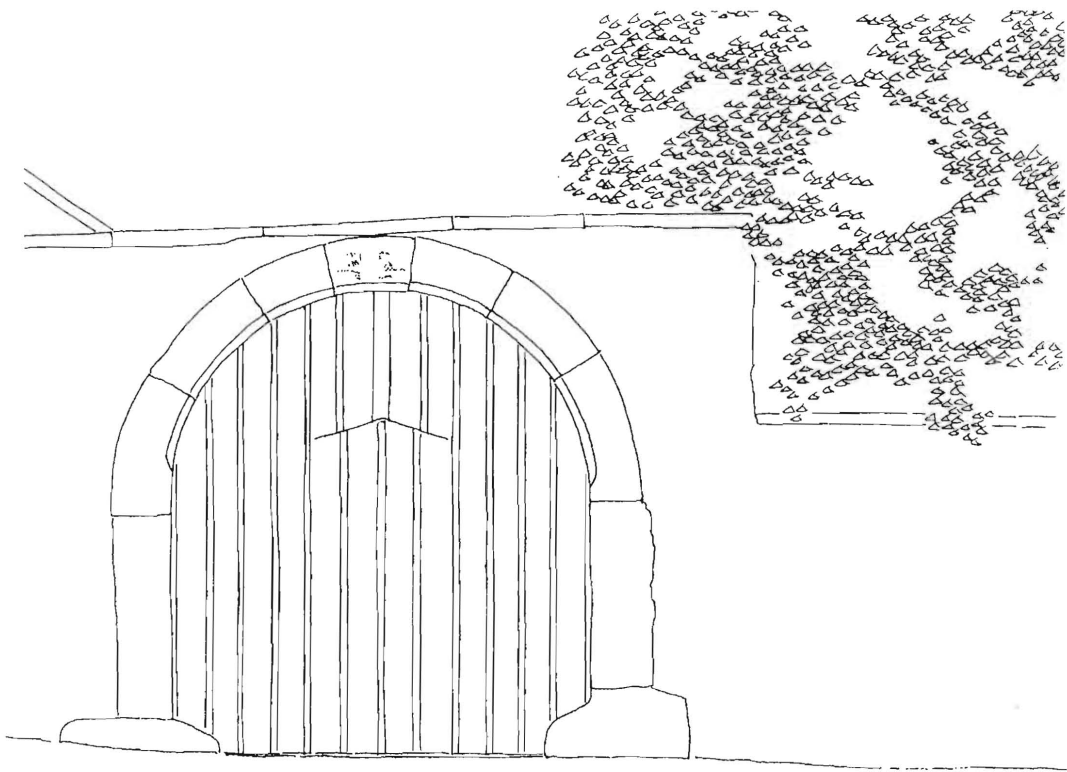
Art der Maßnahmen

Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der vorhandenen Wohngebäude und landwirtschaftlich genutzten Gebäude. Insbesondere Maßnahmen an Fassaden einschließlich Fenstern und Türen, Dächern einschließlich Dachaufbauten, Hoftores und Hofeinfahrten, Einfriedungen und Treppen mit ortsbildprägendem Charakter.

Anlagen bzw. Neugestaltung von Vor- und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, wie z.B. durch ortstypische Begrünung und Entsiegelung.

Höhe der Förderung

bis zu 30 % der zuwendungsfähigen Kosten, je Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit jedoch höchstens DM 13.500,- (Eigenleistungen können bei fachgemäßer Ausführung bis zu 50 % des zuwendungsfähigen Kostenangebotes anerkannt werden).



Altes Rundbogentor, wie es für Winzerdörfer typisch ist, beim Anwesen Raab

3. Grundsätze der Förderung

Die geplante Maßnahme soll sich besonders in folgenden Punkten den Zielen der städtebaulichen Dorferneuerung anpassen:

- a) Dachdeckung
- b) Fassadengestaltung
- c) Fenster und Fensterläden
- d) Hauseingänge, Türen und Tore
- e) Hoftore und Einfriedungen
- f) Begrünung und Entsiegelung der Vor- und Hofräume

Folgende Erfordernisse sind vom Maßnahmenträger zu beachten:

- a) Dachdeckung

Die historische Dachlandschaft in Wipfeld ist zu erhalten. Es sind naturrote Dachziegel zu verwenden; als Formen sind die Fränkische Pfanne, der Falzziegel aus gebranntem Ton und der Biberschwanzziegel zu empfehlen.

- b) Fassadengestaltung

Bei der Fassadengestaltung ist das historische Aussehen der Gebäude zu erhalten. Bei historischen Gebäuden empfiehlt es sich eine Befunduntersuchung durchzuführen. Als Anstriche sind die ursprünglich vorhandenen oder ortsüblichen Farbtöne zu verwenden. Eine Farbkarte kann im Rathaus der Gemeinde Wipfeld eingesehen werden. Vorhandene Fachwerkwände sind zu erhalten und im Einzelfall handwerksgerecht zu ergänzen.

- c) Fenster und Fensterläden

Bei historischen Gebäuden ist das ausgewogene Verhältnis von Öffnungen zur Wandfläche zu erhalten. Maßveränderungen an solchen Fassaden sind zu vermeiden. Alte Fensterteilungen sowie Fensterläden sind zu erhalten und zu ergänzen.

- d) Hauseingänge, Türen und Tore

Zum Ortsbild von Wipfeld tragen ganz wesentlich die charakteristischen Hauseingänge, Türen und Tore bei.

Die alten Türen und Tore sind zu erhalten und im Einzelfall handwerksgerecht zu erneuern. Es sind nur Holztüren und -tore zu verwenden.

- e) Hoftore und Einfriedungen

Wesentlich für die bäuerliche Siedlungsanlage in Wipfeld sind die Hoftore, die den Straßenraum entscheidend mit gestalten. Die alten Hoftore sind zu erhalten und wiederherzustellen. Einfriedungsmauern sind in Naturstein oder geputztem Mauerwerk ortsüblich auszuführen. Holzzäune sind nach ortsüblicher Art zu gestalten.

- f) Begrünung und Entsiegelung der Vor- und Hofräume

Wesentlich für das Ortsbild sind die Begrünung der Fassaden und Höfe sowie die funktionsgerechte Befestigung der Hofräume. Die Fassaden- und Hofbegrünung in Form von Hausbäumen, Spalieren oder Lauben und die geringe Versiegelung der Hofflächen sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

4. Zuwendungsempfänger

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



Straßenweinfest 1995



5. Verfahren

Die Anträge auf Förderung sind - nach vorheriger fachlicher Beratung durch die Gemeinde und die Ortsplanungsstelle für Unterfranken - vor Maßnahmebeginn schriftlich an die Gemeinde Wipfeld als Bewilligungsstelle der Fördermittel zu stellen. Die Gemeinde und die Ortsplanungsstelle für Unterfranken prüfen noch einvernehmlich, ob die privaten Maßnahmen den Zielen des kommunalen Förderungsprogrammes entsprechen und auch sonst nicht zu beanstanden sind. Die baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernisse bleiben hiervon unberührt.

Neben der allgemeinen Beschreibung des Vorhabens und den ggf. erforderlichen Planunterlagen muß der Maßnahmenträger der Gemeinde bei Kosten bis zu DM 10.000,- zwei Angebote, über DM 10.000,- drei Angebote vorlegen, aus denen die geplanten Leistungen eindeutig hervorgehen.

Maßnahmen dürfen grundsätzlich erst nach schriftlicher Zustimmung der Gemeinde begonnen werden. Nach Abschluß der Arbeiten ist innerhalb von 3 Monaten der Verwendungsnachweis vorzulegen. Diesen hat die Gemeinde verantwortlich zu prüfen und die Auszahlung der Zuschüsse zu veranlassen.

6. Fördervolumen

Das Fördervolumen des kommunalen Förderungsprogrammes wird zunächst mit DM 50.000,-/Jahr für die Jahre 1995 bis 1996 aufgestellt. Das Programm kann um jeweils ein weiteres Jahr fortgeschrieben werden. Bei Baumaßnahmen, die zwendungsfähige Kosten in Höhe von DM 55.000,- übersteigen, sind Einzelanträge im Rahmen der Städtebauförderungsprogramme über die Gemeinde an die Förderstelle der Regierung von Unterfranken zu stellen.

ERHALTUNGSSATZUNG

der Gemeinde Wipfeld, Lkr. Schweinfurt

Aufgrund Art. 23 Gemeindeordnung (BayRS 2020-1-1-I) und § 172 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) erläßt die Gemeinde folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt den Altortbereich, welcher begrenzt wird

im Norden von
der Straße An der Zandt, der Eulogius-Schneider-Straße von der Einmündung An der Zandt bis zur Einmündung der Straße Kirchberg, der Straße Kirchberg, den nördlichen Flurgrenzen der Flurstücke 226 und 5131/3 sowie der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 5131/1,

im Osten vom Westufer des Mains,

im Süden von
der Nordseite des Festplatzes, den südlichen und westlichen Gebäudeseiten des Anwesens Obereisenheimer Straße 34, den südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 37, 40 und 44, dem Fußweg zur Unteren Heide, den südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 53/2 und 1734/6, der Straße Untere Heide bis zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 1735 und den südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 1735 und 1434/2,

im Westen von
der Westseite des Anwesens Muhlgrund 1, der Verbindungsstraße zwischen Muhlgrund und Ahornstraße (Fl.Stck.Nr. 1239/2), der Conrad-Celtis-Straße einschl. westlich angrenzender Bebauung, der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 148 einschl. westlich angrenzender Scheune des Flurstückes 1379/10 sowie der Weinbergstraße von der Engelbert-Klüpfel Straße bis zur Einmündung der Straße An der Zandt, einschl. der westlich anschließenden Bebauung und des Flurstückes 149.

Die Begrenzung ist in dem als Anlage beigefügten Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

§ 2 Erhaltungsgründe, Genehmigungsbestände

(1) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenheit des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedarf der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung.

(2) Im Geltungsbereich dieser Satzung kann die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen aus den in § 172 Abs. 3 BauGB genannten Gründen versagt werden.

(3) Diese Satzung gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne, Gestaltungssatzungen und der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach der Bayerischen Bauordnung in der derzeit geltenden Fassung sowie unbeschadet der Bestimmungen über den Schutz und die Erhaltung von Baudenkmalern und baulichen Ensembles nach dem Denkmalschutzgesetz für den Freistaat Bayern in der derzeit geltenden Fassung.

§ 3 Zuständigkeit, Verfahren

Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

§ 4 Ausnahmen

Die den in § 26 Nr. 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienenden Grundstücke und die in § 26 Nr. 3 BauGB bezeichneten Grundstücke sind von der Genehmigungspflicht nach § 2 dieser Satzung ausgenommen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage in dem durch diese Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderliche Genehmigung abbricht oder verändert, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 50.000 DM belegt werden.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Wipfeld, 03.02.1994



Zeißner
1. Bürgermeister

| | |
|------------------------|--|
| Herausgeber | Gemeinde Wipfeld |
| Bearbeitung und Layout | Ortsplanungsstelle für Unterfranken, Würzburg Dr. Hartmut Holl Dipl. Ing. Norbert Frericks Reinhold Vähröder-Michel |
| Bildmaterial | Valentin Schwab, Arnstein Ortsplanungsstelle für Unterfranken, Würzburg Aull Farben Planung, Frammersbach Christian Schmid, Würzburg |
| Luftbilder | S 6 Photogrammetrie GmbH, München Bildflug 1/4403 Wipfeld S 10 Ensemble Marktplatz Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Aufn.: 19.4.1984; Fotograf: O. Braasch; Archivnr.: 6126/188; SW-Film 2421-27 |
| Druck und Fotosatz | delta druck + verlag peks, Schwanfeld |
| Quellenverzeichnis | S 12 Rathausanbau und -erweiterung Planung: Architekt F. Göger, Schonungen S 14 Winzerhof Dotzel Planung: Architekt A. Wiener S 17 Gasthof „Grüner Baum“ Planung: Baubüro Dreikant, Würzburg S 20 Haustüren aus Baumeister 4/91, S 21; Arch. J. Manderscheid aus Bauberater 2/93, S 27 S 22 Detail Klappladen, Frühmesskapelle Geldersheim Planung: Architekt Franz Riepl S 23 Balkon aus Bauberater 2/93, S 22; Architekt Th. Lauer S 24 Farbentwurf R. Aull, Dipl. Farb-Designer, Frammersbach S 27 aus Alte Städte - alte Dörfer S 111, München 1986 S 34 Hoftor Bauberatung: Ortsplanungsstelle für Unterfranken S 36 aus Dorf- und Landschaftsökologisches Gutachten, IVL Institut für Vegetationskunde und Landschafts- ökologie, Röttenbach 1990 S 38 verformungsgerechtes Aufmaß Architekten Schneider u. Eck, Würzburg S 42 Hoftor Bestandsaufnahme: Ortsplanungsstelle für Unter- franken |