Städtebauförderung in Unterfranken

Gestaltungshandbuch

Stadt Alzenau I „Westliche Hanauer Straße und Betriebsgelände der Fa. Wellpappe“

Kommunales Förderprogramm I Gestaltungssatzung

GESTALTUNGSHANDBUCH „WESTLICHE HANAUER STRASSE UND BETRIEBSGELÄNDE DER FA. WELLPAPPE“

Kommunales Förderprogramm I Gestaltungssatzung

Herausgegeben von der Stadt Alzenau,
vertreten durch den ersten Bürgermeister, Dr. Alexander Legler.

Stadt Alzenau
Hanauer Straße 1
63755 Alzenau

Beraten durch die Regierung von Unterfranken.

Gefördert im Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – Leben findet Innenstadt“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern.

Gefördert durch: Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

INHALT

Vorwort/Grußwort	Dr. Alexander Legler, Erster Bürgermeister	5
	Dr. Paul Beinhofer, Regierungspräsident	7
Was prägt das Gebiet ?	Das Sanierungsgebiet und seine Entwicklung	8
	Bausteine des Sanierungsgebiets	10
	Weiterentwicklung des Sanierungsgebiets	12
	Öffentliche Räume	14
Gestaltungsempfehlungen	Dach	18
	Dachöffnungen	20
	Solar- und Photovoltaikanlagen	21
	Fassade	23
	Farbgebung und Material	24
	Fenster	26
	Haustüren	28
	Hoftore und Einfriedungen	29
	Schaufenster	30
	Werbeanlagen	31
	Hofeinfahrten	32
	Hofbegrünung	33
	Fassadenbegrünung	34
	Gärten	35
Wie funktioniert das	Wo kann gefördert werden ?	36
Kommunale Förderprogramm ?	Was kann gefördert werden ?	36
	Wie kann gefördert werden,	36
	Umfang der Förderung, Förderhöhe	36
	Lageplan Sanierungsgebiet Alzenau	37
	Ansprechpartner	38
	Förderantrag	38
Kommunales Förderprogramm	Förderrichtlinien	40
Gestaltungssatzung	Satzungstext	44
Bildnachweis		48
Impressum		49

Luftbild Sanierungsgebiet „Westliche Hanauer Straße und Betriebsgelände der Fa. Wellpappe“

VORWORT

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

die Attraktivität einer Stadt wird von vielen Faktoren bestimmt. Einer ist zweifelsohne ihr äußeres Erscheinungsbild, das wiederum zu einem Großteil von der Gebäudestruktur geprägt wird. Dabei gibt es vielfältige Möglichkeiten für eine attraktive äußere Gestaltung von Gebäuden, die oftmals jedoch mit hohen Kosten verbunden ist.

Mit dem vorliegenden Gestaltungshandbuch, das der Stadtrat am 15. Mai 2014 verabschiedet hat, möchte Ihnen die Stadt Alzenau Ideen zur baulichen Gestaltung Ihrer Anwesen geben. Mit dem zeitgleich beschlossenen kommunalen Förderprogramm möchte die Stadt bauliche Maßnahmen im Rahmen der Förderrichtlinien finanziell unterstützen. Das Förderprogramm wurde mit Wirkung zum 1. Juni dieses Jahres in Kraft gesetzt und endet zunächst zum 31.12.2016, wobei eine jährliche Verlängerung bis spätestens zum Jahr 2030 vorgesehen ist.

Flankiert durch eine Gestaltungssatzung regelt das Förderprogramm die Voraussetzungen für die Förderung von Sanierungs- und Baumaßnahmen an Ihren Anwesen sowie die Höhe der Fördersumme. Sie beträgt 30 % der förderfähigen Kosten und ist auf 10.000 € je Gesamtmaßnahme begrenzt. Diesen Zuschuss zahlt die Stadt Alzenau und wird hierbei zu 60 % seitens des Freistaats Bayern mit Mitteln der Städtebauförderung unterstützt.

Einen Überblick über das Förderprogramm selbst, insbesondere über den räumlichen Geltungsbereich des Fördergebietes, den Umfang und die einzelnen Fördermodalitäten finden Sie auf den Seiten 36 bis 39. Zugleich erhalten Sie darin Informationen über Ansprechpartner sowie zum Förderantrag und zur Antragsstellung. Dabei möchte Ihnen die Stadt Alzenau von Anfang an eine umfassende Beratung anbieten. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Abteilung „Planen und Bauen" (Stadtplanung) sind Ihnen gerne behilflich. Zögern Sie nicht, einen Termin zu vereinbaren und lassen Sie sich, selbstverständlich auch ganz unverbindlich, über die jeweiligen Fördermöglichkeiten informieren. Welche Maßnahmen im Einzelnen förderfähig sind, ergibt sich aus den Förderrichtlinien (Seiten 40 ff.). Auf den Seiten 18 bis 35 finden Sie detaillierte Empfehlungen, die Hilfestellung bei der Gestaltung geben und lediglich als Vorschläge dienen sollen.

Sofern Sie Fördermittel aus dem kommunalen Förderprogramm in Anspruch nehmen wollen, sind diese Vorschläge jedoch grundsätzlich zu berücksichtigen. Über Einzelheiten informieren Sie die Mitarbeiter der Abteilung „Planen und Bauen". Die Gestaltungssatzung und damit die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Förderung finden Sie schließlich auf den Seiten 44 bis 47.

Von dem seitens der Stadt bereits zum 31. Januar 2013 auf den Weg gebrachten städtischen Förderprogramm zur finanziellen Unterstützung von Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden und Freiflächen insbesondere auch an den Ortsdurchfahrten wurde in der Vergangenheit bereits rege Gebrauch gemacht, worüber ich mich sehr freue und ich bedanke mich auch an dieser Stelle herzlich für das bereits vielfach gezeigte Engagement.

Abschließend danke ich allen, die an der Erstellung dieses Gestaltungshandbuches mitgewirkt haben, namentlich dem Büro Prof. Schirmer in Würzburg, Frau Daniela Kircher von der Regierung von Unterfranken sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Abteilung „Planen und Bauen" im Haus, dem Stadtrat sowie dem Freistaat Bayern für seine finanzielle Unterstützung bei der Umsetzung des Förderprogrammes.

Ihnen wünsche ich alles Gute und stehe Ihnen selbstverständlich auch persönlich als Ansprechpartner zur Verfügung, mit herzlichen Grüßen

Ihr
Dr. Alexander Legler
Erster Bürgermeister

GRUSSWORT

von Herrn Regierungspräsidenten Dr. Paul Beinhofer für das Gestaltungshandbuch mit Gestaltungssatzung und kommunalem Förderprogramm für das Gebiet „Westliche Hanauer Straße und Betriebsgelände der Fa. Wellpappe“

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Eigentümer und Bewohner,

Bauwerke erlauben uns den Blick zurück in die Vergangenheit, in bestimmte Zeitabschnitte. Je kurzlebiger uns die Zeit erscheint, desto wichtiger werden Bilder in einer Stadt, die uns die Spanne der Vergangenheit und die Unverwechselbarkeit eines Ortes vergegenwärtigen.
Augenscheinlich wird dies auch beim Betrachten der einstmals geplanten Siedlung „Elze“. Ein Entwicklungsgebiet im Westen der Stadt Alzenau aus dem vorletzten Jahrhundert, eng verbunden mit der industriellen Entwicklung der Papierherstellung.
Für die Stadt Alzenau ist es von Bedeutung, auch diese Zeitepoche der Stadtgeschichte zu erhalten und zu bewahren. Neben dem Gefüge der Straßen, Plätze und Bauten tragen hier auch Gestalt, Material und Farbe der Gebäude zur Unverwechselbarkeit des Ortes bei.
Das nun vorliegende Gestaltungshandbuch zeigt dies mit einer Reihe von positiven Beispielen auf. Ergänzt durch eine Gestaltungssatzung und ein kommunales Förderprogramm werden den Eigentümern gleichzeitig Instrumente an die Hand gegeben, mit deren Hilfe der Charakter und die Eigenart des Sanierungsgebietes geschärft und weiter fort entwickelt werden kann. Im Handbuch erfährt der interessierte Leser, was bei der Gestaltung der Außenhülle, der Fassaden und der Hofanlagen zu beachten ist. Auch der Umgang mit Farbe ist hier ein wesentlicher Aspekt.

Stadtsanierung ist eine Gemeinschaftsaufgabe von öffentlicher und privater Hand. Der Prozess des Gestaltens erfordert Vertrauen und Offenheit zwischen den privaten Eigentümern und der Stadt. Nur gemeinsam, im partnerschaftlichen Zusammenwirken können Ansprüche erfüllt und Ziele erreicht werden, um dem erforderlichen Funktionswandel Rechnung zu tragen und den individuellen Ansprüchen gleichermaßen zu genügen. Mit gelungenen gemeinschaftlichen Werken kann so Urbanität entstehen und die Identität eines Stadtbildes gestärkt werden.
Die Stadt Alzenau ist in verschiedenen Bereichen bei der Neugestaltung von öffentlichen Räumen, Straßen und Plätzen in Vorleistung getreten. Nun steht sie den Privaten mit fachlicher Kompetenz und Beratung zur Verfügung und hofft auf deren Engagement.
Unterstützung erhält sie dabei von Seiten der Städtebauförderung. So konnte die Regierung von Unterfranken auch dieses Handbuch beratend begleiten und mit Mitteln aus der Städtebauförderung unterstützen.

Ich freue mich, dass die Stadt Alzenau dieses Gestaltungshandbuch zusammen mit dem kommunalen Förderprogramm einsetzt, um die Gestaltung ihrer prägnanten Orte qualitätvoll weiterzuführen und damit die Identität der Stadt weiter zu stärken.

Dabei wünsche ich viel Erfolg!

Dr. Paul Beinhofer
Regierungspräsident von Unterfranken

Alzenau aus der Vogelschau, historische Postkarte 1916

DAS SANIERUNGSGEBIET UND SEINE ENTWICKLUNG

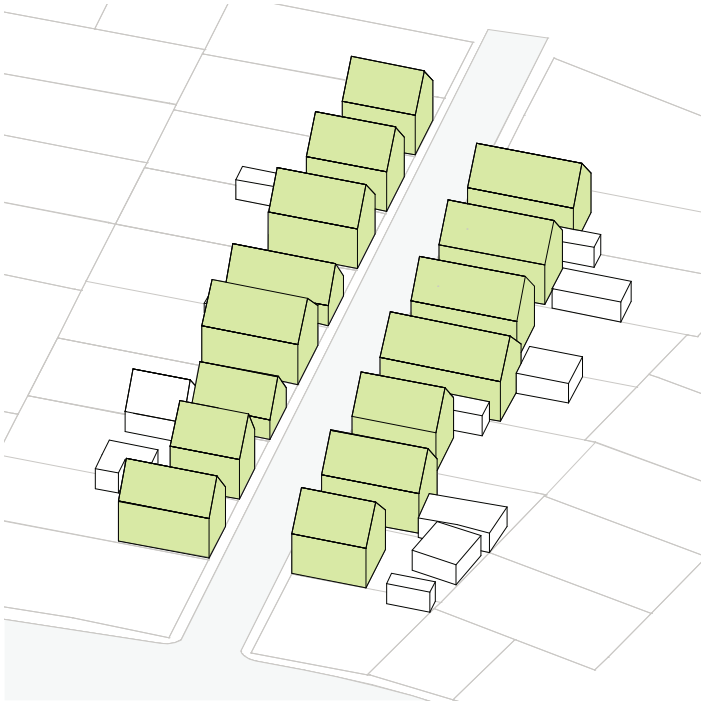
Das Sanierungsgebiet „Westliche Hanauer Straße und Betriebsgelände der Fa. Wellpappe“ befindet sich unweit westlich der Innenstadt Alzenaus.
Die Hanauer Straße zählt neben dem Stadtkern zu den ältesten Bereichen der Stadt Alzenau. Sie bildete früher wie heute eine wichtige Stadteinfahrt. Auch der Gewerbestandort im Bereich des Mühlwegs hat eine lange Tradition. Schon früh gab es an der Stelle der heutigen Wohnsiedlung „In den Mühlgärten“ eine industrielle Unternehmung. Um 1800 existierte ein „kleiner Eisenhammer“und ab ca. 1830 startete die Papierherstellung in Alzenau. Später wurde die Papierfabrik auf die westliche Seite des Mühlwegs konzentriert, wo sie noch heute ihre Produktionsstätte hat.

Alzenau wurde 1862 zur Kreisstadt erhoben und mit dem Bau der Kahlgrundbahn 1898 verkehrstechnisch noch besser erschlossen. Die Bahnlinie erwies sich bald als Motor des wirtschaftlichen Lebens und führte zu einem Wachstum der Stadt. Das Wohngebiet „Elze“ ist im Zuge dieser ersten Stadterweiterung im 19. Jahrhundert entstanden.
Zu den noch heute erhaltenen Gebäuden aus dieser Zeit gehört das Gasthaus „Zum Schwanen“sowie das ehemalige Spital in der Hanauer Straße. Die Villa „Meßmer“ ist das einzige eingetragene Kulturdenkmal im Sanierungsgebiet.
Seit ca. 1950 haben neue, ausgreifende Siedlungsgebiete die ursprüngliche Ortslage verlassen und die Stadt weiter wachsen lassen. Großflächige Wohnsiedlungen wurden im Norden, Süden und Westen der Innenstadt entwickelt.

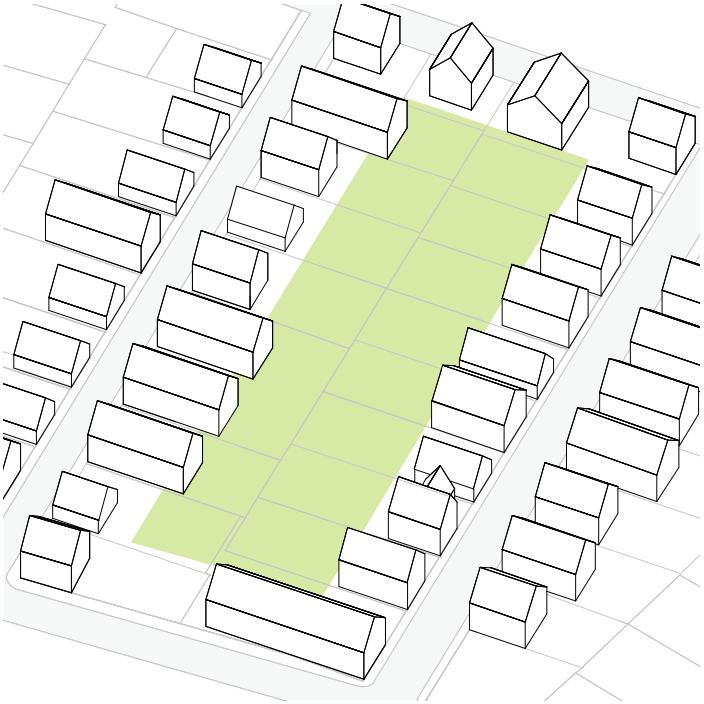
Lageplan Sanierungsgebiet

Die Innenstadt selbst bildet die räumliche und kulturhistorische Mitte der Stadt. In den Straßen rings um den Marktplatz und in der Hanauer Straße existieren viele kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsunternehmen, die zu einem regen Stadtleben beitragen.
Die charakteristischen, raumprägenden Grünräume im Umfeld des Fördergebiets sind die Kahlaue sowie der Park der Villa „Meßmer“. Die Kahlaue, welche die Stadt von Osten nach Westen durchzieht, ist die zentrale öffentliche Freifläche Alzenaus und der wichtigste innerörtliche Naherholungsbereich.

Das Sanierungsgebiet „Westliche Hanauer Straße und Betriebsgelände der Fa. Wellpappe“ grenzt an die bestehenden Sanierungsgebiete I und II an, die 1972 bzw. 1993 förmlich festgelegt wurden. Mit der Festlegung des neuen Sanierungsgebiets sind folgende Ziele verbunden, die u.a. durch das Gestaltungshandbuch mit kommunalem Förderprogramm und Sanierungssatzung weiter verfolgt werden sollen:
Aufwertung und Gestaltung der öffentlichen Räume, Verbesserung des Wohnumfelds, Neuordnung und Entwicklung unstrukturierter und untergenutzter Areale, Stärkung der Wohnfunktion und Stabilisierung und Stärkung von Handel und Versorgung.



Ein- und zweigeschossige giebelständige Gebäude (Beispiel Rodenbacher Straße)



Offene Blockbebauung mit grüner Mitte (Beispiel Wohngebiet „Elze“)

BAUSTEINE DES SANIERUNGSGEBIETS

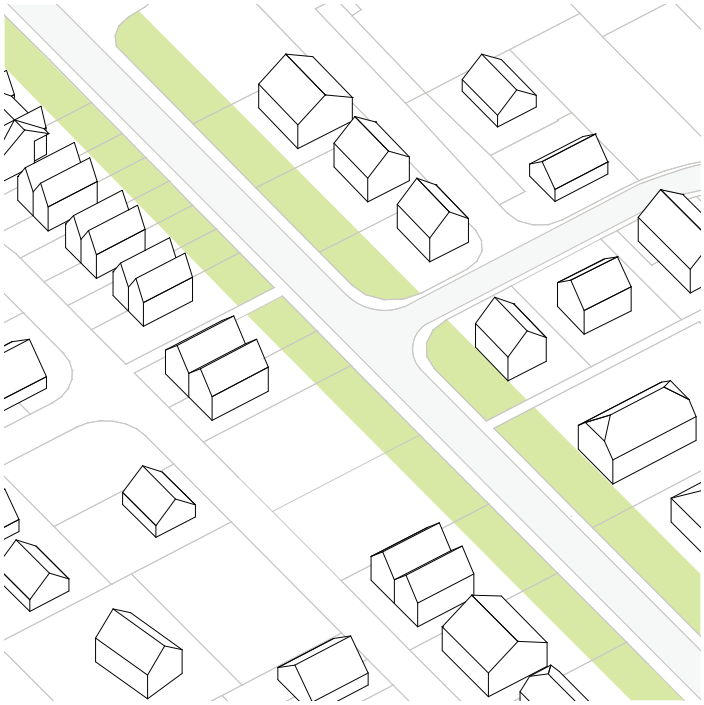
Das Sanierungsgebiet weist trotz seiner geringen Größe ganz unterschiedliche Prägungen auf.

Die Hanauer Straße ist durch ihre jahrzehntelange Funktion als Hauptzufahrtsstraße geprägt und dient sowohl dem Wohnen wie auch der Versorgung.

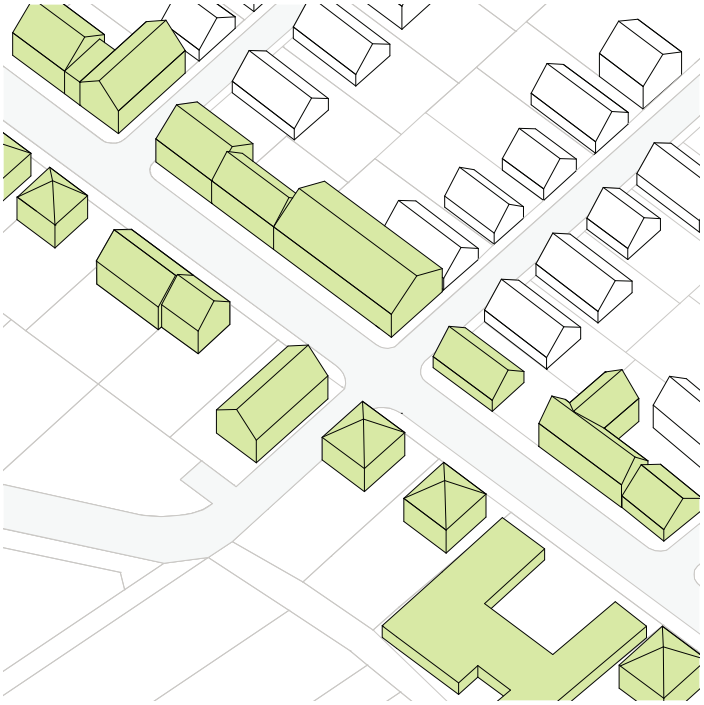
Das Wohngebiet „Elze“ befindet sich nördlich der Hanauer Straße. Es dient fast ausschließlich dem Wohnen und wird im Norden durch die Bahnlinie begrenzt. Der Bahnhof im Nordosten des Gebietes bildet einen wichtigen Infrastrukturpunkt und bindet die Villa „Meßmer“ nördlich der Bahnlinie fußläufig an.

Das Areal der Fa. Wellpappe bildet einen Solitärbereich südlich der Kahl und soll im Zuge einer geplanten Umsiedlung in das Industriegebiet Alzenau-Nord als Gewerbestandort aufgegeben werden.

Für das Gestaltungshandbuch stehen daher die Teilbereiche „Wohngebiet Elze“ und „Hanauer Straße“ im Fokus.



Vom Straßenraum abgerückte Bebauung (grüne Stadteinfahrt, Hanauer Straße)



Straßenbegleitende Bebauung (Beispiele Hanauer Straße)

Wohngebiet „Elze“:

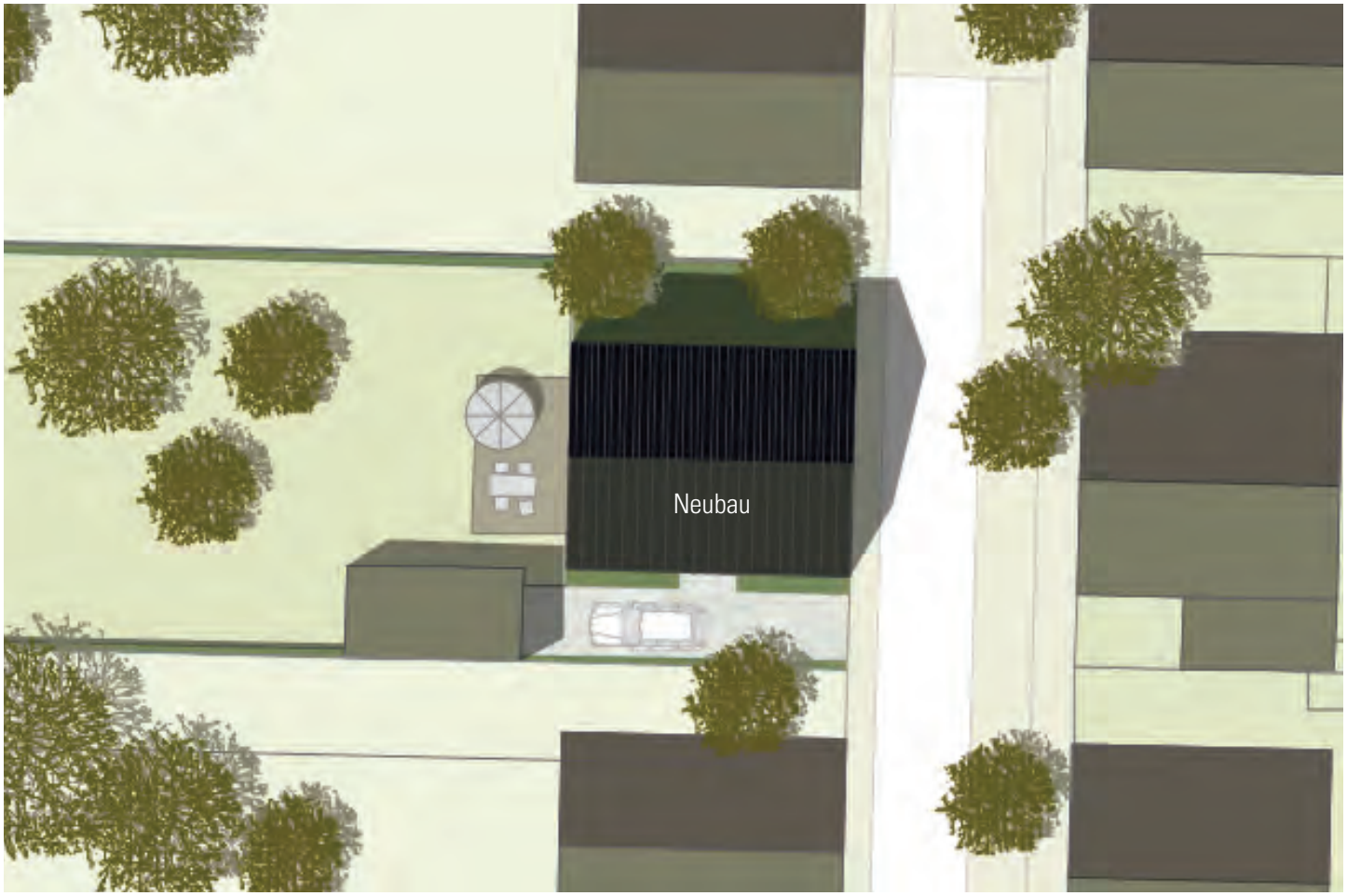
Das bauliche Gefüge des Wohngebietes „Elze“ ist durch eine offene Blockbebauung bestimmt. Ein- und zweigeschossige, giebelständige Gebäude mit Satteldach sorgen aufgrund der regelmäßigen Grenzbebauung für einen gefassten Straßenraum und ein einheitliches Erscheinungsbild der Siedlung.
(Bild 1)

Die dem öffentlichen Raum abgewandten Gärten erzeugen eine „grüne Mitte“ im Inneren der einzelnen Blöcke.
(Bild 2)

Hanauer Straße:

Freistehende Gebäude mit Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach in trauf- und giebelständiger Anordnung sind die Bausteine der Hanauer Straße. Ganz im Westen stehen die Gebäude teilweise mit ihrer Rückseite zur Hanauer Straße, so dass die angegliederten Gärten eine „grüne Stadtzufahrt“ ausbilden.
(Bild 3)

In Richtung Innenstadt entwickelt sich eine dichtere, meist traufständige straßenbegleitende Bebauung. Dieser urbane Straßenraum formuliert sich auch durch die Geschäfte in den Erdgeschossen.
(Bild 4)



Lageplan mit Vorschlag für einen Neubau (Wolfgangstraße)

WEITERENTWICKLUNG DES SANIERUNGSGEBIETS

Die bestehenden Prägungen des Sanierungsgebiets bilden die Basis für eine stadtbildgerechte Weiterentwicklung des Gebiets. Für das Wohngebiet „Elze" bedeutet dies den Erhalt der grundlegenden Baustruktur sowie die Stärkung der Wohnfunktion und der Wohnqualität.

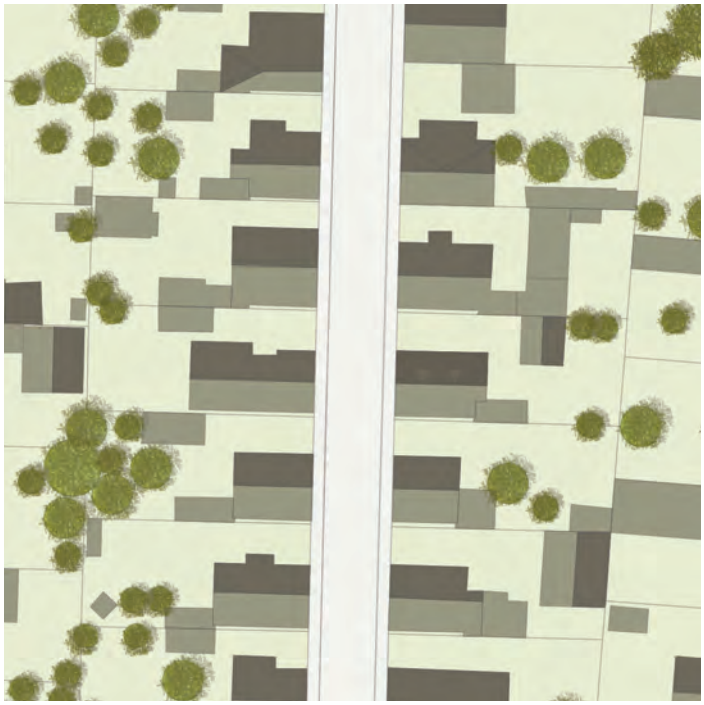
Neubauten und Sanierungen sollten sich an der vorhandenen Struktur orientieren. Dabei bildet die Einhaltung weniger Gestaltungsregeln den Rahmen, der ein Einfügen und die Wahrung des typischen Erscheinungsbildes der Siedlung gewährleistet:

- Einhaltung einfacher, klarer Baukörper
- Gebäude giebelständig zur Straße anordnen
- Gebäude direkt an die Straßenkante bauen
- Vorzugsweise einseitige Grenzbebauung zu den Nachbargrundstücken einhalten
- Ein- bis zweigeschossige Gebäude mit regelmäßigem Satteldach verwenden

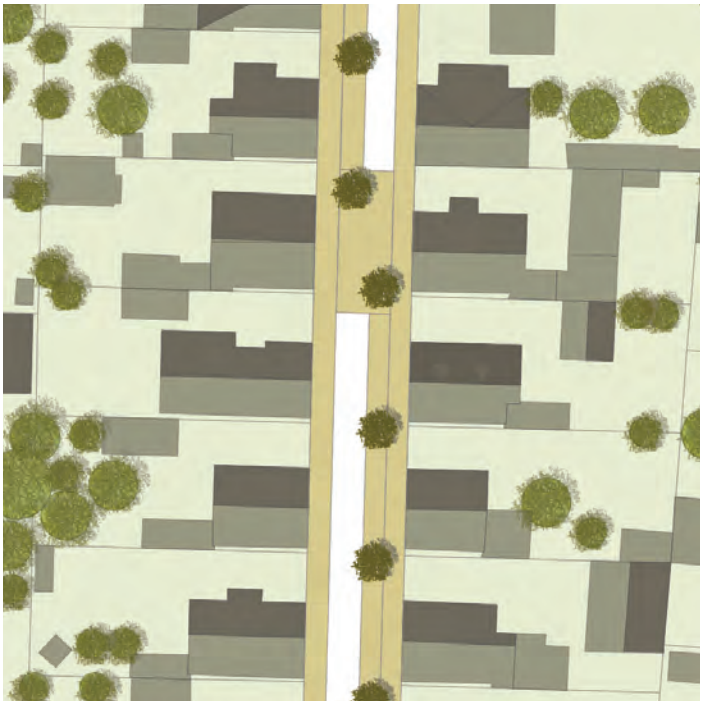
Beispiel für einen Neubau

Eine Verdichtung der „grünen Mitten“ innerhalb der einzelnen Blöcke des Wohngebiets Elze, z.B. durch Neubauten in zweiter Reihe, sollte vermieden werden, da die Gärten eine hohe Qualität in dieser zentralen Wohnlage darstellen.

Die Bebauung entlang der Hanauer Straße und die Bebauung entlang des Mühlwegs bilden eigenständige Bausteine.



Lageplan der aktuellen Situation
(Neu-Isenburger Straße)



Lageplan mit Vorschlag für eine zukünftige Gestaltung des Straßenraums (Neu-Isenburger Straße)

ÖFFENTLICHE RÄUME

Der öffentliche Raum wird geprägt durch das Straßenraumprofil, die Oberflächen der Fahrbahn und der Gehwege sowie durch die Gebäude und Einfriedungen, die ihn begrenzen. Dabei spielen die Materialität der Oberflächen und ihre Beschaffenheit sowie die vorherrschenden Farben eine erhebliche Rolle für das Wohlgefühl.

Besonders positiv wirken sich Vegetationsflächen wie Pflanzbeete, Sträucher und Stauden sowie kleinere Zier- und Laubbäume auf den Charme des öffentlichen Raums aus. Aktuell wirken die Straßenräume im Wohngebiet Elze oft leblos. Ziel ist es daher, die Straßen zukünftig aufzuwerten und ihnen mehr Identität zu verleihen. Dies kann durch die Anordnung einer kleinen Quartiersmitte in den einzelnen Straßen, durch die Pflanzung kleinkroniger Bäume und durch die Fortführung des Pflastermaterials in den Gehwegen gelingen.

Aber auch von privaten Gärten, Fassadengrün und liebevoll angelegten Hofeinfahrten profitiert der öffentliche Raum.

Bild von der aktuellen Situation
(Neu-Isenburger Straße)

Bild mit Vorschlag für eine zukünftige Gestaltung des Straßenraums und der Gebäude (Neu-Isenburger Straße), Variante 1

Bild mit Vorschlag für eine zukünftige Gestaltung des Straßenraums und der Gebäude (Neu-Isenburger Straße), Variante 2

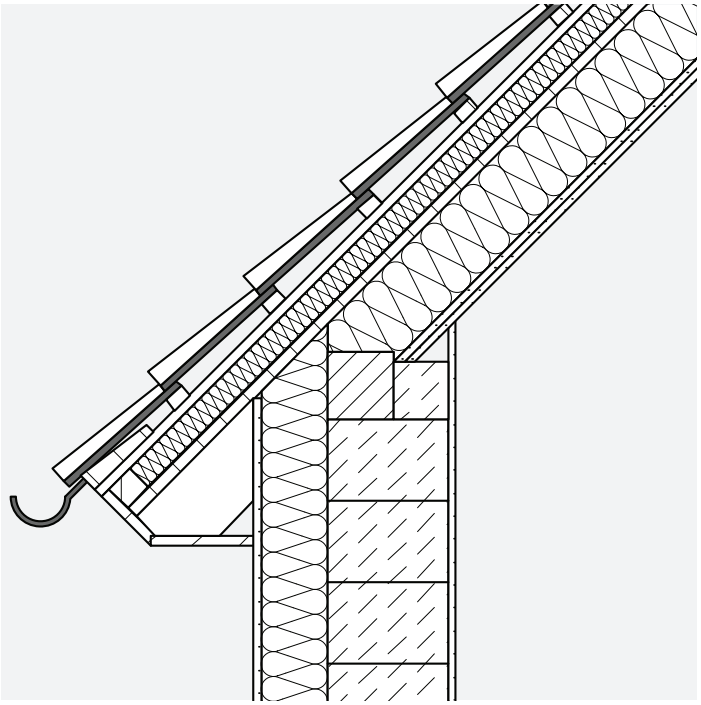
GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN

Das Bild des Gebietes wird nicht nur durch die Proportion und Fügung der Gebäude und den öffentlichen Raum bestimmt. Die Gestaltung der Oberflächen wie Dach und Fassade sowie Fenster, Türen, Farbe und Material sind es, die das Gesicht der Häuser und damit auch das Stadtbild prägen.

Hier haben sich in der Vergangenheit Gestaltungsmuster entwickelt und bewährt, die mit dem Leben in der Stadt, mit den Gebräuchen und der regionalen Kultur eng zusammen hängen. Dies ist die Sprache des Ortes, die lebendig erhalten werden sollte.

Die nachfolgend dargestellten Gestaltungsempfehlungen sollen eine anwendbare Hilfestellung bei Sanierungen, Neubauten und der Gestaltung privater Freiflächen sein. Sie dienen zugleich der Orientierung, welche Maßnahmen im Rahmen des kommunalen Förderprogramms „Westliche Hanauer Straße und Betriebsgelände der Fa. Wellpappe" bezuschusst werden können.

Ziel ist es, die Weichen für das zukünftige Erscheinungsbild des Sanierungsbereiches zu stellen und damit die Schönheit des Ortes zu erfassen und langfristig sichtbar zu machen.



DACH

Charakteristisch für die Dachlandschaft des Wohngebiets „Elze“ sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 bis 50 Grad. Der Dachstuhl ist überwiegend als zimmermannsmäßige Konstruktion mit mittig liegendem First ausgeführt und weist nur einen knappen Überstand an Traufe und Ortgang auf.

Im Bereich der westlichen Hanauer Straße finden sich zudem Walm- und Krüppelwalmdächer. Diese Dachformen sind den freistehenden Gebäuden der Hanauer Straße vorbehalten.

Als Eindeckung finden überwiegend Dachpfannen in Ton und Beton sowie Biberschwanzziegel Verwendung. Die Farben der Dacheindeckungen reichen von natürlichen Rot- über Braun bis zu Grautönen. Durch das Zusammenspiel dieser Elemente und der Farbnuancierungen ergibt sich eine lebendige Dachlandschaft.

Dachrinnen, Fallrohre und andere Verblechungen sind mit verschiedenen Materialien ausgeführt. Ob Kupferrot, oder mattes Silber des Titan-Zink, in Verbindung mit den wechselnden Farbtönen der Dacheindeckungen tragen sie zu der Lebendigkeit der Dachlandschaft bei.

Empfehlungen „Wohngebiet Elze“

- Einhaltung der ortstypischen Dachneigung von 40 bis 50 Grad.
- Ausführung mit geringen Dachüberständen an Traufe und Ortgang.
- Eindeckung mit Ziegel-/Betondachpfannen oder Biberschwanzziegeln im roten, grauen und braunen Farbspektrum.
- Bei Dämmungsmaßnahmen ist eine Zwischensparrendämmung einer Aufsparrendämmung vorzuziehen.
- Ausbildung von Verblechungen in Kupfer oder Zinkblech.

Empfehlungen „Hanauer Straße“

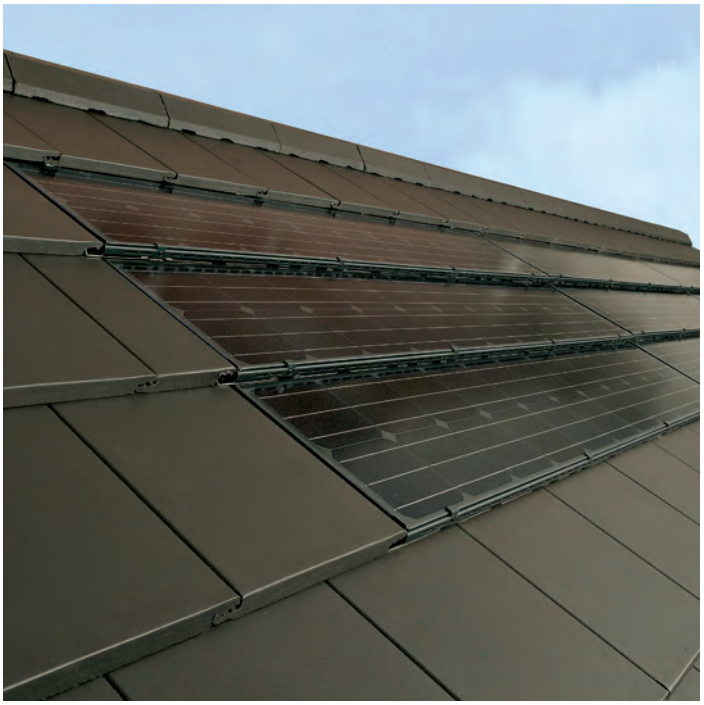
- Walm- und Krüppelwalmdächer sind bei freistehenden Gebäuden entlang der Hanauer Straße als Sonderformen möglich.

DACHÖFFNUNGEN

Gelungene Dachgauben fügen sich in die Dachfläche ein und zeichnen sich durch die Nähe zur Traufe aus. Eine First-verglasung (Dachreiter) ermöglicht den Blick zum Himmel und schafft blendfreie Lichtverhältnisse für das Wohnen und Arbeiten unter dem Dach. Viel Licht und trotzdem ein geschlossenes Dach sind hierdurch zu erreichen.

Empfehlungen

- Dachaufbauten sind der Dachform anzupassen bzw. ab einer Dachneigung von 45° in Form von Schleppgauben zu gestalten.
- Gaubenfenster sollten bei kleinteiligen Einzelgauben ca. 20 % kleiner als die Fassade bestimmenden Fenster sein oder als Fensterbänder ausgebildet werden.
- Firstverglasungen und Dachflächenfenster sind zulässig, sofern sie gestalterisch in die Dachfläche integriert werden.
- Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind in ihrer Anzahl möglichst gering zu halten und auf die Gestaltung der Fassade abzustimmen.
- Dachaufbauten sind in einer Ebene, möglichst in der Nähe zur Traufe auszuführen.



SOLAR- UND PHOTOVOLTAIKANLAGEN

In den letzen Jahren sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie vielerorts ein fester Bestandteil des Ortbildes geworden. Deshalb ist beim Einsatz von solchen Anlagen darauf zu achten, dass das Erscheinungsbild nicht negativ beeinflusst wird.

Empfehlungen

- Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in das Dach zu integrieren und in der vorhandenen Neigung des Daches auszubilden.
- Photovoltaik- und Thermieanlagen sind immer in einer rechteckigen Fläche, ohne Versprünge, anzuordnen.
- Der Reflektionsgrad der Module ist so gering wie möglich zu wählen.
- Farbige Module entsprechend der Farbe der Dacheindeckung fügen sich gut in die Dachlandschaft ein.
- Der Einsatz von kleinteiligen Indach-Photovoltaikmodulen (Abbildung oben rechts) ist Aufdachmodulen vorzuziehen.

FASSADEN

Die Fassade ist das „Gesicht" des Hauses und verleiht ihm Charakter. Je nach Gestaltung kann es lebendig oder leblos, eher zurückhaltend oder aufdringlich und laut wirken. Die Fassade kann ein Haus schmücken und dem Gebäude ein freundliches Gesicht geben. Mit der Art der Fassadengestaltung kommen auch persönliche Wünsche und Vorstellungen der Bewohner zum Ausdruck.

Die Proportion und das Farbspiel von Wand, Sockel und Wandöffnung sind für einen positiven Gesamteindruck verantwortlich.

Die verputzte Wand beherrscht das Erscheinungsbild des Sanierungsgebiets. Die Putzhaut war und ist besonders gut geeignet, Schmuck des Hauses zu sein. Feine Unebenheiten geben der Wandfläche dabei ihre Lebendigkeit.

Giebelständige Gebäude mit einer regelmäßigen Lochfassade bestimmen das Bild des Wohngebietes Elze. Bei Sanierungen und Neubauten sollte die Gestalt und Ordnung dieser Giebelfassaden möglichst erhalten bzw. den bestehenden Vorbildern nachempfunden werden.

Die dem Straßenraum abgewandten Fassaden können dagegen freier gestaltet werden. Großzügige Verglasungen helfen, die Gebäude mit Licht zu versorgen und stellen einen Bezug zwischen Garten und Wohnraum her.

In der Hanauer Straße variieren die Gebäudeformen stärker und die Erdgeschosszonen sind meist durch großflächige Schaufenster geprägt. Aufgrund der oftmals grellen und lauten Werbung gilt es hier, Ruhe und Ordnung in die Gestaltung der Gebäude zu bringen.

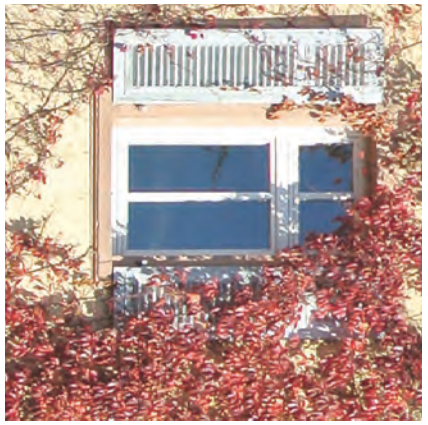
Gedeckte Farbtöne, die sich aus den Putzfarben ergeben, sind die Farben des Ortes. Freundliche Farbakzente setzen die Fensterläden und Türen. Kleinteilige Fassadenbekleidungen z.B. geflieste Sockel sind auf Grund der ortsfremden Struktur und der klinischen Materialität dagegen ein störendes Element im Stadtbild.

FARBGEBUNG UND MATERIAL

Empfehlungen

- Fassadenanstriche in hellen und gedeckten Farbtönen.
- Verwendung von Mineralfarben anstelle durchgefärbter Putzfarben (z.B. Keimfarben).
- Putz- und Farbmuster in einer Größe von 1 qm am Gebäude sowie ggf. Farbmuster an einzelnen Bauteilen anfertigen.
- Farbakzente durch das Hervorheben der Fenstergewände sowie ggf. Gesimse und Lisenen.
- Akzentuierende Farbkontraste mit Hilfe der Haustüren und Schmuckelemente wie Fensterläden.
- Beseitigung von kleinformatigen Fassadenbekleidungen.
- Freilegung von Natursteinsockeln.

Das Farbkonzept soll Fassadenfarben und Schmuckfarben regeln und Orientierungshilfe bei der Farbwahl und Farbgestaltung geben. Eine Farbpalette für Putzfassaden kann im Rathaus der Stadt Alzenau eingesehen werden. In Ergänzung wird von der Stadt Alzenau eine individuelle und kostenfreie Farbberatung bei jeder Fassadenrenovierung im Sanierungsgebiet angeboten. Es werden Farbentwürfe angefertigt, die den Bauherren mögliche Farbgestaltungen aufzeigen.



FASSADE

FENSTERLÄDEN

FENSTERGEWÄNDE
GESIMSE - LISENEN

SOCKEL

FENSTER

Fenster sind die Augen des Hauses. Sie ziehen den Blick auf sich und lassen eine Verbindung entstehen - von Innen nach Außen und umgekehrt. Sie holen den Sonnenschein und die frische Luft in das Gebäude.

Das Fenster ist in Form, Aufteilung und Materialität ein wichtiges Gestaltungselement der Fassade.
Das Sanierungsgebiet weist überwiegend Fenster in stehenden und quadratischen Formaten sowohl in Form einflügeliger als auch zweiflügeliger Fenster auf.

Fenster mit einer angemessenen Teilung, lassen eine Fassade weniger leblos erscheinen und verleihen dem Gebäude Lebendigkeit. Fenster ab einer lichten Breite von ca. 100 cm sollten daher aus mindestens zwei konstruktiv geteilten Drehflügeln hergestellt sein. Von „Scheinteilungen“ wird abgeraten.

Um eine stärkere Belichtung zu erreichen ist, vorzugsweise in den Fassaden, die dem Straßenraum abgewandt sind, der Einbau bodentiefer Fenster möglich.

Der Werkstoff Holz besitzt von Natur aus, wegen seiner mit Luft gefüllten Zellen, eine hohe Isolierfähigkeit. Durch diese Materialbeschaffenheit können schlanke und filigrane Profile ausgebildet werden.

Die weiße Fensterfarbe sowie naturbelassene Holzfenster harmonieren gut mit einem großen Spektrum an Farben und glattgeputzten Fassadenflächen. Der Farbton der Fenster ist mit dem Farbkonzept des Gebäudes abzustimmen.

Das nachträgliche Aufbringen von Vollwärmeschutz kann den Charakter eines Gebäudes stark verändern. Bauphysikalisch und gestalterisch ist es von Vorteil wichtige Details wie Dachanschlüsse, Sockelanschlüsse und Fensterlaibungen genau zu planen, um Bauschäden vorzubeugen. Zudem wirken Fenster, die eine zu tiefe Laibung aufweisen, oft dunkel und trist.

Empfehlungen

- Verwendung geteilter Fenster ab einer lichten Fensterbreite von 100 cm. Keine Scheinteilung.
- Fensterfarbe mit Farbkonzept des Gebäudes abstimmen.
- Bei nachträglichem Anbringen von Vollwärmeschutz, Fenster aus bauphysikalischen und gestalterischen Gründen in Dämmebene setzen.
- Gliederung der Fassade durch Holzklapp- oder Holzschiebeläden.

Empfehlungen für das Wohngebiet „Elze“

- Giebel zur Straße mit einheitlichen Fensterformaten gestalten, die übrigen Gebäudeseiten sind frei gestaltbar.

HAUSTÜREN

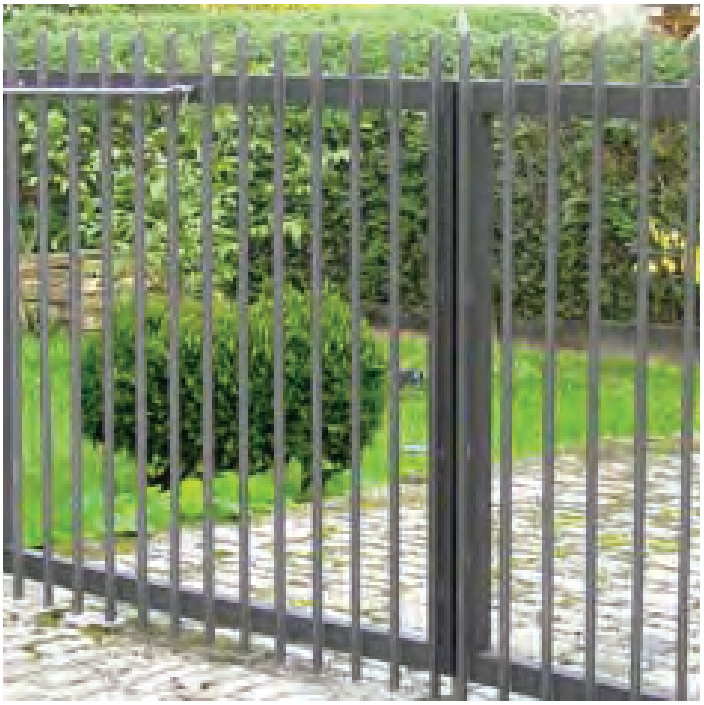
Eine Türe hat mehrere Aufgaben. Sie schützt den Übergang zum privaten Bereich. Eine Türe schließt aber auch den Innenraum vom Außenraum ab und erfüllt damit eine klimatische Funktion. Hierzu muss das Türblatt entsprechend massiv konstruiert sein, damit es sich nicht bei starken Temperaturunterschieden von Innen und Außen verwindet.

Die Türe sollte aber nicht nur Abschluss sein, sondern auch Ausblicke ermöglichen.
Eine kleine Öffnung gibt den Blick frei auf den Gast und genügt, um Licht in den Eingangsraum fallen zu lassen.

Alte Haustüren wurden meist aus Holz angefertigt. Holz war und ist immer noch ein hervorragend zu gestaltendes und lebendiges Material, das heute annähernd so pflegeleicht wie Kunststoff ist.

Empfehlungen

- Einfach gestaltete Türen aus heimischen Hölzern anstelle von Kunststofftüren.
- Einfache Belichtungselemente in Form von teilverglasten Türen oder Ober- und Seitenlichtern.
- Hauseingänge vorzugsweise an straßenabgewandten Gebäudeseiten anbringen.



HOFTORE UND EINFRIEDUNGEN

Geschlossene Hoftore schaffen den Übergang zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den privaten Hofflächen und schützen so vor unerwünschten Einblicken. Offen gestaltete Hoftore in einfacher, schöner Handwerkskunst verdeutlichen die Grenze, schützen das Grundstück und ermöglichen dennoch Offenheit, Durchblicke und räumliche Bezüge. Sehr reizvoll wirken sie, wenn sie den Blick auf dahinter liegendes Grün freigeben. Eisenzäune und Holzlattenzäune als Einfriedung lassen durch ihre schlichte Ausführung der Lebendigkeit der Natur den Vortritt. Zäune und Hoftore sollten in ihrer Gestaltung, insbesondere in Material und Farbe, aufeinander abgestimmt werden, damit ein einheitlicher Charakter entsteht. Die farbliche Gestaltung ist von dezenten Holz- und Stahlfarben bis hin zu akzentuierenden, gedeckten Schmuckfarben gemäß des Farbkonzeptes möglich.
Als lebendige Einfriedung sind vor allem Hecken in Form von Schnitthecken sowie frei wachsende Hecken aus Wild- und Blütensträuchern denkbar. Diese Art von Bepflanzung stellt nicht nur für das Grundstück selbst einen grünen Saum dar sondern wirkt auch auf das Stadtbild belebend.

Empfehlungen

- Einfache Gestaltung von Toren und Einfriedungen vorzugsweise in offener Ausführung.
- Restaurierung / Neuerstellung von Metallzäunen und schmiedeeisernen Geländern / Toren.
- Einfriedung durch Mauern zur Schaffung klarer Raumkanten zum Straßenraum.
- Einfriedung der Grundstücke durch Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung und Zwischenräumen.
- Hoftore und Einfriedungen farblich mit dem Farbkonzept des Gebäudes abstimmen.
- Ausführung in einer Höhe bis maximal 1,8 Meter.
- Einfriedung durch Hecken, Hinterpflanzung von Zäunen.

SCHAUFENSTER

Kleinflächige Ladengeschäfte finden sich vorwiegend entlang der straßenbegleitenden Bebauung in der Hanauer Straße.

Bei einer Neueröffnung oder einem Umbau eines Ladengeschäftes sollte auf eine qualitätvolle Gestaltung und Ausführung der Schaufensterfront geachtet werden.

Vor allem in ihrer Dimensionierung, Proportion, Anordnung und Gestaltung sind Schaufenster auf das Gesamtgebäude abzustimmen. Die Ladenöffnung sollte auf den Erdgeschossbereich begrenzt bleiben und nicht das Gesamtgebäude dominieren.

Filigran gegliederte Holz- und Aluminiumelemente in stehenden Formaten erzeugen harmonische Ladenfronten. Rahmenlose Verglasungen tragen zu einem ruhigen Gesamtbild bei.

Empfehlungen

- Auf die Fassade abgestimmte Öffnungen mit gegliederten Fenster- und Türelementen.
- Schlichte Vordächer aus Glas.
- Einfache Markisen an das Farbkonzept des Gebäudes angepasst.
- Rückbau großer oder funktionsloser Schaufenster.

WERBEANLAGEN

Neben der Warenpräsentation in Schaufenstern ist die Werbung für den eigenen Laden ein Bedürfnis eines jeden Händlers, Dienstleisters und Gastronomen. Aber Werbeanlagen sollten sich harmonisch in das Erscheinungsbild und den architektonischen Aufbau einer Fassade einfügen. Das bedeutet, dass beim Anbringen von Werbeträgern vorhandene Achsen und Fluchten der Fassade aufgenommen werden sollen und sich der Werbeträger in Größe, Form und Proportion an das Gebäude anpassen sollte.

Eine Variante für Werbeschriftzüge ist das Anbringen von Metallbuchstaben. Insbesondere Buchstaben aus matten Metallen in dunkler Farbgebung fügen sich gut in das Erscheinungsbild ein. Handwerklich gefertigte Ausleger erzeugen vor allem bei historischen Gebäuden ein harmonisches Bild.

Empfehlungen

- Sorgsame, auf die Fassade abgestimmte Gestaltung von Werbeanlagen in Schriftart, Größe, Platzierung, Farbgebung und Materialität (kein Kunststoff).
- Platzierung von Werbeanlagen bis zu einer Größe von 0,80 m x 2,20 m innerhalb der Erdgeschosszone.
- Bevorzugter Einsatz von schlichten Metallbuchstaben, aufgemalten bzw. aufgesetzten Schriftzügen und Emblemen oder handwerklich gefertigten Auslegern.
- Beleuchtung der Werbeanlagen durch Punktstrahler in zurückhaltender Größe und Anzahl (keine fluoreszierenden, remittierenden und reflektierenden Schriftzüge bzw. Elemente, kein wechselndes oder bewegtes Licht, keine Leuchtschrift und Leuchtkästen).

HOFEINFAHRTEN

In den Bereichen, in denen wasserundurchlässige Asphaltbeläge auf eine Autonutzung schließen lassen, laden Pflaster mit offenen, begrünten Fugen zum Verweilen ein. Je größer die Fugenausbildung und je versickerungsoffener ein Belag, desto leichter können sich Gräser und Pflanzen ansiedeln und das Grundstück beleben.

Rasengitter und Pflaster stellen die dankbarsten Befestigungen dar. Sie lassen Niederschläge versickern und geben auch stark beanspruchten Flächen dauerhaften Halt.

Pflasterbeläge aus Natur-, Granit- und Betonsteinen sind regional typisch, schön und dauerhaft.

Empfehlungen

- Abbruch ungenutzter, baufälliger Nebengebäude und Neugestaltung der Hofflächen.
- Entsiegelung asphaltierter Hofflächen - Neugestaltung mit Pflaster- und Rasengitterbelägen
- Neugestaltung und Begrünung vorhandener Stellplätze.

HOFBEGRÜNUNG

Neben den Gebäuden haben insbesondere begrünte Hofeinfahrten und einsehbare Vorgärten eine intensive Wirkung auf den öffentlichen Raum.

Liebevoll gestaltete Pflanzbeete in Form von Gräsern, Stauden, Hecken und kleine Obstbäume sorgen für eine grüne und angenehme Atmosphäre. Außerdem stellen diese grün gefassten Räume einen erweiterten Wohnraum im Freien dar.

Empfehlungen

- Erweiterung der Vegetationsfläche durch Pflanz- und Traufbeete.
- Erweiterung des Wohnraums durch liebevoll gestaltete Freibereiche.
- Mögliche Stauden für sonnige/schattige Flächen: Goldgarben, Sonnenaugen/Farn-Herzblume, Funkien u.v.m.
- Mögliche Sträucher: Roter Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche u.v.m.

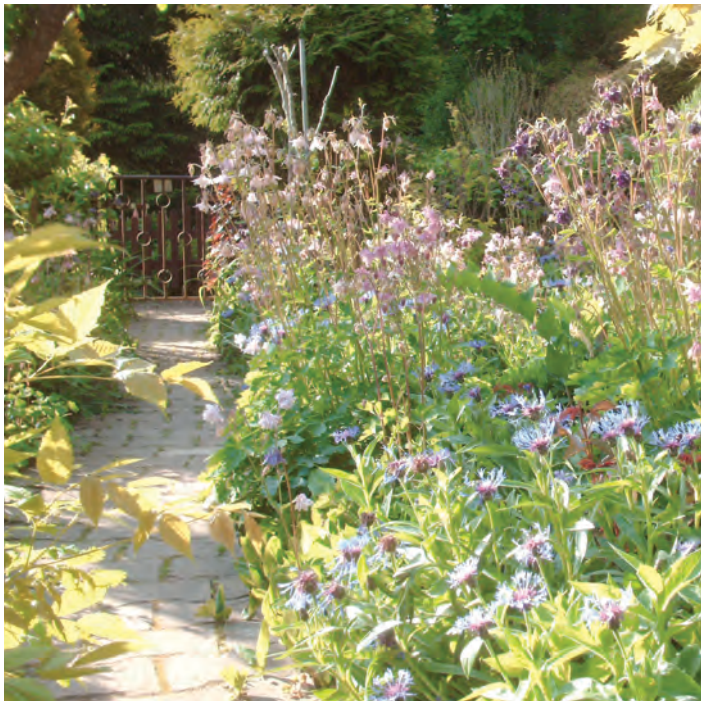
FASSADENBEGRÜNUNG

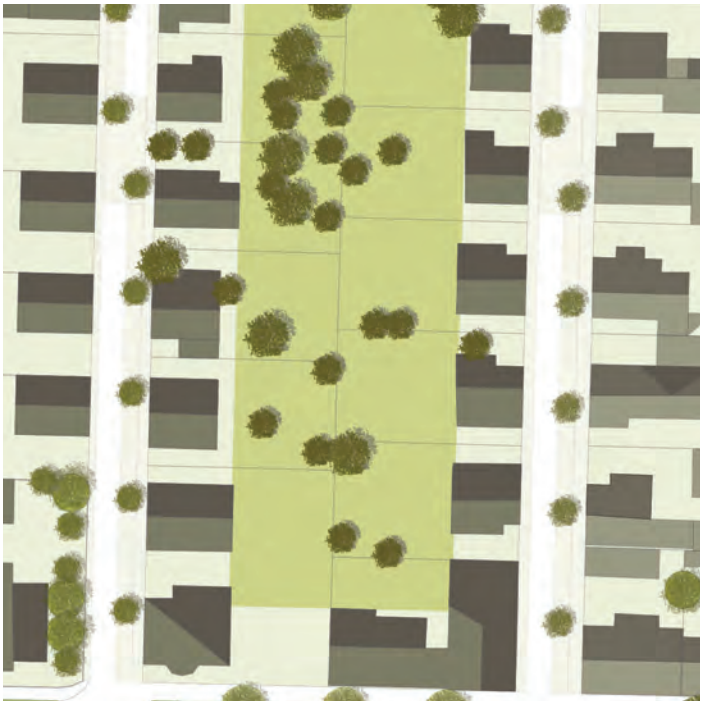
Grün in Form von Spalierobst, Kletterrose, Efeu oder Wein bringt Leben und Farbe an das Gebäude und schafft Atmosphäre im öffentlichen Straßenraum sowie den privaten Hofbereichen.

Je nach Eigenschaft der Pflanzen benötigen diese Kletterhilfen. Die Rankgerüste können filigran aus Holz, Stahl oder Stahlseilen ausgeführt werden. Selbstklimmer wie Efeu oder Wilder Wein benötigen keine Kletterhilfe.

Empfehlungen

- Belebung und Bereicherung der Fassade durch Spalierobst und Kletterpflanzen z.B. Blauregen (Schlinger), Glockenrebe oder Prunkwinde (Schnellschlinger), Wald- und Weinreben (Ranker), Kletterrose(Spreizklimmer), Wilder Wein und Efeu (Selbstklimmer).
- Rankhilfen oder Rankgerüste aus Holz, Stahl oder Stahlseilen anbringen.
- Traufbeete für den Wurzelraum anlegen





GÄRTEN

Private Freiräume tragen maßgeblich zur Wohnqualität bei. Bauerngärten stellen mit Obst, Gemüse und Stauden eine schöne Möglichkeit der Gartengestaltung dar. Obstbäume mit ihrer Blüte tragen zum Gesamtbild bei. Nutzpflanzen wie Tomaten, Bohnen oder Rotkohl bringen gute Ernte und Zierpflanzen wie Gladiolen, Dahlien oder Herbstastern sorgen zu unterschiedlichen Jahreszeiten für Farbe auf dem Grundstück.

Wohngebiet „Elze“:
Bedingt durch die Bebauungsstruktur auf schmalen, langgestreckten Parzellen wenden sich die privaten Freiflächen vom Straßenraum ab und werden somit zur grünen Mitte der einzelnen Baufelder. Diese Freiräume schaffen Qualität im Wohngebiet und sollen erhalten, gepflegt, wiederhergestellt und entwickelt werden.

Hanauer Straße:
Im Bereich der westlichen Hanauer Straße dienen die Gärten und Grünbereiche der freistehenden Gebäude der Gliederung des Straßenraums und definieren einen Abschnitt des langen Bandes der Hanauer Straße als „grüne Stadteinfahrt“.

Empfehlungen

- Flächenentsiegelung und gärtnerische Gestaltung der Freiflächen.
- Schützen des Baumbestandes bei nicht überbauten Grundstücksflächen.

WIE FUNKTIONIERT DAS KOMMUNALE FÖRDERPROGRAMM?

Wo kann gefördert werden?
Fördermöglichkeit im Rahmen des kommunalen Förderprogramms besteht, wenn die geplante Maßnahme innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Westliche Hanauer Straße und Betriebsgelände der Fa. Wellpappe“ liegt (siehe nebenstehende Abbildung).

Was kann gefördert werden?
Das Gestaltungshandbuch zeigt in Form von Gestaltungsempfehlungen (Seite 17 - 35) die Fördervorgaben im Rahmen des kommunalen Förderprogramms zur Durchführung privater Bau-, Gestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets auf. Es soll ein Leitfaden für die ortsgerechte Gestaltung der Wohn-, Betriebs- und Nebengebäuden sowie für die Umgestaltung der Höfe und Freiflächen sein. Es soll aber auch Einzelmaßnahmen sowie die Bebauung von Brachflächen und Baulücken unterstützen.

Ziel des Programms ist die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der charakteristischen Stadtbildes und die Aufwertung der Qualität des Wohnumfeldes.

Umfang der Förderung/Wie kann gefördert werden?
Die Höhe der Förderung beträgt 30% der förderfähigen Kosten, maximal jedoch 10.000,- € je Gesamtmaßnahme.

Werden an einem Objekt (Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit) mehrere Teilmaßnahmen durchgeführt, z.B. Sanierung der Fenster und Dacheindeckung, so gilt dies als Gesamtmaßnahme.

Der sanierungsbedingte Abriss von Gebäuden, der Abriss von Anbauten und Bauteilen kann gefördert werden, wenn dadurch eine gestalterische Aufwertung der Freiflächen und Höfe erfolgt und die Parzellenstruktur erhalten bleibt, sowie eine entsprechende Zweckbindung (zur Freihaltung der Fläche) vereinbart wird.

Sanierungsmaßnahmen im Gebäudeinneren sind im Rahmen dieses Programms nicht förderfähig.

Umgriff des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets

ANSPRECHPARTNER

Abteilung 2 Planen und Bauen

Stadtplanungsamt der Stadt Alzenau

Hanauer Straße 1
63755 Alzenau
Telefon: 06023/502-156
Telefax: 06023/502-356
Zimmer: 1.16
E-Mail: staedtebau@alzenau.de
www.alzenau.de

Öffnungszeiten:
(zur Terminvereinbarung)
montags bis freitags
8 bis 12 Uhr
donnerstags zusätzlich
14 bis 17.30 Uhr

Information und Beratung

Eine frühzeitige Beratung kann beim Stadtbauamt der Stadt Alzenau genutzt werden. (Die Beratung ist kostenlos.)

Förderantrag

Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn nach fachlicher und rechtlicher Beratung durch die Stadt Alzenau bzw. des von ihr beauftragten Planungsbüros beim Stadtplanungsamt der Stadt Alzenau mit folgenden Unterlagen vollständig einzureichen:

1. Förderantrag (Das nebenstehend abgebildete Förderantragsformular ist bei der Stadt Alzenau erhältlich.)
2. Eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende
3. Ein Lageplan im Maßstab 1:1000
4. Aussagekräftige Objektfotos
5. Erforderliche Pläne wie Skizzen, Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne je nach Art und Umfang der beabsichtigten Baumaßnahme
6. 3 vergleichbare Angebote mit Beschreibung des Leistungsumfangs
7. Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden; ggf. sind die Bewilligungsbescheide beizufügen

Die Anforderung weiterer Angaben oder Unterlagen bleibt im Einzelfall vorbehalten.

Insbesondere kann gefördert werden:

Ortsbild und Ortsstruktur:

- Maßnahmen zur Herstellung typischer Raumkanten (z.B. Schließen ausgesparter Gebäudeecken)

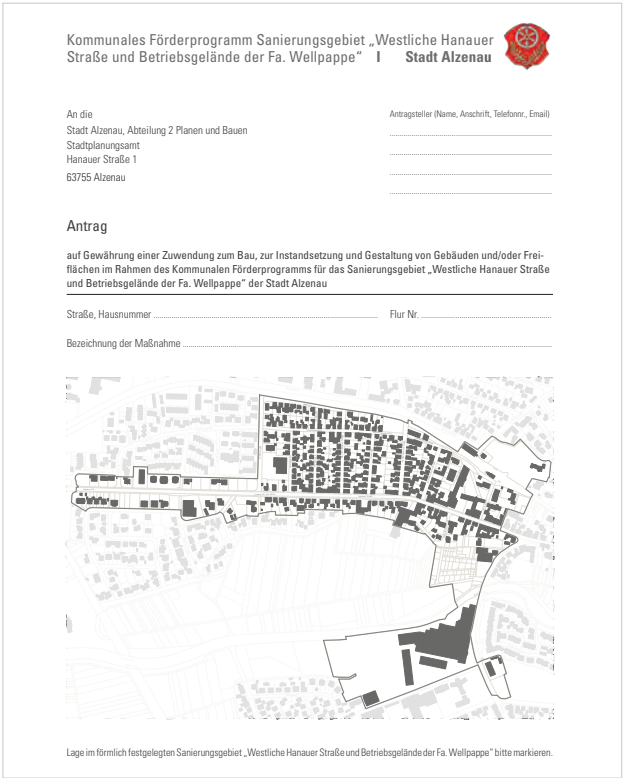
Gebäude:

- Maßnahmen an Dach und Dachaufbauten
- Maßnahmen an Fassade (Farbe, Begrünung)
- Maßnahmen an Fenstern und Schaufenstern
- Maßnahmen am Hauseingang
- Gestaltung von Werbeanlagen

Freifläche und Garten:

- Maßnahmen am Gebäudevorbereich
- Maßnahmen am Hof
- Maßnahmen am Garten
- Maßnahmen an Nebengebäuden
- Maßnahmen an Einfriedungen und Hoftoren

Die Richtlinien zum Kommunalen Förderprogramm mit Fördergrundsätzen, Details zu Rechtsansprüchen, Fördermitteln und Bindungsfristen entnehmen Sie bitte den Seiten 40 - 44. Geplante Maßnahmen dürfen erst nach schriftlicher Bestätigung der Bewilligung begonnen werden, um in den Genuss der Förderung zu kommen.



Kommunales Förderprogramm Sanierungsgebiet „Westliche Hanauer Straße und Betriebsgelände der Fa. Wellpappe" I **Stadt Alzenau**

An die
Stadt Alzenau, Abteilung 2 Planen und Bauen
Stadtplanungsamt
Hanauer Straße 1
63755 Alzenau

Antragsteller (Name, Anschrift, Telefonnr., Email)

Antrag

auf Gewährung einer Zuwendung zum Bau, zur Instandsetzung und Gestaltung von Gebäuden und/oder Freiflächen im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms für das Sanierungsgebiet „Westliche Hanauer Straße und Betriebsgelände der Fa. Wellpappe" der Stadt Alzenau

Straße, Hausnummer ..... Flur Nr. .....

Bezeichnung der Maßnahme .....

Lage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Westliche Hanauer Straße und Betriebsgelände der Fa. Wellpappe" bitte markieren.

Kommunales Förderprogramm Sanierungsgebiet „Westliche Hanauer Straße und Betriebsgelände der Fa. Wellpappe" I **Stadt Alzenau**

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu den Gesamtkosten der geplanten Bau-/Gestaltungs- bzw. Sanierungsmaßnahme in Höhe von:

EUR .....
beantrage ich als Eigentümer Zuwendungen im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms und bin bereit, die erforderlichen Eigenmittel aufzubringen. Mir ist bekannt, dass die Gesamtmaßnahme mit bis zu 30 v.H. der zuwendungsfähigen Kosten, höchstens jedoch mit EUR 10.000,00 als einmalige Zuwendung gefördert wird.

Weitere Zuwendungen habe ich beantragt / werde ich beantragen:

☐ nein
☐ ja, bei..... (bitte Bescheid beilegen)

Die Arbeiten werden voraussichtlich bis zum ..... abgeschlossen.

Ich erkläre, dass ich für dieses Vorhaben zum Vorsteuerabzug berechtigt/nicht berechtigt bin;
dass das Vorhaben noch nicht begonnen und noch kein Antrag gestellt wurde.
Es ist mir bekannt, dass das Vorhaben nicht vor Bekanntgabe des Zuwendungsbescheides oder der Bewilligung des vorzeitigen Baubeginns in Angriff genommen werden darf.

Die Zuwendung bitte ich auf mein Konto Nr. ..... bei der

..... BLZ ..... zu überweisen.

Ein Beratungstermin fand statt am ..... mit .....

Das Anwesen/Gebäude ist ein Einzeldenkmal nach der Denkmalschutzliste :

☐ nein
☐ ja
Die Erlaubnis nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz wird gesondert beantragt.

Anlagen zum Antrag (jeweils zweifach)

☐ Beschreibung der Maßnahme
☐ ..... Fotos
☐ Lageplan im Maßstab .....

Ort, Datum, Unterschrift

KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM

„Westliche Hanauer Straße und Betriebsgelände der Fa. Wellpappe“

Kommunales Förderprogramm

Zur Durchführung privater Sanierungsmaßnahmen erlässt die Stadt Alzenau folgendes Förderprogramm:

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Kommunalen Förderprogramms umfasst das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Westliche Hanauer Straße und Betriebsgelände der Fa. Wellpappe“. Der Geltungsbereich ist der Abbildung auf Seite 37 zu entnehmen oder im Stadtbauamt einzusehen.

2. Ziel und Zweck des Förderprogramms

Zweck des Kommunalen Förderprogramms ist die Erhaltung bzw. Wiederherstellung des ortstypischen Charakters des Sanierungsgebiets. Durch geeignete Gestaltungsmaßnahmen soll die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Gebietes unter Berücksichtigung des charakteristischen Stadtbilds unterstützt werden. Sanierte Altbauten, Neubauten, Werbeanlagen und Freiflächen sollen sich in Maßstab, Proportion, Form und Farbgebung in das gewachsene Stadtbild einfügen. Das Stadtbild störende bauliche Veränderungen aus früheren Jahren sollen entfernt und durch eine ortstypische Gestaltung ersetzt werden. Das Wohnumfeld soll insbesondere im Wohngebiet Elze durch Entsiegelung der Freiflächen und gestalterische Aufwertung an Attraktivität gewinnen.
Durch das Kommunale Förderprogramm werden finanzielle Zuschüsse aus dem Städtebauförderungsprogramm des Freistaates Bayern und den von der Stadt Alzenau zur Verfügung gestellten Mitteln gewährt. Das Kommunale Förderprogramm soll als Anreiz (sog. Anreizförderung) dienen, dass Haus- und Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet Sanierungsmaßnahmen im Sinne der Gestaltungsrichtlinien durchführen.

3. Gegenstand der Förderung

(1) Im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms können folgende Arten von Maßnahmen gefördert werden:
- Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes.
- Maßnahmen zur Erhaltung der Gestalt vorhandener Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude.
- Neubauten, die zum Erhalt und zur Gestaltung des Stadtbildes beitragen.

Die Maßnahmen müssen positiven Einfluss auf den öffentlichen Raum und das Stadtbild nehmen. Eine entsprechende Zweckbindung ist zu vereinbaren.

(2) Der sanierungsbedingte Abriss von Gebäuden, der Abriss von Anbauten oder einzelnen Bauteilen kann gefördert werden, wenn dadurch eine gestalterische Aufwertung des Gebäudes, der Hofanlage oder der Freifläche erfolgt. Die Parzellenstruktur ist grundsätzlich zu erhalten.

(3) In diesem Sinne können gefördert werden:
Stadtbild und Stadtstruktur:

- Maßnahmen zur Herstellung typischer Raumkanten
- Bebauung von Brachflächen bzw. Baulücken

Gebäude:

- Maßnahmen an Dach und Dachaufbauten (nicht jedoch Dachflächenfenster)
- Maßnahmen an der Fassade
- Maßnahmen an Fenstern und Schaufenstern
- Maßnahmen am Hauseingang
- Gestaltung von Werbeanlagen

Hof, Freifläche und Garten:

- Maßnahmen an Hof und Hofeinfahrt
- Maßnahmen am Garten
- Maßnahmen am Nebengebäude
- Maßnahmen an Einfriedung und Hoftor

sowie die Anlage bzw. Neugestaltung von Freiflächen mit öffentlicher Wirkung, z.B. durch ortstypische Begrünung und Entsiegelung.

4. Grundsätze der Förderung

(1) Zuständig für die Entscheidung hinsichtlich der Förderung ist die Stadt Alzenau.

(2) Auf die Förderung dem Grunde nach besteht kein Rechtsanspruch.

(3) Förderfähig sind die Kosten, die in sach- und fachgerechter Erfüllung des Kommunalen Förderprogramms entstehen. Um Förderung zu erhalten, muss die Maßnahme in den unter Punkt 3 aufgezählten Maßnahmen enthalten sein und den Zielen der Sanierung entsprechen.

Grundsätzlich muss durch die Maßnahme ein harmonisches Gesamtbild entstehen. Die Gestaltung von Gebäuden und Außenanlagen muss sich in Form, Maßstab, Proportion, Gliederung und Gestaltung in das Straßen- und Stadtbild einfügen und zur Gesamtaufwertung beitragen.

(4) Die Bewilligung erfolgt nach der Reihenfolge der Anträge im Rahmen der von den Zuschussgebern jährlich zur Verfügung gestellten Mittel.

(5) Die Höhe der Förderung beträgt 30% der förderfähigen Kosten, maximal jedoch 10.000,-€ je Gesamtmaßnahme. Die Förderung wird von der Stadt Alzenau einmalig als Zuwendung übernommen.

(6) Werden an einem Objekt (Grundstücks- bzw. wirtschaftliche Einheit) mehrere Teilmaßnahmen in einem angemessenen zeitnahen Zusammenhang (maximal 5 Jahre) durchgeführt, z.B. Sanierung der Fenster und Dacheindeckung usw., so gilt dies als Gesamtmaßnahme.

(7) Die Stadt Alzenau behält sich eine Rücknahme der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder teilweise nicht der Bewilligungsgrundlage entspricht oder bautechnisch mangelhaft ausgeführt wurde.

5. Antragstellung

(1) Bewilligungsbehörde ist die Stadt Alzenau.

(2) Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn nach fachlicher und rechtlicher Beratung durch die Stadt Alzenau mit den entsprechenden Unterlagen bei der Bewilligungsbehörde einzureichen.

Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:

1. eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende
2. ein Lageplan im Maßstab 1:1000
3. aussagekräftige Objektfotos
4. erforderliche Pläne wie Skizzen, Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne je nach Art und Umfang der beabsichtigten Baumaßnahme

5. 3 vergleichbare Angebote je Maßnahme bzw. Gewerk mit Beschreibung des Leistungsumfangs
6. Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden; ggf. sind die Bewilligungsbescheide beizufügen

Die Anforderungen weiterer Angaben oder Unterlagen bleiben im Einzelfall vorbehalten.

(3) Grundsätzlich sind mehrere Angebote bauausführender Unternehmen einzuholen und der Stadt Alzenau zur Einsicht vorzulegen. Die geplanten Leistungen müssen in den Leistungsverzeichnissen so eindeutig und umfassend beschrieben sein, dass ein Angebotsvergleich möglich ist.

(4) Die Stadt Alzenau prüft, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen des Kommunalen Förderprogramms sowie den baurechtlichen und denkmalpflegerischen Erfordernissen entsprechen. Die Förderzusage ersetzt jedoch nicht die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen.

(5) Geplante Maßnahmen dürfen erst nach schriftlicher Bestätigung der Bewilligung begonnen werden. Spätestens innerhalb von 3 Monaten nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes ist (/sind) die Rechnung(en) und der (/d ie) Zahlungsnachweis(e) vorzulegen. Die Auszahlung der Zuwendung erfolgt nach Beendigung der Baumaßnahme und nach Prüfung.

6. Gültigkeit und Dauer des Förderprogramms

Der Stadtrat hat am 15. Mai 2014 ein Kommunales Förderprogramm zur Durchführung privater Sanierungsmaßnahmen beschlossen. Dieses Förderprogramm tritt ab dem 01. Juni 2014 in Kraft und wird jeweils bis zum Ende eines Haushaltsjahres Gültigkeit besitzen. Durch die Bereitstellung von Fördermitteln im darauf folgenden Haushaltsplan, verlängert sich das Programm jeweils um ein Jahr. Das Programm endet vorerst im Jahr 2016 und spätestens im Jahr 2030.

Stadt Alzenau, 26. Mai 2014

.....

Dr. Alexander Legler, Erster Bürgermeister

GESTALTUNGSSATZUNG

„Westliche Hanauer Straße und Betriebsgelände der Fa. Wellpappe“

Um das Erscheinungsbild des Sanierungsgebiets zu bewahren und angemessen weiterzuentwickeln, erlässt die Stadt Alzenau auf Grundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 623), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. April 2013 (GVBl. S. 174) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2012 (GVBl. S. 366) folgende

Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen im Sanierungsgebiet „Westliche Hanauer Straße und Betriebsgelände der Fa. Wellpappe“.

§ 1 Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich umfasst das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Westliche Hanauer Straße und Betriebsgelände der Fa. Wellpappe“. Der Geltungsbereich, welcher Teil der Satzung ist, ist der Abbildung auf Seite 37 zu entnehmen oder im Stadtbauamt einzusehen.

(2) Die Vorschriften dieser Satzung gelten für die Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung.

(3) Die Vorschriften dieser Satzung gelten für genehmigungspflichtige, nicht genehmigungspflichtige und erlaubnispflichtige bauliche Anlagen.

(4) Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bleiben von dieser Satzung unberührt.
Alle Maßnahmen an Einzeldenkmälern sind - unberührt von dieser Satzung - erlaubnispflichtig im Sinne des Art. 6 Abs. 1 Bayer. Denkmalschutzgesetz.

§ 2 Allgemeine Baugestaltung

(1) Bauliche Anlagen und Werbeanlagen haben dem Art. 8 der Bayerischen Bauordnung zu entsprechen. Sie sind im Übrigen so zu gestalten, dass sie sich in das Stadtbild, das Straßen- und Platzbild, die Dachlandschaft und die Fassadengestaltung entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen einfügen.

§ 3 Dachlandschaft

Zulässig sind
(1) Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer (min. 30°) mit Ziegel- / Betondachpfannen oder Biberschwanzziegeln im roten, braunen und grauen Farbspektrum mit geringem Dachüberstand.

(2) bekieste oder begrünte Flachdächer auf Nebengebäuden sowie ausnahmsweise auf Sonderbauten, sofern diese sich in die umgebende Bebauung einfügen.

(3) Im unbeplanten Bereich südlich der Hanauer Straße ausnahmsweise zusätzlich flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 10 °, sofern sie sich in die umgebende Bebauung einfügen. Die straßenseitige Fassade ist in diesem Fall baulich zu gliedern, z.B. durch Vor- oder Rücksprünge, Holzverkleidungen, etc.

Das max. Maß für den Dachüberstand an der Giebelseite beträgt 0,30 m und an der Traufseite einschließlich Dachrinne 0,50 m.

(4) die Belichtung über kleindimensionierte oder langgestreckte Einzelgauben (Gesamtbreite der Gauben max. 50 % der Trauflänge). Gauben sind in Material, Farbe und Gestalt an die umgebende Dachfläche und das Gebäude anzupassen. Je Gebäude darf nur eine Gaubenart verwendet werden. Auf eine ausgewogene Anordnung in der Dachfläche ist zu achten. Der Mindestabstand zur giebelseitigen Gebäudeaußenwand muss min. 1,50 m betragen.
Dachflächenfenster sind zulässig.

(5) die Belichtung über Dachreiter.

(6) Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie,
sofern die Anlagen in das Dach integriert, an die vorhandene Neigung des Daches angepasst und in einer rechteckigen Fläche ohne Versprünge angeordnet werden.

§ 4 Fassaden

Zulässig sind
(1) Putzfassaden und Putzfassaden mit Wärmedämmung.
Außendämmungen sind zulässig, sofern weder historische Oberflächen, Fassadendetails noch die Proportion der Gebäude beeinträchtigt werden.

(2) Fachwerk- /, Klinker- / Natursteinfassaden, sofern diese dem historischen Bestand entsprechen. Natursteine sind zudem im Sockelbereich zulässig.

(3) Holzverkleidungen, vorzugsweise in Form von Lamellen zur Betonung einzelner Bauteile oder für Nebengebäude.

§ 5 Farbgebung

Zulässig sind
(1) Fassadenanstriche in hellen und gedeckten Farbtönen im Spektrum Weiß, Grau, Gelb bis hin zu Rot und Braun sowie Farbgebungen gemäß historischem Befund.

(2) Farbig abgesetzte Sockel, Fenstergewände oder historische Bauelemente wie Lisenen etc.

§ 6 Wandöffnungen

Zulässig sind
(1) Einflügelige Fenster in deutlich stehenden und rechteckigen Formaten bis zu einer Breite von 1,00 m.

(2) Doppelflügel-, Galgen- und Sprossenfenster in deutlich stehenden und rechteckigen Formaten mit schlanken Fensterprofilen und Rahmenquerschnitten.

(3) Bodentiefe Fenster, vorzugsweise zu den straßenraumabgewandten Seiten.

(4) Fenster in liegenden Formaten bei Neubauten, sofern ein harmonisches Gesamtbild entsteht.

(5) Fensterläden, Schiebeläden und innenliegende Rolladenkästen.

(6) Schaufenster im Erdgeschoss, vorzugsweise im Bereich der Hanauer Straße, auch rahmenlos. Unterhalb der Schaufenster ist eine Brüstungshöhe von min. 50 cm zur Oberkante der Straße einzuhalten. Bei Schaufenstern sind schlichte Vordächer oder einfache, an das Farbkonzept des Gebäudes angepasste Markisen zulässig.

(7) Eingangstüren vorzugsweise aus Holz mit einer lichten Breite bis 1,30 m. Breitere Türen müssen zweiflügelig ausgebildet werden.

§ 7 Einfriedung

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,8 m zulässig.

Zulässig entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind
(1) Mauern, verputzt und in der Farbe des Hauptgebäudes gestrichen sowie Natursteinmauern.

(2) Holzzäune mit senkrechter oder waagerechter Lattung, naturbelassen oder in nicht grellen Farben gestrichen.

(3) Schlichte Metallzäune (mit Ausnahme von Maschendrahtzäunen) in offener oder geschlossener Ausführung.

(4) Hecken sowie Hinterpflanzungen von Zäunen.

(5) An den sonstigen Grundstücksseiten sind zusätzlich auch alle anderen Einfriedungsarten zulässig.

§ 8 Balkone und Vorbauten

Zulässig sind
(1) Ausführungen in leichter Holz- oder Stahlbauweise.

(2) von der Straße aus einsehbare Balkone nur in begründeten Fällen und in Abstimmung mit der Stadt Alzenau.

(3) Auf den von der Straße nicht einsehbaren Seiten zusätzlich auch alle anderen Ausführungsarten von Balkonen und Vorbauten.

§ 9 Abweichungen

(1) Nach Art. 63 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Alzenau von den Vorschriften dieser Satzung Abweichungen zulassen, wenn die Ziele dieser Satzung nicht entgegen stehen oder die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde.

(2) Anträge auf Abweichungen bedürfen der Schriftform und Begründung.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 79, Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belangt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Satzung zuwider handelt.

§ 11 Inkrafttreten

Die Satzung tritt zum 01. Juni 2014 in Kraft.
Stadt Alzenau, den 26. Mai 2014.

.....
Dr. Alexander Legler, Erster Bürgermeister

BILDNACHWEIS

Titel	Foto: Büro Schirmer
Seite 4	Luftbild: © Google Maps
Seite 6	Foto: Büro Schirmer
Seite 8 + 9	Alzenau aus der Vogelschau: Stadt Alzenau - Lageplan: Büro Schirmer
Seite 10 + 11	Bausteine des Sanierungsgebiets. Zeichnungen: Büro Schirmer
Seite 12	Weiterentwicklung des Sanierungsgebiets. Zeichnungen: Büro Schirmer
Seite 13	Foto: © Marcel Kohnen - „das haus de“
Seite 14 + 15	Zeichnungen: Büro Schirmer - Foto + Fotomontage: Büro Schirmer
Seite 16	Foto: Büro Schirmer
Seite 18 + 19	Dach. Fotos + Zeichnung: Büro Schirmer
Seite 20 + 21	Dachöffnungen. Fotos: Büro Schirmer + © „Braas PV Indax - universell einsetzbar“
Seite 22	Foto: Büro Schirmer
Seite 24 + 25	Farbgebung und Material. Foto links: © 2012 Fenster Marke Tischler | Marke Schreiner
	Fotos rechts: Büro Schirmer
Seite 26 + 27	Fenster. Foto links: © aqui architekturfotografie + Büro Schirmer
	Foto rechts: © hilbra die Wert-Werk-statt + © Marcel Kohnen - „das haus de“
Seite 28	Fotos: Büro Schirmer
Seite 29	Hoftore. Foto links: © „SMB Stahl-Metallbau GmbH & Co KG“
	Foto rechts: „Solarenergie und Denkmalpflege“
Seite 30 + 31	Schaufenster. Foto: Büro Schirmer
Seite 31	Schaufenster. Foto rechts: © „http://de.fotolia.com/id/4942078“
Seite 32 + 33	Hofeinfahrten - Hofbegrünung. Fotos: Büro Schirmer
Seite 33	Hofbegrünung. Foto links: © „www.plantago.ch“ - Plantago GmbH Gartenkultur
Seite 34	Fassadenbegrünung. Fotos: Büro Schirmer
Seite 35	Gärten. Foto: © „www.gartenbob.de“ - Zeichnung: Büro Schirmer
Seite 37	Umgriff des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets. Zeichnung: Büro Schirmer
Seite 39	Förderantragsformular: Büro Schirmer

IMPRESSUM

Gestaltungshandbuch „Westliche Hanauer Straße
und Betriebsgelände der Fa. Wellpappe“

Herausgeber: Stadt Alzenau,
vertreten durch den ersten
Bürgermeister, Dr. Alexander Legler
Hanauer Straße1
63755 Alzenau

Fachliche Beratung: Dipl.Ing. Daniela Kircher
Sachgebiet Städtebau
Regierung von Unterfranken

Redaktion / Gestaltung: **SCHIRMER I** ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Huttenstraße 4
97072 Würzburg
Prof. Dipl.Ing. Martin Schirmer
Dipl.Ing. (FH) Sylvia Haines
Steffen Bender

Druck: xxx
xxx

Auflage: xxx

Alzenau, Mai 2014

Gefördert mit Mitteln des Freistaates Bayern im
Bayerischen Städtebauförderprogramm.