
Gestaltungsfibel „Hopferstadt 6“



INHALT

1. Einleitung	5
2. Vorhandene Planungen	5
3. Geltungsbereich	6
4. Städtebauliche Merkmale	
4.1 Städtebauliche Struktur	7
4.2 Gebäudearten	10
5. Merkmale der Gebäude	
5.1 Dächer	13
5.2 Dachaufbauten	14
5.3 Fassaden / Außenwände	15
5.4 Fassadengliederung	16
5.5 Besondere Bauteile	19
5.6 Energetische Sanierung	20
5.7 Solaranlagen	21
6. Merkmale der Hofbereiche / Freiflächen	
6.1 Hoftoranlagen	22
6.2 Einfriedungen	24
6.3 Hofräume / Freiflächen / Bepflanzung	26
7. Umsetzung und Förderung	28
Impressum – Quellenangaben	29

1. Einleitung

Hopferstadt ist seit 1978 Stadtteil der Stadt Ochsenfurt. Im Januar 2014 zählte Hopferstadt 629 Einwohner. Die Stadt Ochsenfurt will das charakteristische Ortsbild des Altortes von Hopferstadt erhalten, schützen und weiter entwickeln.

Bei allen baulichen Maßnahmen sind die historischen städtebaulichen Strukturen, die Typologie, die Bauweise sowie die Gestaltungsmerkmale zu bewahren und mit modernen Mitteln weiterzuentwickeln.

Veränderungen müssen sich am Bestand orientieren und in das umgebende, bauliche Gefüge einordnen. Vorhandene Gestaltungsmängel sind im Zuge von baulichen Maßnahmen im Sinne dieser Gestaltungsfibel zu beseitigen.

2. Vorhandene Planungen

Flächennutzungsplan (FNP)

Entsprechend § 5 BauGB (Baugesetzbuch) ist im Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Im FNP ist der Ortskern von Hopferstadt als Dorfgebiet ausgewiesen. Für den Bestand berücksichtigt der FNP den kleinräumigen Wechsel von Wohnen, Gastronomie, Handwerk und landwirtschaftlicher Nutzung.

Dorferneuerung / Ortsräumliche Planung

Entsprechend Nr. 1 der Dorferneuerungsrichtlinien (DorfR) dient die Dorferneuerung im Rahmen der angestrebten ländlichen Entwicklung der nachhaltigen Verbesserung der Lebens-, Wohn-, Arbeits- und Umweltverhältnisse auf dem Lande, insbesondere der agrarstrukturellen Verhältnisse und städtebaulich unbefriedigende Zustände. Die Dörfer und ländlich strukturierten Gemeinden sollen vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen, insbesondere des demographischen Wandels und des Klimawandels, auf künftige Erfordernisse vorbereitet werden.

Der Dorferneuerungsplan Hopferstadt mit Erläuterungsbericht wurde im April 2007 fertiggestellt.

3. Geltungsbereich

Räumlicher Geltungsbereich

Grundlage der Gestaltungsfibel bildet die Satzung der Stadt Ochsenfurt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Hopferstadt 6“ vom 30. Dezember 2010. Das Sanierungsgebiet erstreckt sich auf den Altort Hopferstadt und die im westlichen Gemeindegebiet liegenden Grundstücke Fl. Nrn. 216, 218 und 1496/2 „Im Burggraben“.

Die Übersichtskarte mit Eintragung des Geltungsbereiches ist Bestandteil der Satzung des Sanierungsgebietes „Hopferstadt 6“ und ebenso Bestandteil der Gestaltungsfibel.

Sachlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich umfasst genehmigungs- und nicht genehmigungspflichtige Maßnahmen, Instandsetzungen, den Unterhalt und den Abbruch von baulichen Anlagen sowie die Gestaltung privater Freiflächen, inklusive Einfriedungen und Mauern.



Übersichtskarte mit Eintragung des Geltungsbereiches

4. Städtebauliche Merkmale

4.1 Städtebauliche Struktur

Topographie

Die topografische Lage von Hopferstadt ist als Quellmuldenlage auf der Hochfläche des Ochsenfurter Gaus anzusprechen. Der Ochsenfurter Gau zählt zu den bevorzugten Gäulandschaften des mainfränkischen Beckens. Durch den Zusammenklang von Relief, Klima und Boden gehört der Ochsenfurter Gau mit zu einer der fruchtbarsten Landschaften Süddeutschlands. Die Bodenbonität der landwirtschaftlichen Flächen ist hoch. Geprägt wird die Landschaft des Dorfes von sanften Wellen und unbewaldetem Hügelland.

Denkmalschutz

Die Bau- und Bodendenkmäler sind der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu entnehmen. Besonders zu erwähnen ist die große Anzahl von denkmalgeschützten Bildstöcken, Mariensäulen und Heiligenfiguren. Sie verkörpern ein stark ausgeprägtes äußeres Zeichen lebendigen Glaubens.

Hinweise für alle Veränderungen an Denkmälern (Einzeldenkmal, Ensemble, Bodendenkmal):

Alle Maßnahmen an Denkmälern, die nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) baugenehmigungspflichtig sind, bedürfen einer Baugenehmigung.

Alle Maßnahmen an Denkmälern, die nicht baugenehmigungspflichtig sind, bedürfen einer Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) Art. 6 und 7.

Bei Inanspruchnahme von steuerlichen Vergünstigungen nach § 7i Einkommensteuergesetz (EStG) ist die Maßnahme mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.



Extraditionsplan 1825

Auszug Bayerische Landesbibliothek Online; 04.11.2014

Überlieferte Ortsstruktur

Das historische Erscheinungsbild von Hopferstadt wird von nachfolgenden städtebaulichen Raumstrukturen gebildet:

- Der Ort liegt auf der Hochfläche des Ochsenfurter Gaus.
- Hopferstadt ist ein Haufendorf (geschlossenes Dorf) mit einer dichten Bebauung und einer linearen Abgrenzung nach außen.
- Die bebaute Altortsiedlung erstreckt sich von Westen nach Osten und liegt zwischen der übergeordneten Straße, die von Ochsenfurt nach Aub führt, und dem Thierbach.
- Die Haupterschließungsstraße der bebauten Siedlung bildet die Dorfstraße. Sie durchzieht den Ort von Westen nach Osten.
- In der Ortsmitte liegt der großzügige Dorfplatz. Die Pfarrkirche St. Peter und Paul und die Zehntscheune prägen baulich die Platzsituation.
- Der historische Ortskern ist an den noch vorhandenen Scheunenriegeln deutlich ablesbar.
- Breit angelegte Straßenräume und stattliche Hofstellen prägen den historischen Ortskern.



Luftbildaufnahme von 2014,
Auszug BayernAtlas 04.11.2014

Der Wohlstand und die besondere Stellung des Dorfes sind bereits 1825 dokumentiert.

Die „Geographische Beschreibung von Hopferstadt, dem ersten Dorf im Ochsenfurter Gau in Franken“ aus dem Jahre 1825 (Quelle: Diözesanarchiv, Würzburg) ist im Bericht zum Dorferneuerungsplan abgedruckt.

„Der Ort Hopferstadt liegt gegen Mittag von Ochsenfurt ungefähr eine starke halbe Meile. Er ist umgeben mit einem Wall, der mit wildem Gesträuch und meistens der gleichen Bäume besetzt ist. Der Ort ist groß und freundlich. Mitten in demselben steht die Kirche, die einen geräumigen, aber dem Schein nach nicht hinlänglichen Hof hat, mit einer hohen Ringmauer, dem Überbleibsel eines alten Schlosses, umgeben ist: hart daran stößt das artige Pfarrhaus, dem gegenüber ist das Schulhaus. Die Hauptstraße durch und außer dem Dorfe ist breit, aber bei anhaltendem feuchtem Wetter auch sehr morastig. (...) Unweit der Kirche steht in einem geräumigen, mit Bäumen besetzten Grasgarten das Rathaus, das ehemalige herrschaftliche Haus, an dem das Wappen des jetzt regierenden Herrn Probstes, des Freiherrn von Sickingen, angemalt ist. Gegenüber steht eine außerordentlich große, von Steinen aufgeführte, mit drei Toren versehene Zehendscheune, von der die meisten Bauern versicherten, dass sie selten zulange, wenn der Zehend gesammelt wurde.“



Extraditionsplan von 1825



Dorfstraße in Richtung Osten



Ortmitte mit ehem. Zehntscheune



Dorfstraße in Richtung Osten



Dorfstraße in Richtung Westen



Hl. Aquilin (Denkmal)



Hl. Nepomuk (Denkmal)



Ortsansicht von Osten mit Scheunenriegel

Städtebauliche Gestaltungsziele

Zu erhalten, bewahren, pflegen und weiterentwickeln sind:

- Die überlieferte Ortsstruktur mit den Straßen, Gassen, Plätzen und den historischen Ortsrändern.
- Die historische Ortmitte mit der Kirche, den anliegenden Gebäuden und der Platzaufweitung vor der ehem. Zehntscheune.
- Die denkmalgeschützten Gebäude.
- Die große Anzahl der denkmalgeschützten Bildstöcke, Mariensäulen und Heiligenfiguren.
- Die den Ort prägenden Gebäude.
- Die Raumkanten, welche die öffentlichen Straßen- und Platzräume prägen.

4.2 Gebäudearten

Ortsbildprägende Solitärbauten

Als ortsbildprägende Solitärbauten sind in Hopperstadt vorhanden:

- Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul (Baudenkmal)
- Kath. Kapelle St. Leonhard (Baudenkmal)
- Ehemaliges Pfarrhaus, dann Rathaus, Duttenhöferstraße 1 (Baudenkmal)



Kath. Kapelle St. Leonhard, 19. Jh.
(Baudenkmal)



Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul
Echterplatz 4 (Baudenkmal)



Ehemaliges Pfarrhaus, dann Rathaus
Duttenhöferstraße 1 (Baudenkmal)

Das Bauernanwesen

Die Gehöftform der Bauernanwesen sind der typische Zwei- bzw. Dreiseithof. Grundelemente sind das Wohnhaus und die Scheune. Die Scheune und die dazugehörigen Wirtschaftsgebäude sind entsprechend der Hofsituation angeordnet. Der Hofraum ist mit einem Hoftor zur Straße hin abgeschlossen

Charakteristisch für das Bauernanwesen in Hopferstadt ist:

- Die flächenmäßig große Hofstelle.
- Die groß dimensionierten Scheunen.
- Der zur Straße hin abgeschlossene Hofraum.
- Das steile Satteldach.
- Das zweigeschossige Wohnhaus, das giebelständig zum Straßenraum steht.
- Der traufseitige Eingang des Wohnhauses vom Hofbereich aus.
- Die regelmäßige Fensteranordnung mit drei oder vier Fensterachsen und das stehende Fensterformat.
- Die meist in Sandstein ausgebildeten Fenster und Türgewände.



Dorfstraße 23, ehem. Gasthof, (Baudenkmal)



Dorfstraße 24 (Baudenkmal)



Wirtschafts- und Nebengebäude

Die Scheunen der Bauernanwesen sind die räumlich am wirksamsten Wirtschaftsgebäude. Charakteristisch für die Scheune ist die große Grundfläche, die ähnlich groß oder größer als die der Wohngebäude ist. Die Scheunen und Nebengebäude haben meist ein Satteldach.



Gestaltungsziele der Gebäudearten

Zu erhalten, bewahren, pflegen und weiterentwickeln sind:

- Die ortsbildprägenden Solitärbauten.
- Die charakteristischen Gestaltmerkmale der einzelnen Gebäudearten.
- Der einheitliche Gesamteindruck der Dachlandschaft in Form und Farbgebung.
- Vorhandene alte Bauelemente: z. B. Fenster, Türen, Tore, Natursteingewände, Lisenen, Geländer, Treppenstufen etc.

Anzustreben ist eine Reduzierung

- auf wenige
- auf ortsübliche
- auf natürliche Materialien.

5. Merkmale der Gebäude

5.1 Dächer

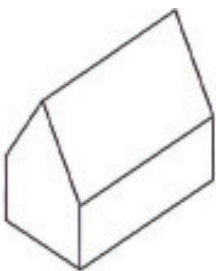
Dachformen, Dachüberstände, Dacheindeckungen

In Hopferstadt ist das steile Satteldach mit einer Neigung größer 45° vorherrschend. Dachsonderformen sind das Walmdach, das Mansarddach und der Krüppel-, bzw. Schopfwalm oder Halbwalm. Die einzelnen Dächer wirken durch ihre großen und ungestörten Dachflächen sehr ruhig.

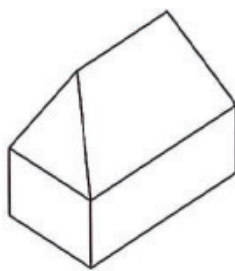
Der Dachüberstand am Ortgang (Giebelseite) ist knapp ausgebildet und beträgt ca. 20 cm. Der Überstand bei der Traufe (Regenrinne) beträgt ca. 40 cm.

Typische Dachdeckungsmaterialien sind naturrote Tonziegeln, meist als Biberschwanzziegel. Sonderbauten, wie Kirche oder Kirchturm, haben oft eine Schiefer-eindeckung.

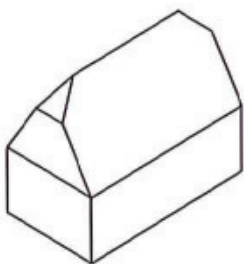
Dachformen



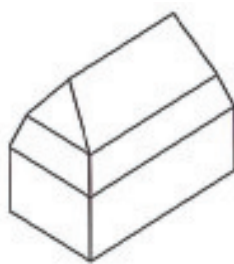
Satteldach



Walmdach



Schopfwalm



Mansarddach



Ortsansicht von Norden

Gestaltungsziele Dächer

Dachformen, Dachüberstände, Dacheindeckungen

- Der einheitliche Gesamteindruck der Dachlandschaft ist in Maßstab, Material und Farbe zu erhalten.
- Die ortstypischen Dachformen und Dachüberstände sind zu erhalten.
- Die vorherrschende Firstrichtung ist beizubehalten.
- Die Ausbildung von Ortgang, Traufe und Gesimsen muss der ortsüblichen Bauweise entsprechen.
- Es sind naturrote bis naturrotbraune gebrannte Dachziegel zu verwenden. Glänzende, glasierte Oberflächen sind nicht erwünscht. In besonderen Fällen kann Naturschiefer verwendet werden. Als Formen sind der Biberschwanzziegel oder der Falzziegel zu verwenden.
- Ein Kniestock ist möglich, wenn sich die Traufhöhe ins Ensemble einfügt.
- Flachdächer sollen nur ausnahmsweise ausgeführt werden, wenn sie nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind.
- Solaranlagen sollen auf den Gebäude-seiten angebracht werden, die nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind. Siehe auch Punkt. 5.7 der Gestaltungsfibel.

5.2 Dachaufbauten

Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Kamine, Antennen

In früheren Zeiten war der Dachboden meist nicht ausgebaut, sondern diente als Trockenboden. Die Belichtung des Dachraumes erfolgt meist über die Giebelseite. Dachaufbauten in Form von Gauben sind im historischen Altort nicht ortstypisch und sind nur vereinzelt als abgeschleppte oder stehende Gauben anzutreffen.



Schleppgauben



Stehende Gauben



Knappe Dachüberstände

Gestaltungsziele Dachaufbauten

- Dachgauben sollen sich gestalterisch und technisch einfügen, das bedeutet:
 - die Form der Schleppgaube oder stehenden Gaube ist auszuführen.
 - die Gauben sollten mit ihrer Achse den Bezug zu den darunterliegenden Fensterachsen aufnehmen.
 - Dachgauben dürfen insgesamt in ihrer Summe höchstens 1/2 der gesamten Firstlänge einnehmen.
 - die einzelne Dachgaube darf max. 1.20 m breit sein.
 - die stehende Gaube soll die Dachneigung des Hauptdaches aufnehmen.
 - die Gauben sind hinsichtlich der Dachdeckung dem Hauptdach anzupassen.
 - die Gaubenfirste sollen deutlich unterhalb dem Hauptfirst liegen.
- Nicht ausgeführt werden sollen:
 - Dacheinschnitte, Dachterrassen.
 - freistehende Kamine an Außenwänden.
- Großformatige Dachflächenfenster sind grundsätzlich zu vermeiden.
- Dachflächenfenster sind im senkrechten Format von max. 60 cm Breite und 90 cm Höhe auszuführen. Eine Reihung oder die Staffelung mehrerer Dachflächenfenster ist zu vermeiden.
- Kamine sollen in Firstnähe das Dach durchstoßen. Als Materialien für die Kamineinfassung sind Verkleidungen aus Blech, Putz oder aus Sichtziegelmauerwerk möglich.
- Antennen sollen vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar angebracht werden.

5.3 Fassaden / Außenwände

Wandaufbau, Putz, Sockel, Farbe

An den Fassaden lässt sich sehr viel über das Alter und die Nutzung der Gebäude ablesen. Ortstypisch ist eine rechteckige, massive Bauform ohne nennenswerte Vor- und Rücksprünge.

Kennzeichnend für das Erscheinungsbild sind:

- verputzte Lochfassaden
- Natursteinmauerwerk aus Muschelkalk
- Fachwerkkonstruktionen, meist verputzt nur bei Scheunen vereinzelt sichtbar

Unabhängig von der Konstruktion und den Baumaterialien sind die Fassaden mit einheitlichen, stehenden Fensterformaten gegliedert.

Die Farbgebung der Fassaden ist für den gestalterischen Zusammenhang im Ort ein wichtiges Element. In der Wahrnehmung ist die Farbe wichtiger als die Form.



Verputzte Lochfassade



Sichtfachwerk



Natursteinmauerwerk aus Muschelkalk

Gestaltungsziele Fassaden / Außenwände

Wandaufbau, Putz, Sockel, Farbe

- Versätze, Vor- und Rücksprünge und jede andere Form räumlich wirksamer Abweichungen von der Bauflucht sind zu vermeiden.
- Balkone und Loggien sollen nur ausnahmsweise an von Straßen abgewandten Fassaden errichtet werden.
- Bestehende Natursteinfassaden und Sichtfachwerkfassaden sind zu erhalten.
- Ortstypische Holzverkleidungen sind möglich.
- Die an den Gebäuden vorhandenen Fassadengliederungen in Form von Fenster- und Türgewänden, Lisenen und Gurtgesimsen sind zu erhalten.
- Sockel sind möglichst niedrig zu halten. Sie dürfen nur in heimischem Naturstein (Muschelkalk) oder in einer verputzten Oberfläche ausgeführt werden.
- Kunststoffe und Fliesen an den Fassaden sind zu vermeiden.
- Fassadendämmung ist bei einer Gebäudesanierung grundsätzlich möglich. Bautechnische und bauphysikalische Zusammenhänge wie auch gestalterische Anforderungen sind dabei zu beachten. Siehe auch Punkt 5.6 der Gestaltungsfibel.
- Putzoberflächen sind in harmonischen, erdfarbenen Tönen zu gestalten. Grelle oder unnatürlich leuchtende Farben sind zu vermeiden.

5.4 Fassadengliederung

Fenster, Türen, Tore,

Fenster

Fenster haben die Aufgabe, die Räume zu belichten und zu belüften. An alten Gebäuden ist das Fensterformat in der Regel ein stehendes Rechteck, das meist zweiflügelig ausgebildet und mit Sprossen gegliedert ist. Natursteingewände, meist aus Sandstein, betonen optisch das Fenster und gestalten die Fassade. Der Klappladen erfüllt die Aufgabe der Lichtabschirmung und des Schutzes vor Kälte, Sonne, Unwetter und Einblick.

Putzfassaden aus der Zeit des Barock bis zur Gründerzeit weisen Gliederungselemente in Form von geohrten Fenstergehäusen, waagrecht gliedernden Elementen und Ecklisenen auf. Als Material wird meist Sandstein verwendet.



Türen und Tore

Eingangstüren sind die Visitenkarte des Hauses. Für jedes Haus wurden sie früher individuell aus Holz gestaltet.

Ob ein Haus einladend wirkt, hängt vom Eingangsbereich ab. Dazu gehören neben der Türe auch Details wie Türgriff, Klingel, Leuchte, Briefkasten und Hausnummernschild.

Auch Tore an Scheunen und Nebengebäuden waren früher aus Holz gefertigt und oft reich verziert. Garagentore aus Metall oder Kunststoff sind Fremdkörper in alten Gebäuden.





Gestaltungsziele Fassadengliederung

Fenster, Türen, Tore

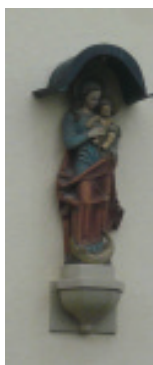
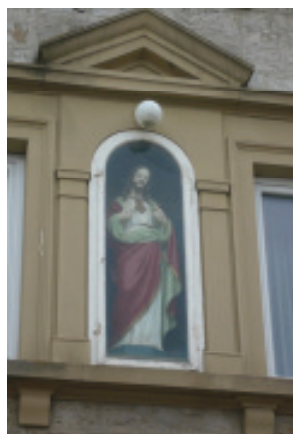
- Die vorhandene Anzahl der Fensterachsen (drei bzw. vier Fensterachsen) ist zu erhalten.
- Das traditionelle Fensterformat des stehenden Rechtecks ist zu erhalten.
- Generell wird für Fenster als Material Holz empfohlen. Kunststoff- und Metallfenster sind nur möglich, wenn sie in Form und Profilierung dem klassischen Holzfenster entsprechen. Für die Fenster wird die Farbe weiß empfohlen. Eloxierte, glänzende Metallprofile entsprechen nicht dem Ortsbild.
- Bei Baudenkmälern sind Kunststofffenster nicht erlaubt.
- Fenstersprossen im Scheibenzwischenraum sind nicht erlaubt.
- Klappläden und Schiebeläden sind den modernen Rollläden vorzuziehen.
- Außenseitig am Fenster angeordnete Jalousien und nachträglich angebrachte Rollladenkästen sind nicht erwünscht.
- Fensterbleche sollen aus Kupfer oder Zinkblech handwerklich gefertigt werden.
- Die Fensterverglasungen dürfen nicht getönt und spiegelnd sein.
- Historische Türen und Tore sind zu erhalten und zu sanieren.
- Türen und Tore sollen in Holz ausgeführt werden. Die Farbe ist mit der Fassadengestaltung und der Umgebung abzustimmen.
- Schaufenster sind nur im Erdgeschoss möglich. Sie sind nach Größe und Anordnung auf die Gesamtform des Gebäudes und die Fassadengestaltung abzustimmen und sollen nicht beklebt werden.
- Markisen sollen nur im Erdgeschoss angebracht werden.

5.5. Besondere Bauteile

Heiligenfiguren, Eingangstreppen, Vordächer, Ausleger, Werbeanlagen

Besonders auffällig ist die große Anzahl von Heiligenfiguren in Hopferstadt. Heiligenfiguren übernehmen Schutzaufgaben und sollen drohendes Unheil von Haus und Hof abwenden. Eine Heiligenfigur ist etwas Besonderes und befindet sich daher auch an einem besonderen Platz.

Gepflegt und unterhalten werden die Heiligenfiguren von den dazugehörigen Hofstellen, auch wenn sich die Figur auf Gemeindegrund befindet. Eine Liste mit allen Heiligenfiguren und den dazugehörigen Hofstellen ist bei der Stadt Ochsenfurt einsehbar.



Gestaltungsziele

Besondere Bauteile

Heiligenfiguren, Eingangstreppen, Vordächer, Ausleger, Werbeanlagen

- Die vorhandenen Heiligenfiguren sind zu erhalten und zu sanieren.
- Eingangstrepfen sind aus ortstypischen Materialien – Muschelkalk oder Sandstein - auszuführen. Die Form des Handlaufs bzw. des Geländers ist dem Charakter des Hauses bzw. der Umgebung anzupassen.
- Ausleger sollen filigran, künstlerisch gestaltet und handwerklich gefertigt sein.
- Vordächer über Eingängen dürfen die Fassade und das Straßenbild nicht beeinträchtigen.
- Werbeanlagen größer 1 m² sind mit der Stadt Ochsenfurt abzusprechen.
- Auf die Wand gemalte Beschriftungen sowie auf die Wand gesetzte Beschriftungen aus Einzelbuchstaben sind denkbar.
- Werbeanlagen dürfen durch punktförmige Lichtquellen oder indirekt beleuchtet werden.

Außentreppe und Vordach

Ausleger

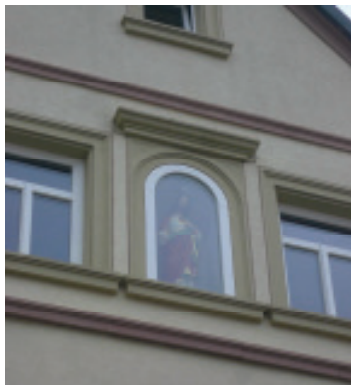
5.6. Energetische Sanierung

Bei einer energetischen Sanierung ist das zu sanierende Gebäude in seiner Gesamtheit zu beurteilen. Eine bauphysikalische Beratung ist empfehlenswert, da das Gebäude aus unterschiedlichen Bauelementen besteht und eine falsch angebrachte Wärmedämmung dem Gebäude auch schaden könnte. Bei ortsbildprägenden Gebäuden ist besonders darauf zu achten, dass die charakteristischen Fassadengliederungen und Fassadendetails erhalten bleiben.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern haben in der Broschüre „Energetische „Modernisierung und Denkmalpflege“ einen Überblick der einzelnen Dämmmöglichkeiten zusammengestellt.



Charakteristische, erhaltenswerte Fassadendetails erschweren eine Außendämmung



Gestaltungsziele Energetische Sanierung

- Die charakteristischen Merkmale und das Erscheinungsbild des Gebäudes sind zu erhalten.
- Das zu sanierende Gebäude ist in seiner Gesamtheit zu beurteilen. Eine bauphysikalische Beratung ist zu empfehlen. Es ist eine Lösung zwischen Energieeffizienz, Nutzungsanforderungen, Substanzerhalt, Bauschadensfreiheit und Wirtschaftlichkeit anzustreben.

5.7 Solarenergie

Ein wichtiger Baustein der Gebäudesanierung ist die Nutzung regenerativer Energien. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen im historischen Umfeld werden kontrovers diskutiert. Sonnenkollektoren auf Dachflächen werden oft als Fremdkörper empfunden. Sie leisten jedoch gerade bei Altbauten mit generell schlechter Energiebilanz einen wichtigen Beitrag zur Nutzung regenerativer Energien und zur CO₂-Einsparung. Solaranlagen entsprechen oft nicht den Vorgaben der Denkmalpflege. Deshalb ist für das Erscheinungsbild des einzelnen Gebäudes, einer Straße, des Altortbereiches und darüber hinaus des ganzen Dorfes ein sehr sensibler Umgang mit flächigen Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Stromerzeugung und Brauchwassererwärmung) notwendig.

Gestaltungshinweise hat die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern in der Broschüre „Solaranlagen gut gestalten“ erarbeitet.

Gestaltungsziele Solarenergie

- Die charakteristischen Merkmale und das Erscheinungsbild des Gebäudes sind zu erhalten.
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sollen bzgl. ihrer Dimensionierung auf den Energieverbrauch des Gebäudes abgestimmt werden.
- Mögliche Maßnahmen sind aufzuzeigen und bzgl. der Energieeffizienz, der Substanzerhaltung und der Wirtschaftlichkeit abzuwägen.
- Auf eine Integration der Module in die Dachfläche (z. B. Solardachziegel) ist zu achten.
- Die Anlagen der Solaranlagen sollen auf den Gebäudeseiten angebracht werden, die möglichst nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind.

So besser nicht:
Sägezahnartiges Aus-
sparen und Abtreppen
einzelner Module führen
zu keinem befriedigen-
den Ergebnis.



Auszug aus der Broschüre
„Solaranlagen gut gestalten“
S. 5, 7, 9

So besser nicht:
Das Umleiten von Mo-
dulen um Dachfenster
herum wirkt zufällig und
unruhig.



Dach mit Solarziegeln
oder versenkten Flachkol-
lektoren eindecken

6. Merkmale der Hofbereiche / Freiflächen

6.1 Hoftoranlagen

Für das Ortsbild Hopferstadt sind die Hoftoranlagen, die das Gehöft zur Straße hin abschließen, charakteristisch. Ursprünglich war das Hoftor aus Holz und meist zweiflügelig. Feingegliederte Stabgittertore aus Metall bilden in Hopferstadt die Ausnahme. Neben dem Hoftor für die Einfahrt dient oft ein kleines für den Durchgang der Bewohner und Besucher. Das Hoftor ist vorwiegend zwischen Torpfeilern angeordnet und schließt mit der Einfriedungsmauer aus Muschelkalk den Hofraum ab. Eine Hofeinsicht ist bei geschlossener Toranlage nicht möglich und war ursprünglich auch nicht erwünscht.

Die Hofabschlüsse tragen wesentlich zur räumlichen Begrenzung des Straßenraumes bei. Die Baulinie der Hauswände, der Hoftoranlagen und der Einfriedungen zur Erschließungsstraße hin, prägen das Erscheinungsbild der Straßenzüge.



Profilierte Torpfeiler aus Naturstein



Hoftoranlage aus Holz mit Torpfeilern



Hoftoranlage aus Holz mit Torpfeilern und Mauer aus Muschelkalk



Fein gegliedertes Hoftor aus Metall zwischen Torpfeilern



Hoftoranlage aus Metall und Mauer aus Muschelkalk



Hoftoranlage aus Holz mit angrenzender Mauer aus Muschelkalk



Hoftoranlage aus Holz zwischen Torpfeilern



Hoftoranlage aus Holz



Hoftoranlage aus Metall

Gestaltungsziele Hoftoranlagen

- Hoftoranlagen sollen sich in Form, Material und Farbe dem Ortsbild einfügen.
- Hoftoranlagen sind in handwerklicher Bauweise in Holz oder ausnahmsweise in Schmiedeeisen auszuführen. Bei Metalltoren ist auf eine kleinteilige Gliederung zu achten.
- Hoftoranlagen sind bzgl. der Höhe an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen.
- Vorhandene Pfeiler aus Naturstein sind zu erhalten und zu sanieren.
- Neue Torpfeiler sollen aus heimischem Muschelkalk oder aus Sandstein gefertigt werden.
- Ortsfremde Materialien sind zu ersetzen.

6.2 Einfriedungen

Einfriedungen nehmen Einfluss auf die Gestalt des eingefriedeten Grundstückes und den Straßenraum.

Ortstypisch für Hopferstadt sind folgende Einfriedungsarten:

- die Mauer aus Muschelkalk
- der Metallzaun
- der Holzlattenzaun
- die Hecke

Je nach örtlicher Situation sind die einzelnen Einfriedungsarten anzutreffen.

Die Natursteinmauer aus Muschelkalk ist ein wichtiges Element in Zusammenhang mit den Hoforanlagen. Der Metallzaun ist nur vereinzelt vorhanden, z. B. am denkmalgeschützten „Dorsch-Anwesen“. Der Holzlattenzaun und die Hecke sind vorzugsweise bei den Grundstückseinfriedungen untereinander oder an den Ortsrändern charakteristisch.



Mauer aus Muschelkalk



Mauer aus Muschelkalk



Metallzaun am „Dorsch-Anwesen“ auf Muschelkalksockel



Metallzaun auf Muschelkalksockel



Metallzaun auf Muschelkalksockel



Detail



Holzlatenzaun



Holzbretterzaun



Holzlatenzaun



Heckenriegel am Ortsrand

Gestaltungsziele Einfriedungen

- Einfriedungen sollen sich in Form, Material und Farbe dem Ortsbild einfügen.
- Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind bzgl. der Höhe an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen.
- Einfriedungen zum Straßenraum sind als Natursteinmauern in Muschelkalk, als Holzzaun mit senkrechten Holzlaten oder als kleinteilig gegliederter Metallzaun auszuführen.
- Einfriedungen an den Ortsrändern sollen als Holzzaun mit senkrechten Holzlaten oder als Heckenriegel ausgeführt werden.
- Ortsfremde Materialien sind zu ersetzen.



Heckenriegel am Ortsrand

6.3 Hofräume / Freiflächen / Bepflanzung

Für den Charakter des Ortskernes sind neben den Gebäuden auch die Hofräume und Gärten entscheidend. Der Hofraum wird von der Stellung und Anordnung der Gebäude zueinander gebildet und von der Hoforanlage abgeschlossen.

Die Hofräume waren früher meist mit wasser-durchlässigen Belägen in Form von Natursteinpflaster oder wassergebundener Decke gestaltet. Somit war die Versickerungsfähigkeit des Bodens gewährleistet.

Wichtigstes Gestaltungselement der Hoffläche war und ist der Hofbaum, der in den Straßenraum hineinragt und so zur optischen Aufwertung des gesamten Straßenraumes beiträgt. Vereinzelt sind in Hopferstadt noch Hofbäume vorhanden. Bei der Auswahl der Bäume ist auf deren spätere Wuchshöhe zu achten.

Fassadenbegrünungen oder die Begrünung von Mauern dienen der Auflockerung und setzen bunte Akzente. Zur Fassadenbegrünung können kleine Blumenbeete oder Pflanzbeete mit Klettergewächsen angelegt werden.

Die Bepflanzung ortstypischer Bauerngärten besteht aus Gemüsepflanzen, Kräutern und Zierpflanzen bzw. Blumen.



straßenwirksamer Hofbaum

Beispiele möglicher Pflanzenauswahl:

Kleinkronige Bäume, Höhe 5 m bis 6 m:
Mehlbeere, Mispel, Feldahorn.

Großkronige Bäume, Höhe bis zu 20 m:
Linde, Buche, Kastanie, Nussbaum.

Säulenförmige Bäume:

Säulenhainbuche, Säulenzierkirsche.

Fassadenbegrünung mit Kletterhilfe:

Kletterrose, Echter Wein, Clematis, Geißblatt.

Fassadenbegrünung ohne Kletterhilfe

Efeu, Wilder Wein.

Pflanzbeete und Stauden:

Funkie, Frauenmantel, Hortensien
Lavendel, Mädchenauge, Mauerpfeffer,
Sonnenhut, Taglilien.

Zierpflanzen für den Bauerngarten:

Dahlien, Lilien, Lupinen, Pfingstrosen,
Rittersporn, Rosen, Tränendes Herz.

Heilpflanzen für den Bauerngarten:

Frauenmantel, Kamille, Kapuzinerkresse,
Königskerze, Malve, Melisse, Ringel-
blume, Salbei, Schafgarbe, Sonnen-
blume.

Sträucher:

Buchs, Eibisch, Flieder, Goldregen,
Holunder, Schneeball.

Pflanzen am Zaun:

Feuerbohne, Glockenblume,
Rosenmalve, Schwarzäugige Susanne,
Storchnabel, Wicken.



Baum, der den Straßenraum mit gestaltet



Hoffläche mit Natursteinpflaster, Hofbäumen und Grünflächen gegliedert



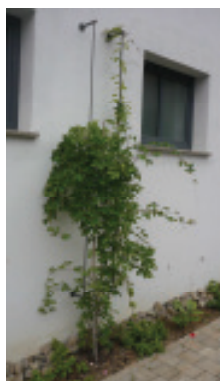
Hoffläche mit Natursteinpflaster



Gegliederte Pflasterfläche (Rinne Bänder)



Efeumrankte Mauer



Kletterpflanze

Gestaltungsziele Hofflächen / Freiflächen / Bepflanzungen

- Befestigte Hofflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.
- Vorhandene Natursteinbeläge sind zu erhalten und bei Umgestaltungen wieder zu verwenden. Ausnahmen sind aus Gründen der Barrierefreiheit möglich.
- Uniformierte Betonsteine und Asphaltdecken sind zu vermeiden.
- Hofflächen sind mit wasserführenden Rinnen und Bändern zu gliedern.
- Hofflächen sind zu begrünen.
- Nach Möglichkeit ist ein Hofbaum, der in den Straßenraum hineinragt, zu pflanzen.
- In Hopferstadt sollte folgendes Motto gelten:
Große Flächen benötigen große Bäume
- Als Fassadenbegrünung eignen sich Weinstöcke oder Kletterpflanzen.
- Koniferen und sehr auffällige Ziergehölze sollen vermieden werden.

7. Umsetzung und Förderung

Die Gestaltungsfibel „Hopferstadt 6“ wendet sich an Bauherren, die Instandsetzungsarbeiten, Modernisierungen oder umfangreiche Veränderungen an den Anwesen und den Gebäuden durchführen wollen.

Fördermöglichkeiten:

- Dorferneuerung
Ansprechpartner: Stadt Ochsenfurt und Amt für ländliche Entwicklung Würzburg
- Ortsbildpflege bei Baudenkmalen
Förderrichtlinien der Stadt Ochsenfurt
Ansprechpartner: Stadt Ochsenfurt
- Denkmalsschutz
Ansprechpartner: Landratsamt Würzburg
Untere Denkmalschutzbehörde und Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof, Memmelsdorf

Steuerabschreibungen nach dem Einkommensteuergesetz (EStG):

- § 7h EStG: Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten.
- § 7i EStG: Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalern. Die Maßnahme ist mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Die Steuerabschreibung nach § 7h EStG erfordert vor Maßnahmebeginn eine Sanierungsvereinbarung oder ein Sanierungsgebot mit der Stadt Ochsenfurt, die nach Abschluss der Maßnahme auch die Bescheinigung für das Finanzamt ausstellt.

Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, soweit die Herstellungs- oder Anschaffungskosten durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln nicht gedeckt sind.

Der Steuerpflichtige kann bei Gebäuden, die in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen, im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7 % der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB) absetzen.

Fragen zur Steuerabschreibung sollten vorab mit dem Steuerberater besprochen werden.

Hinweise zur Umsetzung und Förderung

- Die entsprechenden Anträge zur Förderung sind vor Maßnahmebeginn zu stellen.
- Erst nach der Bewilligung der Maßnahme darf mit der Ausführung begonnen werden.
- Bereits durchgeführte bzw. angefangene Maßnahmen können nicht gefördert werden.
- Solaranlagen jeglicher Art sind nach dem Bayerischen Dorferneuerungsprogramm grundsätzlich nicht förderfähig.
- Maßnahmen an Denkmälern (Einzeldenkmal, Ensemble, Bodendenkmal), die nicht genehmigungspflichtig sind, bedürfen nach Art. 6 und 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Erlaubnispflicht.
- Bei sämtlichen Fördermaßnahmen besteht kein Anspruch auf Fördermittel. Diese können nur im Rahmen der vorhandenen Haushaltsmittel gewährt werden.

Ansprechpartner:

Stadt Ochsenfurt
Hauptstraße 39
97199 Ochsenfurt
Telefon: 09331 97-0

Amt für ländliche Entwicklung
Zeller Straße 40
97082 Würzburg
Telefon: 0931 4101-0

Landratsamt Würzburg
Untere Denkmalschutzbehörde
Zeppelinstraße 15
97074 Würzburg
Telefon: 0931 8003-0

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Referat Unterfranken
Außenstelle Bamberg
Schloss Seehof
96117 Memmelsdorf
Telefon: 0951 4095 – 19

Impressum - Quellenangaben

Herausgeber:

Stadt Ochsenfurt
1. Bürgermeister Juks
Hauptstraße 39
97199 Ochsenfurt

Verfasser:

Architekturbüro Thomas Geiger
Klettenberg 29
97318 Kitzingen
in Zusammenarbeit mit
Architektin
Maria Anna Leikeim
Bahnhofstraße 31
96224 Burgkunstadt

Fotos:

Architekt Thomas Geiger
Architektin Maria Anna Leikeim

Quellen:

Dorferneuerungsplan Hopferstadt mit
Erläuterungsbericht, April 2007
Architekturbüro Stadt+Raum, Würzburg

Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes
für Denkmalpflege

Energetische Modernisierung und
Denkmalpflege, München 2009
Bayerisches Staatsministerium des Innern

Solarenergie und Denkmalpflege,
München 2012
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege



Ziel der Gestaltungsfibel „Hopferstadt 6“

Die in Hopferstadt vorhandene Baukultur soll Identität vermitteln und den gesellschaftlichen Zusammenhang fördern.

Anhand der historischen Vorbilder sind die ortstypischen Merkmale, Elemente und Charakteristiken zu erkennen, zu erhalten, zu bewahren und weiter zu entwickeln.

In Abstimmung mit den Wünschen und Bedürfnissen des Bauherrn ist eine dem modernen Zeitgeist entsprechende Lösung, also ein Kompromiss zwischen Tradition und Moderne, zu finden und zu verwirklichen.

