

# Ortsgestaltungsrichtlinie Markt Ipsheim

## **Präambel:**

Der Markt Ipsheim verfügt über einen historisch gewachsenen Ortskern. Dieser soll in seiner charakteristischen Eigenart erhalten, geschützt und weiterentwickelt werden.

Ziel der Ortsgestaltungsrichtlinie ist es den vorhandenen Baubestand zu erhalten und behutsam zu sanieren.

Umbauten oder Neubauten müssen sich am Bestand orientieren, in die historische Umgebung einfügen und dürfen die umgebende Bebauung nicht beeinträchtigen. Moderne, zeitgemäße Ausdrucksformen sind durchaus erwünscht, wenn sie sich in Kubatur, Gestaltung und Farbe einfügen und die Umgebung nicht dominieren.

Abweichungen sind im Einvernehmen mit dem Markt Ipsheim im Einzelfall zulässig.

Werbeanlagen werden mit dieser Richtlinie nicht geregelt.

## **1. Geltungsbereich**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teile des Geltungsbereichs des „Sanierungsgebietes Ortskern“ (siehe Plan in der Anlage).

### **1.2 Sachlicher Geltungsbereich**

Der sachliche Geltungsbereich umfasst die baurechtlich genehmigungs- und nicht genehmigungspflichtigen Maßnahmen, Instandsetzungen, den Unterhalt und den Abbruch von baulichen Anlagen sowie die Gestaltung privater Freiflächen.

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes oder anderer kommunaler Richtlinien oder Satzungen, z.B. Bebauungspläne, bleiben von dieser Richtlinie unberührt.

## **2. Städtebauliche und gestalterische Grundsätze:**

### **2.1. Städtebaulicher Zusammenhang:**

Der vorhandene städtebauliche Zusammenhang (Raumschluss) von Hauptgebäuden und Nebengebäuden direkt am Straßenrand bzw. am Rand des öffentlichen Raumes ist im Geltungsbereich zu erhalten. Dort wo dieser Raumschluss fehlt oder unzureichend ausgebildet ist, soll er bei Um- und Neubauten hergestellt werden. Ziel ist es eine städtebaulich wirksame Raumkante entlang des öffentlichen Straßenraumes zu erreichen.

### **2.2. „Enge Reihe“:**

Die in Franken charakteristische Errichtung von Gebäuden an einer seitlichen Grundstücksgrenze ist zu erhalten. Bei Abbrüchen sollen neue Gebäude nach diesen Grundsätzen wiedererrichtet werden.

Die Belichtung und Besonnung ist bei der Neuerrichtung oder beim Umbau von Gebäuden zu prüfen und wenn möglich zu verbessern. Wärmeschutz und Brandschutz müssen gewährleistet sein.

## **2.3. Dimensionen von Gebäuden:**

Baukörper sind bevorzugt als rechteckige Körper ohne Vor- und Rücksprünge auszuführen. Auftragende Giebel, Zwerchhäuser, Vorbauten o.ä. sind zu vermeiden und sollen nur bei Gebäuden mit besonderer Bedeutung ausgeführt werden.

Charakteristisch für den Ortskern von Ipsheim sind ein- bis zweigeschossige Hauptgebäude mit steilem Dach, meist Satteldach. Neubauten müssen daher mindestens ein Vollgeschoss mit Dachgeschoss (I + D) oder zwei volle Geschosse (II) mit steilem Dach aufweisen. Der Dachraum wird nur bei breiten Gebäuden zu einem baurechtlichen Vollgeschoss. Diese Charakteristik ist zu erhalten. Hauptgebäude sind mit Dachneigungen von 45° und mehr herzustellen. Ein Kniestock ist nur in Einzelfällen zulässig.

Neu geplante Nebengebäude, die nicht der Wohnnutzung dienen, müssen sich dem Hauptgebäude in Dimension, Größe und Ausführung unterordnen.

Gebäudeausschnitte (Eckrücksprünge, Säulen, Dacheinschnitte etc.) sind nicht zulässig.

Balkone sind bei Gebäuden direkt am Rand des öffentlichen Raumes straßenseitig nicht zulässig.

## **2.4. Baugestaltung**

Es ist eine geringe Materialvielfalt anzustreben. Dabei sind ortsübliche, natürliche Materialien zu verwenden:

- Sichtmauerwerk aus Naturstein: Sandstein, bearbeitet (gesägt, scharriert);
- Fachwerk aus massivem Holz (keine Vorblendung aus Brettern);
- Verputztes Mauerwerk, auch in Gefachen bei Fachwerk;
- Sockel aus Sandstein, soweit historisch vorhanden, ansonsten in Putz, bündig mit der Fassade oder auch leicht von der Fassade abgesetzt;
- „Boden-Deckel-Schalung“ im Giebelbereich von Wohnhäusern und Scheunen;
- Tonziegeldeckung in Biberschwanz Rundschnitt, naturrot. Glänzende, „edelengobierte“ Dacheindeckungen sind unzulässig.
- Für Nebengebäude sind auch reine Holzfassaden zulässig sowie flache Pultdächer mit anderen Dacheindeckungsmaterialien (z.B. glattes oder fein strukturiertes Blech, Tondachziegel für flache Neigungen oder bituminöse Dacheindeckungen). Dächer von Nebengebäuden mit Neigungen bis 15° sind zu begrünen.

## **3. Bauliche Details**

### **3.1 Dächer und Dachaufbauten:**

Dachüberstände sind so gering wie möglich auszubilden.

Dacheinschnitte, z.B. Loggien, sind in öffentlich wirksamen Bereichen unzulässig.

Dachaufbauten sind straßenseitig als Gauben (Stehende Gauben, Schleppegauben, in Einzelfällen auch als Zwerchhausgiebel) in charakteristischen Materialien wie Tonziegel, Putz und Holz auszuführen.

In nicht öffentlichkeitswirksamen Bereichen dürfen auch Dachflächenfenster eingebaut werden. Notwendige Dachausstiegsfenster mit Maßen bis 0,50 x 0,80 m sind ausnahmsweise zulässig.

Dachgauben dürfen gesamt nur 50% der Dachlänge beanspruchen. Je Dach darf nur eine Gaubenart vorkommen. Es sind maximal zwei hochformatige Fenster je Gaube zulässig. Darüberhinausgehende Mehrfachgauben sind nicht zulässig. Bei der Anordnung von Gauben ist auf die Fensterachsen der Fassaden Bezug zu nehmen.

Auf Ortgangziegel ist bei historischen Gebäuden und in deren unmittelbarer Umgebung zu verzichten.

Kamine oberhalb der Traufe sollen bevorzugt verputzt ausgeführt werden.

### **3.2. Wände, Mauern:**

Der Anteil der Wandflächen muss den Anteil der Wandöffnungen übersteigen.

Historische Vor- und Rücksprünge, Gliederungen, Lisenen etc. sind zu erhalten. Wände und Mauern sind möglichst einheitlich zu gestalten. Putzflächen sollen als ruhige, feinkörnige und einheitliche Flächen hergestellt werden. Grobe Strukturputze oder Zierputze sind nicht zulässig. Scharfe Putzkanten sind zu vermeiden.

Es sind ausschließlich gedeckte Farben in Abstimmung mit dem Sanierungsplaner und dem Bauamt zu verwenden. Reintönige Farben sind unzulässig.

Untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Klima- und Lüftungsanlagen) sind so anzubringen oder zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht eingesehen werden können oder dadurch keine Störung der Fassade erfolgt.

Fenster und Türen sowie Tore an Gebäuden erhalten Faschen. Sie können baulich und / oder farblich abgesetzt ausgeführt werden. Ihre Breite muss sich den Dimensionen der Fenster oder Türen/Tore anpassen.

### **3.3. Fenster und Türen:**

Fenster sind hochformatig auszubilden. Sie haben untereinander mindestens eine Fensterbreite Abstand einzuhalten. Sie sind geschossweise einheitlich groß zu gestalten. Davon dürfen einzelne Fenster für untergeordnete Räume abweichen. Bei der Sanierung von Gebäuden dürfen bestehende querliegende Fensterformate beibehalten werden.

Es sind europäische Hölzer zu verwenden. Fenster sind mindestens einmal zu teilen, es sei denn, es werden aus Gründen des Denkmalschutzes weitere Auflagen und Vorgaben festgelegt.

An der Fassade oder außen aufgesetzte Rollläden sind nicht gestattet. An der Innenseite der Fenster können Rollos angebracht werden.

Schaufenster müssen sich dem Gesamterscheinungsbild des Hauses unterordnen. Sie sind hochformatig herzustellen oder entsprechend zu unterteilen. Sie dürfen betriebsbedingt Einrichtungen zum Sonnenschutz aufweisen. Rollläden vor Schaufenstern und Ladeneingängen sind unzulässig.

Türen bei Wohngebäuden dürfen verglaste Elemente aufweisen. Diese dürfen nicht mehr als 1/3 der Türfläche beanspruchen. Türen zu gewerblich genutzten Räumen dürfen auch voll verglast sein.

### **3.4. Tore an Gebäuden**

Tore sind in Holz auszuführen. Es sind europäische Hölzer zu verwenden. Tore in Stahlkonstruktion sind zugelassen, wenn die Stahlrahmenunterkonstruktion nicht sichtbar ist und die Tore mit einer Holzbeplankung ausgeführt werden.

### **3.5. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen:**

Entsprechende Dachaufbauten oder Montagen an Fassaden sind zulässig, soweit folgende Grundsätze berücksichtigt werden:

- Die Module sind entweder integriert in die Dachfläche oder parallel zur Dachfläche bzw. zur Fassade herzustellen;
- Das verwendete Material muss blendfrei sein;
- Die Module dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen und
- Der Rahmen der Module muss an die Modulfarbe angepasst sein.

An den öffentlich wirksamen Dach- oder Fassadenbereichen der Gebäude dürfen keine PV- und Solaranlagen angebracht werden, wenn sie als solche erkennbar sind. Die Aufständigung von Modulen ist in Ausnahmefällen ausschließlich auf Nebengebäuden zulässig.

### **3.5. Gestaltung von Einfriedungen, Gartentüren, -tore und Freiflächen**

Die Gestaltungsrichtlinie trifft nicht auf Einfriedungen zwischen Privatgrundstücken zu, sondern regelt ausschließlich Einfriedungen zu öffentlichen Flächen. Ausnahmen sind bereits vorhandene historische Einfriedungen zwischen Privatflächen.

Historische Einfriedungen sind zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls zu sanieren.

Zulässig sind straßenseitig Zäune als Holzzäune mit senkrechter Lattung. Die Lattenbreite darf maximal 8 cm betragen. Der Abstand zwischen den Latten beträgt 0,6 bis 1,0 Lattenbreite. Auch schmiedeeiserne Zäune sind zulässig.

Zaunpfosten dürfen aus Holz, Naturstein oder verputztem Mauerwerk sowie bearbeitetem Beton hergestellt sein.

Sockel sind bis 0,20 m Höhe zulässig, wenn in Abständen von weniger als 5 m Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere geschaffen werden.

Zulässig sind auch Mauern in verputzter Ausführung oder als Sandsteinmauern.

Freistehende Mauern haben eine Abdeckung zu erhalten.

### 3.6. Begrünung

Die Oberflächenversiegelung der privaten Flächen ist auf das absolute Mindestmaß zu reduzieren. Vorhandene Pflaster in Natursteinmaterialien sind zu erhalten oder wieder neu zu verlegen.

Freiflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Ein Anteil von 50% begrünter Freiflächen soll mindestens erreicht werden.

Wo dieser Anteil nicht erreicht wird, ist eine Begrünung in der dritten Dimension als Einzelbaum, Kletter- oder Rankbegrünung (an Fassaden, Mauern, Pfeilern) herzustellen.

Die Bepflanzung hat überwiegend mit einheimischen Pflanzen und mit klimaresistenten Pflanzen zu erfolgen.

Auf unterschiedliche Blühzeiten und auf Fruchtbehang ist zu achten.

Ipsheim, den 29.11.2023

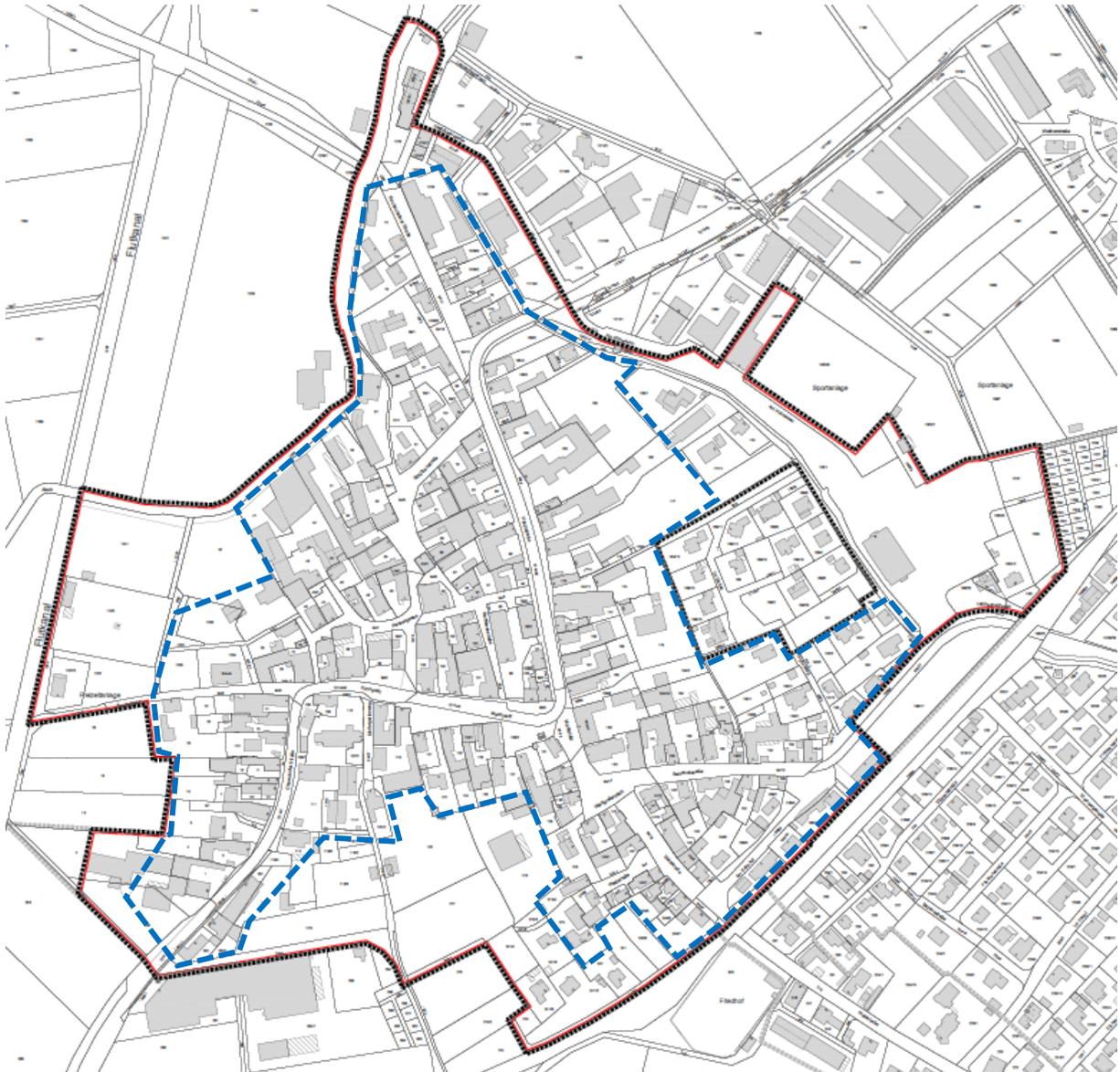


Stefan Schmidt

Erster Bürgermeister



## Anlage: Geltungsbereich der Richtlinie



Blaue gestrichelte Linie: Geltungsbereich der Richtlinie

Schwarze Abgrenzung mit rotem Strich: Sanierungsgebiet

Ohne Maßstab