Marktheidenfeld

Gestaltungsfibel für die Stadtteile

mit Erläuterung

Stadt Marktheidenfeld

Gestaltungsfibel für die Stadtteile Marktheidenfelds

Zum Erhalt des Ortsbildes
und zur Gestaltung und Weiterentwicklung der
städtebaulichen und baulichen Struktur

Inhaltsverzeichnis

		Seite
	Präambel	3
Teil A:	Allgemeine Gestaltungsgrundsätze	4
	Städtebauliche Merkmale und Charakteristik der Stadtteile	6
	Gebäudemerkmale:	
	Dächer	12
	Fassade	20
	Fenster	22
	Balkone	24
	Schaufenster und Werbeanlagen	25
	Türen, (Hof)tore und Eingangstreppen	26
	Einfriedungen	27
Teil B:	Kerngebiete der Stadtteile	29
	Impressum	36

Präambel

Ziel der Gestaltungsfibel ist es, das städtebauliche und baukulturelle Erbe der Stadtteile Marktheidenfelds in seiner Gesamtheit zu schützen und zu pflegen, sowie die städtebaulichen und baulich-architektonischen Qualitäten zu fördern. Der individuelle Charakter der Stadtteile und die identitätsstiftenden Elemente der örtlichen Baukultur werden dargestellt und somit bewusst gemacht.

Mit Hilfe der textlichen Beschreibungen und Bilder soll angeregt werden, typische Gestaltelemente zu bewahren und zu ergänzen, um den einzigartigen Charakter der Stadtteile Marktheidenfelds zu erhalten.

Die Gestaltungsfibel der Stadtteile Marktheidenfelds ist dabei in Form eines städtebaulichen Fachbeitrags für Gebäudeeigentümer, Bauwillige sowie für Planer ein Leitfaden, um mit ihrem Bauvorhaben einen Beitrag zu einem geschlossenen und atmosphärischen Ortsbild zu leisten. Die in den Jahrhunderten gewachsenen Stadtteile verlangen für eine zeitgemäße Weiterentwicklung ihrer Mitte Rücksicht auf den historischen Baubestand.

Die in der Fibel dargestellten Gestaltungsgrundsätze, Empfehlungen und Beispiele können frühzeitig bei Planungsentscheidungen helfen.

Altfeld

Glasofen

Marienbrunn

Teil A - Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

Das gewachsene Erscheinungsbild der einzelnen historischen Stadtteile soll in seiner Eigenart und Gestalt erhalten und geschützt, verbessert sowie weiterentwickelt werden. Das stadtteilbildprägende Gefüge gibt den grundsätzlichen Rahmen bei allen baulichen Maßnahmen. Form, Maßstab, Proportion, Gliederung, Material und Farbigkeit bestimmen die Gestalt und sollen im Einklang mit dem individuellen Bild eines Stadtteils entwickelt werden.

Vorrang hat grundsätzlich bei allen Erneuerungsmaßnahmen die Erhaltung und Sanierung von Gebäuden, Gebäudeelementen sowie auch von einzelnen Gebäudeteilen. Die Geschichte und Identität, die wir daraus ziehen ist unersetzlich.

Aus diesem Grund ist der Erhalt von Originalsubstanz im größtmöglichen Maße zu verfolgen. Dabei ist die Gebäudetypologie und eine gebäudetypische Architektur sowie Gestaltung bei einem Einzelgebäude entsprechend zu berücksichtigen.

Neues Bauen kann unter Berücksichtigung der charakteristischen Gestaltungsprinzipien zu einer wertvollen Ergänzung und Weiterentwicklung historischer Ortskerne werden. Dabei ist darauf zu achten, dass bei Neubauten und neuen Anbauten eine zeitgenössische, sorgfältige Architektur erkennbar ist.

Michelrieth

Oberwittbach

Zimmern

Bei Maßnahmen an Einzeldenkmälern und bei Gebäuden im Denkmalschutzensemblebereich ist generell vor Beginn der Arbeiten eine Erlaubnis nach Art. 6 DschG bei der Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Bei allen Maßnahmen ist auf eine handwerklich solide Ausführung zu achten. Dabei ist Handwerkskunst auch mit neuen Materialien und Techniken möglvich. Auf neue funktionale Anforderungen und Techniken sollte mit hochwertigen angemessenen gestalterischen Lösungen geantwortet werden.

Im diesem Sinne sind bei Baumaßnahmen die Grundsätze der BayBO, Art. 8 „Baugestaltung“ zu beachten.

Zur Straße offene Hofanlagen

Satteldächer als verbindendes Element

Sandsteinmauern im Ortsbild

Städtebauliche Merkmale und Charakteristik der Stadtteile

Altfeld

Altfeld liegt mit einer sehr sanften Topografie beidseitig der Staatsstraße 2315 westlich vom Main. Das linear entlang der Hauptstraße Michelriether - bzw. Wertheimer Straße gewachsene Straßendorf ist heute noch gut erkennbar und prägt den Kernbereich des Stadtteils Altfeld. Dieser Struktur innewohnend ist das Fehlen eines eindeutigen städtebaulichen Mittelpunktes. Historisch gesehen hat Altfeld zwei Kerne (Bebauung vor 1850), die östlich und westlich der heutigen Staatsstraße liegen und ausschließlich wohngenutzt sind. Dem neuen funktionalen Mittelpunkt mit öffentlichen Einrichtungen westlich der Staatsstraße fehlen trotz der repräsentativen historischen Gebäude noch weitgehend freiräumliche Qualitäten.
Die Reihung von Grundstücken entlang der Straße mit einer ländlich typisch geringen Bebauungsdichte und den stark variierenden Abständen der Gebäude zur Straße geben eine lockere, offene Struktur. Dieser Wechsel der zur Straße hin sich öffnenden Hofanlagen mit Freiflächen und Einzelgebäuden ist typisch für Altfeld und daher als eigenständiger Charakter erhaltenswert.

Im süd-östlichen Teil ist eine höhere Dichte festzustellen - hier liegt einer der historischen Kerne Altfelds. Im nördlichen Verlauf wird die Dichte entlang der Straße etwas geringer, hier schließen hinter dem historischen Kerngebiet Neubaugebiete an.

Verbindende Charakteristika innerhalb der Struktur sind die Ein- bis Zweigeschossigkeit der Wohngebäude sowie die überwiegend steilen, rotgedeckten Satteldächer. Die Fassadengestaltung der Gebäude ist sehr unterschiedlich - noch vorhandene historische Gestaltungselemente schaffen es nicht mehr, ein charakteristisches Ortsbild zusammenzusetzen.

Die großzügigen Hausgartenanlagen entlang des Hauptstraßenzuges prägen das Ortsbild wesentlich und stellen Verknüpfungsstrukturen mit dem umgebenden Landschaftsraum dar. Stützmauern aus Sandstein dienen als Hangsicherung bzw. Abgrenzung und sind im vielfältigen Ortsbild Puzzleteile der Wiedererkennung.

Im Schwarzplan ersichtliche Morphologie eines Straßendorfs mit lockerer Bebauung

Westlicher historischer Ortskern und neue Ortsmitte

Blick auf Glasofen

Ortskern Glasofen

Kirche als Mittelpunkt

Glasofen

Der Stadtteil erstreckt sich auf einer leichten Anhöhe und entlang eines Hanges auf der westlichen Seite des Mains. Diese Topografie ist im Ort immer wieder deutlich sichtbar. Die Mitte des Haufendorfs Glasofen formiert sich im Umfeld der Schulstraße und entlang der Claushofstraße. Funktionaler Mittelpunkt ist das repräsentative Bürgerhaus (ehemals Schulhaus). Im weiteren Verlauf der Claushofstraße parallel zum Hang sind dann Elemente eines Straßendorfes erkennbar. Südlich davon erstreckt sich ein größeres Neubaugebiet.

Der Ortskern ist eine Addition eigenständiger großer Hofanlagen und freistehender Einzelgebäude mit einem auffallend großen Anteil von Neben- und Wirtschaftsgebäuden. Mit ihrem großen Volumen und der oftmals verlorengegangenen Funktion bilden die Scheunen eine zentrale Aufgabe der Weiterentwicklung. Das weitgehend unverputzte, rohe Mauerwerk der Nebengebäude schädigt das Ortsbild derzeit deutlich. In Glasofen ist ein signifikanter Leerstand zu verzeichnen.

Der Kernort verfügt noch über einen großen Anteil historischer Bebauung vor 1850 (überwiegend Fachwerk mit Ziegelgefache). Trotz des schlechten Zustandes vieler Gebäude ist diese Bebauung Teil der lokalen Identität. Wo möglich sollte diese daher erhalten und saniert werden. Neuzeitliche leerstehende Scheunen können durch altortgerechte Neubauten ersetzt werden.
Die überwiegend ein- bis zweigeschossigen Wohngebäude stehen in der Regel auf einem erhöhten Sandsteinsockel. Am Hang erreicht der Sandsteinsockel bei Wohn- und Nebengebäuden durchaus Geschosshöhe. Große, steile, rote bis graue Satteldächer mit hellen Putzfassaden, Fachwerk und Backsteinmauerwerk prägen das Bild Glasofens. Nur vereinzelt findet sich Sandstein als Zierelement an Fenstereinfassungen.
Am Rand des Ortskerns finden sich Hausgärten und Selbstversorgerflächen. Als typisches Element Glasofens sind diese ebenso wie die zwischen den großen landwirtschaftlichen Hofstellen liegenden Grünflächen erhaltenswert.

Eichenfürst
Eine Besonderheit stellt Eichenfürst dar. Die etwas abseits der Staatsstraße 2315 im Tal gelegen, überwiegend historischen Höfe sind von sehr unterschiedlichem Charakter. Eichenfürst Nr. 1 ist ein großes, schmuckreiches Gebäude mit einer repräsentativen Fassade. Eichenfürst 3 ist als eingeschossiges Wohnhaus mit großen Scheunen ein einfaches Fachwerkgebäude, welches als sanierte Gesamtanlage sicher ortsbildprägenden Charakter hätte. Wohngebäude, Scheunen und Bauerngärten stehen in fließendem Übergang zur umgebenden Landschaft.

Altort Marienbrunn

Hafenlohrer Straße mit Kirche

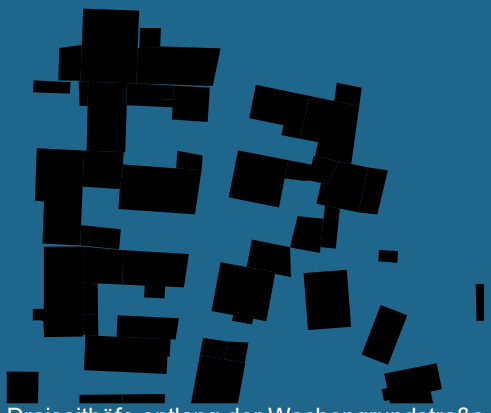
Scheunenkranz am Ortsrand

Marienbrunn

Der weitgehend eben liegende Stadtteil verfügt historisch gesehen über zwei Siedlungskerne: die „Vorstadt“ und den eng an den Straßenraum angebauten Altort.
Der Grundriss des Altortes Marienbrunn entwickelte sich kompakt an der Kirche entlang. Es gibt zwei zentrale Achsen. Entlang dieser beiden Achsen finden sich bis heute geschlossene Straßenzüge mit einheitlicher Positionierung der Häuser, sowie einer Giebelständigkeit zur Hauptstraße hin. Diese schöne Situation löst sich im rückwärtigen Bereich der Grundstücke und an den Rändern des Ortes bereits auf - bei einer zukünftigen Entwicklung ist besonders auf die Einpassung der Neubauten in das Ortsbild zu achten.

Entlang der Wachengrundstraße ist die Typologie der Dreiseithöfe mit dem sich daraus ergebenden Scheunenkranz gut lesbar. Auch am Ortsrand nördlich der Hafenlohrer Straße ist dieser Scheunenkranz strukturell noch sichtbar. Das dichte Gefüge der engständigen und kleinvolumigen Bebauung auf kleinteiliger Parzellenstruktur in der Hafenlohrer Straße steht gleichermaßen für Identität und Zukunftsprobleme. Auszuloten ist hier, wie mit einem Erhalt der städtebaulichen Qualitäten der Bestand in zeitgemäße Wohnangebote transformiert werden kann. Der Leerstand findet sich bislang eher verdeckt - vor allem entlang der Hafenlohrer Straße ist ein Generationenwechsel zu erwarten.

Besonders sensibel ist der Bereich um die Kirche. Eventuelle Neuentwicklungen sollten hier sorgfältig gegenüber Sanierungs-/Umbauoptionen abgewogen werden.
Dominantes Zierelement an den verputzten Fassaden der überwiegend eingeschossigen Gebäude sind Sandsteinfassungen der Fenster, Bossen in den Gebäudeecken und Sockelverkleidungen. Sichtbares Fachwerk und Holzverschalungen finden sich vor allem bei Scheunen und Nebengebäuden.
Auffallend sind die steilen, mit roten Ziegeln gedeckten Dächer die in ihrer Einheitlichkeit absolut ortsbildprägend sind.


Dreiseithöfe entlang der Wachengrundstraße

Rot gedeckte Steildachlandschaft

Grafschaftsstraße

Dörfliche Hofstrukturen

Wohnhaus saniert

Michelrieth

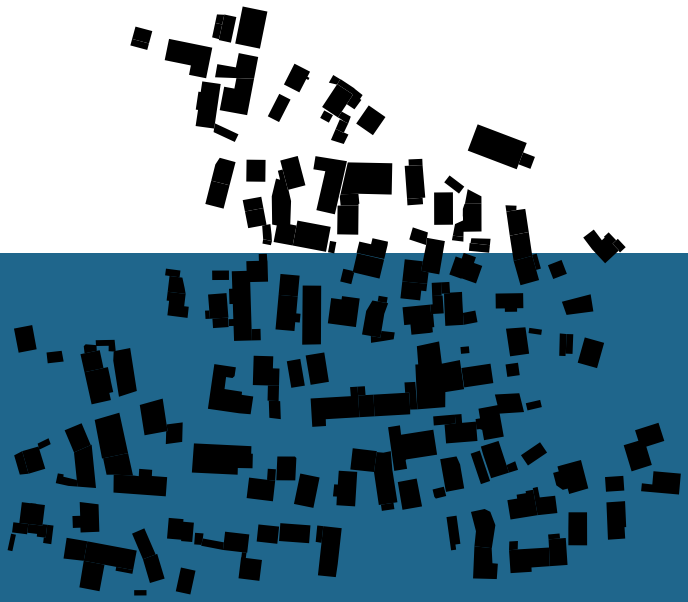
Michelrieth liegt westlich des Mains am Rand des Waldes auf einer leichten Anhöhe. Die unregelmäßige, gut erhaltene Haufendorfstruktur mit sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen und Hofanlagen ist im Ortsbild heute noch zu erkennen. Ausnahme bildet die Grafschaftsstraße, an der eine geschlossene Bauweise neben Kirche, Pfarrhaus und Schulhaus vorzufinden ist. Dieser Gegensatz zwischen dörflichem und städtischem Charakter macht Michelrieth einzigartig.

Im Stadtteil finden sich zahlreiche ortsbildprägende Gebäude und Hofstellen sowie mehrere Baudenkmale (Kirche, altes Pfarrhaus, Zehntscheune, Forsthaus). Im Zentrum des Ortes konzentrieren sich öffentliche Nutzungen in historischen Gebäuden. Einen verbindenden zentralen Platz gibt es nicht. Hier besteht ein für die Stadtteile außergewöhnliches Potenzial zur Entwicklung eines identitätsstiftenden Ortsmittelpunktes. Die Erhaltung und Entwicklung der bestehenden Gebäude sollte dabei Vorrang vor Neubau haben.

Sichtbares Fachwerk findet sich vor allem an Scheunen oftmals in Kombination mit Backsteinausfachungen. Bei Wohnhäusern ist das Fachwerk oft überputzt. Vielfach haben die Gebäude einen Sandsteinsockel bzw. ein Sockelgeschoss. Mauern, Gewände und Zierelemente an den Fassaden aus rotem Sandstein prägen das Ortsbild. Holzverschalungen finden sich aus früherer Zeit an Scheunen, heute aber auch an Wohnhäusern. Sie können zu einer gelungenen Gliederung eines Gebäudes und zu einer ortstypischen Einfügung beitragen.

Entlang des südlichen Ortsrandes finden sich strukturreiche Grünflächen und Bauerngärten.

Sockelbereich aus Sandstein



Schwarzplan Ortskern Michelrieth

Überbauter Anger

Leerstehendes Kleinod

Steingebäude, repräsentative Wirkung

Oberwittbach

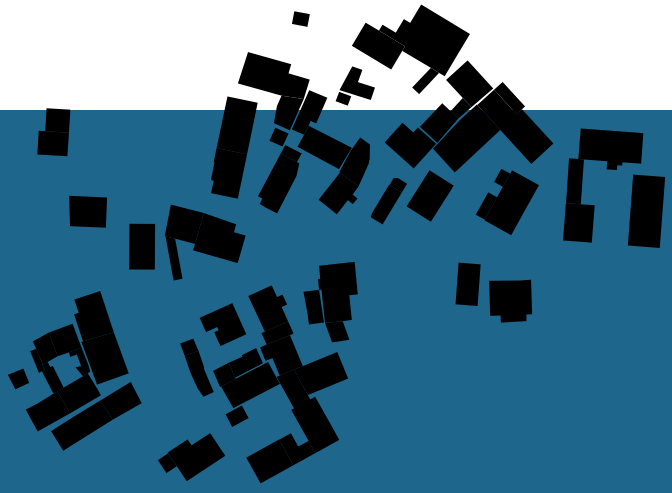
Der kleinste Stadtteil der Stadt Marktheidenfeld ist Oberwittbach - ein Angerdorf mit großen Hofanlagen und frei stehenden Einzelgebäuden. Der Ursprung der westlich des Mains gelegenen Siedlung ist der Wittbach, der heute nicht mehr im Ortsbild in Erscheinung tritt. Damit fehlt dem Ort ein wichtiges Identitätsmerkmal zumal der „Anger“ als Mittelpunkt seit Alters her überbaut wurde. Der Wittbach durchzog als Oberflächengewässer den Ort, zumindest 12 Brunnen können nachgewiesen werden.

Heute überwiegend zum Wohnen genutzt, finden sich im unmittelbaren Ortskern noch einige landwirtschaftliche Höfe sowie ein Gewerbebetrieb und viele große Wirtschafts- bzw. Nebengebäude.

Die mehrheitlich zweigeschossigen Gebäude weisen ein sehr gemischtes Erscheinungsbild auf: Einzelne schöne Fachwerkgebäude, repräsentative Backsteingebäude und verputzte Gebäude mit Sandsteinverzierungen fallen im Ortsbild auf.

Alle eint das steile Satteldach in roter, rotbrauner oder dunkelgrauer Ziegeldeckung, sowie ein Sandsteinsockel Der Ortskern ist mittlerweile stark von Neubauten bzw. nicht bauzeitgerechten Sanierungen durchzogen. Um so stärker sollte das Gewicht bei der Sanierung der noch vorhandenen historischen Bausubstanz im Ortskern liegen (insbesondere ortstypische Fassaden-, Dach und Hofraumgestaltung).

Oberwittbach


Schwarzplan Ortkern um den Anger in Oberwittbach

Zehntscheune am Ortseingang Zimmern

Mainseite

Mauern und Sockel aus Bruchsandstein

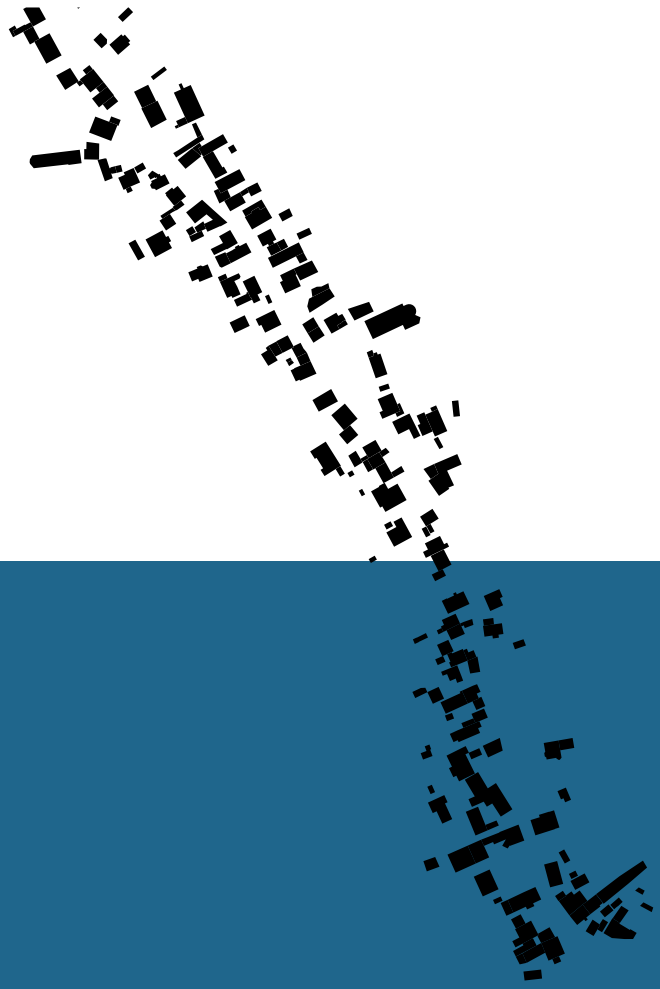
Zimmern

Der Stadtteil ist deutlich von seiner topografischen Lage entlang des Mainufers geprägt. Der steile Abfall des Geländes zum Main hin bringt große Stützmauern aus Bruchsandstein sowie Gebäude mit geschosshohen Unterbauten hervor. Eingeengt zwischen Main und Berg war die Lage nicht für landwirtschaftliche Betriebe geeignet. Die Einzelgebäude des Straßendorfes entlang der Hauptstraße (Theodor-Heuss-Straße/Untere-Au-Straße) geben Zimmern einen deutlich städtischen Charakter. Die Gebäude stehen giebelständig oft unmittelbar an der Straße. Viele historische Gebäude sind neuzeitlich überformt, Anbauten und Ergänzungsbauten finden sich aus allen Zeitepochen. Garagenzufahrten prägen mit ihrem Erscheinungsbild den Hauptstraßenzug mit.

Historische Gebäude sind mit rot gedeckten Satteldächern oft mit Krüppelwalm ausgestattet, neuzeitlich kamen schwarze und graue Dächer hinzu, die das Bild zum Main hin sehr bunt werden lassen.

Deutlich wird die Vergangenheit des Ortes als Zentrum des Steinbruchs an den historischen Gebäuden und vor allem an den vielen, großflächigen Sandsteinmauern.
Zum Main hin orientieren sich Nebengebäude, durch Sandsteinmauern gestufte Nutzgärten und Grünland.

Nutzgärten zum Main



Schwarzplan/Struktur Zimmern

Altfeld

Glasofen

Marienbrunn

Gebäudemerkmale - Dächer

Das Dach

Das Dach ist die „fünfte Fassade“ eines Gebäudes. Es trägt mit seiner Dachform, seiner Dachneigung, seiner Firstrichtung und dem Verhältnis des Daches zum Baukörper zur Gestaltung der Dachlandschaft eines Siedlungsbereiches wesentlich bei.

Die Stadtteile Marktheidenfelds sind gekennzeichnet durch überwiegend steile, ca. 45-60 Grad geneigte, Satteldächer auf den Hauptgebäuden. Vereinzelt sind auch Krüppelwalmdächer zu finden, Walmdächer und Mansarddächer sind repräsentativen Gebäuden vorbehalten. Die dem jeweiligen Gebäudetypus entsprechende charakteristische Dachgestaltung gilt es bei Sanierungs- und Umbaumaßnahmen zu erhalten. Bei Neubaumaßnahmen sollte sich die Dachgestaltung an den wesentlichen Strukturelementen des Stadtteils orientieren.

Dachform

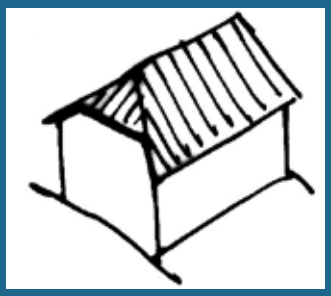
Für Hauptgebäude und straßenseitige Nebengebäude sind für alle Stadtteile steile Satteldächer mit mittig liegendem First typisch. Der First von angebauten Nebengebäuden sollte deutlich unter dem des Hauptgebäudes liegen. Eine Ausnahme bilden hier große bestehende Scheunen. Unüblich sind Pultdächer - sie sollten daher nur für Nebengebäude und Anbauten bei untergeordneten, schmalen Gebäuden und Nebenanlagen an wenig einsehbaren Bereichen verwendet werden.

Flachdächer sind Fremdkörper in der Ortstruktur und sollten demzufolge vermieden werden. Flachdächer sollten allenfalls angewendet werden, wenn die Gebäude hinsichtlich Proportion und Gestaltung als Anbauten erkennbar sind sowie im Ortsbild nicht störend wirken.

Bei denkmalgeschützten und stadtteilprägenden historischen Gebäuden sind vorhandene Bestandsdachformen wie Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddächer zu erhalten bzw. bei Erneuerungsmaßnahmen wiederherzustellen.

Stadtteilübergreifend typisch: das Satteldach

Krüppelwalmdach



Ortsbildstörend: Flachdach auf Hauptgebäuden

Michelrieth

Oberwittbach

Zimmern

Dachneigung

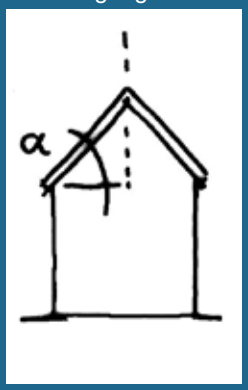
Die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden haben in allen Stadtteilen eine gleiche symmetrische Dachneigung von mindestens 40 Grad bis ca. 55 Grad.

Bei schmalen Nebengebäuden sind Pultdächer mit einer geringeren Dachneigung ortsbildverträglich, wenn sie zum öffentlichen Raum nur gering in Erscheinung treten.

Ein wichtiges Merkmal des Ortsbildes ist die Ausrichtung des Daches zum öffentlichen Raum der Straße: ein Gebäude kann traufständig oder giebelständig sein. Maßgebend für die Ausrichtung ist die jeweilige städtebauliche Gesamtsituation. Bei geschlossenen Straßenzügen ist insbesondere bei Neu- und Umbauten die vorherrschende Ausrichtung aufzunehmen.

Geschlossener Straßenzug mit giebelständigen Gebäuden

Dachneigung



Hauptgebäude

Krüppelwalmdach mit Giebel, Satteldachgauben und Zwerchhaus

Nebengebäude

Satteldach

Altfeld

Glasofen

Marienbrunn

Gebäudemerkmale - Dächer

Dachdeckung

Das Ortsbild prägt ganz wesentlich die Art der Dachdeckung. Die Dächer der Marktheidenfelder Altorte sind vorwiegend mit roten und rotbraunen, kleinformatigen Tonziegeln gedeckt. Graue und schwarze Dächer fallen störend auf. Die natürliche Alterung (Patina) der Naturtonziegel verleiht der Dachlandschaft in ihrer vielfältigen Schattierung einen belebenden Reiz.

Dementsprechend sollten Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit roten bzw. rotbraunen Dachziegeln vorzugsweise in Ton versehen werden. Versiegelungen sollten matt und unauffällig sein - klar vermieden werden sollten glänzende Glasierungen, Fremdfarben, Bleche und Dachdeckungen in Kunststoff.

Die Vielfalt der verwendeten Ziegelformate tritt in ihrer Bedeutung hinter Farbe und Format zurück - traditionell wurden in den Ortskernen Doppelmuldenfalzziegel und teilweise Biberschwanzziegel verwendet. Viel wesentlicher bei der Auswahl des Ziegels ist das Format: industrielle Großformate sollten auch bei größeren Flächen wie Scheunen unbedingt vermieden werden.

Bei bestehenden stadtteilprägenden historischen Gebäuden ist es unerlässlich Tonziegel in traditioneller Deckung zu verwenden. Grate, Ortgänge und Firstlinien sollten beibehalten bzw. wiederhergestellt werden.

Biberschwanz Doppeldeckung

Doppelmuldenfalzziegel

Reformpfanne

Farbraum

Michelrieth

Oberwittbach

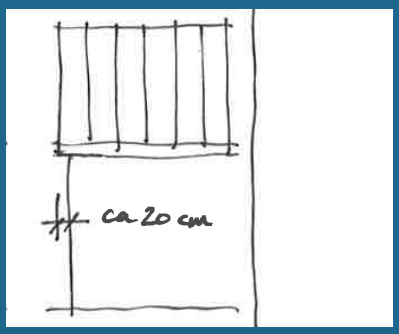
Zimmern

Dachüberstand, Traufe, Ortgang

In allen Stadtteilen findet sich der typisch fränkische knappe Dachüberstand an Ortgang und Traufe. Für straßenseitige Traufen sollten je nach Gebäudegröße Überstände von 15 cm bis höchstens 30 cm gewählt werden, Ortgänge sind mit einem maximalen Überstand von ca. 20 cm zu empfehlen.

Traufseitig wird die Untersicht häufig mit einem fränkischen Holzkasten verkleidet. Der Ortgang ist bei allen historischen Gebäuden mit Windbrett oder Zahnschnitt ausgeführt. Bei Neu- und Umbauten finden Ortgangziegel immer mehr Verwendung. Hier gibt es Produkte, die sich mit einem flachen und knappen Überstand gut in die bestehende Dachlandschaft einfügen können. Bei stadtteilprägenden historischen Gebäuden ist von einer Verwendung von Ortgangziegeln abzusehen. Die Ausbildung von Ortgängen in Blech oder Kunststoff ist grundsätzlich zu vermeiden.

Ortstypisch geringe Dachüberstände



Ortganglösung Windbrett

Ortganglösung Zahnschnitt

Altfeld: Walmdachgauben

Glasofen/Eichenfürst: Sonderform Zwerchhaus

Marienbrunn: Zwerchhaus am Nebengebäude

Gebäudemerkmale - Dächer

Dachaufbauten, -einbauten: Gauben

Dachgeschosse einfacher Wohnhäuser auf dem Land waren in der Regel nicht zu Wohnzwecken genutzt. Daher sind Dachaufbauten auf historischen Gebäuden in den Stadtteilen eher selten. Wirtschaftsgebäude dagegen verfügten teilweise über aufgesetzte Zwerchhäuser zu Zwecken der Anlieferung im Lagergeschoss.

Bei historischen Gebäuden finden sich überwiegend Einzelgauben in Schlepp-, Satteldach-, oder Walmdachform mit stehenden Fensterformaten. Bei Sanierungen und Dachgeschossausbauten sollte diese prägende historische Dachstruktur entsprechend bewahrt werden.

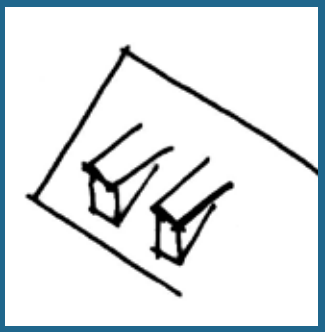
Wesentlich bei der Ergänzung neuer Dachaufbauten ist, dass Gauben in Größe, Form und Anzahl das Hauptdach nicht dominieren, sondern sich sowohl als Einzelelement wie auch in der Gesamtheit in einem angemessenen Verhältnis dem Hauptdach unterordnen. Zwerchhäuser sollten sich entsprechend deutlich zum Hauptfirst niedriger absetzen. Gestalterisch wirksam ist ein deutlicher Abstand zu Ortgang, Traufe, First, sowie zu Dachkehle, Grat etc. sowie eine harmonische Platzierung der Gaube auf dem Gesamtdach.

Dabei sollten Dachgauben in Material und Farbe an die sie umgebenden Dachflächen bzw. an die Gesamtgestaltung des Gebäudes angepasst werden.

Möglich ist es, einzelne Dachgauben zu einer liegenden Dachgaube mit Fensterreihung zusammenzufassen, so lange sie sich der Hauptdachfläche deutlich unterordnet. Hierbei sollten die Abstände zwischen den Fenstern möglichst gering gehalten werden.

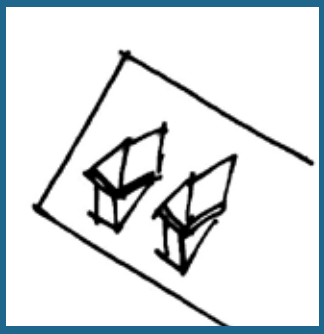
Gaubenfenster sind in ihren Öffnungsmaßen historisch bedingt deutlich kleiner als die Fassadenfenster und in stehenden Formaten ausgebildet. Dies sollte auch bei neuen Einbauten berücksichtigt werden. Dachüberstände sollten so gering wie möglich ausgeführt werden.

Schleppgaube

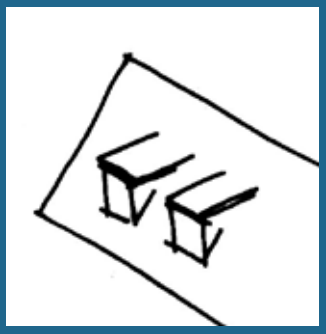


Satteldachgaube

Walmdachgaube



Flachdachgaube



Michelrieth: harmonische Schleppgauben

Oberwittbach: Dachflächenfenster

Zimmern: traufnahe Dachflächenfenster

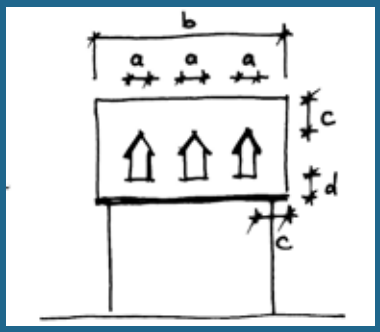
Dachflächenfenster

Liegende Dachflächenfenster (im Gegensatz zu stehenden in Gauben) kannte man in den historischen Ortskernen nicht. Sie sind daher bei der Sanierung ortsbildprägender Gebäude in der Regel zu vermeiden.
Bei Neubauten ist der Einbau von Dachflächenfenstern nicht störend, wenn sie eine geordnete Platzierung und eine beschränkte Größe und Häufung aufweisen. Formate bis 0,75 m Breite und 1,20 m Höhe sind zu empfehlen.

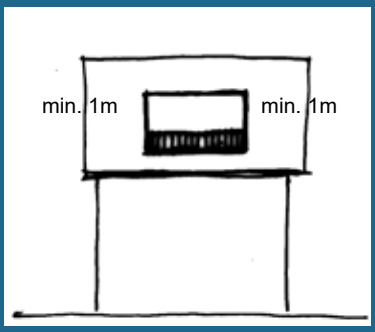
Dacheinschnitte

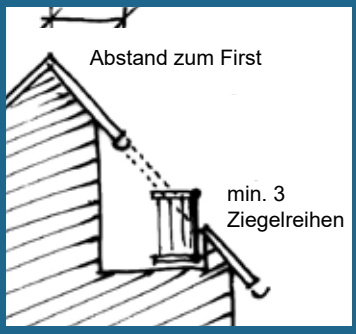
Dacheinschnitte sind an ortsbildprägenden Gebäuden vollständig zu vermeiden.
Bei Neubauten sollte die Gesamtbreite nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes betragen. Zum seitlichen Dachrand ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Zur Traufe wird ein Abstand von mind. drei Ziegelreihen empfohlen, um die Dachfläche weiter als eine zusammenhängende Fläche wirken zu lassen.

Abstände zu First, Traufe, Ortgang



Dacheinschnitte: Abstände zu Dachrändern





Altfeld

Glasofen

Marienbrunn

Gebäudemerkmale - Dächer

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen liefern auf dem Land einen ganz wesentlichen Beitrag zur dezentralen Energieversorgung. Bei der Planung gibt es aus gestalterischer Sicht wenige, aber wichtige Punkte zu beachten:

Für die Installation einer Anlage sind Nebengebäude zu bevorzugen. Zu besonderen Baudenkmälern (bspw. Kirche) ist ausreichend Abstand zu wahren, um eine gestörte historische Ortsansicht zu verhindern.

Unbedingt sollte auf eine geschlossene Anlagenstruktur ohne entstehende Lücken und Versätze geachtet werden. Durch die Anbringung der Anlagen dürfen keine Restflächen und Ausschnitte in der Dachlandschaft entstehen. Abtreppung bzw. versetzte Anordnung einzelner Anlageelemente stören die Dachlandschaft deutlich.

Der Abstand der Anlagen zum Dachrand (Traufe, Ortgang, First) und Dacheinbauten ist so zu gestalten, dass das Dach als Ziegeldach noch wahrnehmbar ist, keinesfalls sollte die Anlage den Rand erreichen oder gar überdecken. Eine geringe Aufbauhöhe der Elemente bindet vor allem in Kombination mit einer möglichst unsichtbaren Randfassungen eine Photovoltaikanlage auch in einem historischen Zusammenhang gut ein - hier haben sich in den letzten Jahren viele ästhetisch ansprechende Produkte entwickelt.

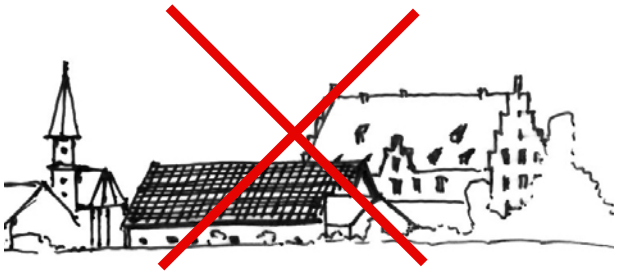
Gute Beispiele für alle Gebäudetypen finden sich in der Broschüre des Bayrischen Landesamtes für Denkmalpflege „Solarenergie und Denkmalpflege“.

Nachhaltige Veränderung des Ortsbild durch die Ergänzung von Photovoltaikanlagen.

Michelrieth

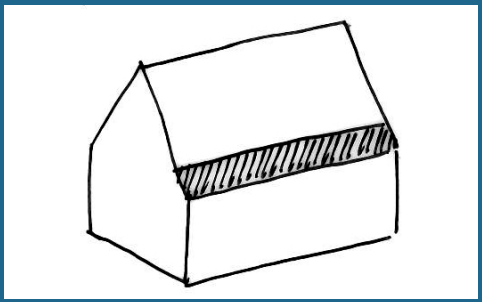
Oberwittbach

Zimmern



Anlagen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Baudenkmälern zerstören unwiederbringlich historische Ortsansichten.

Anlagen sind bei gleicher Eignung vorzugsweise auf Nebengebäuden zu errichten.



Gut gelöst: Integration der Anlage im Traufbereich im historischen Sinne des Traufblechs.

Versetzte, abgetreppte Installation einzelner Anlagenelemente stören die Dachlandschaft. Lücken bzw. Restflächen entstehen.

Altfeld

Glasofen

Marienbrunn

Gebäudemerkmale - Fassade

Die Fassade

Fassaden bestimmen das Bild des Stadtteils maßgeblich. Charakteristisch ist die Fassadengestaltung der Gebäude aller Stadtteile als „Lochfassade“. Je Stadtteil unterschiedlich sind vorherrschende Materialitäten und Farben der Fassaden. Es finden sich verputzte Fassaden, Fachwerk- und Sandsteinfassaden und Backsteinfassaden. Verzierte und einfache Fassaden wechseln sich ab und prägen im Zusammenspiel das Gesamtbild der einzelnen Stadtteile.

Grundlage der Beurteilung bildet stets das Einzelgebäude in seiner charakteristischen, dem Gebäudetypus entsprechenden qualitätsvollen Gesamtgestaltung der Fassade unter Beachtung der umgebenden Bebauung. Die vorhandenen Fassaden der denkmalgeschützten und stadtteilprägenden historischen Gebäude gilt es bei Erneuerungs-, Sanierungs- und Umbaumaßnahmen zu erhalten. Maßveränderungen an solchen Fassaden sind zu vermeiden.

Fassadengliederung

Gliederungselemente in Verbindung mit Materialität geben der Fassade Lebendigkeit und eine menschliche Maßstäblichkeit.

Bei Neu- und Umbauvorhaben empfiehlt sich eine einfügende Gestaltung der Fassade in das umgebende Straßenbild, d.h. der Charakter der umliegenden stadtteiltypischen Bebauung sollte sowohl in der Geschossigkeit /Zonierung unter Berücksichtigung zeitgemäßer Geschosshöhen als auch in der Gliederung, im Material und in der Farbigkeit Berücksichtigung finden.

Vorhandene stadtteil- und gebäudegestaltbestimmende Bauteile und Gliederungselemente wie z. B. Fachwerk, Zierelemente, gestaltete Hauseingänge, Tore, Rahmungen, Klappläden, Erker, Gesimse und Gewände, Sockel, Wappen usw. sollten sichtbar bleiben.

Gelungene Fassadengliederung nach Umbau

Michelrieth

Oberwittbach

Zimmern

Material

Vorhandene Sichtfachwerke und Sandsteinfassaden (auch Sandsteinsockel & -gewände) an historischen und stadtbildprägenden Gebäuden sind unersetzlich und sollten daher freigehalten und handwerksgerecht saniert werden. Dabei anzuwenden sind glatte Aussenputze mit einer geringen Körnung. Stark gemusterte Putzarten, wie Rau- und Zierputze, sowie Fassadenbleche oder Imitate als Kunststofffassadenverkleidungen, Fließen- und Keramiksockel stören das Ortsbild nachhaltig.

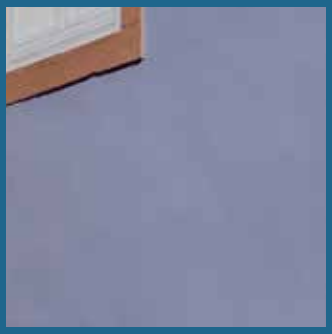
Kunstvolle Sandsteinblendbögen

Farbigkeit

Die Farbe der Fassade prägt gerade bei einfach gegliederten Verputzfassaden den Charakter des Ortes maßgeblich. Das individuelle Farbempfinden ist dabei sehr unterschiedlich. Aus stadtbildpflegerischer Sicht sollten Fassaden so gestaltet werden, dass die Farbtöne der Fassade einschließlich der zugehörigen Elemente (u.a. Fenster, Brüstungselemente, etc.) dem Charakter des Gebäudes entsprechen und das Gebäude sich in seiner Farbigkeit wechselvoll, aber harmonisch in die umgebende Bebauung und das Stadtteilbild einfügt. Grelle Farben und auffallende Fassadenmalerein soweit nicht historisch belegt, sind zu vermeiden.

Unpassende grelle Farbgebung

Verputz



Sandstein

Fachwerk

Holzvertafelung

Altfeld

Glasofen

Marienbrunn

Gebäudemerkmale - Fenster

Das Fenster

Fenster bilden das wichtigste architektonische Gliederungselement einer Fassade. Ihre Größe, das Format, die Materialität, die Anzahl und Anordnung sowie die Detailausbildung prägen den Charakter eines Hauses und sind damit auch Zeitzeugen der jeweiligen Bauepoche.

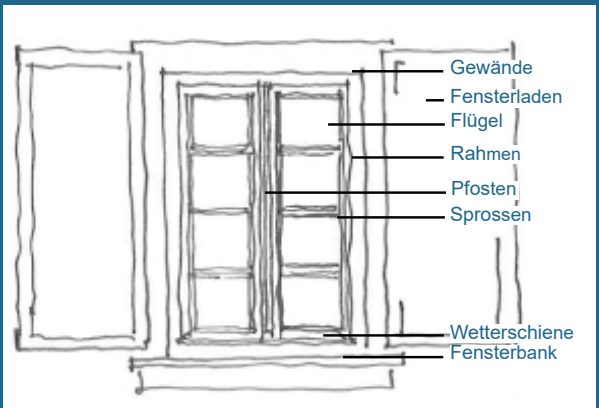
Bei neuen Fenstern in historischen Gebäuden sind die überlieferten Maßstäblichkeiten und Gliederungen aufzunehmen, wobei es sich empfiehlt möglichst schmale Holzprofile zu verwenden. Dementsprechend sollten bei neuen Fassaden (Neubau, Fassadenumbau) Fenster und Fenstertüren in der Größe und Gliederung an überlieferten Maßverhältnissen ausgerichtet bzw. angepasst sein.

In allen Stadtteilen wurden historisch ausschließlich Fenster mit aufrechtstehenden Fensterformaten verwendet. Typisch dabei ist das Seitenverhältnis von Fensterbreite zu Fensterhöhe von 0,75 zu 1. Bei Einzelfenstern mit mehr als 0,90 m lichte Wandöffnungsbreite sollte eine Gliederung durch eine Fensterteilung oder durch Sprossen vorgenommen werden.

Wandöffnungen für Fenster einer Fassade sind üblicherweise bis auf begründete Ausnahmen gleich groß. Das Verhältnis der Fensterflächen zu geschlossener Fassaden-/Wandfläche sollte dem Charakter des Gebäudes und der ortstypischen Bauweise entsprechen. Dabei ist davon abzusehen vorhandene Öffnungen zu horizontalen Fensterbändern zusammenzufassen.

Raumhohe Fensterelemente, z.B. für Terrassen und Loggien, oder bodentiefe Fenster (Französische Fenster) sind auf die Gesamtfassade abzustimmen und entsprechend zu gliedern. Für das Ortsbild und damit die Identität des Stadtteils bringt eine gute Fenstergliederung einen deutlichen Mehrwert.

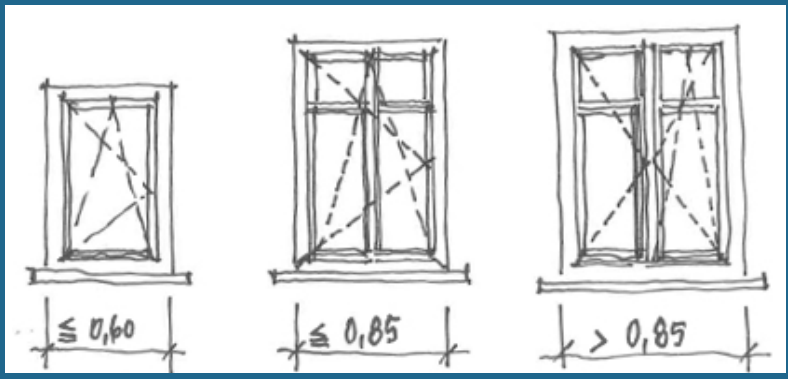
Fensterbestandteile



Kleinformatiges Fenster ohne Teilung

Einflügliges Fenster mit Sprossengliederung

Zweiflügliges Fenster mit Kämpfersprosse



Michelrieth

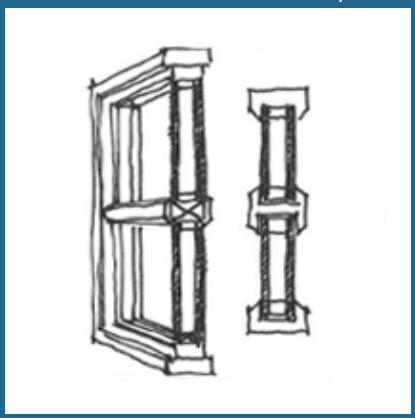
Oberwittbach

Zimmern

Größere Fensterflächen sind durch eine Teilung in mehrere Flügel und/oder Oberlichter zu gliedern. Ergänzend bzw. bei kleineren Fensterflächen sollte eine Sprossengliederung vorgenommen werden. Die grundsätzliche Gliederung, detaillierte Gestaltung der Profile und Materialwahl müssen dem Gebäudetypus (Haupthaus, Nebengebäude, repräsentatives Gebäude) und der Bauzeit entsprechend gewählt werden. Bei einfachen Fachwerkgebäuden empfiehlt sich eine klare und zurückhaltende Profilgestaltung. Bei bestehenden stadtteilprägenden historischen Gebäuden sind im Sinne des bauzeitengerechten Sanierens Holzfenster zu bevorzugen.

Wiener Sprosse

Glasteilende Sprosse



Sprosse im Scheibenzwischenraum

Gebäudemerkmale - Fenster

Sicht- und Sonnenschutz

Der Sonnenschutz wird bei den zunehmend heißen Sommern immer wichtiger. Es gibt viele verschiedene Möglichkeiten, einen Sonnenschutz bei der Neuplanung eines Hauses ortsangemessen zu berücksichtigen. Aber auch bei der Sanierung kann ein Sonnenschutz gut integriert und sogar zum schmückenden Fassadenelement werden.

Historisch wurde Sonnenschutz in den Stadtteilen über Klappläden gelöst. Bei bestehenden, den Stadtteil prägenden historischen Gebäuden, sind daher eindeutig Fensterläden (Klapp- und Schiebeladen) aus Holz zu bevorzugen.

Rollläden sind nicht störend, wenn sie auf die Fensteröffnung bezogen, putzbündig und im geöffnetem Zustand nicht sichtbar sind. Werden sie sichtbar nachträglich aufgebracht, zerstören sie oftmals das Gesamtbild des Gebäudes.

Gebäudemerkmale-Balkone

Balkone und Loggien

In den ländlich geprägten Stadtteilen sind Balkone und Loggien aufgrund ebenerdiger Gärten und Terrassen unüblich. Sind zwei oder mehr Wohneinheiten im Gebäude, gehören Balkone zum zeitgemäßen Angebot.

Grundsätzlich sind Balkone nicht als ortsfremde Gestaltung aus anderen Kulturräumen zu übernehmen. Vielmehr ist hier eine zurückhaltende Gestaltung mit modernen Materialien oft die bessere Wahl. Balkone sollten immer ein untergeordnetes Gliederungselement bleiben. Die Öffnungen zur Balkon-/Loggienfassade sollen in einem proportionalen Verhältnis zu den übrigen Fenstern stehen und sich unauffällig in die Fassade einfügen.

Unauffälliger nachträglicher Anbau eines Balkons an einem Fachwerkgebäude

Ortsbildstörende Rollädenaufsätze

Mögliche Ergänzung eines Balkons

Gebäudemerkmale - Schaufenster und Werbeanlagen

In den überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Stadtteilen spielen Werbeanlagen und Schaufenster nur eine sehr untergeordnete Rolle. An Orten des Fremdenverkehrs jedoch gehören Werbeanlagen zum Stadtbild.

Schaufenster sind einschließlich der Ladeneingänge in der Anordnung und Gestaltung in ein harmonisches Verhältnis mit der Gesamtfassade zu setzen. Breite Schaufenster sollten in stehende Fensterteilelemente gegliedert werden.

Werbeanlagen möchten aufmerksam machen, aber nicht das Ortsbild stören. Daher sind sie der Gebäudefassade harmonisch unterzuordnen und hinsichtlich Größe und Position in die Gestalt des Gebäudes zu integrieren. Leuchtende Kästen, grelle und schillernde Farben sowie Leuchtfarben schädigen das gesamte Straßenbild. Dabei ist auf eine verunstaltende Wirkung von Werbeanlagen zu achten.

Die Positionierung der Werbeanlagen an der Fassade soll nur bis zur Unterkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses erfolgen, sowie in der Länge die Hälfte der Gebäudeseite nicht übersteigen.

Die Erforderlichkeit einer Beleuchtung sollte in den Stadtteilen Marktheidenfelds sorgfältig abgewogen werden. Sie ist vor allem durch die Verwendung von Strahlern oder durch indirekte Ausleuchtung atmosphärisch gestaltbar. Selbstleuchtende Anlagen sind allenfalls als Einzelbuchstaben städtebaulich verträglich.

Hinterleuchtete Buchstaben

Leuchtkästen stören das Ortsbild

Gelungener Werbeausleger

Auf Verputz aufgemalte Buchstaben

Gebäudemerkmale - Türen, (Hof-)Tore und Eingangstreppen

Bei der Erneuerung von Türen und (Hof-) Toren in bestehenden stadtteilprägenden historischen Gebäuden ist ein Erhalt originaler Substanz vorrangig. Ein Nachbau nach überlieferten Vorbildern kann ein Gebäude stimmig abrunden. Grundsätzlich sollte die Maßnahme einer Erneuerung mit der Architektur des Hauses im Einklang stehen.

Dabei sollten vorzugsweise Lösungen als Holzkonstruktion oder als Metallkonstruktion mit Holz verkleidet Anwendung finden. Eine Ausführung in Metall, bei Hof- und Garagentoren empfiehlt sich, wenn diese als geschlossene Fläche ausgebildet wird. Bei Neubauten können Haustüren, Hof- und Garagentore auch in Kunststoff ausgeführt werden.

Historisch bedingt liegen in allen Stadtteilen Erdgeschosse erhöht. An Hanglagen erweitert sich der einfache Sockel zu einem ganzen Geschoss. Eingangstreppen sind daher an den meisten stadtbildprägenden historischen Gebäuden zu finden. Überwiegend als freie, massive Sandsteinstufen ausgebildet, können diese bei Neubauten und Sanierungen modern gefasst werden.

Eingangstreppen sind in Material und Dimension der Fassade anzupassen. Vorhandene Eingänge und Treppenstufen an stadtteilprägenden historischen Gebäuden sind erhaltenswert sofern sie kein wesentliches Verkehrshindernis darstellen.

Eingangstreppe

Beispiele Eingangstüren

Rasenrampe

Einfriedungen

Offene Übergänge zwischen Höfen und öffentlichem Raum kennzeichnen die Stadtteile Marktheidenfelds. Wo Hofabschlüsse zur Straßen erforderlich werden, können diese als Holzzäune einfach und regional typisch hergestellt werden. Noch vorhandene Stützmauern und Abschlüsse aus Sandstein sind für manchen Ort das prägendste Element und daher unbedingt erhaltenswürdig. Dabei muss vor allem eine Standsicherheit gewährleistet sein - Flechten, Moose und nicht zerstörende Pflanzen sind Zeichen von Zeit und Authentizität. Vielfach bilden Begrünungen (Hecken, Bäume) den Raumabschluss von Bauerngärten.

Dabei ist von der Verwendung untypischer Formen von Einfriedungen aus Backstein, Spaltriemchen, Betonpalisaden oder Faserzementplatten abzusehen. Jägerzäune und mit Waschbeton verkleidete Mauern gilt es ebenfalls zu vermeiden.

Bruchsteinmauer mit Holzzaun

Möglichkeiten Einfriedungen

Die Kerngebiete der Stadtteile

Auf den folgenden Seiten sind die Kerngebiete der Stadtteile dargestellt. Mit einem Kerngebiet werden die noch ablesbaren historischen Strukturen und Bezüge eines Stadtteils erfasst, die in ihrer Gesamtheit das Typische und Identitätsstiftende bilden. Oftmals sind dies die ältesten Straßenzüge rund um die Kirche mit nur geringen neuzeitlichen Überplanungen. Vereinzelt finden sich stadtbildprägende Liegenschaften auch außerhalb dieser Kerngebiete.

Legende

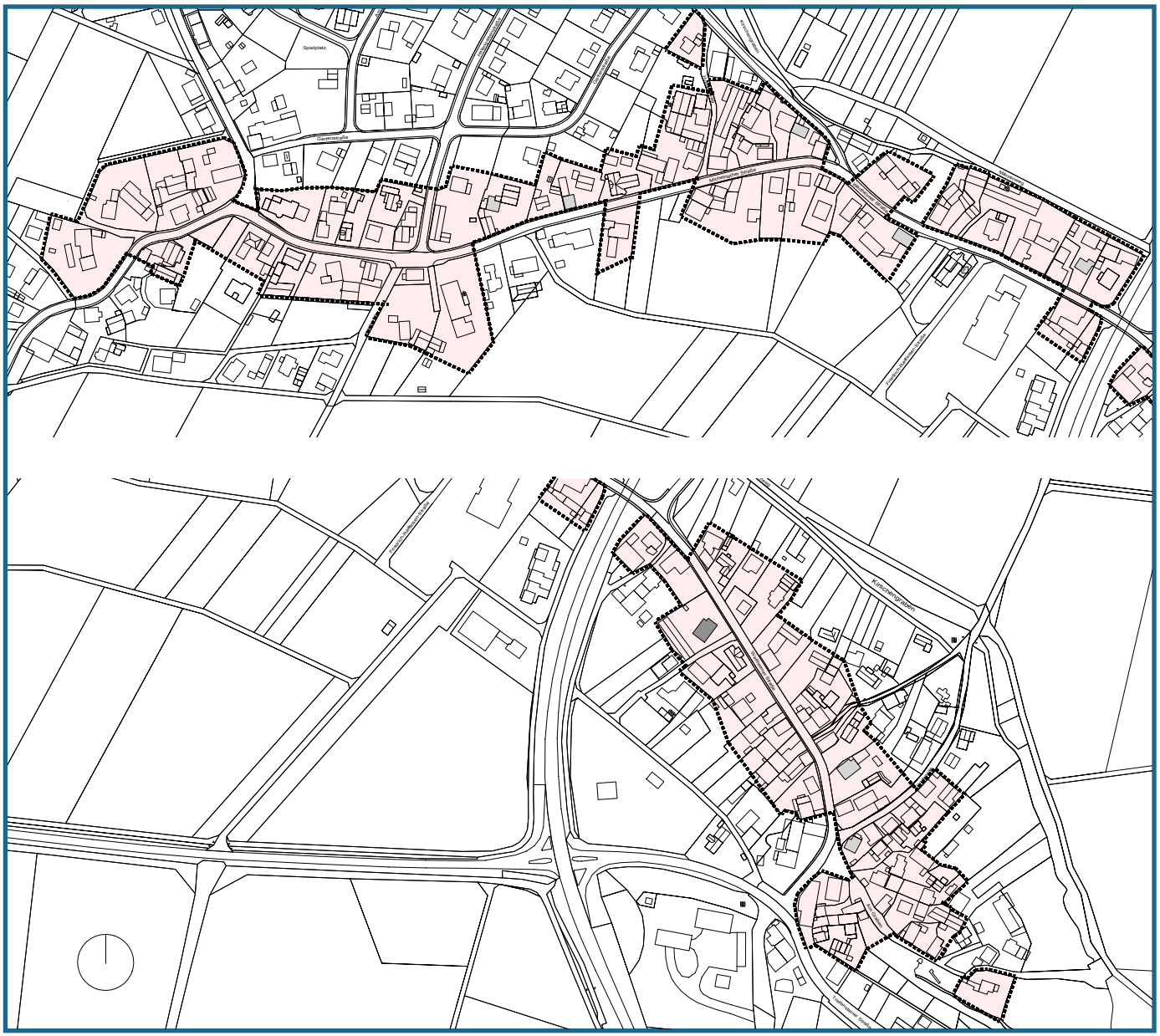
Kerngebiet

Grenze des Kerngebietes

Leerstand gem. GEK 2014

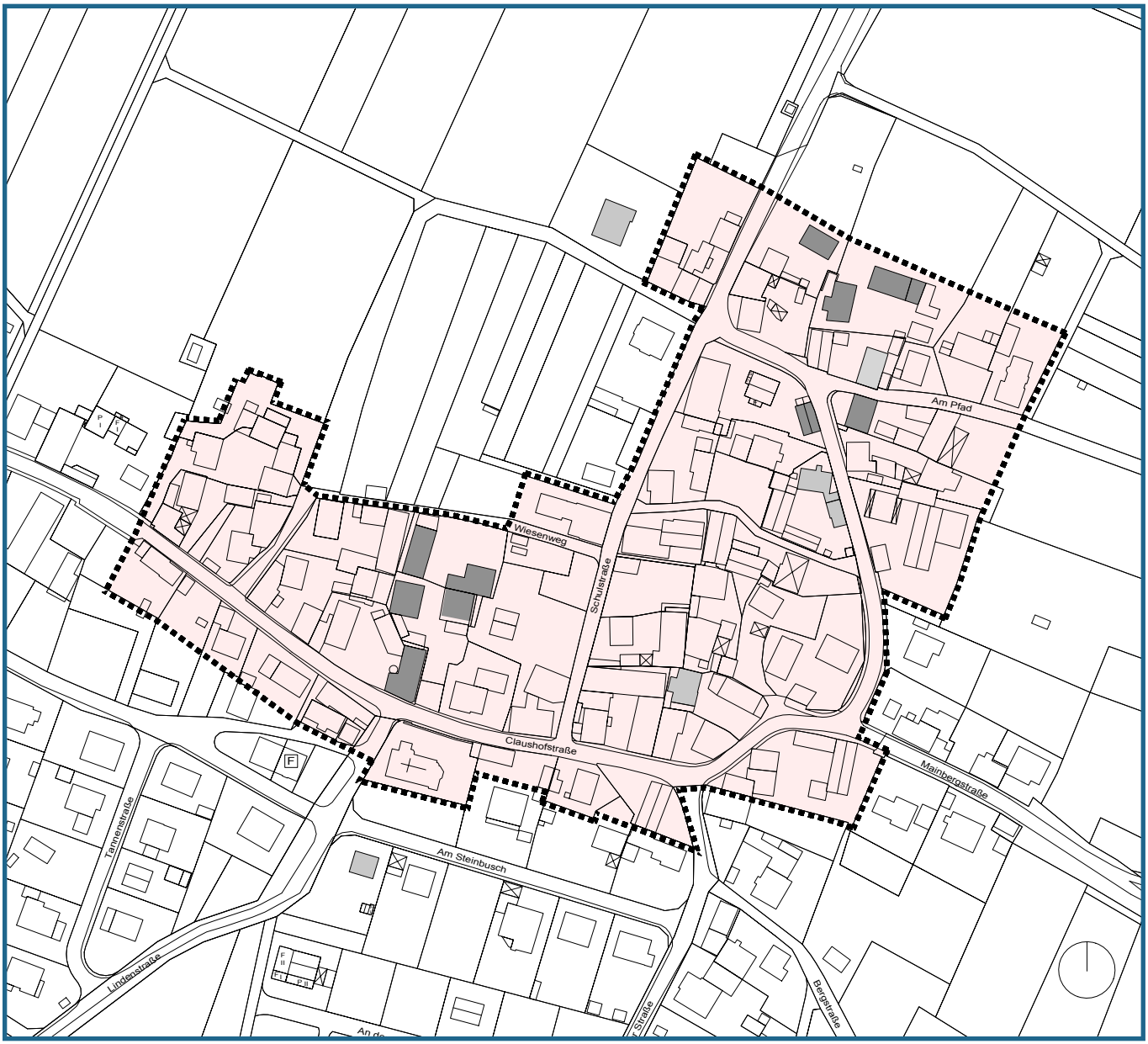
Kerngebiet Altfeld

M 1:5000



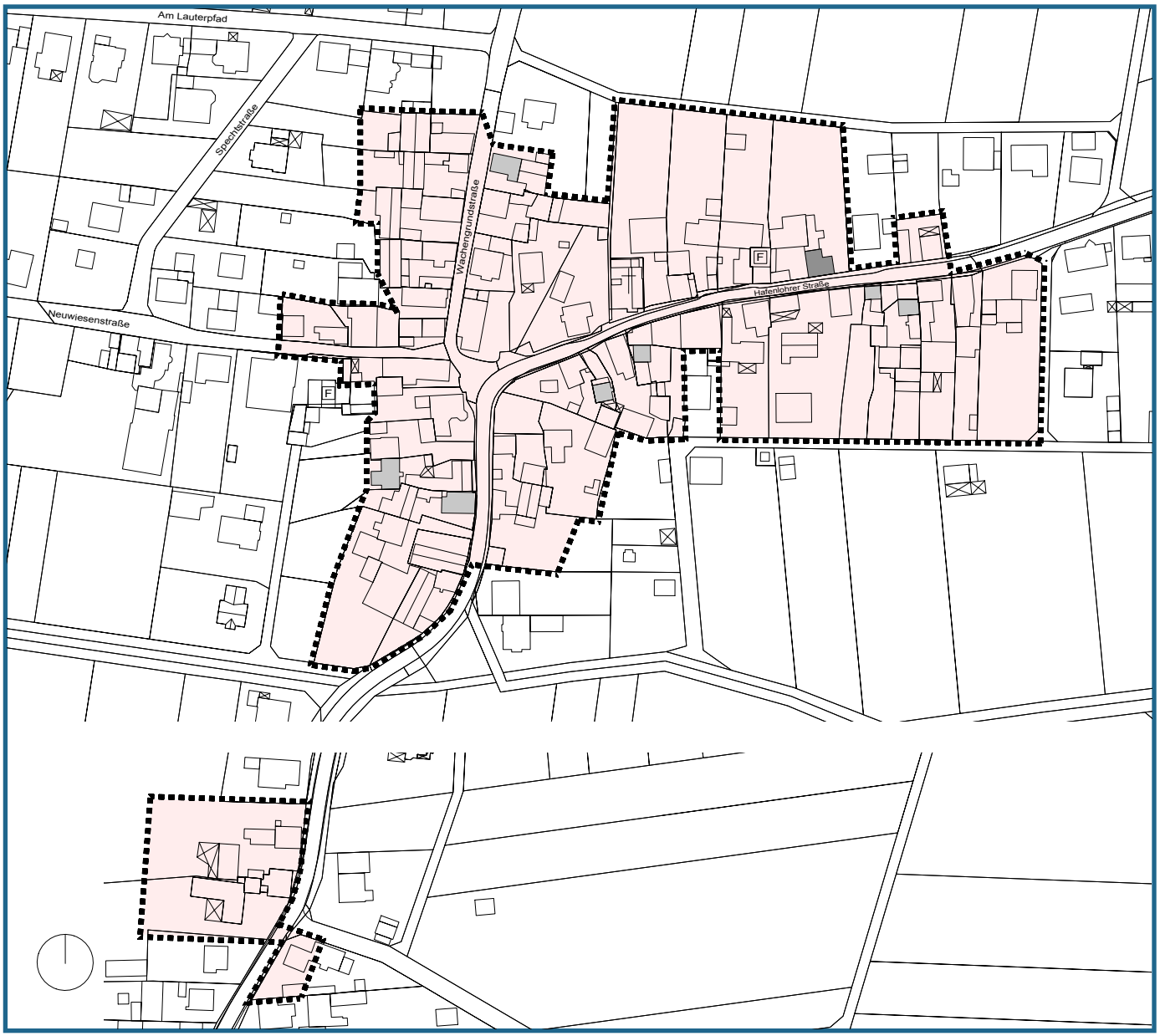
M 1:2500

Kerngebiet Glasofen



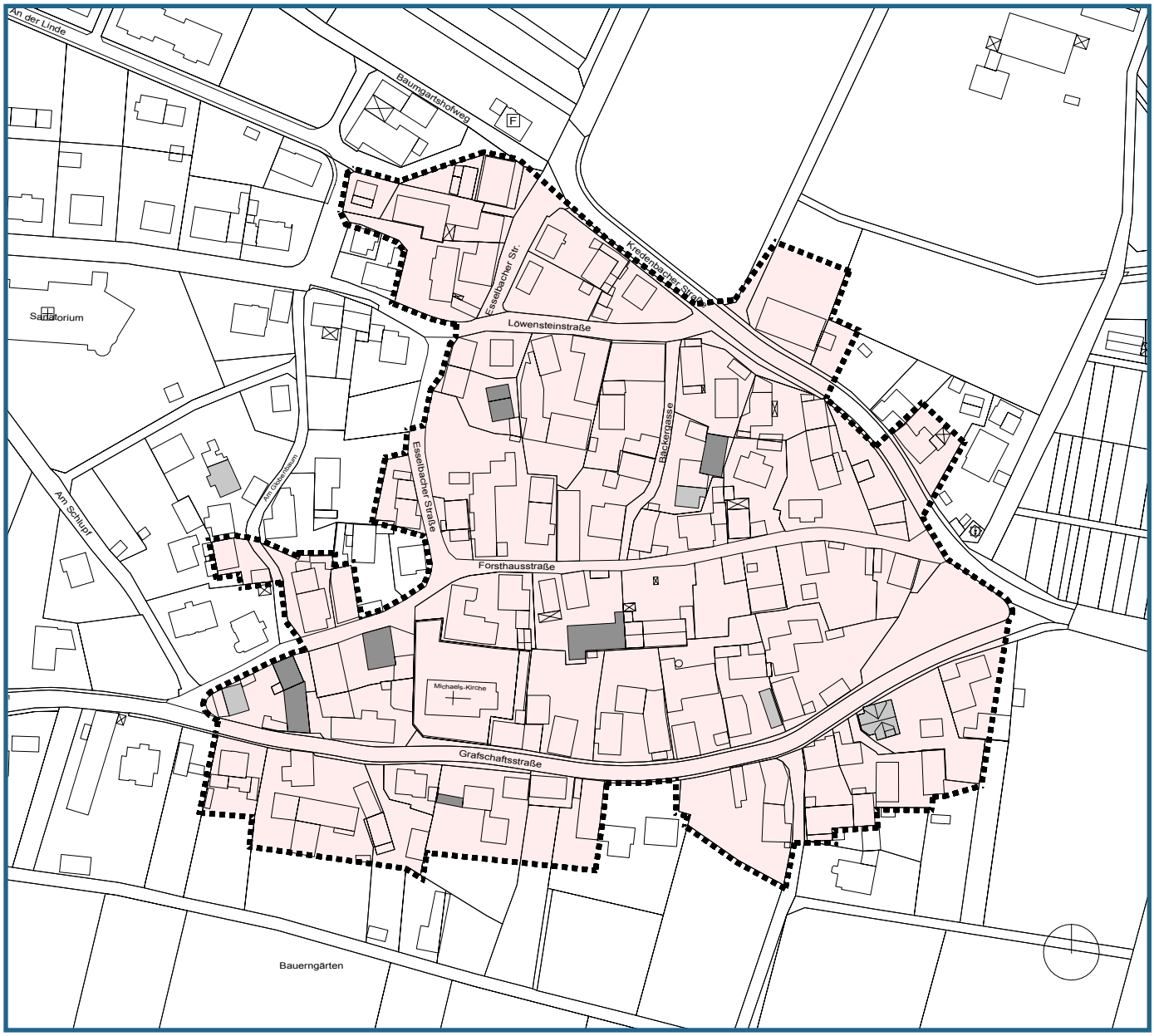
Kerngebiet Marienbrunn

M 1:2500



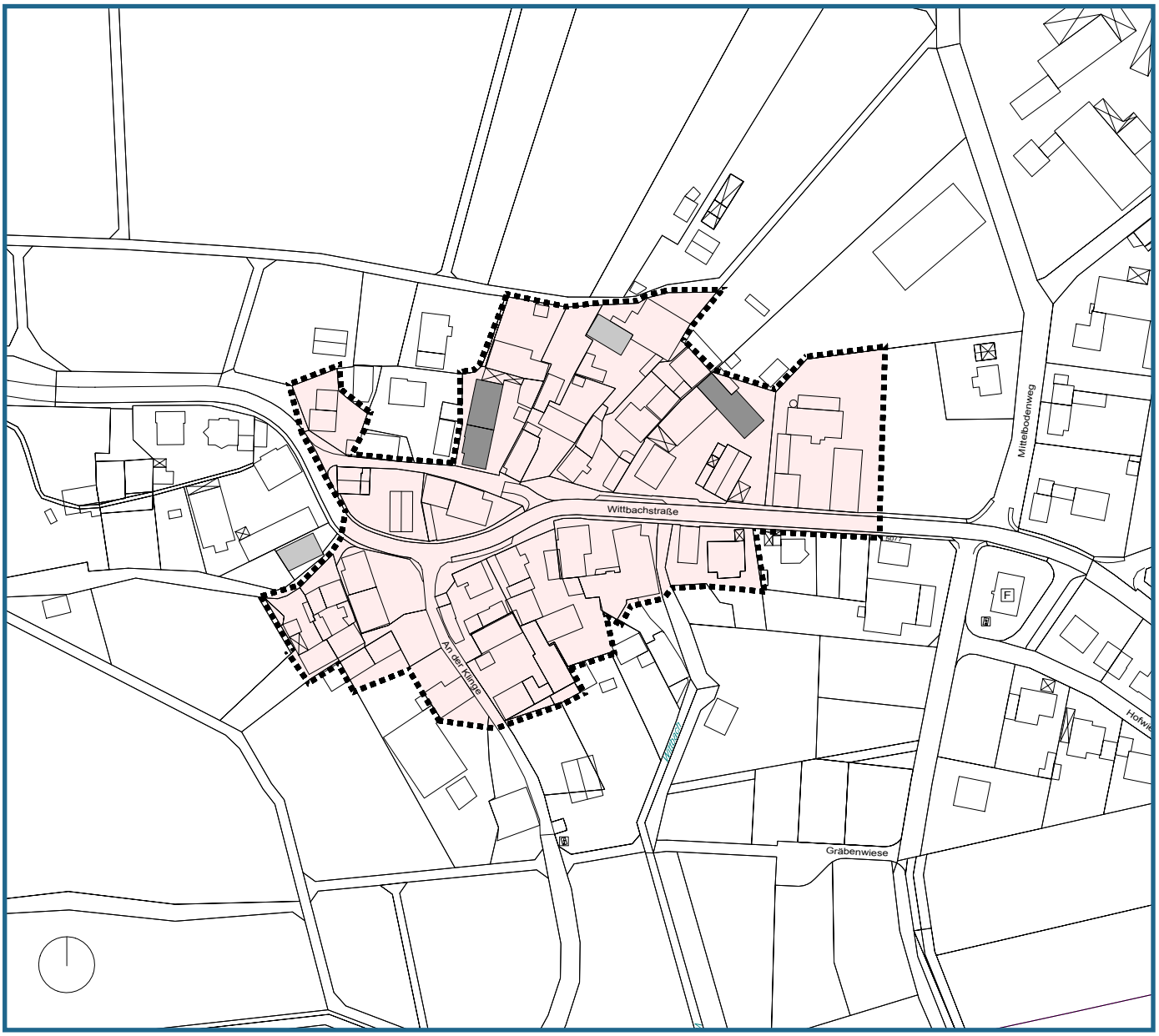
M 1:2500

Kerngebiet Michelrieth



Kerngebiet Oberwittbach

M 1:2500



M 1:5000

Kerngebiet Zimmern

Impressum

Herausgeber

Stadt Marktheidenfeld
Luitpoldstraße 17
97828 Marktheidenfeld

Bildquellen

Rittmannsperger Architekten GmbH
Luftaufnahme, macmyday
Die illustrierten Fotos zeigen Beispiele für Gestaltungen und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Bearbeitung, Text, Layout

Rittmannsperger Architekten GmbH
Ludwigshöhstraße 9, 64285 Darmstadt
www.rittmannsperger.de
Wolfgang Schönegge
Ulrike Hesse
Kai Gerner
Laura Takla

Herstellung, Druck

Schleunungdruck GmbH
Eltertstraße 27
97828 Marktheidenfeld

Downloadhinweis:
www.stadt-marktheidenfeld.de

Stadt Marktheidenfeld
Luitpoldstraße 17 | 97828 Marktheidenfeld
Telefon 09391 5004-0 | Fax 09391 7940
info@marktheidenfeld.de | **www.marktheidenfeld.de**

Stadt
Marktheidenfeld