



### **3. Festlegung eines Mindestausbaustandards beim Abschluss einer Vereinbarung über Erneuerungsmaßnahmen**

Die Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) schreiben vor, dass durch eine Erneuerungsmaßnahme der Gebrauchswert des Gebäudes nachhaltig erhöht werden soll. Deshalb ist in jedem Falle ein moderner Ausbaustandard anzustreben. Beim Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen ist daher auf folgende Punkte zu achten:

1. Bauliche Mängel im Bereich des Dachs und Dachstuhls, an der Fassade und an den tragenden Bauteilen müssen beseitigt werden (notwendige Instandsetzungsmaßnahmen).
2. Eine ausreichende Wärmedämmung (Isolierung) der Fassade sowie der Fenster und im Dachbereich muss erreicht werden.
3. Ein umweltfreundliches und energiesparendes zentrales Heizsystem muss vorhanden sein. Dabei sind auch alternative Energieträger bzw. Techniken (z.B. Solarenergie, Erdwärme u.a.) denkbar.
4. Für die energetische Aufwertung des Gebäudes und die Einhaltung der EnEV ist ein geeigneter Nachweis zu erbringen.
5. Jede Wohnung/Nutzungseinheit muss einen eigenen Abschluss aufweisen.
6. In jede Wohnung/Nutzungseinheit ist eine Nasszelle mit modernen Sanitäreinrichtungen und einer zentralen Warmwasserbereitung einzubauen.
7. Das WC muss sich innerhalb der Wohnung befinden.
8. Sämtliche Installationen im Gebäude (insbesondere die Elektroinstallation) müssen den heutigen technischen Anforderungen entsprechen.
9. Sollten vom Gemeinderat Gestaltungsrichtlinien zur Ortsbildpflege beschlossen werden, sind diese bei der Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen zu beachten.

Beim Abschluss von Vereinbarungen über Erneuerungsmaßnahmen ist darauf zu achten, dass die oben stehenden Anforderungen (Ziffer 1 - 9) grundsätzlich eingehalten werden. Eine Abweichung im Einzelfall soll nur dann erfolgen, wenn die Erfüllung einzelner Anforderungen nicht zulässig ist oder wenn mit einzelnen Punkten ein unzumutbarer Kostenaufwand verbunden wäre.

### **4. Einführung besonderer Gestaltungsgrundsätze**

Bei der Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen müssen auch weitere, mit dem Gebäude und Grundstück verbundene Maßnahmeziele berücksichtigt werden. Unter anderem handelt es sich hierbei um Kriterien des Ortsbildes. Die Einhaltung dieser formulierten Gestaltungsgrundsätze ist eine weitere spezielle Fördervoraussetzung für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Die Gestaltungsgrundsätze werden der Modernisierungsvereinbarung beigelegt.

## **Fassaden**

- Die Fassaden sollten als Lochfassaden ausgebildet werden, d.h. als Fassaden mit Einzelfenstern. Die Fenster selbst sollten stehende Formate aufweisen.
- Bestehende Sichtfachwerkfassaden sollten in ihrem konstruktiven Aufbau und der Gestaltung ihrer Einzelelemente nicht verändert werden. Unsachgemäße Umbauten aus früheren Zeiten sollten korrigiert werden.
- Erker sollten vermieden werden.
- Glasflächen über 1,00 m<sup>2</sup> sollten durch Sprossen gegliedert werden. Aufgeklebte, dazwischen geklebte oder vorgesetzte Sprossen sollten vermieden werden. Vorhandene Sprossenteilungen sind beizubehalten.
- Bestehende Fenster- und Türumrahmungen (Faschen) sollten beibehalten werden.
- Vorhandene Klappläden sollten beibehalten werden. An bestehenden Putzfassaden sollten Klappläden wieder angebracht werden.
- Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und sollten nicht breiter als 2,5 m - 3,0 m sein.
- Die Breite von Einzelschau-fenstern ohne Mauerpfeiler sollte so gewählt werden, dass stehende Rechteckformate entstehen.
- Die Schaufenster sollten einen Sockel erhalten.
- Anlagen zum Empfang von Satellitenprogrammen dürfen nicht an der Fassade angebracht werden.

- Rollladenkästen sollten nicht aus der Fassade herausragen.

## **Materialien**

- Zu den unzulässigen Materialien gehören insbesondere:
- Glasbausteine, glasierte Keramik, geschliffener Natur-, Werk- oder Kunststein, Kunststoff- und Metalltafeln oder -platten, Asbestzement, Kunststoffe aller Art. Reliefartige Strukturputze sollten vermieden werden.
- Holzverkleidungen an Fassaden oder Balkonen sollten sich in das Ortsbild einfügen
- Vorhandenes Sichtfachwerk darf nicht verputzt oder verkleidet werden.

## **Dach**

- Dächer sollten mit einer Dachneigung von 40° - 50° ausgebildet werden. Bei Garagen sind geringere Dachneigungen und auch Pultdächer zulässig. Neue Garagen mit Flachdach sind zu begrünen.
- An Traufe und Ortgang sollte ein Dachüberstand sichergestellt werden; Sparrenköpfe sollten sichtbar sein.
- Für die Belichtung der Dachräume sollten liegende bzw. stehende Gauben vorgesehen werden.
- Pro Gebäude darf nur 1 Anlage zum Empfang von Satellitenprogrammen von außen sichtbar auf dem Dach angebracht werden. Sie ist möglichst im selben Farbton wie die Dacheindeckung zu gestalten

## **Werbeanlagen**

- Werbeanlagen sollten die Fassadengestaltung nicht überlagern; Leuchtbänder sind nicht zulässig.
- Aufgemalte Werbungen, kleinere Werbeanlagen mit Einzelbuchstaben oder Stechschilder sind wünschenswert.
- Großflächenwerbung ist nicht zulässig.

## **Unbebaute Flächen, Mauern und Einfriedungen**

- Hofeinfahrten, Innenhöfe und andere unbebaute Flächen sollten soweit möglich mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen versehen werden. Die Materialwahl sollte dabei in Abstimmung auf die Materialien erfolgen, die im öffentlichen Raum bereits Verwendung fanden, bzw. in Abstimmung auf die Farben, die das Ortsbild prägen (z.B. Natursteinbeläge).
- Bestehende Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.
- Vielfältige Begrünungselemente sollten auch bei Einfriedungen Verwendung finden.
- Einfriedungen sollten in Material und Höhe entsprechend der bebauten Umgebung eingesetzt werden.

Vereinbarungen über Erneuerungsmaßnahmen dürfen nur abgeschlossen werden, wenn bei Gebäuden diese Gestaltungsgrundsätze beachtet werden.