

# GESTALTUNGSFIBEL NÜDLINGEN

## GEMEINDE NÜDLINGEN

Leitfaden für die Gestaltung im Altort  
mit Kommunalem Förderprogramm



# IMPRESSUM

## AUFTRAGGEBER

**Gemeinde Nüdlingen**

Kissinger Straße 1

97720 Nüdlingen



vertreten durch Herrn Harald Hofmann, Erster Bürgermeister

0971 / 7271-0

info@nuedlingen.de

## BEARBEITUNG

architektur + ingenieurbüro  perleth

 Kornmarkt 17  
97421 Schweinfurt

 [www.architekt-perleth.de](http://www.architekt-perleth.de)

 Christiane Wichmann, Architektin und Stadtplanerin, Dipl.-Ing. (FH)  
Leonie Kuhn, M.Sc. Stadt- und Raumplanung

 09721 / 675191 - 00

 [info@architekt-perleth.de](mailto:info@architekt-perleth.de)

## FÖRDERUNG

Dieses Projekt wird im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm II - Soziale Stadt mit Mitteln der Bundesrepublik Deutschland und des Freistaates Bayern gefördert.

Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr



## STAND

01. April 2024

Abbildungen, Darstellungen, Fotos und Pläne: Soweit nicht anders angegeben, liegt die Urheberschaft und das Urheberrecht beim architektur + ingenieurbüro perleth.

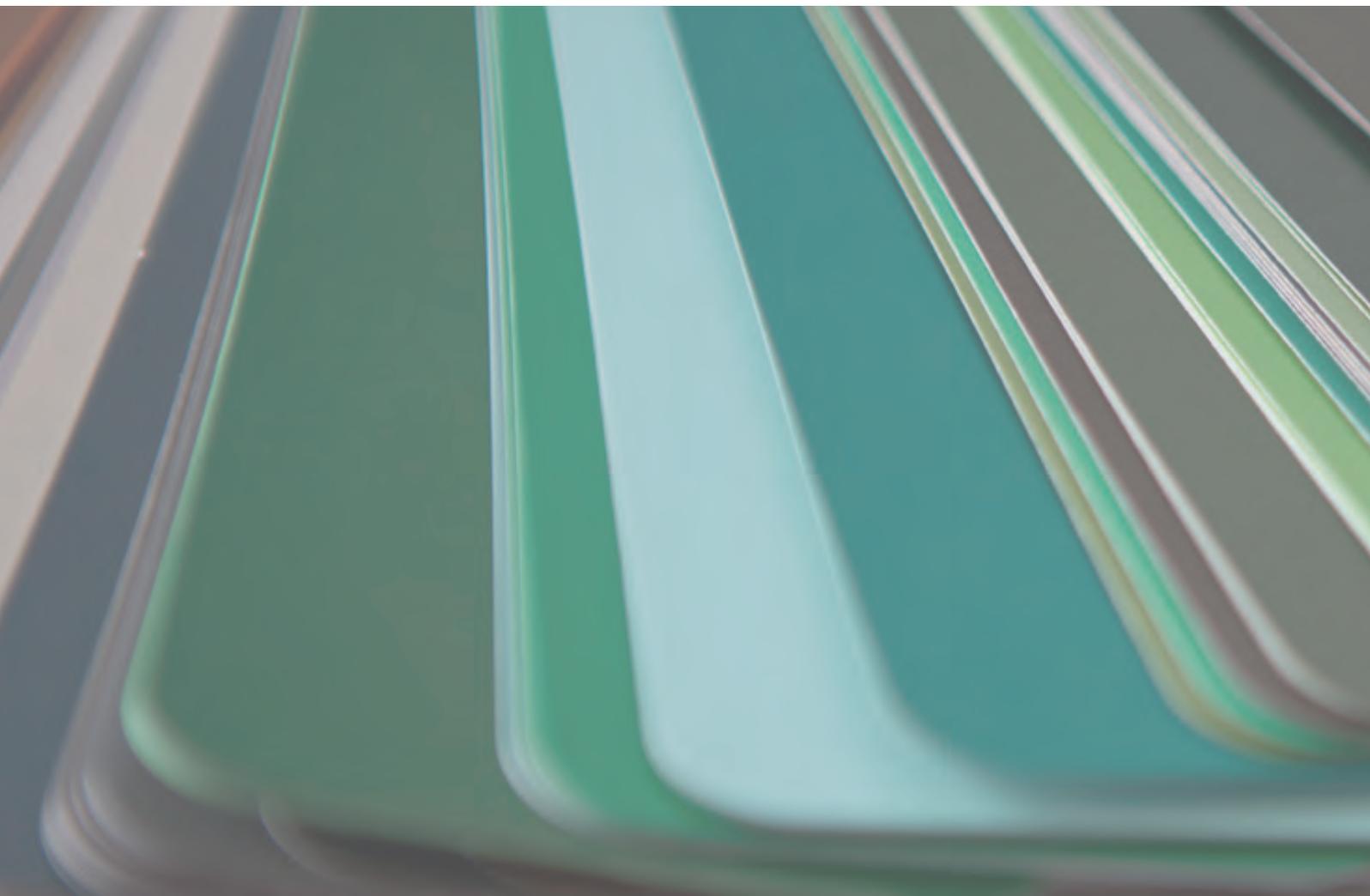
# INHALT

1	Gestaltungsfibel.....	2
	Vorbemerkungen .....	3
	Bauweise.....	4
	Baukörper.....	4
	Technische Anlagen .....	5
	Dächer und Dachaufbauten .....	7
	Fassade .....	8
	Fenster und Türen.....	9
	Fassadenfarben .....	10
	Gebäudeumfeld.....	12
2	Kommunales Förderprogramm .....	18
	1 Ziel und Zweck des Förderprogrammes .....	19
	2 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich .....	19
	3 Förderung .....	21
	4 Zeitlicher Geltungsbereich.....	24
	Geltungsbereich des kommunalen Förderprogrammes.....	25



Panorama

Quelle: Von Leno89, CC BY 3.0,  
<https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=39176389>



---

Vorbemerkungen  
Bauweise  
Baukörper  
Technische Anlagen  
Dächer und Dachaufbauten  
Fassade  
Fenster und Türen  
Fassadenfarben  
Gebäudeumfeld

# GESTALTUNGSFIBEL



# 1 GESTALTUNGSFIBEL

## Vorbemerkungen

Die Gestaltungsfibel dient dem Ziel, die im Ortskern noch vorhandene ortsbildprägende Bausubstanz zu bewahren und den Altort in seinem Erscheinungsbild aufzuwerten und damit weiter zu stärken. Mit der Gestaltungsfibel will die Gemeinde gestalterische Fehlentwicklungen verhindern und gutes und richtiges Bauen erleichtern.

Um die Geschlossenheit eines Ortes zu bewahren, braucht es Sensibilität. Jede oder jeder einzelne hat sicher gute Ideen zur Modernisierung des eigenen Anwesens. Durch ausschließlich individuelle Gestaltung jedoch kann die so wichtige Geschlossenheit nicht erhalten werden. Persönlicher Geschmack sollte die ortstypische Eigenheit von Gebäuden und Ortszusammenhängen achten.

Am Ende profitieren alle davon – der gesamte Ort und damit jedes einzelne Gebäude. Und natürlich die Menschen, die in Nüdlingen wohnen.

Mit Hilfe des Kommunalen Förderprogrammes unterstützt die Gemeinde private Bauherren bei den Bemühungen um die Gestaltung ihrer Gebäude mit Zuschüssen. Auch bei umfassenden Sanierungsmaßnahmen ist die Gemeinde bei der Mittelbeschaffung behilflich und stellt darüber hinaus bei Möglichkeit selbst Mittel zur Verfügung.

Außerdem will die Gemeinde mit einer engagierten Planung, Beratung und Betreuung von Baumaßnahmen die Bauherren weitgehend unterstützen.

Das Kommunale Förderprogramm in Verbindung mit der Gestaltungsfibel gilt für alle Häuser im Geltungsbereich des Altortes von Nüdlingen. Es gilt für wohnlich und gewerblich genutzte Hauptgebäude ebenso wie für Wirtschafts- und Nebengebäude, für kleinere Anlagen und für die Gestaltung von Freiflächen.

Für Gebäude oder Gebäudeteile, welche unter Einzeldenkmalschutz stehen, gelten besondere Gestaltungsempfehlungen. Die Beachtung der Gestaltungsfibel ersetzt die denkmalpflegerische Erlaubnispflicht nicht. Die entsprechenden Maßnahmen sind unter Einbindung der Denkmalschutzbehörden jeweils individuell festzusetzen.



Blick über Nüdlingen

Quelle: Hans Hengsternann,  
Gemeinde Nüdlingen

## Bauweise

Der Ortsgrundriss wird durch die Abgrenzung des öffentlichen Raumes bestimmt. Die Abgrenzung der Straßen und Plätze wird durch ihre Ränder bestimmt. Die Straßenränder selbst werden durch vorgegebene Baufluchten bestimmt. Insofern ist die Sicherung der Straßenräume nur durch die Erhaltung der Baufluchten möglich.

Platzräume werden durch Öffnungen zu den Straßenräumen bestimmt. Platzräume und Straßenräume sind in ihrem Verhältnis zueinander zu erhalten. Als weiteres Ergebnis der Abgrenzung des öffentlichen Raumes entstehen Blickachsen. Sie sind wesentlicher Bestandteil des Ortsgrundrisses und sind zu erhalten.

Beim Errichten oder Ändern einer baulichen Anlage sollte aus diesem Grund die Parzellierung nicht verändert werden. Parzellierungen sind ein wesentlicher Maßstab des Ortsbildes. Bei parzellenübergreifenden Neubauten und Änderungen bestehender baulicher Anlagen muss die alte Parzellengliederung im neuen Baukörper sichtbar bleiben. Da Parzellierungen auch wesentlich zur Lage des Hauses (trauf- oder giebelständig) im Straßenraum beitragen, sollten Veränderungen sehr sorgfältig in ihrer Wirkung auf das Straßenbild geprüft werden.

Es ist daher für den Erhalt des Ortsbildes wichtig, dass Neu- und Umbauten regionaltypisch gebaut werden und mit ihrem Umfeld eine gestalterische Einheit bilden, sowie Gestaltungseinbrüche aus den 60er und 70er Jahren beseitigt werden.

Dies gilt insbesondere für die Gliederung des Bauvolumens, die Dachform und Dachneigung, die Firstrichtung sowie Trauf- und Firshöhen des Gebäudes.

## Baukörper

Baukörper sollten sich in Breite, Höhe und Länge an der bestehenden Umgebung orientieren. Sie können zur Straße hin sowohl mit Giebel als auch mit Traufe ausgerichtet werden. Bei traufseitiger Ausrichtung ist auch die Einfügung eines Zwerchgiebels möglich. In seiner Ausrichtung sollte der Baukörper dem Rechteck angenähert sein. Gleich, ob trauf- oder giebelseitig, sollte er in den Straßenraum mit guter Proportion hineinwirken.

Bauten sollten nicht durch Vor- und Rücksprünge zergliedert sein, sondern sind als kompakter Baukörper auszubilden.

Anbauten wie Balkone, Wintergärten und andere sind untergeordnete Bauteile, die in der gleichen Formensprache wie das Hauptgebäude zu gestalten sind. Sie sollten in ihren Dimensionen im Verhältnis zum Hauptbaukörper klein sein und nicht zur Straßenseite hin angebracht werden.

## Technische Anlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sollten vorrangig nicht einsehbar der jeweiligen Situation harmonisch angepasst werden. Es können auch Anlagen zugelassen werden, die vom Straßenraum aus sichtbar sind. An solche Anlagen sind besonders hohe Anforderungen an Gestaltung und Material zu stellen.

Die Montage von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ist unproblematisch, wenn sie das Gesamterscheinungsbild des Daches und der Umgebung nicht beeinträchtigen. Sie sollten auf die maximal nötige Größe beschränkt werden. Die Module sind in einem geschlossenen, zusammenhängenden und rechteckigen Feld anzuordnen. Abtreppungen und gezackte Ränder z.B. um Kamine, Dachflächenfenster und entlang von Dachgraten sind nicht ortsbildverträglich. Sie sollten eine matte, tiefdunkel monochrome Oberfläche haben und ohne sichtbare metallisch-glänzende Einfassung sein. Im besten Fall sind die Module und Rahmen in einheitlichem Farbton auszuführen und soweit möglich der Dacheindeckung farblich anzugleichen. Es sollte darauf geachtet werden, dass die Anlage so weit wie möglich bündig und parallel zur Dachfläche integriert wird. Differenzblöcke zur Richtungsänderung von Modulen bzw. Aufständierungen sind nicht mit dem Gesamterscheinungsbild eines historischen Ortskerns vereinbar.

Auch sollten die Elemente jeweils allseitig von Dachflächen umschlossen sein. Als allgemeiner Gestaltungsgrundsatz kann angenommen werden: mindestens ca. 1,00 m Abstand von Traufe, First und Ortgang.

Für Solar- und Photovoltaikanlagen auf Baudenkmalern und im Nahbereich von Baudenkmalern besteht eine Erlaubnispflicht nach Art. 6 BayDSchG.

*Verweis auf die Homepage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege BLfD:  
[https://www.blfd.bayern.de/information-service/klimaschutz\\_denkmalpflege/index.html](https://www.blfd.bayern.de/information-service/klimaschutz_denkmalpflege/index.html)*

Integrierte Photovoltaikanlage  
Quelle: Patrick Heinstejn



Sonstige technische Dachaufbauten wie Medienempfangselemente für Rundfunk, Fernsehen und Funkbetrieb sollten farblich auf die angrenzenden Bauteile abgestimmt werden, sollen den First nicht überragen und sollen nach Möglichkeit vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sein.

Aufzugsschächte sollten unterhalb der Dachfirsthöhe enden.

Sogenannte Stecker-Solar-Geräte, auch Balkonkraftwerke genannt, sind vorrangig nicht einsehbar der jeweiligen Situation harmonisch anzupassen. In besonderen Ausnahmen können auch Anlagen positioniert werden, die vom Straßenraum aus sichtbar sind. An solche Anlagen sind besonders hohe Anforderungen an Gestaltung und Material zu stellen, und sie dürfen keine Blendwirkung in den öffentlichen Raum erzeugen. Die PV-Module sollten möglichst passgenau das Balkongeländer bzw. die Balkonbrüstung in Breite und Höhe verdecken. Je Objekt sind einheitliche PV-Module zu verwenden (möglichst vom gleichen Anbieter / Hersteller). Am jeweiligen Objekt sollten alle Balkone auf der jeweiligen Gebäudeseite mit PV-Modulen ausgestattet werden und der Neigungswinkel entspricht dem des Balkongeländers / -brüstung (in der Regel 90°). Anlagen an historischen Gebäuden sollen grundsätzlich zurückhaltend platziert werden.

In Vorgärten haben sich Wärmepumpen und Klimageräte in die Gartengestaltung einzufügen.

*Anmerkung:  
Die Frage, ob derartige Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung den Bestimmungen des Abstandsflächenrechts unterliegen, insbesondere, ob diesen eine gebäudeähnliche Wirkung zukommt und ob sie Ausnahmetatbestände wie etwa Art. 6 Abs. 9 BayBO in Anspruch nehmen können, ist – soweit ersichtlich – in der verwaltungsrechtlichen Rechtsprechung noch nicht einheitlich und abschließend beurteilt worden.*



Luft-Wasser-Wärmepumpe

Quelle: BWP e.V.

## Dächer und Dachaufbauten

Grundsätzlich sind Dächer bei baulichen Anlagen als Steildächer mit naturroten bis rotbraunen (maximal matt engobierten) Ton- oder Betonziegeldeckung auszuführen. Die Dachneigung sollte nicht weniger als 40 Grad betragen. Zwerchgiebel sind eine historisch begründete Form. Ausnahmsweise können auch andere Dachformen gewählt werden, wenn sich dies aus der Funktion und Form des Gebäudes begründet, wobei sich diese Ausnahmen auf herausgehobene Lagen, z. B. Ecklage, beschränken sollten.

Für untergeordnete Nebengebäude, die von der Straße aus nicht unmittelbar einsehbar sind, kann eine andere Dachneigung und Dacheindeckung zugelassen werden, wenn diese das Ortsbild nicht nachhaltig beeinflusst. Die Vorlage einer Bemusterung kann von der Gemeinde verlangt werden. Glänzende Materialien sind allgemein nicht anzuwenden.

Im rückwärtigen und vom öffentlichen Raum nicht direkt einsehbaren Bereich können für Nebengebäude, Garagen und Anbauten auch Pultdächer mit geringerer Dachneigung oder Flachdächer angedacht werden. Flachdächer sind jedoch ohne Ausnahme zu begrünen.

Beim Dachüberstand soll darauf geachtet werden, dass dieser am Ortgang maximal 0,25 m und an der Traufe maximal 0,35 m beträgt. Bei nachträglichen Dachausbauten können vorhandenen Gebäude einen Kniestock von maximal 0,25 m Höhe erhalten. Bei Neubauten wird ein Kniestock von maximal 0,50 m empfohlen.

Dachaufbauten sollen in Form von stehenden bis quadratischen Dachgauben oder Schleppdachgauben ausgeführt werden. Sie sollten sich sowohl in Größe und Format als auch in ihrer Gliederung an der Fassadenteilung (Achsen) orientieren. Bei Schleppdachgauben kann auch über Doppelgauben nachgedacht werden, wenn eine deutlich senkrechte Teilung erfolgt. Generell sollten Gauben oder Dachliegefenster in ihrer Addition der einzelnen Breite nicht mehr als  $\frac{2}{3}$  der Trauflänge ausmachen. Ein seitlicher Abstand von 1,50 m zum Ortgang und zu Dachkanten wird empfohlen.

Dachflächenfenster sind zulässig, sollten aber möglichst nicht einsehbar sein.



Auch hier wird ein seitlicher Abstand von 1,50 m zum Ortgang und zu Dachkanten empfohlen. In Ausnahmefällen sind auch größere Dachflächenfenster als Bänder möglich, wenn sie in Dimension und Gestaltung in die Dachfläche integriert sind.

Dachrinnen und Fallrohre sind dienende Elemente, die sich ebenfalls unauffällig in die Fassade integrieren sollten. Traditionell werden Sie aus Kupfer oder Zinkblech hergestellt. Auffällige Farbanstriche oder Kunststoffe sind zu vermeiden.

Die Kamine liegen in der Regel in der Mitte des Gebäudes nahe am First. Die Kaminköpfe sollten verputzt, verschiefert oder mit Blech verkleidet werden, und haben schlichte, meistens flache Abdeckungen.

## Fassade

Die Fassade macht die Gliederung und den Maßstab des Ortes sichtbar. An Hausbreite und Gebäudehöhe lässt sich die Parzellierung der Ortsstruktur ablesen. Die Fassade ist Schnittstelle zwischen privatem Innenraum und öffentlichem Raum. An der Gestaltung der Hauswände entscheidet sich, ob der Ortsraum als Ganzes und als gestalterische Einheit wahrgenommen werden kann. Dafür ist es erforderlich, dass einheitliche Regeln eingehalten werden.

Durch die horizontale und vertikale Gliederung erhält das Haus sein Gesicht. Der Rhythmus von Fensteranordnung und dazwischen liegenden Wandflächen sowie die Ablesbarkeit von Geschosshöhen ermöglicht es, einen „menschlichen“ Maßstab wahrzunehmen.

Daraus resultiert ein charakteristisches Verhältnis zwischen Öffnungen (Fenster und Tür) sowie der verbleibenden Wandfläche, bei der die Wände gegenüber den Öffnungen dominieren. Die Wirkung einer Fassade im Ortsbild beruht im Wesentlichen auf einer harmonischen Anordnung der Wandöffnungen.

Die traufseitige Fassade weist eine harmonische Rhythmisierung der Öffnungen auf. Die giebelseitige Fassade dagegen ist in strenger Symmetrie gehalten. Traditionell werden daher die Fensteröffnungen übereinander angeordnet.

Die Fensteröffnungen haben in der Regel das Format eines stehenden Rechtecks, die Seitenverhältnisse sind ca. 2/3. Auch die Türöffnungen sind ebenfalls im Format eines stehenden Rechtecks gehalten und liegen in der Regel zum Hof hin

Massive noch vorhandene Natursteinsockel sollten nicht verputzt oder verkleidet werden.

Veränderungen oder Freilegungen von Fachwerken sollten nur dann durchgeführt werden, wenn dies historisch begründet ist und sich dadurch kein Nachteil für das gesamte Erscheinungsbild der Fassade ergibt.

## Fenster und Türen

### „Fenster sind die Augen des Hauses“

Das traditionelle Fenster ist ein Holzsprossenfenster, welches sich durch seine Kleinteiligkeit hervorragend in das Bild historischer Fassaden einfügt. Der weiße Farbanstrich hat sich als Kontrast zur dunkleren Fassade, aber auch wegen der besseren Lichtreflexion bewährt. Die Teilungen entsprechen den Funktionen. So gibt es zweiflügelige Hauptfenster, teilweise mit Oberlicht, das als Kippflügel oder ebenfalls zweiflügelig ausgebildet sein kann. Kämpfer und Stulp sind profiliert, die glasteilenden Sprossen treten plastisch aus der Glasfläche hervor. Auf diese Weise ergibt sich ein die gesamte Fassade belebendes Spiel von Licht und Schatten auf dem Fenster.

Diese Gestaltungsgrundsätze lassen sich auch mit profilierten Kunststofffenstern, Holz-/Alu-Verbundfenster sowie matt lackierten Stahlfenstern erreichen.

Soweit es sich um Lochfassaden handelt, sollten die Fenster im stehenden Format mit Sprossenteilung ausgeführt werden. Es sind jedoch auch quadratische Formen mit Sprossen denkbar, wenn sich dies aus dem Duktus der Fassadenordnung so ergibt.

Bei Bauwerken mit modernen Materialien, die das Prinzip der Lochfassade verlassen, sollten die Fensteröffnungen in Größe, Format und Gliederung aus den historischen Formen entwickelt werden.

Rollläden als Sonnenschutz oder zur Verdunkelung sollten aus gestalterischen Gründen fassadenbündig eingebaut werden. Rollläden hingegen, welche nachträglich aufgesetzt werden, stören das Fassadenbild und sollten deshalb vermieden werden.

Fenster mit Klappläden sind eine historische Formentwicklung. Dennoch können auch heute als Sonnenschutz - vor allem aber an historischen Gebäuden - Klapp- oder Schiebeläden (aus heimischem Holz oder aus Aluminium mit matter Farbbeschichtung) empfohlen werden.

Die bevorzugte Gestaltung für neue Fensterbänke ist eine Konstruktion aus Metall (Zink oder Kupfer), welches nur gering übersteht. Kunststofffensterbänke sollten nicht eingebaut werden.



## „Türen - Die Visitenkarten des Hauses“

Ein Hauseingang verbindet mehrere Funktionen miteinander. Er ist der Hauptzugang in ein Haus, er ist ein sicherer Verschluss gegen ungebetene Gäste, er bildet einen Schutz vor Witterungseinflüssen wie Kälte und Wärme, er bietet Eintretenden bei schlechtem Wetter Schutz (evtl. mit Vordach), ein Hauseingang ist das „Aushängeschild“, die „Visitenkarte“ des Hauses und stellt als „Schwelle des Hauses“ eine zusätzliche Symbolfunktion dar.

Zu jedem Haus gehört eine typische Tür, die nicht ohne weiteres ausgewechselt werden sollte. Im Ortskern tragen insbesondere charakteristische Türen und Tore zum erhaltenswerten Ortsbild bei.

Haustüren können einflügelig, zweiflügelig oder dreiflügelig ausgeführt sein. Häufiges Gestaltungselement in der Haustür ist das sogenannte Oberlicht, eine zusätzliche Türöffnung, die den Flur hinter der Haustüre beleuchten sollte. Eine individuell gestaltete Tür unterstreicht dies. Holz bietet sich als Baustoff an.

Neue Türen sollten unter Beachtung der genannten Gestaltungsgrundsätze hergestellt werden, wobei diese durchaus auch modern gestaltet werden können. Das Material (z.B. Holz-/Alu oder matt lackierter Stahl) sollte in Art und Qualität den übrigen in der Fassade verwendeten Materialien entsprechen.

## Fassadenfarben

Bei der Verwendung von Farben in der Gestaltung der Fassade sind Farben und Farbkombinationen zu verwenden, wie sie im Altort üblich sind. Farben sollten nicht den aktuellen Modeerscheinungen folgen und sollten jeweils individuell festgelegt werden.

Vor einer möglichen Förderung können von der Gemeinde Farb- und Putzproben verlangt werden.

Außenputze sind stets in traditioneller, geschiebter Verarbeitung als mineralischer Putz oder Silikatputz aufzubringen. Unpassende Fassadenverkleidungen wie Fliesen oder Faserzementplatten oder anderen hochglänzenden Materialien sind zu entfernen bzw. nicht zu verwenden.

Generell ist darauf zu achten, dass sich die Farbfassungen der Gebäude harmonisch in die Umgebung einfügen.

Das Ortsbild in Nüdlingen wird vor allem durch den Kontrast der Farbe des Natursteins zu den hellen, zurückhaltenden und meist erdfarbenen Wandanstrichen geprägt.

Die Farbfestlegung hängt neben dem Baustil, der Lage im Ort, der Architektur etc. auch von benachbarten Gebäuden sowie dem umgebenden Grünanteil an Bepflanzung ab.

Eine unbekümmerte Anwendung von leuchtenden farbigen Wandanstrichen lässt den changierenden Naturstein generell „grau“ erscheinen. Ein Verzicht auf leuchtfarbige Wandfarben ist daher ein wichtiger Schritt zu einer ortstypischen Farbigkeit. Reines, ungebrochenes Weiß wirkt im Sonnenlicht zu grell und sollte daher stets leicht getönt werden.

Fassaden- und Wandfarben korrespondieren unmittelbar mit der Umgebung. Deshalb sind blaue und grüne Fassadenfarben extrem problematisch. Große blaue Flächen sind in der Natur nur den atmosphärischen Farben des Himmels vorbehalten. Dasselbe gilt für die Farbe Grün, sie ist der Flora vorbehalten.

Weiterhin hängt die Farbe - vor allem der Sättigungsgrad und die Helligkeit - vom Anteil der Fassadenöffnungen ab. Ein hoher Wandanteil verträgt keine zu dunkle Farbgebung.

Daher sollten immer leicht „erdig“ abgetönte Farben aufgebracht werden. Sogenannte „warme“ Farben wirken am besten auf das Ortsbild. Ansonsten kommen eigentlich fast alle Grundfarbtöne für einen Anstrich in Frage.

Glänzende Farbanstriche sind an Gebäuden im Ortskern völlig ungeeignet und daher abzulehnen.

Für Fensterläden, Türen, Tore und sonstige Architekturelemente sollten intensivere, jedoch auf die Gesamtfarbgebung abgestimmte Schmuckfarben angewendet werden. Diese sollten zusammen harmonisieren. Es sollten allerdings nicht zu viele verschiedene Farben an einem Gebäude verwendet werden.



## Gebäudeumfeld

### Einfriedungen

Die ortstypische Einfriedung ist der Staketenzaun, d.h. ein Zaun aus senkrechten Holzlatten mit oberem geradem Abschluss der Felder. Die Latten sind gesägt und gehobelt mit rechteckigem Profil, sie sind am oberen Rand abgechrägt oder laufen spitz zu (konstruktiver Holzschutz).

Es ist auf ausgewogene Proportionen in Bezug auf Zaunhöhe (Oberkante unterhalb Brüstung Erdgeschossfenster) / Feldbreite und Stababstand / Stabdicke zu achten. In seiner schmiedeeisernen Variante oder als schlichter Metallzaun ist der Staketenzaun ebenfalls ein ortsbildprägendes Element. Sofern möglich, sollte auf einen Mauersockel verzichtet werden.

Türen und Tore in Einfriedungen sind in massiver Holzbauweise auf Holz- bzw. Stahlrahmenkonstruktionen oder der Gestaltung der Einfriedung entsprechend herzustellen.

Grenzmauern werden idealerweise aus Naturstein oder als Mauern mit verputzter Oberfläche gefertigt. Eine Begrünung bereichert die Mauerkrone und macht die harten Kanten weicher.

Moderne Einfriedungen aus Betonformsteine oder bossierten Kalksandsteinen, sind als ortsfremd abzulehnen. Aber auch der weit verbreitete „Jägerzaun“ oder ein waagrecht gelatteter Zaun aus Holz passt nicht in den alten Ortskern.

Die noch vorhandenen Natursteinpfosten bzw. Naturstein-Umrahmungen von Toren und Eingängen sollten in ihrer Art, Form und Größe erhalten bzw. erneuert werden.



## Freiflächen

Bei der Gestaltung der Vorbereiche und der einsehbaren Hofflächen ist sowohl die Grüngestaltung als auch die Pflasterung zu beachten. In den privaten Hofflächen besteht oftmals die Tendenz, alle Flächen zu versiegeln. Dies sollte auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden. Als befestigte Oberflächenbeläge sollten angemessene Materialien wie Natursteinpflaster oder Betonsteine mit Natursteinvorsatz sowie wassergebundene Decken, Kies oder Schotterrasen verwendet werden. Vorhandene Natursteinpflaster oder –platten sollten bei Sanierungen wieder eingebaut werden.

Wo es der Platz zulässt, wäre die Pflanzung eines großen Hofbaums wie Linde, Nußbaum oder Kastanie wünschenswert. Ebenso gut kann aber auch ein sogenannter Kleinbaum ausgewählt werden, der eine richtige Krone ausbildet und als Hochstamm geschnitten ist, z.B. Hahnendorn (*Crataegus crusgalli*), Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) oder ein Obstbaum.

Für eine Strauchpflanzung zur Abschirmung sollte je nach Platzangebot ein anderer Typ ausgewählt werden: Der geringste Platzbedarf besteht für eine Schnithecke, z. B.: aus Hainbuche oder Liguster. Hecken aus Immergrünen sind zwar ganzjährig blickdicht, aber nicht unbedingt ortstypisch und machen gerade im Winter sehr viel Schatten.

Attraktiver sind freiwachsende Strauchhecken mit Blütensträuchern wie Forsythie, Flieder, Spierstrauch, Zierjohannisbeere, Schmetterlingsflieder, Hölunder, Schneeball etc. und Vorpflanzungen mit Bodendeckerrosen etc. vor Sockelmauern.

Zur Begrünung (unschöner) Fassaden und Nebengebäude eignen sich vor allem die traditionellen ortsgemäßen Kletterpflanzen wie Kletterrosen, Trompetenblume, Geißblatt oder Echter Wein (bei Südexposition), die ein Spalier oder Klettergerüst benötigen. Vorgesetzte Spalierbäume (traditionell meist Birnen) bieten bei fachgerechtem Schnitt zusätzlich Obsternten. Wilder Wein klettert mit seinen Haftscheiben direkt am Mauerwerk oder Putz und lässt sich deshalb nicht ohne „Spuren“ zurückschneiden oder ganz entfernen. Von der Verwendung von Efeu wird bei Fachwerkgebäuden abgeraten.



Sehr schmale, nicht eingefriedete unversiegelte Vorflächen sollten unbedingt unversiegelt erhalten bleiben. Sie sind ökologisch wertvoll und bewältigen als gestalterisches Element den Übergang von Bodenbelag und Fassade.

Die Hausgärten sollen entsprechend der Tradition der Bauerngärten als Zier- oder Nutzgärten mit geringem Anteil an Immergrünen bzw. Nadelgehölzen genutzt werden und weniger auf modische Akzente (Verwendung von Kiesflächen oder Drahtschotterkörper (Gabionen) zurückgreifen.

Durch die Wahl geeigneter Pflanzen

- mit einem Gerüst an Sträuchern,
- ergänzt durch bodendeckende Sträucher (z.B. Spierstrauch, Bodendeckerrose, Deutzie) und Stauden (Steingartengewächse, Funkie, Bergenie, Waldsteinie), und Zwiebelblumen sowie
- die Auswahl einzelner Solitärgehölze (z.B. Strauch- und Beetrosen, Flieder, Eibisch) oder Solitärstauden (z.B. Pfingstrose, Rittersporn, Phlox)

die an die Standortbedingungen angepasst sind und sich über Jahrhunderte im Landschaftsraum bewährt haben, kann der Pflegeaufwand begrenzt werden.

**Anmerkung:**

***Nicht oder nur geringfügig bepflanzte Schottergärten, Steingärten sowie Kunstrasen sind unerwünscht. Bei Durchführung bzw. Ausführung dieser entfällt eine Förderung nach dem Kommunalem Förderprogramm, auch für den Bereich der Hochbaumaßnahmen.***









- 
- 1 Ziel und Zweck des Förderprogrammes
  - 2 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich
  - 3 Förderung
  - 4 Zeitlicher Geltungsbereich
- Geltungsbereich des kommunalen Förderprogrammes

# KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM



## 2 KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM

der Gemeinde Nüdlingen in Verbindung mit der Gestaltungsfibel für den Gemeindeteil Nüdlingen zur Durchführung privater Fassadengestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen im Rahmen des Sanierungsgebietes Nüdlingen.

Der Gemeinderat von Nüdlingen erlässt folgendes Kommunales Förderprogramm:

### 1 Ziel und Zweck des Förderprogrammes

#### **Präambel**

Ziel und Zweck des Kommunalen Förderprogramms ist die Förderung der Baukultur und der Erhalt des ortstypischen, eigenständigen Charakters des Ortsbildes des Ortskerns von Nüdlingen. Die Erhaltung und Weiterentwicklung des Ortskerns soll durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des typischen Ortsbildes auf der Grundlage der Gestaltungsfibel für das Sanierungsgebiet „Ortskern Nüdlingen“ unterstützt werden.

Die Förderung will die Bereitschaft der Eigentümer zur Ortsbildpflege stärken und unterstützen. Der Mehraufwand für eine ortsgerechte Gestaltung soll gemindert werden. Auch bei der Errichtung von Ersatzgebäuden und Neubauten sollen die vorgenannten Ziele zur Geltung kommen.

### 2 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Altort Nüdlingen“ der Gemeinde Nüdlingen bildet das Fördergebiet dieses Programmes. Die räumliche Abgrenzung ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen.

## § 2 Gegenstand der Förderung

### (1)

Im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms können im Allgemeinen Maßnahmen, die nachhaltig die Erhaltung, Instandsetzung und Verbesserung des gewachsenen typischen städtebaulichen Charakters des Ortsbildes zum Zweck haben, gefördert werden. Im Wesentlichen kommt es auf das vom öffentlichen Raum aus sichtbare Erscheinungsbild der einzelnen Anwesen an.

### (2)

Förderfähig sind folgende Maßnahmen:

1. Maßnahmen zur Erhaltung vorhandener Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude mit ortsbild- und ortstrukturprägendem Charakter. Das sind insbesondere Maßnahmen an Fassaden, Fenstern und Türen, Dächern, Dachaufbauten, Dacheindeckungen, Werbeanlagen, Hoftoren und Hofeinfahrten, Einfriedungen und Treppen. Nicht zuwendungsfähig sind konstruktive und wärmedämmtechnische Maßnahmen sowie technische und energetische Anlagen.
2. Gerüstbauarbeiten für die vorgenannten Maßnahmen.
3. Rückbaumaßnahmen von vorhandenen städtebaulich-architektonischen Missständen an der Fassade.
4. Anlage bzw. Neugestaltung von Außenanlagen mit öffentlicher Wirkung (Vor- und Hofräume – ortstypische Begrünung und Befestigung sowie Entsiegelung), wenn sie vom öffentlichen Raum einsehbar sind. Tiefbauarbeiten im Rahmen der Maßnahme (Unterbau, Fundamente etc.) werden nicht gefördert.
5. Gestalterische Mehraufwendungen (z.B. Einbau von geteilten Fenstern) bei Neubauten, wenn eine harmonische Einbindung des Neubaus in die Umgebung durch ein Gebäude mit maßstäblicher und ortsspezifischer Architektur erfolgt.



## 3 Förderung

### § 3 Grundsätze der Förderung

#### (1)

Die Gemeinde Nüdlingen gewährt Zuschüsse im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel. Es handelt sich um freiwillige Leistungen der Gemeinde, auf deren Gewährung kein Rechtsanspruch besteht. Über die Höhe der einzelnen Zuschüsse wird nach Empfehlung durch den Sanierungsbeauftragten entschieden. Die Mittelbereitstellung erfolgt nach Haushaltslage.

#### (2)

Die Fördermittel werden natürlichen und juristischen Personen sowie Personengesellschaften gewährt. Antragsberechtigt sind die Eigentümer der Objekte / Anwesen, die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Kommunalen Förderprogrammes liegen.

#### (3)

Die geplanten Maßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches müssen den allgemeinen Zielen der Ortskernsanierung und den Grundzügen der Gestaltungsfibel für das Sanierungsgebiet „Altort Nüdlingen“ entsprechen. Die Maßnahmen müssen rechtzeitig mit der Gemeinde Nüdlingen abgestimmt werden. Mit der Baumaßnahme darf nicht vor der schriftlichen Förderzusage begonnen werden.

#### (4)

Werden an einem Objekt (Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit) mehrere Teilmaßnahmen durchgeführt (zeitlich versetzte Bauabschnitte), z.B. Sanierung der Fenster und Dacheindeckung, so gilt dies als Gesamtmaßnahme, wenn ein zeitlicher Zusammenhang besteht.

#### (5)

Objekte / Anwesen, für die Zuschüsse in Form einer Kostenerstattung nach den Städtebauförderungsrichtlinien oder nach dem „Förderprogramm zur Revitalisierung der Alt-/Innenorte“ gegeben werden, sind nach dem Kommunalen Förderprogramm nicht zuwendungsfähig. Ebenso schließt eine Inanspruchnahme des Kommunalen Förderprogramms eine Bezuschussung über das „Förderprogramm zur Revitalisierung der Alt-/Innenorte“ aus. Doppelförderungen sind somit nicht möglich.

#### (6)

Ergeben sich während der Umsetzung Abweichungen gegenüber der dem Antrag zugrunde liegenden Planung, so ist die Gemeinde Nüdlingen umgehend zu informieren.

Änderungen bedürfen vor der Ausführung der Zustimmung der Gemeinde, ansonsten wird kein Zuschuss gewährt.

**(7)**

Die Gemeinde Nüdlingen behält sich die Rücknahme der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder teilweise nicht voll der Bewilligungsgrundlage entspricht oder wenn der Zuschuss zu Unrecht, insbesondere durch unzutreffende Angaben, erlangt wurde.

Maßgeblich ist die städtebauliche Würdigung der Maßnahme durch den von der Gemeinde beauftragten städtebaulichen Berater zur Ortskernsanierung (Sanierungsbeauftragter).

**(8)**

Im Falle einer widerrufenen Bewilligung ist ein bereits ausbezahlter Zuschuss unverzüglich der Gemeinde zurückzuerstatten und nach Maßgabe des Art. 49a BayVwVfG zu verzinsen.

**§ 4 Förderfähige Kosten / Zuwendungshöhe****(1)**

Förderfähig sind die Kosten der Maßnahmen gemäß § 2, die bei Einhaltung dieser Richtlinie und in sach- und fachgerechter Erfüllung der Gestaltungsfibel der Gemeinde Nüdlingen entstehen. Der Sanierungsbeauftragte prüft die Förderfähigkeit der Maßnahme.

**(2)**

Bei der Berechnung der förderfähigen Kosten wird das wirtschaftlichste Angebot zugrunde gelegt. Wurde das wirtschaftlichste Angebot bei Auftragsvergabe nicht berücksichtigt, so wird bei der Prüfung des Verwendungsnachweises der prozentuale Kostenunterschied des ausführenden Anbieters zum wirtschaftlichsten Anbieter in Abzug gebracht.

**(3)**

Die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen werden mit bis zu 10 v. H. der Honorarkosten anerkannt.

**(4)**

Die förderfähigen Gesamtbaukosten müssen mindestens 5.000,00 € betragen (Bagatellgrenze). Bei Vorsteuerabzugsberechtigten wird die entsprechende Nettosumme zu Grunde gelegt.

**(5)**

Die Gemeinde Nüdlingen gewährt nach Maßgabe dieser Richtlinie einen Zuschuss in der Höhe von 30 % der förderfähigen Kosten, höchstens jedoch 10.000,00 € je Grundstück bzw. wirtschaftlicher Grundstückseinheit.

Eigenleistungen und reine Materialaufwendungen sind nach diesem Kommunalem Förderprogramm nicht zuwendungsfähig.

Sofern der maximale Förderbetrag von 10.000,00 € erreicht wurde, so ist frühestens zehn Jahre nach der letzten Antragstellung eine erneute Förderung möglich.

## § 5 Zuständigkeit

Bewilligungsstelle ist die Gemeinde Nüdlingen. Die Gemeinde ist zuständig für alle Entscheidungen hinsichtlich Art und Umfang der Förderung.

## § 6 Verfahren

### (1)

Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn nach fachlicher und rechtlicher Beratung durch die Gemeinde Nüdlingen und des von ihr bestellten gemeindlichen Sanierungsbeauftragten bei der Gemeinde schriftlich einzureichen. Vorher begonnene Maßnahmen werden nicht bezuschusst.

### (2)

Die vorzulegenden Antragsunterlagen umfassen:

1. Ausgefüllter Vordruck Antrag.
2. Eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende.
3. Eine ggf. erforderliche Baugenehmigung oder die Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz.
4. Die ggf. notwendigen Baupläne (z.B. Lageplan, Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne).
5. Fotos des Anwesens / Objektes vor Maßnahmenbeginn.
6. Ggf. Bewilligungsbescheide der weiteren Zuschussgeber gemäß Finanzierungsplan des Antragsvordruckes.
7. Die Angebote der Firmen.

Die Anforderungen weiterer Angaben oder Unterlagen bleiben im Einzelfall vorbehalten.

### (3)

Bei Einzelgewerken mit bis zu 5.000,00 € Gesamtkosten sind zwei, ansonsten drei Angebote ausführender Firmen einzuholen und der Gemeinde im Original zur Einsicht vorzulegen. Die jeweiligen Angebote / Leistungsverzeichnisse müssen die geplanten Leistungen umfassend darstellen und für den Vergleich untereinander eindeutig sein.

### (4)

Im Verfahren wird durch den Sanierungsbeauftragten und der Gemeinde Nüdlingen geprüft, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen des Kommunalen Förderprogrammes sowie den baurechtlichen und ggf. denkmalschutzrechtlichen Erfordernissen entsprechen.

### (5)

Mit der geplanten Maßnahme darf erst nach Erhalt der schriftlichen Bestätigung über die grundsätzliche Förderfähigkeit und der Baufreigabe begonnen werden. Diese Baufreigabe ersetzt nicht die sonstigen erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse.

**(6)**

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach der Prüfung des Verwendungsnachweises. Hierzu sind spätestens innerhalb von 3 Monaten nach Abschluss der Arbeiten die für die Prüfung benötigten Unterlagen und Nachweise in Abstimmung mit der Gemeinde vorzulegen:

1. Ausgefüllter Vordruck Verwendungsnachweis.
2. Auflistung der Einzelmaßnahmen mit Kosten.
3. Auf Aufforderung prüffähige Aufmaße der Einzelmaßnahmen und soweit nötig, Planunterlagen, die erkennen lassen, wo genau die einzelnen Maßnahmen stattgefunden haben (Positionspläne etc.).
4. Die Rechnungen der ausführenden Firmen im Original.
5. Die entsprechenden Quittungen / Überweisungsbelege im Original.
6. Fotos des Anwesens / Objektes nach Beendigung der Maßnahme.
7. Sonstige zur Prüfung notwendige Angaben und Unterlagen auf Aufforderung.

Der Verwendungsnachweis muss innerhalb von drei Jahren ab dem Datum des Zugangs der Bewilligung vorgelegt werden, da ansonsten keine Förderung erfolgen kann.

## 4 Zeitlicher Geltungsbereich

### § 7 Inkrafttreten

Dieses Kommunale Förderprogramm der Gemeinde Nüdlingen in Verbindung mit der Gestaltungsfibel für den Gemeindeteil Nüdlingen tritt am Tage nach seiner Bekanntmachung in Kraft.

Nüdlingen, den 01. April 2024



.....  
Harald Hofmann  
Erster Bürgermeister der Gemeinde Nüdlingen





**LEGENDE**

— — Sanierungsgebiet "Altort Nüdlingen"







