

## Gestaltungsrichtlinie Heilsbronn

**Teil 1: Ensemblebereich „Altstadt Heilsbronn“**  
**Teil 2: Erweiterungsbereich Sanierungsgebiet**

### 1. Räumliche Geltungsbereiche, Plandarstellung

Die Gestaltungsrichtlinie gilt in zwei Bereichen:

#### 1.1 Geltungsbereich 1: Ensemblebereich „Altstadt Heilsbronn“

Der erste Geltungsbereich ist der denkmalgeschützte Ensemblebereich „Altstadt Heilsbronn“ Aktennummer E-5-71-165-1 (Denkmaldaten des Bay. Landesamtes für Denkmalschutz). Für diesen Bereich gelten die Bestimmungen des Kapitel 2 der Gestaltungsrichtlinie.



Abb. 1: Denkmalgeschützter Ensemblebereich, Auszug aus dem Bayernatlas, Zugriff November 2022, unmaßstäblich

Der historisch gewachsene Stadtkern von Heilsbronn, der auf den Zisterzienser-Klosterort Heilsbronn zurückgeht, ist in seiner charakteristischen Eigenart zu erhalten, zu schützen, zu verbessern und weiterzuentwickeln. Klimaschutz und Klimavorsorge, regenerative Energiegewinnung und -verwendung sowie stadtökologische Aspekte sind dabei verstärkt zu beachten und mit der Historie in Einklang zu bringen.

Ziel ist es den vorhandenen Baubestand zu schützen und zu erhalten sowie bei Sanierungen und Neubauten im öffentlich wirksamen Bereich ein verträgliches Miteinander zu erzielen.

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 der Stadt Heilsbronn im Einzelfall zulässig.

## 1.2 Geltungsbereich 2: Erweiterungsbereich Sanierungsgebiet

Der zweite Geltungsbereich ist der Erweiterungsbereich um das Denkmalensemble.

Dort gelten die Bestimmung des Kapitel 3 der Gestaltungsrichtlinie.

Da in diesem Bereich kaum Baudenkmäler und keine geschützten Ensembles vorhanden sind, wurden die gestalterischen Vorgaben reduziert.

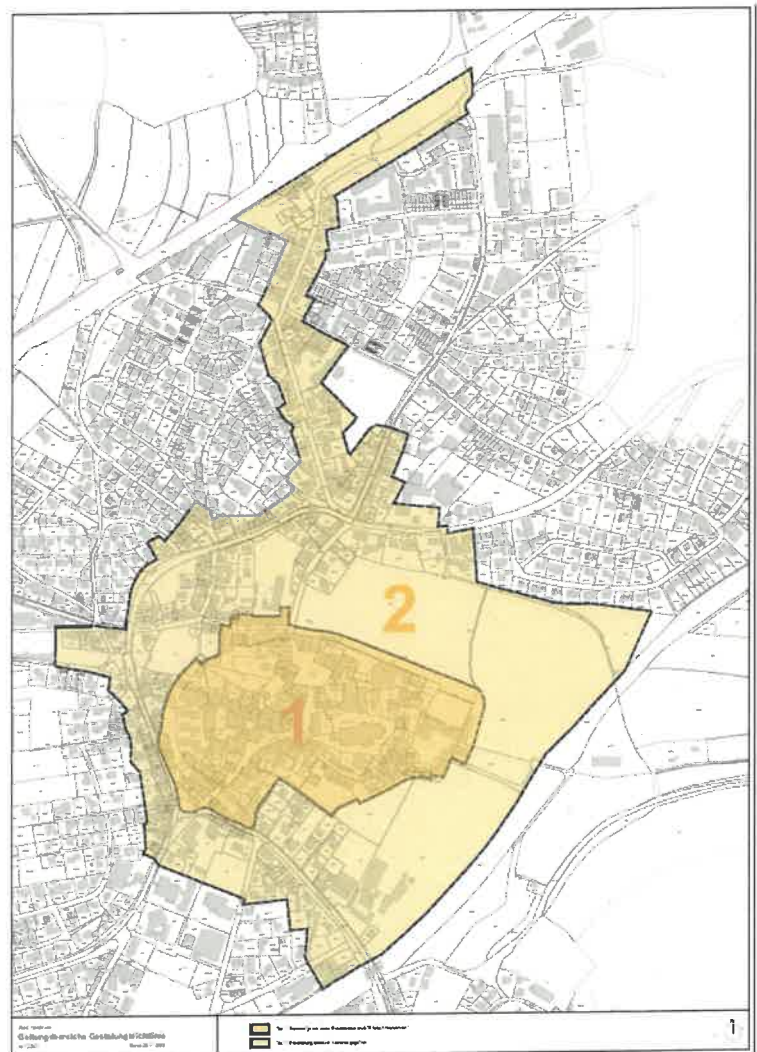


Abb. 2: Abgrenzung zwischen Geltungsbereich 1 und 2 der Gestaltungsrichtlinie, unmaßstäblich.

Der Stadtrat beabsichtigt mit den gestalterischen Vorgaben des Geltungsbereich 2 ein charakteristisches Stadtbild in den Randbereichen um das historische Zentrum zu schaffen.

Im Geltungsbereich 2 stehen neben gestalterischen Aspekten vor allem Vorgaben zum Klimaschutz und zur Klimavorsorge, regenerative Energiegewinnung und -verwendung sowie stadtökologische Aspekte im Vordergrund.

## **1.3 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 kommunaler Satzungen, z.B. Bebauungspläne bleiben von dieser Richtlinie unberührt.

## **2. Geltungsbereich 1: Denkmalgeschützter Ensemblebereich „Altstadt Heilsbronn“**

### **2.1 Städtebauliche, ökologische und gestalterische Grundsätze**

#### **2.1.1 Städtebaulicher Zusammenhang**

Der vorhandene städtebauliche Zusammenhang und die kleingliedrige Abfolge von Hauptgebäuden und Nebengebäuden direkt am Straßenrand bzw. am Rand des öffentlichen Raumes ist im Geltungsbereich zu erhalten oder zu ergänzen. 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.

#### **2.1.2 „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 zu prüfen und wenn möglich zu verbessern. Wärmeschutz und Brandschutz müssen gewährleistet sein.

#### **2.1.3 Klimawandel, Stadtökologie:**

Energiesparenden Bauweisen, Dämmung von Gebäuden, Vorsorge vor den Auswirkungen des Klimawandels und ökologischer Aufwertung des Gebäudebestandes sowie der Freiflächen kommt zunehmend größere Bedeutung zu.

Bei der Sanierung sowie bei Neubauten sind diese Aspekte umfassend zu berücksichtigen. Als Beispiele sind zu nennen:

- Albedowerte (Rückstrahlvermögen) von Dächern, Fassaden und befestigten Flächen erhöhen;
- Verbesserung der Grün- und Freiraumausstattung;
- Fassaden- und Dachbegrünung;



- Animal-Aided-Design;
- Vorsorgen vor Hochwasser und Sturzfluten;
- Beschränkung von Flächenversiegelungen;
- Versickerung und Speicherung von Regenwasser, wasserdurchlässige Oberflächen u.s.w.

## 2.1.4 Grundsätze für Gebäude

Charakteristisch für den Stadtkern von Heilsbronn sind zwei- und dreigeschossige Hauptgebäude mit steilen Dächern. Hauptgebäude müssen daher mindestens zwei Vollgeschosse und dürfen nicht mehr als drei Vollgeschosse (II + D oder III) haben. Neubauten müssen mindestens zwei Vollgeschosse (z.B. I + D bis II) aufweisen.

Zumindest das Erdgeschoss sollte barrierefrei erreichbar sein. Im Inneren der Gebäude sind die Grundsätze der Barrierefreiheit weiter zu realisieren.

Nebengebäude müssen sich dem Hauptgebäude in Dimension, Größe und Ausführung deutlich unterordnen. Der First von Nebengebäuden muss mindestens 1 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes liegen. Nebengebäude können ein- bis zweigeschossig sein.

Bei Neubauten sind Baukörper als rechteckige Körper ohne Vor- und Rücksprünge auszuführen. Aufragende Giebel, Zwerchhäuser, Vorbauten o.ä. sind zu vermeiden und sollen nur bei Gebäuden mit besonderer Bedeutung ausgeführt werden. Gebäudeausschnitte (Eckrücksprünge, Säulen, Dacheinschnitte etc.) sind nicht zulässig. Die Dachform von Neubauten soll bei Ersatzbauten die vorherige Form aufnehmen. Bei neu einzufügenden Gebäuden soll sich die Dachform an die umgebenden Formen anpassen. Die Dachneigung muss mindestens 38° betragen. Ein Kniestock ist unzulässig. Der Dachraum wird daher nur bei breiten Gebäuden zu einem baurechtlichen Vollgeschoss. Diese Charakteristik ist zu erhalten.

Balkone dürfen in historisch bedeutsamen Bereichen straßenseitig nicht ausgeführt werden.

## 2.1.5 Baugestaltung

Die Materialvielfalt ist zu reduzieren. Es sind ortsübliche, natürliche und nachhaltige 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 bis 5 cm von der Fassade abgesetzt;
- Für Nebengebäude sind auch reine Holzfassaden zulässig.
- „Boden-Deckel-Schalung“ im Giebelbereich von Wohnhäusern und Scheunen;
- Tonziegeldeckung in Biberschwanz Rundschnitt naturrot und rotbraun für Dächer und Vordächer.

- Nebengebäude im nicht öffentlich wirksamen Bereich dürfen auch flache Pultdächer aufweisen. Flachdächer und bis 15° geneigte Dächer von Nebengebäuden, überdachte Stellplätze und Garagen sind mit einer Substratauflage von mind. 12 cm als begrünte Fläche auszubilden. Alternativ sind Anlagen zur Solarnutzung parallel zur Dachhaut zulässig.

## 2.2 Bauliche Details

### 2.2.1 Dächer und Dachaufbauten

Dacheindeckung mit Biberschwanzziegeln auf Hauptgebäuden oder auch biberschwanz-ähnlichen Tonziegeln auf Nebengebäuden in einer Farbspanne von naturrot bis rotbraun. Ziel ist die Schaffung einer einheitlichen Dachlandschaft mit gering strukturierter Eindeckung und einheitlichen Farben. Glänzende Dacheindeckungen, z.B. „edel-engobiert“ sind nicht zulässig. Solaranlagen sind unter 2.2.5. geregelt.

Dachaufbauten, z.B. Dachgauben dürfen gesamt maximal 50% der Dachlänge beanspruchen. Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind straßenseitig nicht gleichzeitig auf einer Dachfläche zulässig. Notwendige Dachflächenfenster (Ausstieg) mit Maßen bis 0,50 x 0,80 m sind ausnahmsweise zulässig.

Bei der Anordnung von Dachaufbauten oder liegenden Dachfenstern ist auf die Fensterachsen der Fassaden Bezug zu nehmen. In Altbauten ist die historische Dachkonstruktion zu berücksichtigen. Doppelgauben sind ausnahmsweise erlaubt, wenn damit Wohnnutzung ermöglicht wird und die Fenster hochformatig sind.

Dachaufbauten sind als Gauben (Stehende Gauben, Schleppgauben sowie als Zwerchhausgiebel) in charakteristischen Materialien wie Tonziegel, Kupfer, Putz und Holz auszuführen. Dachüberstände sind so gering wie möglich auszubilden. Die Breite von Gaubenfenstern muss deutlich kleiner sein als die Breite der Fassadenfenster. Die Anzahl der Gauben ist möglichst gering zu halten, je Dach darf nur eine Gaubenart vorkommen. Es sind maximal zwei hochformatige Fenster je Gaube zulässig. Darüberhinausgehende Mehrfachgauben sind nicht zulässig.

Die Gauben müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1 Gaubenbreite haben, vom First und Ortgang sowie von Walmgraten einen Mindestabstand von 1,50 m.

Die Dachneigung von Neubauten ist der umgebenden vorhandenen Bebauung anzupassen. Abweichungen von bis zu 5° sind zulässig. Bei unterschiedlichen Dachneigungen nebeneinanderstehender Gebäude ist ein Kreuzen der Ortganglinien zu vermeiden. Dacheinschnitte, Terrassen, Loggien, sind in öffentlich wirksamen Bereichen unzulässig.

Dachvorsprünge sind möglichst gering zu halten und dürfen giebelseitig nicht mehr als 20 cm und traufseitig nicht mehr als 50 cm betragen.

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

Kamine oberhalb der Traufe sollen bevorzugt verputzt ausgeführt werden. An den seitlichen Wänden oder am Giebel sind sie nur abgewandt vom Straßenraum oder im rückseitigen Gebäudebereich zulässig. Sind Kamine oder Abluftkanäle aus technischen Gründen erforderlich, dürfen die sichtbaren Teile nicht in Edelstahl ausgeführt werden.

## 2.2.2 Fassaden

Der Anteil der Wandflächen einer Fassade muss den Anteil der Wandöffnungen übersteigen.

Vorhandene Fachwerkwände (Sicht- und Zierfachwerke) sind zu erhalten und bei Umbauten, soweit es als Sichtfachwerk konzipiert ist und es die Konstruktion zulässt, freizulegen und an die Eigenart der umgebenden Fachwerkwände angepasst zu gestalten. Maßnahmen zur Wärmedämmung sind an der Innenseite von Fachwerkwänden durchzuführen.

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. Kragplatten über Schaufenstern sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

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 oder farblich abgesetzt ausgeführt werden. Ihre Breite muss sich den Dimensionen der Fenster oder Türen/Tore anpassen.

## 2.2.3 Farbgestaltung

Fassaden sind möglichst hell zu gestalten (hohe Albedowerte), um Wärmestrahlen zurückzulenken.

Fassadengestaltung oder Farbgebung ist in harmonischen, gedeckten Farben, mit der Denkmalpflege und auf Nachbargebäude abgestimmt, zulässig. Glänzende Materialien sind als Fassadenverkleidung unzulässig. Vor der Entscheidung über die farbige Behandlung der Fassade ist ein großflächiges Farbmuster herzustellen und mit dem Sanierungsberater abzustimmen. Einvernehmlichkeit mit der Genehmigungsbehörde (bei Belangen des Denkmalschutzes), dem Sanierungsplaner und der Stadt ist Voraussetzung.

Vorhandene Fassadengliederungen sind zu erhalten bzw. sind bei Umbauten und Wiederaufbauten wiederherzustellen.

Grafische Muster an Fassaden, sowie das Aufmalen von Architekturelementen oder Fachwerkimitationen sind nicht zugelassen.

## 2.2.4 Fenster und Türen

Fenster sind in heimischen und europäischen Hölzern, naturfarben oder in farbiger Fassung zulässig. Die Fenster sind hochformatig mindestens im Verhältnis 5 : 6 (Breite zu Höhe) auszuführen.

Der Bestand an historischen Fenstern aus der Entstehungsepoche eines Bauwerks ist nach Möglichkeit zu erhalten. Neue Fenster sollen sich an der Fenstergestaltung der Entstehungsepoche orientieren.

Fenster haben bei regelmäßig gegliederten Fassaden untereinander mindestens 1 Fensterbreite Abstand einzuhalten. Sie sind geschossweise einheitlich groß zu gestalten. Davon dürfen einzelne Fenster für untergeordnete Räume abweichen. Bei der Sanierung von Gebäuden dürfen die bestehenden Fensterformate beibehalten werden (mit einem Abschlag bei der Berechnung einer möglichen Förderung nach dem Fassadenprogramm).

Fenster sind mindestens 1 x konstruktiv zu teilen, es sei denn, dass aus Gründen des Denkmalschutzes weitere Auflagen und Vorgaben festgelegt werden. Aufgesetzte Teilungen sind nicht zulässig.

Fenster in historischen Gebäuden sollen Fensterläden erhalten. Diese sind in heimischen und europäischen Hölzern, naturfarben oder in farbiger Fassung zulässig. An der Fassade oder außen aufgesetzte Rollläden sind nicht gestattet. An der Innenseite der Fenster können Rollos angebracht werden.

Schaufenster von Läden und Geschäften sind nur im Erdgeschoss zulässig. Größe und Gliederung der Schaufenster muss in einem harmonischen Verhältnis zur Gesamtfassade stehen. Durchlaufende Glasfronten mit zurückgesetzten Stützen sind nicht zulässig. Umrahmungen von Schaufenstern müssen gestrichen oder eloxiert sein, glänzende Metallumrahmungen sind unzulässig.

Schaufenster sind hochformatig herzustellen oder entsprechend zu unterteilen. Sie dürfen betriebsbedingt Einrichtungen zum Sonnenschutz aufweisen. Markisen sind farblich nur in Abstimmung mit der Fassade sowie ohne großflächige Aufschriften zulässig. Bei Ladengeschäften sind Markisen nur als bewegliche Sonnen- und Lichtschutzelemente zulässig. Markisen müssen die Breitenmaße der Schaufenster aufnehmen und dürfen gliedernde Fassadenteile nicht überdecken oder überschneiden.

Türen bei Wohngebäuden dürfen verglaste Elemente bis 1/3 der Türfläche aufweisen. Türen zu gewerblich genutzten Räumen dürfen auch voll verglast sein.

Für Tore an Gebäuden sind heimische oder europäische Hölzer zu verwenden. Tore in Stahlkonstruktion sind zugelassen, wenn die Stahlrahmenunterkonstruktion nicht sichtbar ist und die Tore mit einer Holzbeplankung ausgeführt werden.

## 2.2.5 Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen

Die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern oder an Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden ist zulässig, wenn es in den baukulturellen Kontext passt und den Belangen der Denkmalpflege entspricht. Bei Gebäuden in unmittelbarer Nähe zu Baudenkmalen ist die Untere Denkmalschutzbehörde einzubeziehen.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, soweit folgende Grundsätze berücksichtigt werden:

- Die Platten sind entweder integriert in die Dachfläche oder parallel zur Dachfläche herzustellen;
- Das verwendete Material muss blendfrei sein;
- Die Platten dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen;
- Die Rahmenfarbe der Platten muss an die Plattenfarbe angepasst sein. Bevorzugt sind rahmenlose Platten zu verwenden.

## 2.2.6 Einzelelemente

Wertvolle historische Bauteile wie Wappen-Schlusssteine, Gewände und Konsolen, etc. sind zu erhalten, zu restaurieren oder wiederherzustellen. Bei Ersatzbauten sind diese Elemente gegebenenfalls wieder zu verwenden. Ausleger bei Geschäften sind zugelassen, sofern sie im rechten Winkel zur Fassade angeordnet sind (Nasenschilder) und wenn sie nicht geschlossen, sondern filigran, künstlerisch gestaltet und handwerklich gefertigt sind.

Warenautomaten, Elektroverteiler- und sonstige Kästen sind in angrenzende Gebäude oder Mauern einzulassen oder einzubauen, bzw. unauffällig in das Straßenbild zu integrieren.

Beleuchtung:

Es sind energiesparende Leuchtkörper mit warm-weißem Lichtspektrum LED max. 2.700 K (Insektenschutz) zu verwenden. Die Beleuchtung darf nicht nach oben gerichtet sein und in den Himmel abstrahlen. Blinkende Leuchtkörper, auch Reklameschriften sind nicht zulässig.

## 2.2.7 Gestaltung von Einfriedungen und Mauern als Einfriedungen

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

Historische Einfriedungen sind zu erhalten, zu pflegen und zu sanieren. Charakteristisch sind in Heilsbronn massive Sandsteinpfeiler mit eingehängtem Holzzaun oder schmiedeeiserne Einfriedungen sowie verputzte Mauern aus Bruchsteinen.

Einfriedungen aus Holz sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig. Die Lattenbreite darf maximal 8 cm betragen. Der Abstand zwischen den Latten beträgt 0,6 bis 1,0 Lattenbreite.



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

Sockel sind bis 0,30 m straßenseitige Ansichtshöhe zulässig. In Sockeln und Einfriedungen sind in Abständen von mindestens 5 m Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere vorzusehen und dauerhaft zu erhalten.

Zulässig sind auch Mauern in verputzter Ausführung oder als Sandsteinmauern bis 2 m Höhe. Bauliche und farbliche Unterscheidungen sind im Kopfbereich oder Sockelbereich zulässig. Freistehende Mauern haben eine Abdeckung zu erhalten.

## **2.2.8 Freiflächengestaltung**

Hofräume und Vorgärten sind zu begrünen und als Dauergrünflächen zu erhalten. Vorrangig sind heimische Pflanzenarten bzw. Pflanzenarten, die dem Klimawandel angepasst sind, zu verwenden.

Die Oberflächenversiegelung ist auf das absolute Mindestmaß zu reduzieren. Vorhandene Natursteinmaterialien sind zu erhalten oder unter Beachtung der Barrierefreiheit wieder neu zu verlegen.

Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Ausnahmen gelten ausschließlich für Senioren- oder Behindertenparkplätze.

Maßnahmen zur Wasserrückhaltung (z.B. Dachbegrünung) oder zur Schaffung offener Wasserflächen sind, wo es möglich ist, durchzuführen.

Freiflächen sind zu begrünen und vorrangig mit Bäumen zu bepflanzen. Die Verschattung von Innenräumen soll bevorzugt durch Bäume gesichert werden.

Ein Anteil von 50% begrünten Freiflächen soll je Grundstück erreicht werden. Wo dieser Anteil nicht erreicht wird, ist eine Begrünung in der dritten Dimension als Einzelbaum, Kletter- oder Rankbegrünung herzustellen.

Auf unterschiedliche Blühzeiten ist zu achten.

Aufenthalts- oder Nistgelegenheiten für Vögel, Insekten etc. sind zu erhalten oder neu anzulegen (Animal-Aided-Design). Die Stadt Heilsbronn bietet in diesem Fall fachliche Unterstützung an.

Ende der Bestimmungen zum Geltungsbereich 1.

## **3 Geltungsbereich 2: Erweiterungsbereich Sanierungsgebiet**

### **3.1 Städtebaulicher Zusammenhang**

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

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

### **3.2 Klimawandel, Stadtökologie:**

Energiesparenden Bauweisen, Dämmung von Gebäuden, Vorsorge vor den Auswirkungen des Klimawandels und ökologischer Aufwertung des Gebäudebestandes sowie der Freiflächen kommt zunehmend größere Bedeutung zu.

Bei der Sanierung sowie bei Neubauten sind diese Aspekte umfassend zu berücksichtigen. Als Beispiele sind zu nennen:

- Albedowerte (Rückstrahlvermögen) von Dächern, Fassaden und befestigten Flächen erhöhen;
- Verbesserung der Grün- und Freiraumausstattung;
- Fassaden- und Dachbegrünung;
- Animal-Aided-Design;
- Vorsorgen vor Hochwasser und Sturzfluten;
- Beschränkung von Flächenversiegelungen;
- Versickerung von Regenwasser, wasserdurchlässige Oberflächen usw.

### **3.3 Grundsätze für Gebäude, Fassaden**

Charakteristisch für das städtische Erscheinungsbild von Heilsbronn sind zwei- und dreigeschossige Hauptgebäude mit steilen Dächern. Hauptgebäude müssen daher mindestens zwei Vollgeschosse und dürfen nicht mehr als drei Vollgeschosse (II + D oder III) haben.

Ausnahmen von steilen Dächern sind zulässig, wenn folgende Kriterien erfüllt werden:

- Nutzung des Daches als Staffelgeschoss mit Dachgarten, Begrünung der obersten (nicht genutzten) Dachfläche zur Regenwasserrückhaltung (Retention) mit mindestens 20 cm Substrat.
- Vollständige Begrünung der obersten Dachfläche mit Retentionsfunktion (wie vor).
- Nutzung der Dachfläche für die Gewinnung regenerativer Energien mit mind. 80% einer Dachhälfte. Bei flachen oder flach geneigten Dächern gelten 80% der gesamten Dachfläche.

Zumindest das Erdgeschoss sollte barrierefrei erreichbar sein. Im Inneren der Gebäude sind die Grundsätze der Barrierefreiheit weiter zu realisieren.

Nebengebäude müssen sich dem Hauptgebäude in Dimension, Größe und Ausführung deutlich unterordnen.

Bei Neubauten sind Baukörper bevorzugt als rechteckige Körper ohne Vor- und Rücksprünge auszuführen.

Der Anteil der Wandflächen einer Fassade muss den Anteil der Wandöffnungen übersteigen. Bodentiefe Fenster (sog. Fenstertüren) sind an südlich ausgerichteten Fassaden (Südwest bis Südost) nicht zulässig. Eine übliche Brüstungshöhe ist einzuhalten.

Die Materialvielfalt ist zu reduzieren. Es sind ortsübliche, natürliche und nachhaltige Materialien zu verwenden:

Wertvolle historische Bauteile wie Wappen-Schlusssteine, Gewände und Konsolen, etc. sind zu erhalten, zu restaurieren oder wiederherzustellen. Bei Ersatzbauten sind diese Elemente gegebenenfalls wieder zu verwenden. Ausleger bei Geschäften sind zugelassen, sofern sie im rechten Winkel zur Fassade angeordnet sind (Nasenschilder) und wenn sie nicht geschlossen, sondern filigran, künstlerisch gestaltet und handwerklich gefertigt sind.

Glänzende Dacheindeckungen, z.B. „edel-engobiert“ sind nicht zulässig. Solaranlagen sind unter 3.6. geregelt.

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.

Warenautomaten, Elektroverteiler- und sonstige Kästen sind in angrenzende Gebäude oder Mauern einzulassen oder einzubauen, bzw. unauffällig in das Straßenbild zu integrieren.

#### Beleuchtung:

Es sind energiesparende Leuchtkörper mit warm-weißem Lichtspektrum LED max. 2.700 K (Insektenschutz) zu verwenden. Die Beleuchtung darf nicht nach oben gerichtet sein und in den Himmel abstrahlen. Blinkende Leuchtkörper, auch Reklameschriften sind nicht zulässig.

### 3.4 Farbgestaltung

Fassaden sind möglichst hell zu gestalten (hohe Albedowerte), um Wärmestrahlen zurückzulenken.

Fassadengestaltung oder Farbgebung ist in harmonischen, gedeckten Farben und auf Nachbargebäude abgestimmt, zulässig. Glänzende Materialien sind als Fassadenverkleidung unzulässig. Vor der Entscheidung über die farbige Behandlung der Fassade ist ein großflächiges Farbmuster herzustellen und einvernehmlich mit der Stadt und dem Sanierungsberater abzustimmen.



Vorhandene Fassadengliederungen sind zu erhalten.

Das Aufmalen von Architekturelementen oder Fachwerkimitationen sind nicht zugelassen. Kunst am Bau ist zulässig.

### 3.5 Fenster und Türen

Fenster sind hochformatig mindestens im Verhältnis 5 : 6 (Breite zu Höhe) auszuführen.

Der Bestand an historischen Fenstern aus der Entstehungsperiode eines Bauwerks ist nach Möglichkeit zu erhalten. Neue Fenster sollen sich an der Fenstergestaltung der Entstehungsperiode orientieren.

Fenster haben bei regelmäßig gegliederten Fassaden untereinander mindestens 1 Fensterbreite Abstand einzuhalten. Sie sind geschossweise einheitlich groß zu gestalten. Davon dürfen einzelne Fenster für untergeordnete Räume abweichen. Bei der Sanierung von Gebäuden dürfen die bestehenden Fensterformate beibehalten werden (mit einem Abschlag bei der Berechnung einer möglichen Förderung nach dem Fassadenprogramm).

Eine konstruktive Fensterteilung wird begrüßt. Aufgesetzte Teilungen sind nicht zulässig.

Schaufenster von Läden und Geschäften sind nur im Erdgeschoss zulässig. Größe und Gliederung der Schaufenster muss in einem harmonischen Verhältnis zur Gesamtfassade stehen. Durchlaufende Glasfronten mit zurückgesetzten Stützen sind nicht zulässig.

Schaufenster sind hochformatig herzustellen oder entsprechend zu unterteilen. Sie dürfen betriebsbedingt Einrichtungen zum Sonnenschutz aufweisen. Markisen sind nur als bewegliche Sonnen- und Lichtschutzelemente zulässig.

Türen bei Wohngebäuden dürfen verglaste Elemente bis 1/3 der Türfläche aufweisen. Türen zu gewerblich genutzten Räumen dürfen auch voll verglast sein.

Für Tore an Gebäuden sind heimische oder europäische Hölzer zu verwenden. Tore in Stahlkonstruktion sind zugelassen, wenn die Stahlrahmenunterkonstruktion nicht sichtbar ist und die Tore mit einer Holzbeplankung ausgeführt werden.

### 3.6 Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen

Die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern oder an Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden ist zulässig, wenn es in den baukulturellen Kontext passt und den Belangen der Denkmalpflege entspricht.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, soweit folgende Grundsätze berücksichtigt werden:

- Die Platten sind entweder integriert in die Dachfläche oder parallel zur Dachfläche herzustellen;
- Das verwendete Material muss blendfrei sein;

- Die Platten dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen;
- Die Rahmenfarbe der Platten muss an die Plattenfarbe angepasst sein. Bevorzugt sind rahmenlose Platten zu verwenden.

### **3.7 Gestaltung von Einfriedungen und Mauern als Einfriedungen**

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

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

Einfriedungen aus Holz sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig. Die Lattenbreite darf maximal 8 cm betragen. Der Abstand zwischen den Latten beträgt 0,6 bis 1,0 Lattenbreite.

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

In Sockeln und Einfriedungen sind in Abständen von längstens 5 m Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere vorzusehen und dauerhaft zu erhalten.

Zulässig sind auch Mauern in verputzter Ausführung bis 2 m Höhe.

### **3.8 Freiflächengestaltung**

Hofräume und Vorgärten sind zu begrünen und als Dauergrünflächen zu erhalten. Vorrangig sind heimische Pflanzenarten bzw. Pflanzenarten, die dem Klimawandel angepasst sind, zu verwenden.

Die Oberflächenversiegelung ist auf das absolute Mindestmaß zu reduzieren. Vorhandene Natursteinmaterialien sind zu erhalten oder unter Beachtung der Barrierefreiheit wieder neu zu verlegen.

Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Ausnahmen gelten ausschließlich für Senioren- oder Behindertenparkplätze.

Maßnahmen zur Wasserrückhaltung (z.B. Dachbegrünung), Anlage von Retentionszisternen oder die Schaffung offener Wasserflächen sind, wo es möglich ist, durchzuführen.

Freiflächen sind zu begrünen und vorrangig mit Bäumen zu bepflanzen. Die Verschattung von Innenräumen soll bevorzugt durch Bäume gesichert werden.

Ein Anteil von 50% begrünten Freiflächen soll je Grundstück erreicht werden. Wo dieser Anteil nicht erreicht wird, ist eine Begrünung in der dritten Dimension als Einzelbaum, Kletter- oder Rankbegrünung herzustellen.

Auf unterschiedliche Blühzeiten ist zu achten.

Aufenthalts- oder Nistgelegenheiten für Vögel, Insekten etc. sind zu erhalten oder neu anzulegen (Animal-Aided-Design). Die Stadt Heilsbronn bietet in diesem Fall fachliche Unterstützung an.

### 3.9 Werbeanlagen

Art, Form, Größe, Lage, Material und Anordnung der Werbeanlagen müssen sich der Maßstäblichkeit der Architektur anpassen.

Eine Häufung von Werbeanlagen, die das Fassaden- oder Straßenbild beeinträchtigt, ist zu vermeiden.


Die Werbe- und Schriftzone ist dem Erdgeschossbereich zuzuordnen. Sie kann ausnahmsweise auch im Umwehrungsbereich oder unterhalb der Fensterlinie des ersten Obergeschosses liegen, wenn die Besonderheit der bestehenden Fassade dies erfordert.

Als Lichtwerbung an der Fassade sind nur farblich neutrale, nach vorne oder nach unten bzw. indirekt beleuchtete Einzelbuchstaben zulässig.

Werbeanlagen im Innenbereich, z.B. im Schaufenster, sind nach denselben Kriterien zulässig. Flackernde oder im Intervall aufleuchtende Werbung ist nicht zulässig.

Heilsbronn, 04.03.2024

Stadt Heilsbronn



Dr. Jürgen Pfeiffer  
Erster Bürgermeister

**Sanierungsberater:**

STADT & LAND

Matthias Rühl

Constantin Rühl

Krassolzheim 39

91484 Sugenheim

Tel: 09165 95 98 31

Mobil: 0160 700 19 17

Anlage: Geltungsbereich der Richtlinie und Darstellung der Sanierungsgebiete 1 und 2  
(unmaßstäblich)

