



# GESTALTUNGSFIBEL

mit kommunalem Förderprogramm





# **GESTALTUNGSFIBEL**

mit kommunalem Förderprogramm

# Vorwort



## Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

die Marktgemeinde Küps hat sich viel vorgenommen. Das Ziel: attraktiver Wohn- und Gewerbestandort sein, mit lebendigen Ortskernen, ansprechenden öffentlichen Räumen und Plätzen und vielfältigem Wohnraum.

Mit der Erstellung der Vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen des Gesamtentwicklungskonzeptes KEK<sup>3</sup> haben wir die hierfür nötigen Ziele, Maßnahmen und Projekte für den Hauptort Küps ausgearbeitet. Eines der zentralen Projekte ist die gestalterische Weiterentwicklung unseres Altortes, um Küps lebens- und liebenswert zu erhalten.

Wir alle wissen, dass die Ansprüche sowohl an die Nutzung öffentlicher Räume als auch an den privaten Wohnraum ständigen Veränderungen unterliegen. Die Belebung und Verschönerung unseres Ortskerns sind daher nur gemeinsam – in Kooperation zwischen Eigentümern privater Immobilien und der öffentlichen Hand – zu realisieren. Hierzu haben wir ein Kommunales Förderprogramm aufgelegt. Damit können wir Sie bei Sanierungsmaßnahmen an Ihrer Immobilie mit bis zu 20.000€ unterstützen, wenn ihr Haus im Sanierungsgebiet liegt.

Die vorliegende Gestaltungsfibel ergänzt das Förderprogramm inhaltlich und soll Ihnen vor allem eine Hilfestellung bei gestalterischen Fragen sein. Es geht um „gutes Bauen im Bestand“ und die Bewahrung des architektonischen Erbes für die Zukunft.

Die Fibel zeigt das Besondere unseres historisch gewachsenen Ortes auf und gibt ausführlich Auskunft, welche Bauteile, Gestaltungselemente und Materialien aus der Tradition heraus den Charakter von Küps bestimmen und weiterhin Verwendung finden sollen. Sie bietet Möglichkeiten an, wie sich Umbauten, Umnutzungen und Modernisierungen mit dem historischen Bestand verträglich in Einklang bringen lassen und wie sich moderne Sanierungs- und Baumethoden harmonisch mit historischen Details ergänzen. Dabei sollte das einzelne Gebäude jedoch nicht losgelöst betrachtet werden, sondern als Bestandteil des Ortsbildes. Ziel ist es, ein zeitgemäßes Wohnen zu ermöglichen und dabei die ortsbildprägenden Strukturen zu erhalten und zu verbessern.

Wenn Sie weiterführende Informationen benötigen, Fragen oder Anregungen weitergeben wollen, dann steht Ihnen unser Gemeindeumbaumanagement gerne zur Seite.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß und Inspiration bei der Lektüre und bedanke mich bei allen Eigentümern, die sich bereits tatkräftig für die Verschönerung unseres Ortsbildes engagieren! Zusammen können wir viel bewirken.

Ihr  
**Bernd Rebhan**  
Erster Bürgermeister

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	4
Ziele und Aufbau der Gestaltungsfibel .....	6
Präambel .....	7
<b>I Der Ort</b> .....	8
1. Dachlandschaft .....	12
2. Parzellenstruktur .....	15
3. Dichte und Höhe der Bebauung .....	15
4. Materialien .....	17
5. Freiräume .....	17
<b>II Das Haus</b> .....	19
1. Außenwände und Fassaden .....	21
2. Wandöffnungen .....	27
3. Dächer .....	37
4. Anbauten .....	47
5. Technische Anlagen .....	55
<b>III Der Freiraum</b> .....	57
1. Einfriedungen .....	59
2. Befestigte Flächen .....	61
3. Unbefestigte Flächen .....	63
4. Kleinarchitektur .....	65
Denkmalliste .....	66
Verfahrensvermerke .....	67
1. Abweichungen .....	67
2. Sanierungsgebiete .....	68
3. Ablaufschema Förderprogramm .....	69
4. Kommunales Förderprogramm .....	70
5. Das Wichtigste in Kürze .....	78

# ZIELE UND AUFBAU DER GESTALTUNGSFIBEL

Die vorliegende Gestaltungsfibel richtet sich an die Bürger:innen von Küps und wurde für Sie durch die BFS+ GmbH, Büro für Städtebau und Bauleitplanung aus Bamberg, im Auftrag der Marktgemeinde Küps erstellt. Im Rahmen der Stärkung dörflicher Strukturen mit ihrer regionaltypischen Baukultur soll die Broschüre Aufschluss über traditionelle Bauweisen und den verwendeten Materialien geben. Den Eigentümer:innen wird dadurch eine Hilfestellung angeboten, wie sie ihr Objekt unter Bezuschussung kommunaler Fördermittel sanieren, restaurieren und gestalten können. Ganz im Sinne der fränkischen Lebensart soll so ein intaktes Ortsbild erhalten bleiben, das Anreize zum Wohnen und Arbeiten in Küps bietet.

Die Gestaltungsfibel ist zweigeteilt.

Der erste Teil beschäftigt sich mit dem Hauptort der Marktgemeinde Küps und soll als praktisches Handbuch Aufschluss über den Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz geben. Zu Anfang werden die siedlungsgeschichtlichen Eigenarten der Ortschaft beschrieben. Im Anschluss wird auf das Einzelgebäude sowie auf den dazugehörigen Außenbereich genauer eingegangen. Dabei wird anhand von positiven Beispielbildern aufgezeigt, welche Bauformen typisch für das Ortsbild sind. Zudem werden Handlungsempfehlungen für die Sanierung der jeweiligen Elemente des Wohnhauses und Wohnumfeldes gegeben. Ziel ist es, den Bürger:innen sowie interessierten Leser:innen möglichst einfach zu erläutern, welche Ausführungen den traditionellen Bauweisen der fränkischen Region entsprechen und wie sie diese zukünftig erhalten können.

Der zweite Teil erläutert in formaler Weise die Kriterien über die Bezuschussung durch öffentliche Gelder bei privaten Baumaßnahmen am Einzelobjekt. Das Kommunale Förderprogramm gilt für die festgesetzten Sanierungsgebiete von Küps. Die Mittel stammen aus einem Bundesprogramm für Städtebauförderung und sollen für die Aufwertung und die Erhaltung historischer Ortsbilder eingesetzt werden. Der Zusatzteil informiert dabei über den genauen Rahmen und die Höhe der Leistungen des kommunalen Förderprogrammes.

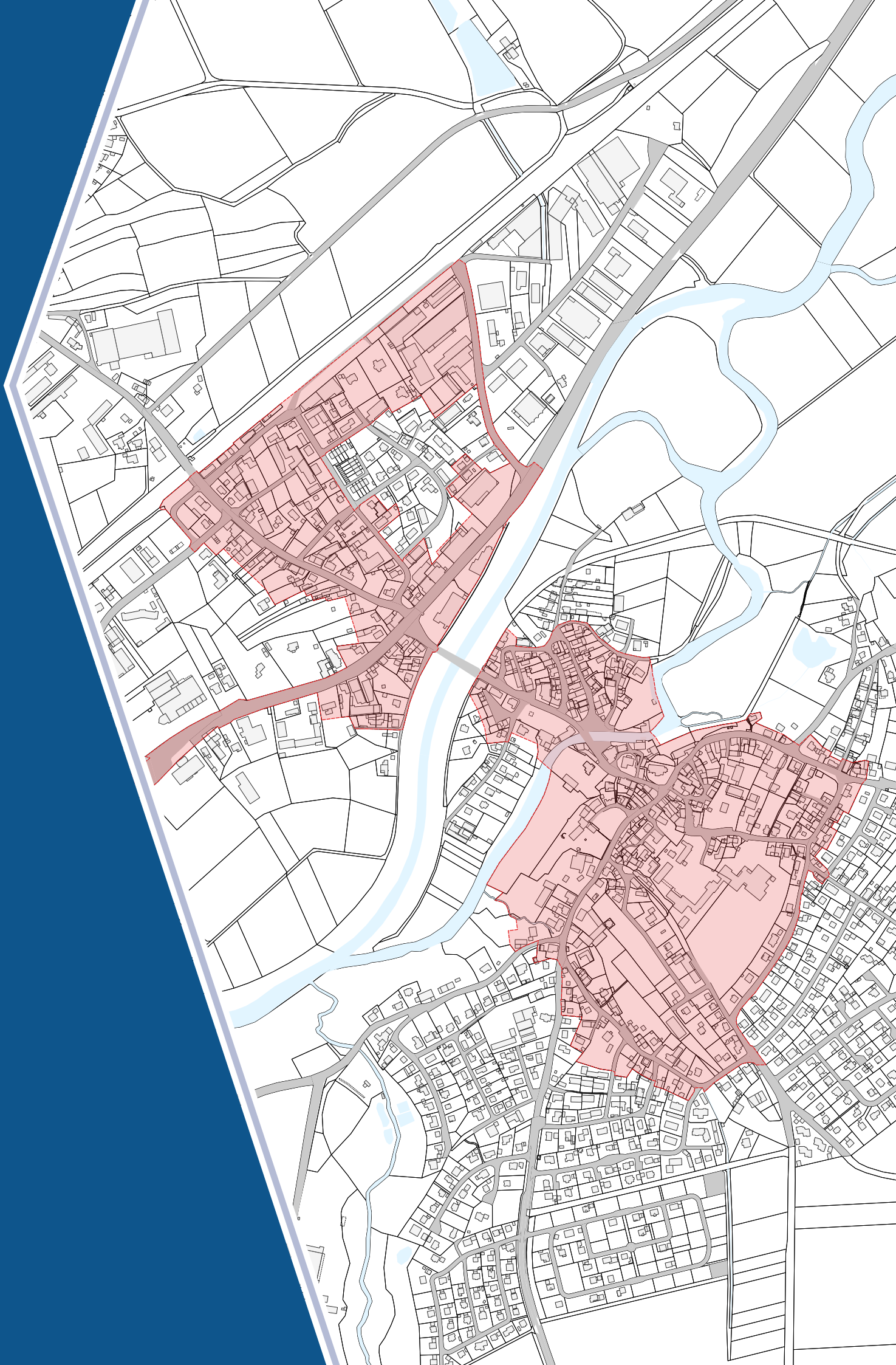
# PRÄAMBEL

Die Erhaltung des überlieferten Ortsbildes fränkischer Gemeinden ist eine kulturell bedeutsame Aufgabe. Es gilt daher das bauliche Erbe zu schützen und zu pflegen, um städtische und ländliche Qualitäten zu fördern und weiterzudenken.

Die Gestaltungsfibel für den Hauptort Küps soll zur positiven Wahrnehmung des Erscheinungsbildes des Ortes beitragen. Die Wiederherstellung historischer Bestandsbauten lässt es zu, sich auf seine Ursprünge und Identitätsmerkmale zurückzubedenken und hilft dabei mit, eine intakte und lebendige Dorfgemeinschaft zu bewahren.

Die Fibel schafft einen Rahmen für bauliche Sanierungsmaßnahmen, Um- und Neubaumaßnahmen unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten und soll gleichzeitig als Anreiz dienen, städtebauliche und architektonische Wertmaßstäbe einzuhalten. Sie gibt zudem eine Übersicht der Gestaltungsmöglichkeiten und soll zur Handlungs- und Rechtssicherheit vermitteln.







# I DER ORT

Der Markt Küps liegt im Süden des Landkreises Kronach im Tal des Flusses Rodach und befindet sich im Regierungsbezirk Oberfranken. Die Kommune besteht aus dem Kernort Küps und insgesamt acht weiteren Ortsteilen: Au, Burkersdorf, Hain mit Weides und Tiefenklein, Johannisthal, Oberlangenstadt mit Nagel und Hummenberg, Schmölz, Theisenort und Tüschnitz. Der Markt Küps gehört zur Planungsregion 4 „Oberfranken-West“ des Landesentwicklungsprogramms Bayern, wird als Grundzentrum ausgewiesen und übernimmt dadurch eine wichtige Funktion zur Sicherung der Daseinsvorsorge. Das Marktgebiet wird durch die hügelige Landschaft zwischen dem Frankenwald im Norden und der Fränkischen Schweiz im Süden geprägt. Naturräumlich betrachtet zählt Küps zum „Oberpfälzisch-Obermainischen Hügelland“ (vgl. Regionalplan Oberfranken-West) – die Ortsteile verteilen sich auf verschiedene Anhöhen rund um das Rodachtal. Der Hauptort Küps erfährt eine räumliche Gliederung durch:

- Altort auf der Hochfläche ab der Ortsstraße „Radweg“
- neuere Siedlungsbereiche auf der Hochfläche, wie „Melanger“ und „Zettlitz“
- Talraum an der Rodach mit der ehemaligen Flößersiedlung „Gries“
- Bahnhofsviertel zwischen Bahnlinie und Bundesstraße B173

Die erste urkundliche Erwähnung ist auf das Jahr 1151 datiert. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Küpser Geschichte deutlich weiter zurückreicht, sodass Küps zu den ältesten Orten in der Region östlich der Rodach bis einschließlich Stadtsteinnach und Burg Nordeck zählen dürfte. Insbesondere die strategisch günstige Lage an einer bedeutsamen Handels- und Heeresroute zwischen Bamberg und Kronach befördert erste Siedlungsbestrebungen.

Das „Alte (Mittlere) Schloss“ gilt als wohl ältestes, festes Gebäude des Marktes Küps. Seine besondere geologische Lage auf einem mächtigen, freistehenden Felsen am linken Rodachufer eignete sich hervorragend für den Bau einer Schutzburg. Gerade dieser markante topografische Ausgangspunkt für Siedlungstätigkeiten zwischen Talgrund und Hochfläche an einem alten Flussübergang prägen den Markt Küps bzw. seinen Hauptort bis heute. Zunächst beschränkte sich das Siedlungswachstum bis Mitte des 19. Jahrhunderts noch auf die hochwasserfreie Hochfläche.

Die Industrialisierung Ende des 19. Jahrhunderts, die damit verknüpften Entwicklungsimpulse sowie die Begradigung des Flusslaufes der Rodach prägten die weitere Siedlungs- und Bautätigkeit Anfang des 20. Jahrhunderts. Nicht zuletzt die Eisenbahnbindung sowie auch die verkehrsgünstige Anbindung an die B 173 förderten eine Siedlungsausdehnung stärker gen Westen durch Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben (u.a. typische Porzellanherstellung).

Das Bahnhofsviertel zwischen Bahntrasse und Kronacher Straße, mit entsprechend vielen Arbeiterwohnungen, steht im engen Zusammenhang mit der aufkommenden Porzellanindustrie. Im Norden des historischen Ortskerns entwickelte sich die „Alte Siedlung“ mit kleinen Siedlerhäusern. Die Hochwasserfreilegung im „Gries“ durch eine Begradigung des linken Flussarmes legte den Ausgangspunkt für weitere Siedlungstätigkeiten im Gebiet zwischen den beiden Flussarmen.



Küps, Urkataster von ca. 1840 (oben), Luftbild aktuell (unten)



# I DER ORT

Insbesondere der Bereich „Gries“ war von den Zerstörungen des Zweiten Weltkrieges betroffen, sodass hier nur in Ausnahmefällen noch historische Bausubstanz vorzufinden ist. Auch entlang der Kulmbacher Straße schließen zahlreiche Neubauten die durch Kriegszerstörungen entstandenen Lücken. In der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts war Küps trotz der Impulse der Industrialisierung noch bäuerlich-handwerklich geprägt. Nach dem Zweiten Weltkrieg verzeichnete der Ort ein reges Bevölkerungswachstum durch Zuzug Geflüchteter und Vertriebener aus den Ost-Gebieten. Eine mögliche Reaktion darauf stellte die ab dem Jahr 1948 stattfindende systematische Ortsplanung zu Siedlungszwecken dar, die sich zunächst auf das Gebiet nördlich der Bahnhofstraße zwischen Bahntrasse und B 173 erstreckte. In den 1960er Jahren entstanden dann die Siedlungen „Melanger“ und „Zettlitz“.

Wesentliche, bauliche Grundstrukturen und Wegebeziehungen konnten über die Jahre und Jahrhunderte erhalten bleiben; insbesondere im Bereich südlich und östlich der Rodach bzw. im Umfeld des sog. Radweg, der Pfarrkirche und der Schlösser sind diese bis heute gut ablesbar.

Mit dem Bevölkerungswachstum in der Nachkriegszeit folgte außerdem eine Gemeindegebietsreform Anfang der 1970er Jahre, bei der die einst selbstständigen Ortsteile mit dem Hauptort Küps zum heutigen Markt Küps vereint wurden. Der Hauptort Küps selbst wird erst seit 1892 als Marktgemeinde geführt, obwohl die Gemeinde schon seit dem 16. Jahrhundert über das Marktrecht verfügt.

Heute verfügt der Markt Küps bei 7.768 Einwohnern (Stand 31.12.2020) – der Hauptort Küps selbst hat 2.696 Einwohnern (Stand 31.12.2021) – über eine vielfältige Industrie-, Handels- und Gewerbestruktur sowie eine Vielzahl an Vereinen, Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen, sowie Einrichtungen der

Daseinsvorsorge, Naherholungs- und Freizeitangebote. Im Hauptort Küps gibt es sowohl eine Katholische Pfarrei mit der Pfarrkirche St. Elisabeth sowie eine etwas größere Evangelische Kirchengemeinde mit den beiden Kirchen St. Jakobi in Küps und St. Johann in Johannisthal.

Ortsbildprägende, strukturbildende und baukulturell wertvolle Haupt- und Nebengebäude finden sich im historischen Ortskern, der sich vom sog. Radweg über den Marktplatz, die Kulmbacher Straße im Norden sowie die Röthenstraße und Am Plan im Süden erstreckt.

Gesondert sind hierbei die drei Schlösser zu nennen und die Siedlung im „Gries“. Nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz ist der historische Ortskern von Küps als Ensemble ausgewiesen. Damit handelt es sich um ein sogenanntes Flächendenkmal, welches neben Gebäuden auch Straßen, Wege, Plätze, Grün-, Freiräume und Gewässer beinhaltet. Weiterhin sind in Küps noch eine Vielzahl an Einzeldenkmälern in der Denkmalliste verzeichnet. Es finden sich darunter auch einige sanierungsbedürftige Gebäude, die es zu erhalten gilt, da sie für die Identität des Ortes besonders wichtig sind.

Zusammenfassend muss festgehalten werden, dass das heutige Ortsbild von Küps nicht pauschal beschrieben werden kann. Die vorab dargestellten verschiedenen Besiedlungszeiträume, Topographien und Nutzungsschwerpunkte ergeben für Küps ein äußerst heterogenes Ortsbild.





Parzellenstruktur Lageplan:  
Gries/ Radweg/ Marktplatz / Röthenstraße



Parzellenstruktur Lageplan:  
Ringstraße/ Zettlitzweg/ Melanger



Dachlandschaft - Haupt- und Nebengebäude

# I DER ORT

## 1. DACHLANDSCHAFT

Auf dem Luftbild sind die Farben der Dächer im Ortskern deutlich zu erkennen. Die mattroten Ziegel sind besonders häufig verbaut und im Allgemeinen ortstypisch für eine fränkische Dachlandschaft. Die meisten Gebäude im Altort sind zweigeschossig, aufgrund der Topographie teils auch dreigeschossig. Neben Walmdächern ist die vorherrschende Dachform das Satteldach. Die Dachflächen sind meist ruhig und geschlossen, selten stören Ein- oder Aufbauten. Die historische Dachlandschaft ergibt einen homogenen Gesamteindruck.

## 2. PARZELLENSTRUKTUR - BEBAUUNGSDICHTE

Auch bei der Parzellenstruktur zeigen sich durch die verschiedenen Besiedlungszeiträume, Topographie und Nutzungsschwerpunkte unterschiedliche Bereiche. Nachfolgend werden die unterschiedlichen Bereiche beschrieben:

Küps ist im Kernbereich entlang der alten Hauptwege - heute Radweg, Marktplatz und Röthenstraße - sehr dicht besiedelt. Die Bebauung zeigt sich hier in einer relativ regelhaft reihenden Struktur mit zur Straße hin oft giebelständig ausgerichteten Hauptgebäuden und rückwärtig anschließenden, oft mehreren Nebengebäuden. Diese dienten zur Unterbringung von Vieh, zu Lagerzwecken und als Arbeitsstätten. Gerade die Gebäude an Radweg und Marktplatz zeichnen sich durch eine Vielschichtigkeit an verschiedenen Nutzungen aus. Entsprechend hoch ist hier die Bebauungsdichte. Durch Nachverdichtung und Bebauung in zweiter Reihe entwickelte sich eine haufendorffartige Struktur, die aber nach wie vor deutliche Merkmale eines Straßendorfes zeigt.

Entlang des Hirtengraben war und ist die Bebauung weniger dicht. Der Pfarrhof hebt sich durch großzügige Strukturen und weitläufige Baumgärten hervor, die Gebäude sind locker gruppiert und frei stehend; die ehemalige zum Pfarrhof gehörige Obstwiese südlich des Hirtengrabens nimmt seit den 1950er Jahren die großen Schulgebäude auf.

Entlang der Kulmbacher Straße finden sich vereinzelt noch Bauernhöfe, die als Zwei-, Drei- oder Vierseithöfe angelegt waren. Da sie häufig dem Pfarrhof zugehörig waren, handelt es sich um teils großzügige Besitze, welche heute im Ortsbild noch zu erkennen sind.

Im Talraum zeigt sich im „Gries“ im Bereich der ehemaligen Ansiedlung der Flößer wiederum eine sehr hohe Bebauungsdichte. Dabei handelt es sich allerdings nur noch in Ausnahmefällen um historische Bausubstanzen, da die meisten Gebäude durch Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg neu aufgebaut werden mussten.

Zu den südöstlichen Ortskernrändern hin, vor allem entlang der Ringstraße und am Zettlitzweg, wird die Bebauungs- und Parzellenstruktur aufgelockerter. Es handelt sich dabei vielfach um Ein- oder Mehrfamilienhäuser mit Scheunen und Nebengebäuden auf teilweise großzügigen Grundstücken. In den daran anschließenden neueren Wohnbaugebieten außerhalb des Sanierungsgebietes „Ortskern“ ist die Siedlungsdichte als durchschnittlich bis gering einzustufen. Dies liegt an den meist weiträumig dimensionierten Grundstücken der Nachkriegszeit.

Großflächige Grundstücke mit geringeren Bebauungsdichten finden sich vor allem in den Gewerbegebieten am Bahnhof und entlang der Kronacher und Bamberger Straße.





# I DER ORT

## 3. MATERIALIEN

Auf den Fotos sind die ortstypischen Materialien gut zu erkennen.

Bei der Errichtung von herrschaftlichen Gebäuden oder an Teilen davon, wie z.B. an Ein- und Umfassungsmauern, Türmen, Kellern und Sockeln, Tür- und Fenstergewänden, Gesimsen, Wappensteinen, Bach-einfassungen und Brunnen, fand vor allem Sandstein Verwendung. Bausandstein wurde traditionell vom benachbarten Hummenberg bezogen, wo einst mehrere Steinbrüche vorzufinden waren.

Die einfachen Wohnhäuser hingegen wurden bis zu Beginn des 20. Jahrhunderts traditionell in Holz-Lehmbauweise bzw. in Fachwerk hergestellt, da die umliegenden Wälder den Baustoff Holz als günstiges Baumaterial liefern konnten.

Neben Holz und Sandstein ist das historische Ortsbild von Küps von Schiefer geprägt, der sowohl zur Dachdeckung als auch zur Fassadenverkleidung bis ins frühe 20. Jahrhundert verwendet wurde. Hohe schieferverkleidete Giebel finden sich heute noch z.B. am Oberen Schloss oder an den Marktplatzgebäuden. Der in Küps verwendete Schiefer stammte zu großen Teilen aus dem Frankenwald, sicherlich aber auch von lokalen Abbaustätten wie der westlich von Hain bei Küps.

Die historisch verwendeten, ortsüblichen einfachen und natürlichen Baumaterialien und regionalen Baustile sind in der Sanierung und möglichst auch im Neubau beizubehalten und in Kombination mit zeitgenössischen Baumaterialien im Sinne dieser Fibel weiterzuentwickeln. Vorhandene historische Bauteile sind zu erhalten, sie sollen nach Möglichkeit in standgesetzt und wiederverwendet werden. Bei der Sanierung sollten regionale Handwerker eingebunden werden. Glänzende und grellfarbige Materialien sind grundsätzlich nicht hinnehmbar.





# I DER ORT

## 4. FREIRÄUME

Als Freiräume werden in der Stadtplanung gemeinschaftliche Flächen bezeichnet, die der gesamten oder Teilen der Öffentlichkeit zugeordnet werden. Zu den öffentlichen Freiflächen zählen unter anderem Straßen, Gassen, Plätze und Parkanlagen, private Freiflächen können zum Beispiel Hausgärten oder Hofanlagen sein. Freiflächen sind wichtige Bestandteile des Ortsbildes und prägen dieses ebenso wie die Gebäude. Zusätzlich wird differenziert, inwieweit die Fläche versiegelt wurde. Entsprechend wird in unversiegelt, teilversiegelt und vollversiegelt unterschieden.

- Vollversiegelte Freiräume, z.B. gepflasterte Höfe oder Plätze
- Teilversiegelte Freiräume, z.B. private Zufahrtsstraßen
- Unversiegelte Freiräume, z.B. Uferbereich der Rodach mit Retentionsflächen









# II DAS HAUS

## 1. Außenwände und Fassaden

- 1.1 Material
- 1.2 Farbe
- 1.3 Sockel

## 2. Wandöffnungen

- 2.1 Material und Farbe
- 2.2 Wandeinschnitte
- 2.3 Fenster und Fenstertüren
- 2.4 Türen
- 2.5 Tore
- 2.6 Sicht- und Sonnenschutz

## 3. Dächer

- 3.1 Konstruktionen und Form
- 3.2 Ortgang und Traufe
- 3.3 Material und Farbe der Dachdeckung
- 3.4 Dachgauben, -aufbauten und -einschnitte, Loggien
- 3.5 Dachflächenfenster
- 3.6 Kamine
- 3.7 Dachrinnen und Verwahrungen

## 4. Anbauten

- 4.1 Material und Farbe
- 4.2 Werbeanlagen
- 4.3 Balkone, Laubengänge, Wintergärten
- 4.4 Vordächer und Windfänge
- 4.5 Außentreppen

## 5. Technische Anlagen

- 5.1 Anlagen zur Energieerzeugung
- 5.2 Antennen



# II DAS HAUS

## 1. AUSSENWÄNDE UND FASSADEN

Das überlieferte ortstypische Erscheinungsbild der Gebäudefassaden ist zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die Gestaltung der Fassaden wird abgestimmt auf die benachbarte Bebauung. Nebengebäude und Freiräume sind so in die Gestaltungsmaßnahme mit einzubeziehen, dass ein geschlossenes Gesamtbild erzeugt wird. Farbigkeit und Gliederungselemente strukturieren die Fassade, sie tragen maßgeblich zur Lebendigkeit des Ortsbildes bei. Man unterscheidet zwischen dekorativen und konstruktiven Fassadenelementen, die durch Farbgebung unterschiedlich betont werden können. Moderne Gestaltungselemente fügen sich in das Gesamtbild ein. Die individuelle Gestaltung erfolgt durch die Ausbildung der Details.

Inschriften, Schmuck- und Zierelemente von denkmal- und heimatpflegerischem Wert sind zu erhalten.

### 1.1 Material

Nach historischem Vorbild werden vorwiegend regionale Materialien wie Holz, Naturstein und Schiefer verwendet. Sie sparen Transportkosten und unterstützen die heimische Wirtschaft. Architektur- und Gestaltungselemente, z.B. Fachwerk, sollten sichtbar bleiben bzw. wieder sichtbar gemacht werden. Gefache und Fassaden werden mit einem feinkörnigen Filzputz verputzt, verschieferte Fassaden sind zu erhalten. Gewände an Fenstern oder Türen aus Naturstein oder Vollholz sind ebenfalls zu erhalten.

### Empfohlen

- Ein einfach verriebener Kalk- oder Mineralputz ohne Lehre und in handwerklicher Weise aufgezogen, entfaltet genügend Struktur und lässt die Wandoberfläche ausreichend lebendig werden. Dafür sollte Glattputz bzw. Kellenziehputz zum Einsatz kommen, der eine Korngröße von bis zu 1 mm besitzt. Weitere Verzierungen im Putz sind zu vermeiden.
- Fassadenverkleidungen aus echtem Schiefer sind sanierend zu erhalten.
- Sonstige Fassadenverkleidungen an Nebengebäuden sollten als senkrechte Holzverschalung ausgeformt werden. Durch die Lasur des Holzes entstehen dunklere Farbtöne.
- Begrünungen an den Fassaden sind ebenso abwechslungsreich, gut für das Klein- und Raumklima sowie für die Energieeffizienz und Artenvielfalt. Eine individuelle Beratung sollte hierfür jedoch in Betracht gezogen werden. Auch Spalierobst mit entsprechenden Wuchshilfen kann zum Einsatz kommen.





## II DAS HAUS

### Abweichend hinnehmbar

- Sind Ersatzmaterialien notwendig, so sollten sie in Farbe, Format und Verlegearbeit dem Original entsprechen. Gewände, welche die Fenster einrahmen, könnten z.B. durch aufgeputzte Profilplatten statt aus Sandstein ausgebildet werden.

### Nicht hinnehmbar

- Fassadenverkleidungen aus Kunststoffen, Fliesen, Kunstschiefer oder Eternit; bereits Verbautes sollte zur Wiederherstellung des ursprünglichen Charakters ausgetauscht werden.
- Scheinfachwerk
- exotische Materialien (z.B. Tropenhölzer, Vulkanstein)
- glänzende Materialien (z.B. Edelstahl, polierte Steine)

### 1.2 Farbe

Farben spielen eine besondere Rolle, nicht zuletzt, weil durch sie Stimmung ausgedrückt werden kann. Die Fassadenfarben werden auf die umgebende Bebauung abgestimmt.

Nicht nur bei denkmalgeschützten Gebäuden sind Absprachen zur Farbgestaltung im Vorfeld zu bemustern und abzustimmen.

### Empfohlen

- Schlichte, erdige oder warme Farbtöne
- Verwendung von Mineralfarben, die nach dem Verputzen aufgetragen werden statt eines durchgefärbten Oberputzes.
- Dezent es Hervorheben der Fassaden-Gliederungselemente (Gewände, Gesimse, Lisenen, Sockel, Faschen) durch Farbakzente.

### Abweichend hinnehmbar

- kräftige und dunkelgraue Farben
- farbige Beleuchtung

### Nicht hinnehmbar

- Knallig-grelle und glänzende Farben





## II DAS HAUS

### 1.3 Sockel

Der Sockel ist bei ursprünglichen Gebäudekonstruktionen vergleichbar mit einem Fundament. Dafür wurden Quader aus Natursteinen verwendet, auf denen das Haus errichtet wurde und vor aufsteigender Bodenfeuchtigkeit schützen sollte. Es gelten dieselben Anforderungen wie bei der gesamten Fassadengestaltung.

#### Empfohlen

- Die Oberkante des Sockels sollte immer auf Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses verlaufen und nicht unbedingt eine farbliche Abhebung aufweisen. Der Fassadenputz kann über den Sockel bis auf Straßenniveau hinuntergezogen werden.
- Sockelvorsprünge können separat angestrichen werden, dabei ist auch ein etwas abgedunkelter Sockel in Ordnung. Sockelabtreppungen und Höhenvorsprünge, die nicht zu vermeiden sind, sollten an vertikalen Fassadenelementen, wie z.B. Türen, liegen.
- Verputzte oder verblendete Natursteinsockel sollten freigelegt werden, da die dahinter kapillar aufsteigende Bodenfeuchtigkeit so nicht nach außen entweichen kann. Sie würde weiter aufsteigen und Schäden im Fußbodenbereich oder gar im Fachwerk anrichten.

- Es kann ratsam sein, im Spritzwasserbereich einen geeigneten Oberputz auf dem Sockel anzubringen.
- Von wertvoller Gestaltung ist es, die Sockel als Sichtmauerwerk aus Naturstein auszuformulieren.

#### Nicht hinnehmbar

- Fliesen, auffällige Sockelanstriche, glänzende Bleche, polierte Steine, Kunststoffe





# II DAS HAUS

## 2. WANDÖFFNUNGEN

Durch Anzahl, Größe, Lage und Proportionen sind Wandöffnungen aufeinander abgestimmt, sie geben dem Gebäude ein Gesicht und sind ein wichtiges Gestaltungsmerkmal. Sie ordnen sich der Wandfläche unter und werden so angeordnet, dass zwischen ihnen möglichst große zusammenhängende Wandflächen entstehen bzw. erhalten bleiben.

### 2.1 Material und Farbe

Materialien und Farben werden aufeinander und auf die Umgebung abgestimmt. Vor der Ausführung sind sie ausreichend groß zu bemustern.

#### Empfohlen

- Holz oder Stahl
- Klarglas oder satiniertes Glas
- Schlichte, erdige oder warme Farbtöne

#### Abweichend hinnehmbar

- Kunststoff, Holz-Alu

#### Nicht hinnehmbar

- Tropische Hölzer
- spiegelnde, getönte, gewölbte oder stark strukturierte Gläser
- glänzende oder grellfarbige Materialien, glänzender Edelstahl

## 2.2 Wandeinschnitte und Loggien

Wandeinschnitte sind untergeordnete Bereiche, die sich harmonisch in die Gesamtfassade einfügen. Sie kamen ursprünglich am Haus nicht vor und wurden nur aus Wohnzwecken nachträglich eingebaut.

#### Empfohlen

- untergeordneter, unauffälliger Wandeinschnitt, z.B. als Eingang, Loggia, Freisitz

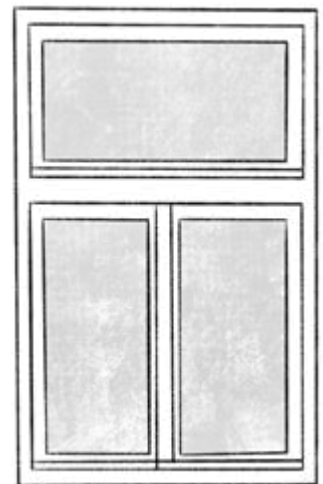
#### Abweichend hinnehmbar

- Einschnitte über Eck

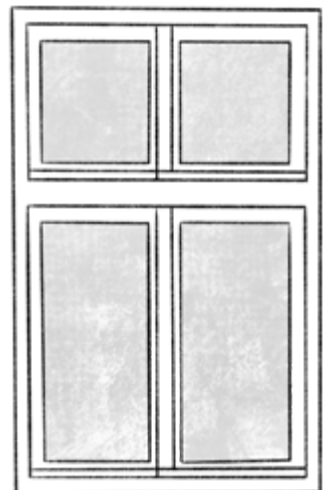
#### Nicht hinnehmbar

- senkrechte Einschnitte über mehr als ein Geschoss

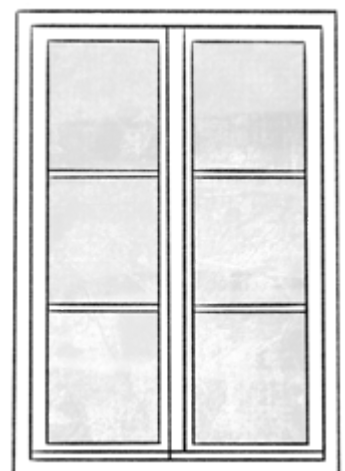




Grundform Galgenfenster



Grundform Kreuzstockfenster



Grundform zweiflügliges Fenster mit „Wiener Sprosse“

## II DAS HAUS

### 2.3 Fenster und Fenstertüren

Die Wandöffnungen für Fenster sind innerhalb der Fassade überwiegend gleich groß bzw. gleich gestaltet. Die Profile werden so schlank wie möglich ausgeführt. Sie sind bevorzugt als Holzfenster mit stehenden rechteckigen Formaten in der Fassade vorzufinden, ursprünglich zweiflügelig und durch Sprossen unterteilt. Neben dem Kreuzstockfenster ist in Küps, als typischer Vertreter für fränkische Wohngebäude, vorwiegend das Galgenfenster vorzufinden. Bei einigen historischen, teils herrschaftlichen, Anwesen gibt es zudem noch zusätzliche Sprossenunterteilungen auf, die als optische Besonderheit hervortreten. Es gilt, vorhandene alte Türen, Tore, Fenster und Fensterläden durch Restauration zu erhalten.

#### Empfohlen

- Fenster aus Holz in senkrecht stehenden Formaten, mit einem ungefähren Größenverhältnis von 1:1,25
- Ab einer lichten Breite von 80cm sind die Fenster zweiflügelig mit zwei konstruktiv mittig geteilten Drehflügeln herzustellen.
- Die Farbe der Rahmen ist in Weiß- oder Grautönen zu halten. Der Fensterstock ist in die Wand einzubinden.
- Gewände oder Faschen heben die Wandöffnung hervor und sind in der Regel farbig abzusetzen. Eine 1cm breite Fingerrille bzw. aufgemalter Begleiter bildet idealerweise den Übergang zur Fassade.

- Fensterbänke sind unauffällig zu gestalten, sie können aus Zink oder Kupferblech sein und weisen eine „Tropfnase“ in Form einer gerollten Kante auf.

#### Abweichend hinnehmbar

- Ausbildung der Fenstersprossen durch sogenannte „Wiener Sprossen“
- Auf den straßenabgewandten Seiten sind Gestaltungsspielräume der Fenstergrößen möglich. Auch müssen Gewände dort nicht zwingend angebracht werden.
- Kunststofffenster, Holz-Alufenster

#### Nicht hinnehmbar

- Kunststofffenster in Holzoptik
- aufgeklebte oder zwischen den Glasscheiben liegende Sprossen (Scheinteilungen)
- Glasbausteine, Bunt- oder Spiegelglas
- Fensterbleche aus Aluminium
- von außen sichtbare Rollladenkästen; hier sind andere Lösungen zu finden.





## II DAS HAUS

### 2.4 Türen

Die Hauseingangstür ist ein zentrales Element in der Fassadengestaltung. Durch ihre Form und Farbgebung wird sie für den Ankommenden als Eingang erkennbar. Haustüren waren üblicherweise aus Holz, oft mit kassettenartigen Aufdopplungen. Kleine Glasausschnitte, oft als Oberlicht oder im oberen Drittel der Tür, dienten der Belichtung von dahinter liegenden Fluren.

Nebeneingangstüren waren nicht so aufwändig gestaltet wie die Haupteingangstüren. Sie hatten meist keine Glasausschnitte, die Farbe war eher zurückhaltend.

#### Empfohlen

- Holzhaustüren mit einer Breite von max. 1,20m; breitere Türen sind entsprechend zweiflügelig auszubilden.
- Der Glasanteil sollte maximal ein Drittel der Türfläche einnehmen und bevorzugt im oberen Bereich oder seitlichem Rand vorkommen.

- Im Allgemeinen sind Farben zulässig, insbesondere die Hauseingangstür darf auffallen. Im Zweifelsfall und vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden ist die Absprache mit der zuständigen Behörde, dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, notwendig.
- An Scheunen und Rückgebäuden waren die Nebentüren oft einfach verbrettert und mit Türbeschlägen versehen. Diese schlichte Gestaltung ist beizubehalten.

#### Abweichend hinnehmbar

- Haustüren aus Stahl, Holz-Alu

#### Nicht hinnehmbar

- Haustüren aus Kunststoff



Beispiele für  
Nebeneingangstüren



# II DAS HAUS

## 2.5 Tore

Auch Tore gilt eine besondere Aufmerksamkeit, da sie meist die größte Öffnung in einer Fassade oder Einfriedung sind. Sie kommen vor allem als Tor in einer Scheune, als Zugang zu einem herrschaftlichen Anwesen, als Hofzufahrt oder als Zugang zu alten Kellern vor. Meist handelt es sich um Holztore, die senkrecht - manchmal auch waagrecht - verbrettert waren. Historische Torbänder und Rollschienen zu erhalten ist lohnenswert.

### Empfohlen

- Dreh-, Falt-, Roll- und Schiebetore aus Holz und Metall

### Abweichend hinnehmbar

- Sektional- und Schwingtore aus Holz und Metall bis zu einer Breite von 3 m

### Nicht hinnehmbar

- Sektional- und Schwingtore aus Holz und Metall mit einer Breite über 3 m







## II DAS HAUS

### 2.6 Sicht- und Sonnenschutz

Klapp- oder Fensterläden waren aus Holz und dienten früher als Einbruch- und Wetterschutz. Sie beleben und gliedern die Fassade. Es gibt sie als gefüllte und blickdichte Variante oder in Form von horizontalen Lamellen. Sie sollten, wenn bereits vorhanden, erhalten werden.

Rollläden sind vor allem erst nach 1945 eingebaut worden. Sie sind so einzubauen, dass wichtige Fassadenelemente (z.B. Natursteingewände) nicht überdeckt werden.

Wenn Markisen Verwendung finden sollen, ist ein einfarbig heller Stoff zu wählen, der in Kontrast zur dunkel gehaltenen Trägerkonstruktion steht.

#### Empfohlen

- Klapp- und Schiebeläden aus Holz und Metall

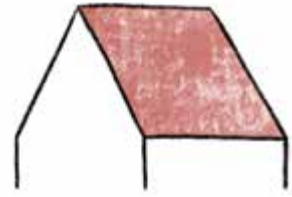
#### Abweichend hinnehmbar

- Außenjalousien, Markisen aus Metall bzw. Gewebe
- Rollläden mit von außen nicht sichtbaren Kästen

#### Nicht hinnehmbar

- von außen sichtbare Rollläden/-kästen

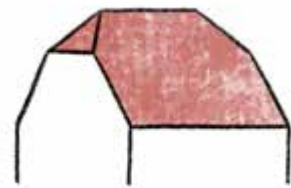




Satteldach



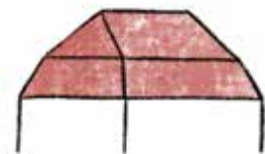
Walmdach



Krüppel-/Schopfwalmdach



Mansarddach



Mansardwalmdach



## II DAS HAUS

### 3. DÄCHER

Dächer prägen - wie kaum ein anderes Gebäudeelement - das Gesamtensemble einer Ortschaft und weisen dabei handwerkliche Höchstleistungen auf. Ihre Form ist dabei nicht nur regional unterschiedlich, sondern auch abhängig von Berufsstand und sozialer Klassenzugehörigkeit der Besitzer. So finden sich in Küps neben den häufig vorkommenden Satteldächern, die Arbeiterklasse und Bürgertum widerspiegeln, auch die herrschaftlich anmutenden Walm- und Mansarddächer. Nebenstehend sind die häufigsten historischen Dachformen dargestellt.

#### 3.1. Konstruktionen und Form

In Küps finden sich die für die fränkische Region typischen steil geneigten Dächer. Es handelt sich meist um symmetrische Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von mind. 38°, oft 45° und mehr, die in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion ausgeführt sind. Weiterhin kommen auch Dachformen wie und Krüppelwalm- und Mansarddach vor. Die Dachflächen sind meist geschlossen und wirken daher ruhig.

#### Empfohlen

- Satteldächer bzw. (Krüppel-)Walmdächer wie oben beschrieben, d.h. die ortstypische Dachform und Dachneigung ist beizubehalten.
- Der Kniestock (Abstand Fußbodenoberkante im Dachgeschoss bis Unterkante Fußpfette) sollte nicht höher als 30 cm messen.

#### Abweichend hinnehmbar

- geringere Dachneigungen zur harmonischen Einfügung in den Bestand
- unauffällige Dacheinschnitte
- begrünte untergeordnete Flachdächer
- Mansard-, Mansardwalmdächer

#### Nicht hinnehmbar

- Zeltdächer
- Pult- und Flachdächer (außer bei Nebengebäuden)



## II DAS HAUS

### 3.2 Ortgang und Traufe

Die seitlichen Dachränder sind für gewöhnlich an der Längsseite durch Traufen und an der giebelständigen Seite durch den Ortgang abgeschlossen. Im Ortsbild von Küps ist der Ortgang auch geschiefert oder vermörtelt vorzufinden. Im unteren Dachabschnitt lassen sich oftmals sogenannte Aufschieblinge ausmachen, welche durch einen leichten Knick in der sonst geraden Fläche bemerkbar werden. Die Dächer haben nur knappe Überstände, an welchen sich die Traufe anschließt.

#### Empfohlen

- Dachüberstände sind knapp auszubilden, am Ortgang max. 30 cm und an der Traufe max. 10 cm.
- Bei der Traufe ist zu beachten, dass Sparrenköpfe außen nicht sichtbar sind, da dies der fränkischen Bauweise nicht entspricht. Dies gilt ebenso für Flugsparren und Pfettenköpfe am Ortgang.
- Das Traufbrett war früher oft unterteilt und kunstvoll verziert, sodass ein ansehnliches Traufgesims entstand. Dies ist heutzutage zwar nicht zwingend notwendig, sollte aber im Bestand erhalten bleiben.

- Der Ortgang ist in einer geschlossenen Ausführung mit einer Zahnleiste aus Vollholz zu versehen, worauf die Ziegelränder zu sehen sind. Alternativ sind profilierte Ortgangbretter zu verbauen.

#### Abweichend hinnehmbar

- Ortgangziegel

#### Nicht hinnehmbar

- Ortgangausbildungen aus Blech oder Kunststoff, glänzende und grelle Materialien





Biberschwanzziegel



Hohlziegel



Muldenfalzziegel



Eindeckung „Öslauer Herzziegel“



Schieferdeckung



Stehende Gaube bzw. Satteldachgaube



Schleppdachgaube

## II DAS HAUS

### 3.3 Material und Farbe der Dachdeckung

In Küps finden als vorherrschende Materialien für die Dachdeckung sowohl echter Schiefer als auch Tonziegel Verwendung. Die Form der Dachziegel ist in der Regel der klassische Biberschwanz. Aber auch Hohlziegel und Doppelmuldenfalzziegel sind in nahezu gleicher Häufigkeit im Ortsbild von Küps vertreten. Der früher oft verbaute „Oeslauer Herzziegel“ ist inzwischen kaum mehr vorzufinden. Die Materialien und Farben werden aufeinander und auf die Umgebung abgestimmt und vor Ausführung bemustert.

#### Empfohlen

- Als Deckung mit Tondachziegel sind die o.g. Formen in matter Ausführung von naturrot bis rotbraun zu verwenden.
- Wird Schiefer als Deckung bevorzugt, so ist er nur als echter Naturschiefer einzubauen.
- Bei Nebengebäuden können auch Bleche (nichtglänzend) zum Einsatz kommen.
- Flachdächer von Nebengebäuden sollten begrünt werden.

#### Abweichend hinnehmbar

- matte anthrazitfarbene Tondachziegel
- Bei untergeordneten Bauteilen (z.B. Überdachungen, Wintergärten) oder Nebengebäuden können Betondachsteine, nicht glänzende Bleche, Klarglas, satiniertes Glas oder Drahtglas eingesetzt werden.

#### Nicht hinnehmbar

- glänzende und grellfarbige Materialien bzw. Oberflächen
- Kunststoffeindeckungen

### 3.4 Dachgauben, -aufbauten und -einschnitte, Loggien

Gauben und sonstige Dachaufbauten schaffen nicht nur Belichtung im Dach, sondern erhöhen auch den Raumgewinn. Ursprünglich dienten sie zur Belüftung der Heuböden und waren „schleppend“ angebracht. Sie berücksichtigen die historische Dachkonstruktion und ordnen sich in der Dachfläche unter.

Heutzutage gibt es eine Vielzahl an Ausprägungen, in Küps kommt vor allem die stehende Gaube (Satteldachgaube) und die Schleppdachgaube vor, manchmal auch die sog. Fledermausgaube, wobei viele Dächer im Ort ohne Gauben auskommen. Dies liegt darin begründet, dass das Dachgeschoss selten als Wohnraum genutzt wurde, Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses erfolgte über die Giebelseiten.



Zwerchgiebel



Fledermausgaube





## II DAS HAUS

### Empfohlen

- Pro Gebäude sollte nur eine Form Verwendung finden, die in Größe und Anordnung dem Dach angepasst ist und einen ausreichenden Abstand zum First (mind. 0,50 m) und den Ortgängen (mind. 1,50 m) aufweist.
- Es sind Einzelgauben in stehendem Format als Satteldach- oder SchlepPGAuben mit knappem Dachüberstand bis zu einer Breite von 1,35 m zulässig.
- Ein Zwerchgiebel bietet meist einen guten Kompromiss zwischen ausreichender Belichtung des Dachgeschosses und der Einhaltung denkmalpflegerischer Baukriterien.
- Natürlich sind alle Gauben und Zwerchgiebel in Material, Farbe und Gestaltung an das Gebäude anzupassen (Gaubenseitenflächen verputzt oder mit Holz verschalt).

### Abweichend hinnehmbar

- wohlproportionierte Doppelgauben
- zurückhaltende Dacheinschnitte

### Nicht hinnehmbar

- eine Gesamtlänge aller Gauben pro Dachseite von mehr als 1/3 der Trauflänge
- unzureichende Abstände zu Ortgang und First

### 3.5 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster dienen vor allem als Kaminkehrerausstiege und nicht zur Belichtung und Belüftung, da dies in erster Linie über die Giebelflächen oder Gauben erfolgte. Sofern sie eingebaut werden, sollten sie klein ausgeprägt und gegenüber anderen Dachöffnungen untergeordnet sein.

### Empfohlen

- ein Dachflächenfenster bis zu einer Größe von ca. 80 x 100 cm pro Hauptdachseite
- ausreichender Abstand zum First (mind. 0,50 m) und den Ortgängen (mind. 1,50 m)

### Abweichend hinnehmbar

- Dachflächenfenster in den Walmen
- mehr als ein Dachflächenfenster pro Dachseite

### Nicht hinnehmbar

- unterschiedliche Formate auf einer Dachseite
- Aneinanderreihung von Dachflächenfenstern



## II DAS HAUS

### 3.6 Kamine

Kamine sind möglichst zurückhaltend anzubringen und sollten weder zu hoch noch zu glänzend sein. Ursprünglich saßen sie auf oder nahe dem Dachfirst und waren niedrig gehalten. Eine abdeckende Kappe kann die Dachform unterstützen. Da Richtlinien der energetischen Sanierung und Anforderungen des Denkmalschutzes wenig Raum für Gestaltung bieten, sollten Kamine auf ihre Funktionalität begrenzt sein. Hierbei sind in jedem Fall Rücksprachen mit den entsprechenden Behörden zu führen. In Küps finden sich häufig geschieferte Varianten.

#### Empfohlen

- gemauerte, verputzte oder geschieferte Kamine

#### Abweichend hinnehmbar

- Verkleidungen aus matten Blechen

#### Nicht hinnehmbar

- Verkleidungen aus Kunststoff
- glänzende und grellfarbige Verkleidungen

### 3.7 Dachrinnen und Verwahrungen

Die Spenglerbauteile dienen dem Gebäude zum Schutz vor Wasser. Traditionell wurden halbrunde Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer oder Zinkblech verbaut. Zinkblech wurde silbern oder anthrazit beschichtet. Heute eignet sich stattdessen die Legierung Titanzink sehr gut.

#### Empfohlen

- Kupfer und Titanzink

#### Abweichend hinnehmbar

- andere nicht glänzende Bleche

#### Nicht hinnehmbar

- Aluminium und Kunststoff
- glänzende und grellfarbige Materialien





Lindner  
Qualitätsporzellan



## II DAS HAUS

### 4. ANBAUTEN

Jegliche Anbauten und besondere Anlagen oder auch Teile davon, die in den Straßenraum hineinwirken (Freitreppen, Einfriedungen, Überdachungen, Beleuchtung, Beschriftung, etc.) prägen die visuelle Wahrnehmung des Orts. Sie sind sparsam einzusetzen, um das Ortsbild nicht zu überladen. Ein hohe qualitative Ausführung in Form, Farbe und Material schafft ein ansprechendes und zeitloses Erscheinungsbild, welches dem überlieferten Ortsbild gerecht wird.

### 4.1 Material und Farbe

Die Materialien und Farben sind auf Gebäude und Umfeld abzustimmen. Vor der Ausführung ist eine Bemusterung erforderlich.

#### Empfohlen

- einheimische Materialien wie Stein, Holz, Metall, Putz und Glas

#### Abweichend hinnehmbar

- Beton, Aluminium

#### Nicht hinnehmbar

- Tropische Hölzer, Kunststoff, getönte, gewölbte, spiegelnde und stark strukturierte Gläser, glänzender Edelstahl
- glänzende und grellfarbige Materialien



Christian Locker

*Korbstadel*

*Lindner Porzellanfabrik*

Ihr Schreiner  
**FORNER**  
MÖBELWERKSTATT



## II DAS HAUS

### 4.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in Form, Farbe und Größe der Fassadengliederung unterzuordnen, damit sie die Hauswände nicht überdecken und so das Ortsbild stören. Bildhauereien, historische Schilder und schmiedeeiserne Ausleger sind als wertvolle Bauteile zu schützen und zu erhalten. Bei Abrissen und Umbauten sind sie zu sichern und an der entsprechenden Stelle einsehbar wieder aufzubauen. Eine Bemusterung zur Abstimmung ist vorab in jedem Fall zwingend erforderlich.

#### Empfohlen

- auf die Wand gemalte Schriftzüge oder Kartuschen; sie sind der Architekturgestaltung und Fassadengliederung in Größe und Farbe unterzuordnen sowie zurückhaltend zu gestalten (Mindestabstand von 50 cm zu Gebäudekanten und 10 cm zu strukturgliedernden Fassadenelementen).
- dezentes Hinterleuchten des Schriftzuges oder Logos mit moderner LED-Technik
- Ausleger aus Holz oder Metall bis zu einer Größe von 1m<sup>2</sup>

#### Abweichend hinnehmbar

- Temporäres Aufhängen von Plakaten, Schildern und Bannern unter Berücksichtigung von Größe und Gestaltung.
- Nicht-ortsfeste Aufsteller und Klapptafeln aus Holz oder Metall auf privatem Grund
- Bekleben der Schaufenster bis zu maximal 20 % der Fensterfläche.

#### Nicht hinnehmbar

- großflächige Werbeanlagen und Automaten
- Laufbänder und farbige Blinklichter
- glänzende und grellfarbige Materialien
- tropische Hölzer
- getönte, gewölbte, spiegelnde und stark strukturierte Gläser



## II DAS HAUS

### 4.3 Balkone, Laubengänge, Wintergärten

Bei diesen Anbauten handelt es sich um untergeordnete Bauteile, die sich in die Fassade und die Umgebung einfügen. Balkone sollten wenn möglich nur straßenabgewandt errichtet werden und wenn auf dem Grundstück ansonsten keinerlei Freiflächen zum Aufenthalt zur Verfügung stehen.

#### Empfohlen

- leichte Ständerkonstruktion aus matt lackiertem Stahl oder Vollholz
- Tragsystem und Querschnitte der jeweiligen Konstruktion sind auf das statisch erforderliche Maß zu reduzieren.
- Geländer in dunkler, matter Oberfläche; Absturzsicherungen und Brüstungen aus senkrecht stehenden Vollholzlatten oder Metallstäben (jeweils mit Zwischenräumen)

#### Abweichend hinnehmbar

- Brüstungen aus Klarglas oder satiniertem Glas
- Konstruktionen aus Beton, massive Konstruktionen
- Sonderstähle, Schichtstoffplatten
- Wintergärten an den straßenseitigen Fassaden

#### Nicht hinnehmbar

- Konstruktionen aus Kunststoff
- glänzende und grellfarbige Materialien

- tropische Hölzer
- getönte, spiegelnde und stark strukturierte Gläser

### 4.4 Vordächer und Windfänge

Vordächer und Windfänge sind untergeordnete Bauteile im Bereich des Hauseingangs, die sich in die Fassade und die Umgebung einfügen.

#### Empfohlen

- leichte Holzkonstruktionen mit Tonziegeleindeckung
- Konstruktionen aus Stahl, Zink und Glas in matter Farbgebung unter Berücksichtigung der vorhandenen Formensprache des Hauses
- Abweichend hinnehmbar
- Konstruktionen aus Beton, massive Konstruktionen
- Sonderstähle

#### Nicht hinnehmbar

- Konstruktionen aus Kunststoff und Aluminium
- glänzende und grellfarbige Materialien
- tropische Hölzer
- getönte, gewölbte, spiegelnde und stark strukturierte Gläser





## II DAS HAUS

### 4.5 Außentreppen

Außentreppen dienen der Erschließung von Gebäuden oder Freiflächen. Vorhandene Stufenanlagen aus Naturstein sollten erhalten bleiben. Bei notwendigen Erneuerungen mit Betonmaterialien sind Blockstufen zu verwenden und die Wangen zu verputzen.

#### **Empfohlen**

- Stufen aus Naturstein, Beton, Holz
- leichte Konstruktionen aus Metall oder Holz in dunkel-matter Farbgebung

#### **Abweichend hinnehmbar**

- massive Konstruktionen
- Sonderstähle

#### **Nicht hinnehmbar**

- Stufen und Konstruktionen aus Kunststein, Kunststoff und Aluminium
- Plattenverkleidungen
- glänzende und grellfarbige Materialien
- tropische Hölzer





## II DAS HAUS

### 5. TECHNISCHE ANLAGEN

Unter der Begrifflichkeit sind aktuell vor allem Solar- oder Photovoltaikanlagen zu verstehen. Aus umwelttechnischen Gesichtspunkten ist dies zu begrüßen, jedoch stellen die Anlagen oft eine optische Beeinträchtigung der Dachlandschaft dar. Um dem entgegenzuwirken, ist die Installation solcher Anlagen auf das technisch erforderliche Maß zu beschränken. Solarmodule sollten wenn möglich auf Nebengebäuden und den straßenabgewandten Seiten angebracht werden. Technische Anlagen wie Antennen und Sat-Schüsseln sind heute nur noch selten vorzufinden. Sie sind gestalterisch unterzuordnen und filigran auszuformulieren. Werden diese Anlagen nicht mehr genutzt, sollten sie rückgebaut werden.

#### 5.1 Anlagen zur Energieerzeugung

##### Empfohlen

- dachflächenparallele Module als „In-Dach-Anlage“
- rechteckige geschlossene Fläche auf nicht glänzenden Konstruktionen

##### Abweichend hinnehmbar

- dachflächenparallele „Auf-Dach-Anlagen“
- straßenseitige Anlagen, wenn nur ein kleiner Teil der Dachseite bedeckt wird

##### Nicht hinnehmbar

- glänzende Anlagen
- Werbeaufschriften

#### 5.2 Antennen

##### Empfohlen

- unauffällige, nicht glänzende und nicht reflektierende Konstruktionen
- Sat-Anlagen in Ziegelfarbe des Daches

##### Abweichend hinnehmbar

- vom öffentlichen Raum einsehbare Anlagen

##### Nicht hinnehmbar

- glänzende Anlagen
- Werbeaufschriften





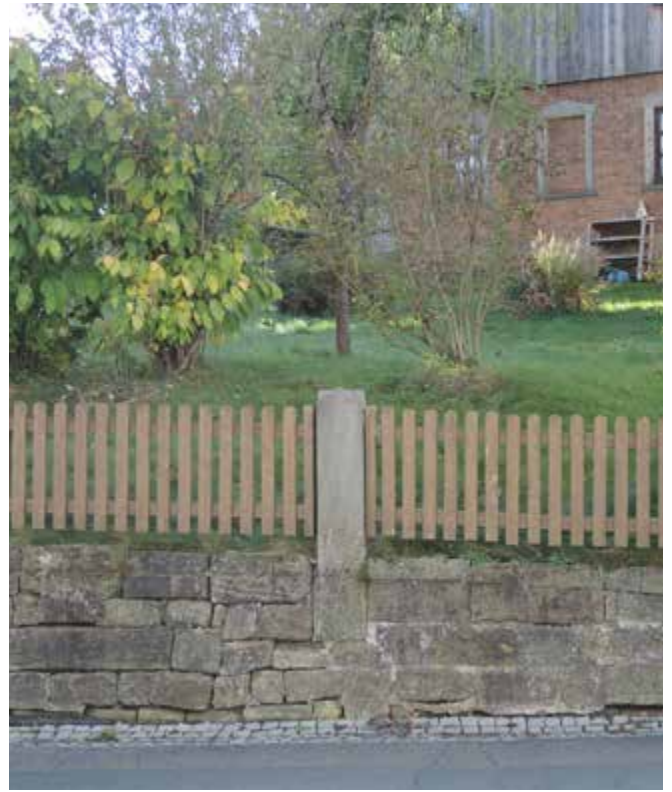


# III DER FREIRAUM

Das Erscheinungsbild und die Atmosphäre eines Ortes werden neben den städtebaulichen Eigenheiten und dem Charakter der Einzelbauten auch maßgeblich vom Umfeld der Gebäude bestimmt. Speziell der einsehbare Übergangsbereich der Grundstücke zum öffentlichen Raum prägt das Ensemble einer Ortschaft. Einfriedungen, befestigte und unbefestigte Flächen, Möblierungen und Kleinarchitekturen gilt es daher genauer zu untersuchen.

Freiräume sollten von Einbauten möglichst freigehalten werden. Ihre Herstellung, Erhalt und Pflege stehen in direktem Zusammenhang mit den Gebäuden, sie erzeugen zusammen ein charakteristisches Gesamtbild. Freiräume leisten weiterhin einen wertvollen Beitrag zur Ökologie.





# III DER FREIRAUM

## 1. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen dienen als Abgrenzung von der öffentlichen Fläche zur privaten Anlage und unterstreichen die ortseigene Raumstruktur, indem klare Kanten gesetzt werden. Sie werden zur Straße hin durch Zäune, Mauern und Hecken gebildet. Höhe und Gestaltung der Einfriedungen stehen immer in engem Zusammenhang mit den dazugehörigen Gebäuden. Türen und Tore setzen das Gestaltungsbild der Einfriedungen fort.

### Empfohlen

- Zäune aus senkrechten Holzlatten oder Metallstäben bis zu einer Höhe von 1,20m; Farbgebung dunkel-matt; Lattenbreite und Abstände je 4 - 8 cm; es ist auf eine schlichte Ausformung der Zäune in Anlehnung an traditionelle Bauweisen zu achten.
- einheimische Hecken
- Mauern und Sockel (max. 25 cm Höhe) aus Sandstein oder anderen regionalen Natursteinen
- Mauern mit einfach verriebenem Kalk- oder Mineralputz
- harmonische Kombinationen aus Mauer, Zaun und Hecke
- Historische Eckpfeiler, Mauersockel und Geländer sind zu erhalten
- Die Ausbildung einer Raumkante kann durch das Hinterpflanzen der Zäune mit Stauden, Sträuchern oder Heckengehölzen betont werden.

### Abweichend hinnehmbar

- Zäune aus Maschendraht, Doppelstabmatten o.ä. nur in rückwärtigen Bereichen
- Betonmauern, Mauern mit einer Höhe bis zu 2 m

### Nicht hinnehmbar

- Zäune und Mauern aus Kunststoff
- großflächige Elemente und Module
- glänzende und grellfarbige Materialien







# III DER FREIRAUM

## 2. BEFESTIGTE FLÄCHEN

Befestigte Flächen dienen der Sicherung von Zufahrten, Wegen und Sitzplätzen. Sie sind nur in der dafür erforderlichen funktionalen Größe auszubilden und mit unbefestigten Flächen zu kombinieren. Randbereiche sind als Grünflächen auszubilden.

Die Wahl der Belagsoberfläche hat enorme Auswirkungen auf den Charakter des Raumes. Aus ökologischen Gründen sind gerade heutzutage teilversiegelte Flächen sinnvoll. Materialien für private Hofeinfahrten, Zugänge und sonstige in den öffentlichen Raum ragende private Flächen sollten im Zusammenhang mit den öffentlichen Maßnahmen an Gehwegen in Absprache mit der Marktgemeinde gestaltet werden, um ein einheitliches Gesamterscheinungsbild zu erreichen.

Vorhandene historische Natursteinpflaster sind zu erhalten bzw. wiederzuverwenden.

### Empfohlen

- Pflaster aus Naturstein; bei der Verwendung von Kleinsteingranit ist eine traditionelle Verlegeweise (z.B. Segmentbögen) wünschenswert.
- qualitätvolles Betonpflaster
- Es ist auf eine ausreichend große Fugenbreite zu achten, damit Oberflächenwasser gut versickern kann. Begrünte Fugen sind zudem sehenswert und ökologisch wertvoll.
- wassergebundene Decken, Schotterrasen, Kies
- Holzterrassen (kein Tropenholz)

- Befestigte Flächen können zudem durch das Aufstellen von Pflanztrögen oder Hochbeeten ökologisch und gestalterisch aufgewertet werden.

### Abweichend hinnehmbar

- Verbundpflaster, aber nur in nicht öffentlich einsehbaren Teilbereichen

### Nicht hinnehmbar

- Asphalt
- weißer oder gefärbter Zierkies und Zierschotter
- Vulkangestein, sonstige exotische Steine
- Kunststoffplanken
- Großflächige Kies- und Schotterschüttungen



# III DER FREIRAUM

## 3. UNBEFESTIGTE FLÄCHEN

Freiräume bestehen überwiegend aus unbefestigten Flächen. In Küps finden sich große Freiflächen an den Uferbereichen der Rodach. Aber auch private Haus- und Vorgärten im Innenort gehören zu den unbefestigten Flächen. Früher wurden diese auf dem Land traditionell als Nutzgärten angelegt, Zier- und Blumenbeete gab es nur in Randbereichen. Heutzutage ist die Zierde von größerer Bedeutung, das Bepflanzen mit einheimischen Gehölzen und Stauden sowie eine möglichst unbefestigte Oberfläche sind dabei zu beachten. Berankungen von Fassaden und Einfriedungen werden in die Gestaltung miteinbezogen.

Ortsbildprägender und charakteristischer Baumbestand ist zu erhalten und zu pflegen.

### Empfohlen

- Großbäume in privaten Höfen, die mit ihrer Krone in den Straßenraum wirken, sollen zur Durchgrünung des Ortes erhalten, bzw. nachgepflanzt werden. Dafür eignen sich heimische Laubbäume wie Ahorn, Buche, Eiche oder Linde. Kastanien und Platanen stammen zwar ursprünglich nicht aus Europa, sind aber mittlerweile heimisch geworden.
  - Es ist jedoch darauf zu achten, dass die Fassade durch die Gehölze nicht verdeckt wird.
  - Kletter- und Rankpflanzen an Spalieren aus dunkel-mattem Holz oder Drahtseilen
  - Pflanzbeete mit heimischen Stauden und Gehölzen
- Grüngürtel um den Ortskern, wie z.B. Streuobstwiesen, extensive Wiesen und gärtnerisch genutztes Ackerland, sind zu erhalten und zu pflegen.

### Abweichend hinnehmbar

- Nadelgehölze in Randbereichen als Solitäre
- hohe Ziergräser

### Nicht hinnehmbar

- Lebensbäume wie Thujen und andere standortfremde Sorten und Arten
- weißer oder gefärbter Zierkies bzw. Schotter
- Vulkangestein, sonstige exotische Steine





# III DER FREIRAUM

## 4. KLEINARCHITEKTUR

Dabei handelt es sich um untergeordnete Bauteile wie z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen, Carports, Mülltonneneinhausungen und Fahrradunterstellplätze. Sie fügen sich in Maß, Form und Farbe in das Gestaltungsbild und die Umgebung ein.

### Empfohlen

- leichte Konstruktionen aus Holz und/ oder nicht glänzendem Stahl
- Grundfläche bis zu 15 m<sup>2</sup>, Höhe bis zu 3 m

### Abweichend hinnehmbar

- massive Konstruktionen
- Betonkonstruktionen

### Nicht hinnehmbar

- Konstruktionen aus Kunststoff und Aluminium
- spiegelnde, gefärbte, gewölbte oder stark strukturierte Gläser
- glänzende und grellfarbige Materialien

# DENKMALLISTE

## Baudenkmäler

- E-4-76-146-1** **Ensemble Ortskern Küps.** Das Ensemble umfasst den Ortskern von Küps in seinen bedeutenden, historisch erhaltenen Teilen. Der Altort Küps wird 1151 erstmals erwähnt. Er liegt an einem Westhang über der Rodach und entwickelte sich an einer ehemaligen Furt. Entlang der Hangkante befinden sich gleich mehrere Siedlungsschwerpunkte. In der Mitte steht die um 1600 über einem Vorgängerbau errichtete Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Jakob. Nördlich davon liegt das Obere Schloss, ein mächtiger Steilsatteldachbau mit Zierfachwerk aus dem frühen 17. Jahrhundert. Die mehrflügelige Anlage des Neuen Schlosses entstand zwischen dem 16. und 18. Jahrhundert und wurde am südlichen Ortskernrand errichtet. Westlich der Kirche, auf einer von Stützmauern gesicherten Erhebung, steht das Alte Schloss. Der Halbwalmdachbau datiert in die Mitte des 16. Jahrhunderts und wird von einer aus dem 18. Jahrhundert stammenden, einbogigen Sandsteinquaderbrücke erschlossen. Im Bereich zwischen den Schlössern gruppiert sich die bürgerliche Bebauung des Altortes mit der Pfarrkirche als Zentrum, vor der sich südlich und westlich die Straße mit herrschaftlichen Gebäuden, zumeist verschieferter Fachwerkbauten, zum Marktplatz erweitert. Südöstlich dahinter befinden sich die ehemalige Schule, die einstige Synagoge und das Pfarrhaus. An der für die Holzbewirtschaftung des Frankenwaldes wichtigen Rodach im Westen, unterhalb des alten Schlosses in der Nähe des Flussübergangs, siedelten sich Mühlen und kleinere Bürgerhäuser an. Trotz einiger Eingriffe der jüngeren Zeit hat der Ortskern von Küps sein historisches Erscheinungsbild größtenteils bewahrt und ist somit ein eindrucksvolles Beispiel eines Marktortes des Frankenwaldes.
- D-4-76-146-81** **Am Bahnhof 3.** Ehem. Postamt, zweigeschossiges Mansardwalmdachhaus mit Sandsteingliederungen, Neubarock, um 1905. [\(nachqualifiziert\)](#)
- D-4-76-146-1** **Am Hirtengraben 1.** Luther-Saal, ehem. Synagoge, zweigeschossiger Krüppelwalmdachbau und Sandsteinquaderbau mit Satteldach und Rundapsis, spätes 19. Jh. [\(nachqualifiziert\)](#)
- D-476-146-2** **Am Hirtengraben 10.** Tonnengewölbter Keller mit Mikwe, 17./18. Jh. [\(nachqualifiziert\)](#)
- D-4-76-146-4** **Am Plan 6.** Doppelwohnhaus, eingeschossiger Satteldachbau, 17./18. Jh. [\(nachqualifiziert\)](#)
- D-4-76-146-5** **Am Plan 12.** Sog. Bauernhaus, zweigeschossiger Satteldachbau, Giebel Fachwerk, 18. Jh., Nordseite Teil der spätmittelalterlichen Vorhofmauer des Schlosses. [\(nachqualifiziert\)](#)
- D-4-76-146-6** **Am Plan 14; Am Plan 12.** Neues Schloss - Hinteres Schloss, 1730 von Balthasar Neumann(?) über spätmittelalterlichem Kern ausgebaute dreigeschossige Mansardwalmdachbau mit Ecktürmchen und nordöstlich anschließendem Torbau, verputzt; Hofmauer, Sandstein, 16. Jh.; östlich Eckturm, sog. Plantürmchen, oktogonaler Sandsteinquaderbau mit Figureschmuck, frühes 17. Jh.; südlicher Eckturm, Sandsteinstumpf, frühes 17. Jh.; Eisturm, dreigeschossiger Wehrturm mit spätmittelalterlichen Untergeschossen, Ausbau um 1820; Stumpf eines Mauerturmes, westlich des Hauptgebäudes, spätmittelalterlich; Linde mit Sandsteinbalustrade, um 1820. [\(nachqualifiziert\)](#)



- D-4-76-146-9** **Kulmbacher Straße 1.** Oberes Schloss, Satteldachbau, Erdgeschoss und erstes Obergeschoss massiv, zweites Obergeschoss Zierfachwerk, Giebel verschiefert, Anfang 17. Jh. unter Beteiligung von Thomas Eulenschmidt; Nebengebäude, zweigeschossiger Satteldachbau, teilweise verschiefert, 1721; vgl. Ensemble Marktplatz. [\(nachqualifiziert\)](#)
- D-4-76-146-8** **Lohmühlweg 6.** Wohnstallhaus, Frackdachbau mit verschiefertem Obergeschoss, frühes 19. Jh. [\(nachqualifiziert\)](#)
- D-4-76-146-10** **Marktplatz 2.** Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau, verputzt, bez. 1684. [\(nachqualifiziert\)](#)
- D-4-76-146-11** **Marktplatz 3.** Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Sandsteingliederungen, 1823. [\(nachqualifiziert\)](#)
- D-4-76-146-12** **Marktplatz 4.** Wohnhaus, zweigeschossiger Mansardwalmdachbau mit aufgeputzter Quaderung, 18. Jh. [\(nachqualifiziert\)](#)
- D-4-76-146-13** **Marktplatz 6.** Wohnhaus, dreigeschossiger Satteldachbau, ab dem 2. Obergeschoss verschiefert, im Kern 17./18. Jh., rückwärtig Scheune, zweigeschossiger Satteldachbau, 19. Jh. [\(nachqualifiziert\)](#)
- D-4-76-146-14** **Marktplatz 7.** Evang.-Luth. Stadtpfarrkirche St. Jakob, gegen 1600 über älterem Kern errichteter Sandsteinquaderbau mit Satteldach, Treppenturm 1611 von Hans Fridmann, Erweiterungen und Umbauten 1805 und 1898 (eingezogener Chor); mit Ausstattung. [\(nachqualifiziert\)](#)
- D-4-76-146-15** **Marktplatz 8.** Zwei Wohnhäuser, giebelständige Satteldachbauten, ab dem 2. Obergeschoss verschiefert, 1768, Veränderungen. [\(nachqualifiziert\)](#)
- D-4-76-146-16** **Mühlweg 2; Mühlweg.** Altes Schloss - Mittleres Schloss, zweigeschossiger Halbwalmdachbau, verputzt, Giebel verschiefert, 1553 über älterem Kern; Stützmauer, 18. Jh.; einbogige Sandsteinbrücke, 1747. [\(nachqualifiziert\)](#)
- D-4-76-146-17** **Mühlweg 5.** Wohnhaus, zweigeschossiger Frackdachbau mit Sandsteingliederungen, wohl 18. Jh. [\(nachqualifiziert\)](#)
- D-4-76-146-18** **Pfarrweg 6.** Ev. Pfarrhaus, zweigeschossiger Sandsteinquaderbau mit Satteldach und Zinnengiebeln, gotisierend, 1852. [\(nachqualifiziert\)](#)
- D-4-76-146-19** **Radweg 16.** Wohnhaus, zweigeschossiger, dreifach abgewinkelter Satteldachbau, teilweise verschiefert, 17./18. Jh.; vgl. Ensemble Marktplatz. [\(nachqualifiziert\)](#)

# DENKMALLISTE

- D-4-76-146-84**      **Rodach.** Walzenwehr an der Rodach zur Hochwasserfreilegung, mit Floßgasse, Beton, 1908/10; nördlich des Ortes Nähe B 173, **(nachqualifiziert)**
- D-4-76-146-82**      **Röthenstraße 15.** Ehem. Wirtschaftsgut, zweigeschossiger Walmdachbau mit übergiebeltem Risalit, Freitreppe, um 1895; Nebengebäude. **(nachqualifiziert)**
- D-4-76-146-20**      **Schulberg 9.** Alte Schule, zweigeschossiger Mansardwalmdachbau mit Eckquadern aus Sandstein, 1797. **(nachqualifiziert)**
- D-4-76-146-83**      **Zettlitzweg 10.** Friedhof, Rechteckanlage mit steinernen Umfassungsmauern; Aussegnungshalle mit Pfeilervorhalle und Zeltdach, klassizistisch, um 1840. **(nachqualifiziert)**

## Bodendenkmäler

- D-4-5833-0090**      Archäologische Befunde der frühen Neuzeit im Bereich der ehem. Synagoge von Küps. **(nachqualifiziert)**
- D-4-5833-0091**      Archäologische Befunde des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des Neuen Schlosses von Küps. **(nachqualifiziert)**
- D-4-5833-0092**      Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des Alten Schlosses von Küps. **(nachqualifiziert)**
- D-4-5833-0093**      Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des Oberen Schlosses von Küps. **(nachqualifiziert)**
- D-4-5833-0094**      Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich eines abgegangenen Schlosses in Küps. **(nachqualifiziert)**
- D-4-5833-0095**      Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des abgegangenen Schlosses „Melanger“ von Küps. **(nachqualifiziert)**
- D-4-5833-0101**      Archäologische Befunde der frühen Neuzeit im Bereich des ehem. jüdischen Friedhofs von Küps. **(nachqualifiziert)**

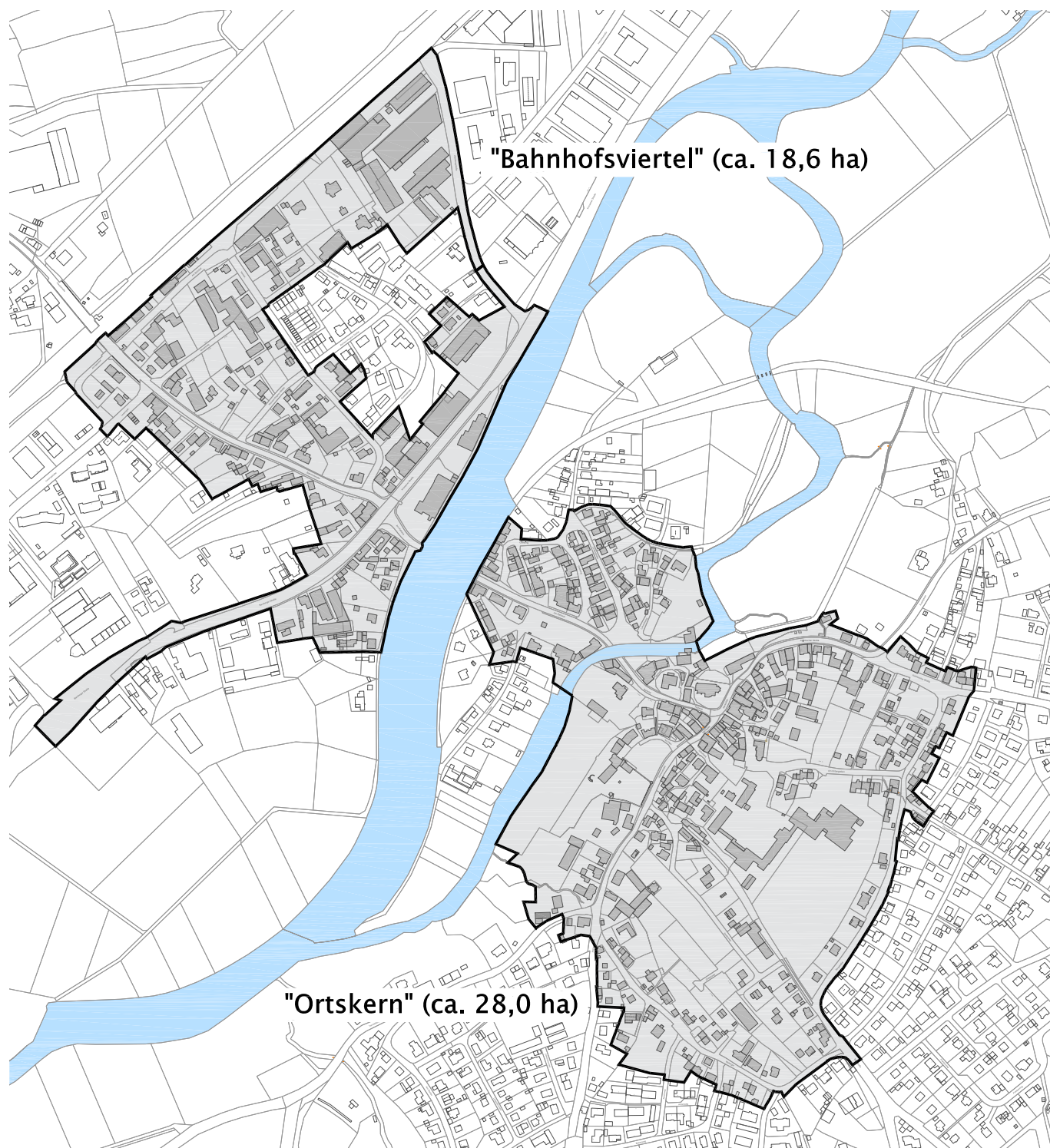
# VERFAHRENSVERMERKE

## 1. ABWEICHUNGEN

Abweichungen von den Empfehlungen der Gestaltungsfibel sind in Abhängigkeit von den städtebaulichen, baulichen und konstruktiven Gegebenheiten sowie bei spezifischen berechtigten individuellen Anforderungen möglich, wenn das Ziel der Fibel diesen nicht entgegensteht und die Maßnahmen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Abweichungen werden auf der Grundlage der Generalklausel textlich, bildlich oder zeichnerisch begründet.



## 2. SANIERUNGSGEBIETE



Markt Küps

Sanierungsgebiete „Ortskern“ und „Bahnhofsviertel“

Gebietsabgrenzungen

Behelfsplan zur Orientierung ohne Maßstab

BFS+ GmbH, Bamberg 2022

# 3. ABLAUFSCHEMA

## „In 10 Schritten von der Idee zur Förderung“

### 1. Kontakt mit dem Gemeindeumbaumanagement (GUM)

- » Ist meine Idee / Maßnahme grundsätzlich förderfähig?
- » welche Schritte sind bis zur Beantragung nötig?

### 2. Sanierungsberatung

- » Die Architektin Fr. Werthmann (BFS+) führt eine kostenlose Bauberatung vor Ort durch
- » Ziel: Beratungsprotokoll mit Informationen zu Ist-Zustand, Machbarkeit, Beschreibung und Festlegung der Maßnahmen, Klärung von gestalterischen Auflagen
- » Das Beratungsprotokoll ist Grundlage für die weitere Antragstellung

### 3. Planung und Kostenermittlung

- » Achtung: 3 Vergleichsangebote je Gewerk benötigt!
- » Inhaltliche Prüfung der Angebote durch Sanierungsberatung

### 4. Antragstellung beim Markt Küps

- » geforderte Unterlagen gemäß Satzung

### 5. Sanierungsvereinbarung

- » zwischen Markt Küps und Antragsteller

### 6. Vorzeitiger Maßnahmenbeginn wird durch Markt Küps erteilt

- » Achtung: erst dann kann mit der Vergabe von Aufträgen und der Durchführung der Maßnahmen begonnen werden!

### 7. Bauphase

- » Berichterstattung und Bilddokumentation  
(Zustand vor und nach der Maßnahme)

### 8. Verwendungsnachweis

- » Vorlage der Rechnungen und Bilder  
(spätestens 3 Monate nach Ende der Maßnahme)

### 9. Stellungnahme der Sanierungsberatung

- » Prüfung nach Durchführung, ob den Sanierungszielen wie vereinbart entsprochen wurde

### 10. Auszahlung der Fördermittel

Ihre Ansprechpartnerin für Rückfragen finden Sie im Rathaus:

Gemeindeumbaumanagement

Nicola Völkel

Telefon: 09264/68-43

Mobil: 0151 7017 5149

Mail: kek@kueps.de

# 4. KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM der Marktgemeinde Küps (Satzung)

- Zum Schutz und zur Pflege des städtebaulichen und baukulturellen Erbes
- Zur Förderung und Entwicklung der städtebaulichen und baulichen Qualitäten
- Zur qualitätvollen Fortschreibung der Bauge-schichte und Aufwertung des Ortsbildes

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des kommunalen Förderprogramms wird durch die festgesetzten Sanierungsgebiete in Küps gebildet. Dies sind die Sanierungsgebiete „Ortskern“ und „Bahnhofsviertel“. Die räumliche Abgrenzung ist der Sanierungssatzung zu entnehmen.

## § 2 Zweck und Ziel der Förderung

Zweck des kommunalen Förderprogramms ist die Sicherung, die erhaltende Sanierung und die Verbesserung von ortsbildprägenden, erhaltenswerten und strukturbildenden Gebäuden und die Bewahrung der Vielfalt an historischen Bauformen unter Berücksichtigung des typischen Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte.

Der Einsatz von Elementen und Materialien zeitgenössischer Architektur kann in Übereinstimmung mit der Umgebung auch gefördert werden, wenn es sich in Bezug auf Form, Maßstab, Material, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander sowie Farben harmonisch in das Gesamtbild einfügt.

Ziel ist es, die Bereitschaft der Bürger zur Ortsbildpflege zu fördern und die städtebauliche Entwicklung des Ortskerns zu unterstützen.

## § 3 Gegenstand der Förderung

(1) In das Förderprogramm einbezogen sind alle privaten baulichen Maßnahmen, die im Fördergebiet liegen und den Zielen der Sanierung entsprechen.

(2) Im Rahmen dieses kommunalen Förderprogramms können folgende Maßnahmen, die einer gestalterischen Verbesserung dienen, gefördert werden:

1. Maßnahmen zur erhaltenden Sanierung vorhandener Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude mit ortsbildprägendem, erhaltenswertem und strukturbildendem Charakter. Dazu gehören Maßnahmen an Fassaden, Fenstern und Türen, Dächern und Dachaufbauten, Werbeanlagen, Hof-toren und Hofeinfahrten, Einfriedungen und Außen-treppen.
2. Anlage bzw. Neugestaltung von Vor- und Hof-räumen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, wie z.B. durch ortstypische Begrünung und Entsiegelung.
3. Der Rückbau von nicht erhaltenswerten Neben-gebäuden ist förderfähig, sofern mit dem Ab-bruch die Schaffung von Grünflächen verbunden ist.
4. 4. Maßnahmen zur Verbesserung der Barriere-freiheit öffentlich zugänglicher Bereiche (z.B. barrierefreie Zugänge zu Läden).

(3) Das Förderprogramm gilt nicht für Neubauten. Reiner Bauunterhalt ist nicht förderfähig.



## § 4 Grundsätze der Förderung

(1) Die geplante Gesamtmaßnahme muss den Sanierungszielen sowie den Grundzügen des Ergebnisses der durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen entsprechen. Weiter muss im Vorfeld eine umfassende Sanierungsberatung durchgeführt worden sein.

(2) Werden an einem Objekt (Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit) mehrere Teilmaßnahmen durchgeführt, wie z.B. Sanierung der Fenster und Dacheindeckung, so gilt dies als Gesamtmaßnahme. Zeitlich ist eine Gesamtmaßnahme spätestens nach fünf Jahren abzuschließen.

(3) Die Substanz der baulichen Anlagen, für die eine Förderung beantragt wird, muss noch soweit erhaltenswert sein, dass eine Maßnahme nach § 3 gerechtfertigt ist.

(4) Für eine Inanspruchnahme von Fördermitteln für den Bereich Instandsetzung ist Voraussetzung, dass die ganzheitliche Gestaltung der Fassade inklusive Fenster und Türen, des Daches sowie der Außenanlagen den gestalterischen Sanierungszielen entspricht. Kostenbestandteile von Maßnahmen im Gebäudeinneren, beispielsweise Innenwände oder Haustechnik, sind nicht förderfähig.

(5) Maßnahmen nach § 3 werden nur gefördert, soweit durch die angestrebte städtebauliche Zielsetzung Mehrkosten gegenüber einem normalen, zumutbaren Bauunterhalt entstehen und nicht vorrangig andere Förderprogramme eingesetzt werden können.

(6) Maßgeblich für eine Förderung ist die wesentliche Verbesserung des Gesamterscheinungsbildes des Objektes und eine positive Wirkung auf den öffentlichen Raum.

## § 5 Förderung

(1) Die Förderung erfolgt ausschließlich in Form von Zuschüssen. Auf die Förderung dem Grunde nach besteht kein Rechtsanspruch. Die Förderung wird im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel bewilligt.

(2) Eine Förderung nach diesem Programm ist ausgeschlossen für Gebäude, die umfassend instandgesetzt werden und für die anderweitige Zuschüsse für eine Privatsanierung nach dem Städtebauförderungsprogramm gegeben werden oder wurden.

(3) Gefördert werden nur Maßnahmen, die den einschlägigen Rechtsvorschriften, den Zielen der Innerortssanierung und den Festlegungen der vorausgegangenen gestalterischen Sanierungsberatung entsprechen. Dazu wird in Bauberatungen der Marktgemeinde mit dem Sanierungsbeauftragten die Ausführungsart festgelegt.

(4) Anrechenbar sind die reinen Baukosten (brutto) einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer sowie die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen mit bis zu 18 v.H. der reinen Baukosten. Die Baukosten beziehen sich auf die förderfähigen Maßnahmen gemäß § 3.

(5) Es können pauschal bis zu 30% der anrechenbaren Ausgaben als förderfähige Kosten anerkannt werden.

# 4. KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM der Marktgemeinde Küps (Satzung)

Die Höchstförderung beläuft sich auf 20.000,00 € brutto je Objekt und Gesamtmaßnahme. Sofern der Zuwendungsempfänger vorsteuerabzugsberechtigt ist, vermindert sich die Höchstfördersumme um den jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuersatz.

(6) Mehrfachförderungen dürfen den sich aus Absatz 5 ergebenden Höchstbetrag nicht übersteigen.

(7) Gefördert werden nur Maßnahmen mit anrechenbaren Gesamtkosten von mindestens 2.500,00 €. Bei Eigenleistungen sind nur die Materialkosten anrechenbar, keine Werkzeugkosten oder Arbeitszeit. Bei allen Maßnahmen ist die Vorlage von 3 Angeboten pro Gewerk notwendig.

## § 6 Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger können alle Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigte, als natürliche oder juristische Personen des privaten oder öffentlichen Rechts, mit Ausnahme der Bundesrepublik Deutschland und des Freistaates Bayern sein.

## § 7 Zuständigkeit

Zuständig für die Entscheidung über die Förderung dem Grunde, der Art und dem Umfang nach ist die Marktgemeinde Küps.

## § 8 Sanierungsberatung

(1) Um zu gewährleisten, dass die jeweils geplanten Maßnahmen fachgerecht und gestalterisch qualitativ voll durchgeführt werden, geht den privaten Sanierungsvorhaben eine Sanierungsberatung des Antragstellers voraus.

(2) Inhalt der Sanierungsberatung ist u.a. die Erfassung und Bewertung des Bestandes, die Zusammenstellung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen, die Abstimmung bzw. Formulierung eines abschließenden Sanierungsvorschlags sowie eine Empfehlung zum Förderumfang.

(3) Die Sanierungsberatung erfolgt durch ein externes Fachbüro, das durch die Marktgemeinde Küps beauftragt wird. Die Sanierungsberatung ersetzt nicht die für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme erforderlichen Planungsleistungen. Die Sanierungsberatung ist verpflichtend. Über das Ergebnis der Sanierungsberatung wird ein Protokoll verfasst.

(4) Die Sanierungsberatung ist für den Antragsteller grundsätzlich kostenfrei.

## § 9 Antragstellung

(1) Die Bewilligungsbehörde ist die Marktgemeinde Küps.

(2) Antragsberechtigt ist der Eigentümer des Objektes, baurechtliche Genehmigungen bzw. eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis werden durch dieses Verfahren nicht ersetzt.

(3) Anträge auf Förderung sind nach vorheriger fachlicher Beratung durch die Marktgemeinde und dem Sanierungsbeauftragten vor Beginn der Maßnahme bei der Marktgemeinde schriftlich einzureichen. Die Marktgemeinde und der Sanierungsbeauftragte prüfen einvernehmlich, ob die privaten Maßnahmen den Zielen des kommunalen Förderprogramms entsprechen.

(4) Die Rangfolge der jährlichen Förderobjekte richtet sich nach dem Eingang der vollständig eingereichten Anträge bei der Marktgemeinde.

(5) Dem Antrag sind insbesondere beizufügen:

1. eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende.
2. ein Lageplan im Maßstab 1:500 / 1:1.000
3. alle für die Beschreibung der Maßnahmen notwendigen Pläne, insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne nach Maßgabe der Sanierungsberatung.
4. Kostenschätzung und 3 Angebote pro Gewerk von einschlägigen Firmen. Abgeleitet aus dem Haushaltsrecht gelten die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit. Die Unterlagen müssen prüfbar sein.
5. Ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden. Gegebenenfalls sind die Bewilligungsbescheide beizufügen.
6. Nachweis über die Inanspruchnahme der Sanierungsberatung bei der Marktgemeinde.
7. Eigentumsnachweis oder Bevollmächtigung
8. Vorliegende/ beantragte Genehmigungen (z.B. denkmalrechtliche Erlaubnis, Baugenehmigung)
9. Fotos des Bestands

(6) Die Anforderungen weiterer Angaben oder Unterlagen bleiben im Einzelfall vorbehalten.

## **§ 10 Sanierungsvereinbarung**

(1) Voraussetzung für die Förderung ist der Abschluss einer Sanierungsvereinbarung zwischen dem Antragsteller und Marktgemeinde Küps.

(2) Inhalt der Sanierungsvereinbarung ist der abgestimmte Sanierungsvorschlag, der Kosten- und Finanzierungsplan, die Höhe der Förderung sowie die Festlegung einer Bindefrist von mindestens 10 Jahren, in der das Ergebnis der geförderten Sanierung ihrem Inhalt und Zweck nach nicht verändert werden darf.

(3) Über den Abschluss der Sanierungsvereinbarung entscheidet der Gemeinderat durch Beschluss.

## **§ 11 Durchführung der Maßnahme**

(1) Mit der Maßnahme darf erst nach Abschluss der Sanierungsvereinbarung mit der Marktgemeinde oder nach Erteilung eines vorzeitigen Maßnahmenbeginns durch die Marktgemeinde sowie der ggf. erforderlichen Zustimmungen und Genehmigungen (z.B. denkmalschutzrechtliche Erlaubnis, Baugenehmigung) begonnen werden.

(2) Maßnahmen, die bereits begonnen wurden, bevor die Zustimmung zum Beginn erteilt wurde oder eine Bewilligung vorlag, können nicht gefördert werden.

(3) Als Maßnahmenbeginn zählt die Auftragsvergabe von Bauleistungen.



# 4. KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM der Marktgemeinde Küps (Satzung)

## § 12 Auszahlung

(1) Der Förderbetrag wird nach Beendigung der Fördermaßnahme und Prüfung des Verwendungsnachweises durch die Marktgemeinde ausbezahlt. Spätestens innerhalb von drei Monaten nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist der Verwendungsnachweis vorzulegen. Bei längerfristigen Maßnahmen kann in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise eine Zwischenabrechnung und -auszahlung ermöglicht werden.

(2) Die Auszahlung der Fördermittel unterbleibt, wenn die Ausführung ganz oder teilweise nicht der Bewilligungsgrundlage entspricht. Maßgeblich ist die fachtechnische Beurteilung der Sanierungsberatung und der Marktgemeinde Küps. Sofern eine Zwischenauszahlung erfolgte, werden Fördermittel gem. § 13 Abs. 5 zurückgefordert.

(3) Der Verwendungsnachweis ist formlos und muss folgende Unterlagen beinhalten:

1. Aufstellung der angefallenen Kosten unter Angabe der ausführenden Firma, Tätigkeit
2. Rechnungen (Originalbelege) und Zahlungsnachweise (z.B. Kontoauszüge)
3. Fotos nach Durchführung der Maßnahme
4. Stellungnahme der Sanierungsberatung

(4) Ergibt der Kostennachweis, dass die tatsächlichen entstandenen, förderfähigen Kosten geringer sind als die in der Sanierungsvereinbarung veranschlagten Beträge, so werden die Zuschüsse entsprechend anteilig gekürzt. Bei einer Kostenmehrung ist eine Erhöhung des bewilligten Zuschusses nicht möglich.

## § 13 Pflichten - Verstöße - Fördervoraussetzungen

(1) Die durch Zuschüsse gedeckten Instandsetzungs- und Modernisierungskosten dürfen nicht auf die Miete umgelegt werden.

(2) Die gewährte Zuwendung unterliegt einer Bindungsfrist von 10 Jahren ab Fertigstellung. Bei Veräußerung des Grundstücks ist die Bindungsfrist auf den Rechtsnachfolger zu übertragen. Der jeweilige Eigentümer verpflichtet sich, die Zuwendung anteilig zurück zu zahlen, wenn das Grundstück vor Ablauf der Zweckbindung anderen Zwecken zugeführt wird.

(3) Als Fördervoraussetzung gelten die Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) sowie die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (AnBest-P). Die Publikationsvorschriften sind einzuhalten.

(4) Die Marktgemeinde kann verlangen, dass während der Bauzeit und nach Abschluss der Maßnahme eine vom Markt zur Verfügung gestellte Publikationstafel am Gebäude angebracht wird.

(5) Der Bewilligungsbescheid kann bei einem Verstoß gegen diese Richtlinien oder gegen Auflagen und Bedingungen des Bewilligungsbescheids und bei einer zweckfremden Verwendung der bewilligten Mittel jederzeit widerrufen werden. Die ausgezahlten Zuschüsse sind dann in voller Höhe einschl. des gesetzlichen Zinssatzes gemäß § 246 BGB zurück zu zahlen.

## **§ 14 Fördervolumen**

(1) Das jährliche Fördervolumen wird durch Beschluss des Marktgemeinderates mit Aufstellung des jeweiligen Haushaltsplans festgelegt.

(2) Bei Änderungen von Bestimmungen dieses Förderprogramms behalten bereits erteilte Förderzusagen ihre Gültigkeit.

## **§ 15 Inkrafttreten**

Dieses kommunale Förderprogramm der Marktgemeinde Küps tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Küps, den 23.11.2021

gez.

**B. Rebhan**

1. Bürgermeister

# 5. DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Wenn Sie Maßnahmen an Ihrem Objekt planen, bitten wir Sie, frühzeitig Kontakt mit dem Gemeindeubau-management des Marktes Küps aufzunehmen. Bitte beachten Sie folgende Voraussetzungen und Grundlagen, die für eine Förderung notwendig sind:

- Voraussetzung ist der Abschluss einer Sanierungsvereinbarung vor Beginn der Maßnahme.
- Förderzusagen ersetzen nicht die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen.
- Auf Förderung besteht kein Rechtsanspruch.
- Förderungen sind nur in den Sanierungsgebieten möglich.
- Förderung kann nur bei Einhaltung der Sanierungsziele in Aussicht gestellt werden.
- Empfehlungen der Gestaltungsfibel müssen eingehalten werden und eine baulich-gestalterische Aufwertung darstellen.
- Neubauten sind nicht förderfähig, jedoch Elemente und Materialien zeitgenössischer Architektur, die sich harmonisch in das Gesamtbild einfügen.
- Maßnahmen, die ausschließlich der energetischen Sanierung sowie dem reinen Bauunterhalt (Instandhaltung) dienen, sind nicht förderfähig.
- 30 % Zuschuss auf die förderfähigen Kosten, max. 20.000,- €.
- Bei Vorsteuerabzugsberechtigung vermindert sich die Höchstfördersumme um den jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuersatz.



# IMPRESSUM



## AUFTRAGGEBER

Markt Küps  
Am Rathaus 1  
96328 Küps



## AUFTRAGNEHMER

BFS+ GmbH  
Büro für Städtebau & Bauleitplanung  
Hainstraße 12, 96047 Bamberg

Tel. 0951 59393  
Fax 0951 59593  
info@bfs-plus.de

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Text auf eine geschlechtsneutrale Formulierung, wie z.B. Bürger:innen verzichtet. Selbstverständlich richten sich sämtliche Formulierungen gleichermaßen an alle Geschlechter.

## Quellenverzeichnis

### BILDQUELLEN

Soweit nicht anders benannt, wurden die Aufnahmen durch die BFS+ GmbH erstellt.

Abbildungen Seiten 14, 26, 28 (tlw.), 31 (tlw.), 32 (tlw.), 34 (tlw.), 35 (tlw.), 52 (tlw.), 60 (tlw.): Holger Schramm [www.holgerschramm.de](http://www.holgerschramm.de)

Luftbild S. 8: Markt Küps

Urkataster, Luftbild S. 10: Geoportal Bayern, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Farbpalette S. 22: KEIM EXKLUSIV, eigene Darstellung

### LITERATUR

„Kommunales Denkmalkonzept für den Markt Küps, Lkr. Kronach“, Büro transform Architektur | Stadtplanung | Denkmalpflege, Bamberg 2017/2018

Broschüre „Markt Küps Bürgerinformation“, Markt Küps

„Die Geschichte des Marktes Küps“, Hans Schleicher, Küps 1996

„170 Jahre Porzellan – Wie Küps Geschichte machte“, Bernd Wollner und Achim Bühler, Küps 2001



Dieses Projekt wird im Rahmen der Städtebauförderung mit Mitteln des Bundes und des Freistaates gefördert.

