

---

# Gestaltungsfibel „Goßmannsdorf Altort“

---





## INHALT

<b>1. Einleitung .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Vorhandene Planungen und Untersuchungen .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Geltungsbereich .....</b>	<b>6</b>
<b>4. Städtebauliche Merkmale</b>	
<b>4.1 Städtebauliche Struktur .....</b>	<b>7</b>
<b>4.2 Gebäudearten .....</b>	<b>11</b>
<b>5. Merkmale der Gebäude</b>	
<b>5.1 Dächer .....</b>	<b>17</b>
<b>5.2 Dachaufbauten .....</b>	<b>18</b>
<b>5.3 Fassaden / Außenwände .....</b>	<b>19</b>
<b>5.4 Fassadengliederung .....</b>	<b>20</b>
<b>5.5 Besondere Bauteile .....</b>	<b>23</b>
<b>5.6 Energetische Sanierung .....</b>	<b>24</b>
<b>5.7 Solaranlagen .....</b>	<b>25</b>
<b>6. Merkmale der Hofbereiche / Freiflächen</b>	
<b>6.1 Hoftore / Einfriedungen .....</b>	<b>26</b>
<b>6.2 Freiflächen / Bepflanzung .....</b>	<b>28</b>
<b>7. Umsetzung und Förderung .....</b>	<b>30</b>
<b>Impressum – Quellenangaben .....</b>	<b>31</b>



## 1. Einleitung

---

Die Stadt Ochsenfurt will, das charakteristische Ortsbild des Altortes von Goßmannsdorf erhalten, schützen und weiter entwickeln.

Bei allen baulichen Maßnahmen sind die historischen städtebaulichen Strukturen, die Typologie, die Bauweise sowie die Gestaltungsmerkmale zu bewahren und mit modernen Mitteln weiterzuentwickeln.

Veränderungen müssen sich am Bestand orientieren und in das umgebende, bauliche Gefüge einordnen. Vorhandene Gestaltungs-mängel sind im Zuge von baulichen Maßnahmen im Sinne dieser Gestaltungsfibel zu beseitigen.

## 2. Vorhandene Planungen und Untersuchungen

---

### Flächennutzungsplan (FNP)

Entsprechend § 5 BauGB (Baugesetzbuch) ist im Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Im FNP ist der Ortskern von Goßmannsdorf als Dorfgebiet ausgewiesen. Für den Bestand berücksichtigt der FNP den kleinräumigen Wechsel von Wohnen, Gastronomie, Handwerk und landwirtschaftlicher Nutzung.

### Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen

Im Rahmen der Dorferneuerung wurde ein denkmalpflegerischer Fachbeitrag erstellt. Der Erhebungsbogen benennt die Merkmale der individuellen Ortsgeschichte. Er ermittelt Denkmalwerte und bedeutsame historische Strukturen und schafft Klarheit über denkmalpflegerisch bedeutsame Objekte und Bereiche im Ort.

### Dorferneuerung / Ortsräumliche Planung

Entsprechend Nr. 1 der Dorferneuerungsrichtlinien (DorfR) dient die Dorferneuerung im Rahmen der angestrebten ländlichen Entwicklung der nachhaltigen Verbesserung der Lebens-, Wohn-, Arbeits- und Umweltverhältnisse auf dem Lande, insbesondere der agrarstrukturellen Verhältnisse und städtebaulich unbefriedigende Zustände. Die Dörfer und ländlich strukturierte Gemeinden sollen vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen, insbesondere des demographischen Wandels und des Klimawandels, auf künftige Erfordernisse vorbereitet werden.

Die Vorbereitungsplanung der ortsräumlichen Planung mit Planung Grünordnung und Dorfökologie wurde im Oktober 2012 fertig gestellt.

### Vitalitäts-Check

Der Vitalitäts-Check zur Innenentwicklung befasst sich mit den Themen Siedlungsstruktur, Bevölkerungsentwicklung, Baulandpolitik, Gewerbe und Versorgungsstruktur. Es geht darum, die Potenziale des Dorfes zu erkennen und nachhaltig die Vitalität zu fördern, die Identität zu erhalten und Flächen zu sparen. Der Vitalitäts-Check zur Innenentwicklung wurde im Rahmen der Dorferneuerung erarbeitet.



## 4. Städtebauliche Merkmale

---

### 4.1 Städtebauliche Struktur

---

#### Topographie

Die topografische Siedlungslage von Goßmannsdorf ist als Talspornlage anzusprechen. Der Ort liegt überschwemmungssicher auf einer ausgeprägten Niederterrasse, ca. 20 m über den nahe gelegenen Main. Der Ort liegt am Mündungsbereich des Schafbaches, der in seichter Senke die bebaute Ortslage in West-Ost-Richtung durchfließt.

#### Überlieferte Ortsstruktur

Das historische Erscheinungsbild von Goßmannsdorf wird von nachfolgenden städtebaulichen Raumstrukturen gebildet:

- Der Ort liegt in geschützter Lage am südlichen Maindreieck.
- Goßmannsdorf ist ein Haufendorf (geschlossenes Dorf) mit einer dichten Bebauung und einer linearen Abgrenzung nach außen.
- Der Schafbach, der von der Hochfläche des Ochsenfurter Gaus kommt, durchfließt den Altort von Westen nach Osten und mündet in den Main.
- Die durch den Ort ziehende Durchgangsstraße, die Zehnthofstraße, ist an der Hangkante zur Hochfläche gelegen.
- Die mittelalterliche Ortsmauer mit ihren Rund- und Schalentürmen ist erhalten, wenn auch nicht in ihrer einstigen Höhe.
- Die ehemalige Grabenmulde entlang der Ortsmauer ist in Teilbereichen in Form von Grünflächen, Nutzgärten, bzw. wassergebundenen Wegeflächen vorhanden.
- Die ehemaligen drei Torhäuser an den Ortseingängen wurden bereits Ende des 19. Jahrhunderts abgebrochen.



Extraditionsplan von 1839



Luftbildaufnahme von 2014

## Denkmalschutz

Der gesamte historische Altort von Goßmannsdorf steht unter Ensembleschutz. Zusätzlich gibt es einen hohen Anteil an denkmalgeschützter Bausubstanz.

Die Abgrenzung des Ensembles und die Baudenkmäler, ebenso die Bodendenkmäler sind der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu entnehmen.

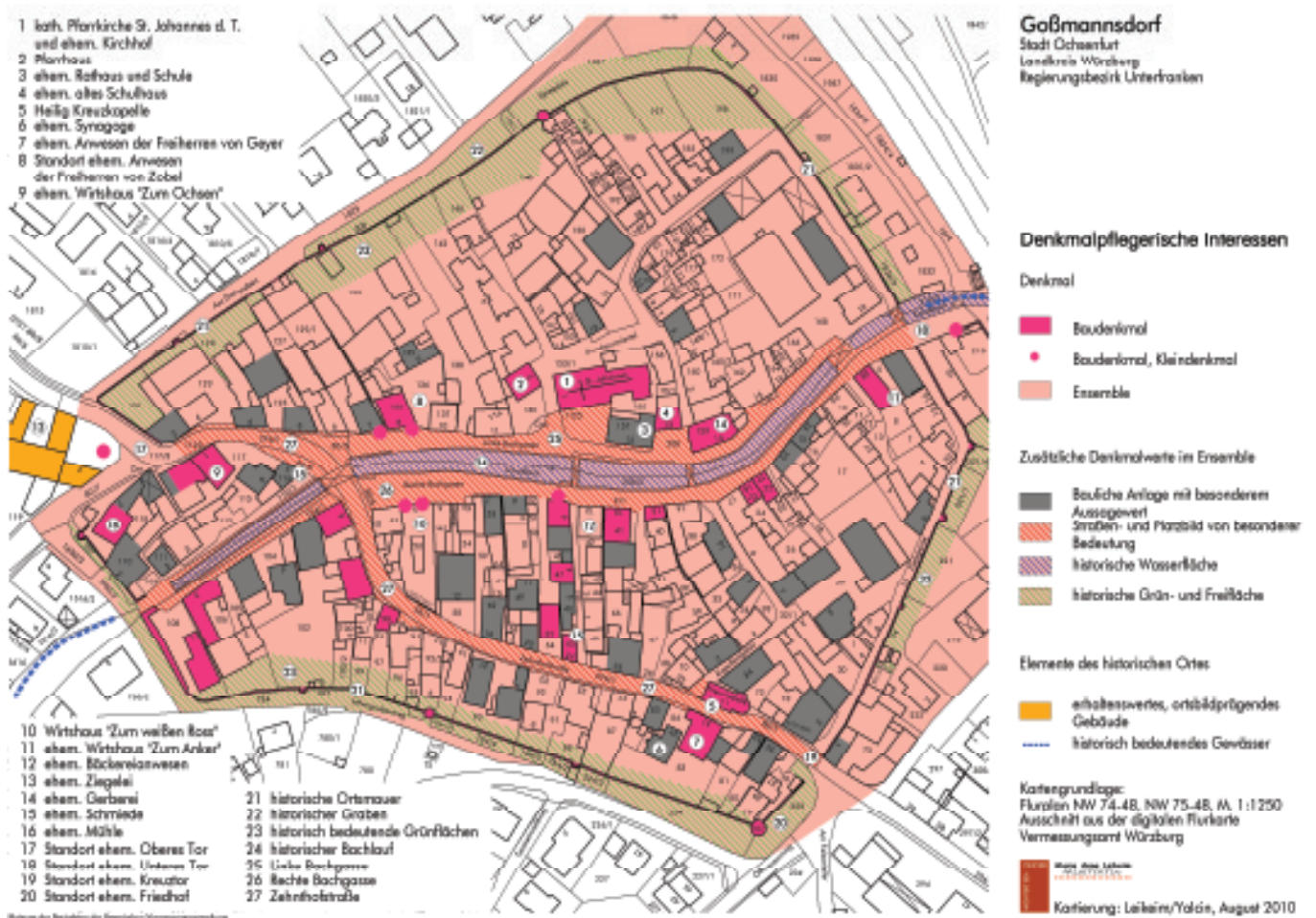
## Hinweise für alle Veränderungen an Denkmälern (Einzeldenkmal, Ensemble, Bodendenkmal):

Alle Maßnahmen an Denkmälern, die nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) baugenehmigungspflichtig sind, bedürfen einer Baugenehmigung.

Alle Maßnahmen an Denkmälern, die nicht baugenehmigungspflichtig sind, bedürfen einer Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) Art. 6 und 7.

Da der Altort von Goßmannsdorf als Ensemble ausgewiesen ist, betrifft dies insbesondere auch Veränderungen, die sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken können, wie z. B. Solaranlagen.

Bei Inanspruchnahme von steuerlichen Vergünstigungen nach § 7i Einkommensteuergesetz (EStG) ist die Maßnahme mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.



Auszug aus dem  
Denkmalschutz Erhebungsbogen

Denkmalschutz Erhebungsbogen



## Raumstrukturen

Innerhalb der Ortsmauer ist das historische städtebauliche Ortsgefüge erhalten. Der geschwungene Bachlauf und die enge kurvenreiche Zehnthofstraße durchziehen in ihrer historischen Form den Altort. Die Raumstrukturen der einzelnen Straßenräume mit den wirksamen Raumkanten durch vorwiegend geschlossener oder offener Bebauung und die kleinen Platzaufweitungen sind klar ablesbar. Die vorhandene geschlossene Bebauung erzeugt städtischen Charakter.

Neben einer Vielzahl denkmalgeschützter Gebäude ist eine große Anzahl an Gebäuden mit besonderem Aussagewert, also erhaltenswerte ortsbildprägende Gebäude, vorhanden.



Auszug aus dem  
Denkmalpflegerischen Erhebungsbogen

Städtebauliche Raumstrukturen



Schafbach in der Ortsmitte



Ortsmauer mit angrenzenden Freiflächen

## Städtebauliche Gestaltungsziele

Zu erhalten, bewahren, pflegen und weiterentwickeln sind:

- Die überlieferte Ortsstruktur mit dem Bachlauf, den angrenzenden Gassen, Straßen und Plätzen.
- Die Ortsmauer mit den angrenzenden Freiflächen des ehemaligen Grabens.
- Die denkmalgeschützten Gebäude und Bauteile.
- Die ortsbildprägenden Gebäude.
- Die wirksamen Raumkanten, welche die öffentlichen Straßen- und Platzräume prägen.

Anbauten an die Ortsmauer und Mauerdurchbrüche sind nicht zugelassen.



Straßenräume mit den Raumkanten



## 4.2 Gebäudearten

### Ortsbildprägende Solitärbauten

Als ortsbildprägende Solitärbauten sind in Goßmannsdorf vorhanden:

- Kath. Pfarrkirche St. Johannes d. T.
- Kath. Kapelle zum Hl. Kreuz
- Ehemaliges Rathaus



Kath. Pfarrkirche St. Johannes d. T.  
im Kern mittelalterlich, 1796 erneuert,  
Domherrnviertel 1 (Baudenkmal)



Kath. Kapelle zum Hl. Kreuz, spätes 15. Jh.,  
Kapellengasse 1, (Baudenkmal)



Ehemaliges Rathaus und Schule,  
erbaut 1892,  
zweigeschossiges Muschelkalkgebäude mit  
roten Sandsteingewänden und Gurtge-  
simsen,  
Linke Bachgasse 12

## Das Häckerhaus

Das fränkische Häckerhaus ist charakteristisch für Goßmannsdorf. Der Häcker brauchte keinen großen Hof und auch keine Vielzahl von Wirtschaftsgebäuden. Die wichtigsten Teile seines Hauses waren der Keller und der Kelterraum.

Kennzeichnend für das Häckerhaus ist:

- Das Gebäude ist zweigeschossig mit steilem Satteldach (größer 45°).
- Es besteht aus einem Keller- und Wirtschaftsgeschoss, darüber liegen das Obergeschoß und das Dachgeschoß.
- Es bestand einst aus einem fensterlosen Erdgeschoss mit großem Einfahrtstor und regelmäßig verteilten Fenstern im Obergeschoss.
- Die Fensteranordnung ist regelmäßig mit stehenden Formaten.
- Das Erdgeschoss bestand ursprünglich aus Mauerwerk und das Obergeschoss war in Fachwerk errichtet.
- Fenster und Türgewände sind meist in Sandstein ausgebildet.

Bei den meisten Häusern wurde der ursprüngliche Zustand im Laufe der Jahre verändert. Im Erdgeschoss wurden Wohnräume eingerichtet, so dass die ursprüngliche Trennung zwischen dem Wirtschafts- und Wohngeschoss heute nicht mehr vorhanden ist.



Domherrnviertel 5

Zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach, Muschelkalkfassade, Gewände / Gurtgesims aus grünem Sandstein



Rechte Bachgasse 22

Zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach, vermutlich aus dem 18. Jh.

## Das Bauernanwesen

Die Gehöftform der Bauernanwesen sind der typische Zwei- bzw. Dreiseithof. Grundelemente sind das Wohnhaus und die Scheune. Die Scheune und die dazugehörigen Wirtschaftsgebäude sind entsprechend der Hofsituation angeordnet. Der Hofraum ist meist mit einem Hoftor zur Straße hin abgeschlossen

Charakteristisch für das Bauernhaus ist:

- Das Wohngebäude ist als ein- oder zweigeschossiges Gebäude mit steilem Satteldach (größer 45 °) errichtet.
- Es steht fast immer giebelständig zur Straßenraum.
- Die Fensteranordnung ist regelmäßig mit stehenden Formaten.
- Der Eingang befindet sich auf der Traufseite.
- Fenster und Türgewände sind meist in Sandstein ausgebildet.



Linke Bachgasse 8 (Denkmal)

Zweigeschossiges Halbwalmdachhaus, giebelständig zur Straße



Linke Bachgasse 7

Zweiseithof mit 2-geschossigem Wohnhaus, Satteldach, giebelständig zur Straße, Hoforanlage mit Torsäulen



Zehnthofstraße 5 (Denkmal)

Zweigeschossiges Bauernhaus mit Schopfwalm, giebelständig zur Hauptdurchgangsstraße, Hoftor

## Das Bürgerhaus

In Goßmannsdorf sind als Bürgerhäuser besonders zu erwähnen:  
das ehemalige Herrschaftshaus der Freiherren von Geyer in der Zehnthofstraße 31,  
das ehemalige Bäckeranwesen in der Beckgasse 6 und das ehemalige Gasthaus zum Ochsen.

Kennzeichnend für das Bürgerhaus ist:

- Das Bürgerhaus ist ein- oder zweigeschossig und hat meist ein Sattel- oder Mansarddach (größer 45°).
- Die Fensteranordnung ist regelmäßig mit stehenden Formaten.
- Fenster und Türgewände sind meist in Sandstein ausgebildet.
- Aufwendig gearbeitete Details sowie Schmuckelemente zieren das Gebäude.



Beckgasse 6 (Baudenkmal)

Zweigeschossiges Wohnhaus mit Mansarddach und aufwendiger Barockgliederung  
gehornte Fenstergewände, Ecklisenen und Gurtgesims aus Sandstein



Zehnthofstraße 31 Baudenkmal)

Ehemaliges Herrschaftshaus der Freiherren von Geyer  
Zweigeschossiges Giebelhaus mit reichem Zierfachwerk im Obergeschoss,  
Einfriedungsmauer aus Muschelkalk mit Hoftor.



Zehnthofstraße 1 (Baudenkmal)

Ehemaliges Gasthaus „Zum Ochsen“  
Zweigeschossiges Gebäude mit sichtbarem Fachwerkobergeschoss und Mansarddach,

## Das Haus in der Reihe

In Goßmannsdorf gibt es das Haus in der Reihe. Es steht Haus an Haus, selten ist ein kleiner Hof dazwischen. Die geschlossene Bebauung prägt den Straßenraum in der Rechten Bachgasse, der Beckgasse, der Kapellengasse und im östlichen Domherrnviertel.

Kennzeichnend für diesen städtisch wirkenden Gebäudetyp ist:

- Die Wohngebäude stehen ohne Grenzabstand nebeneinander.
- Es ist meist zweigeschossig mit steilem Satteldach (größer 45°)
- Die Gebäude stehen giebelständig oder traufständig zum Straßenraum.
- Die Fensteranordnung ist regelmäßig mit stehenden Fensterformaten.
- Der Eingang erfolgt von der Straßenseite.
- Fenster- und Türgewände gliedern die Fassaden.



Rechte Bachgasse 19 (Baudenkmal, 18 (Baudenkmal) und 17

Zweigeschossige Traufseithäuser, z. T. mit verputzten Fachwerkobergeschoßen



Rechte Bachgasse 13 (Baudenkmal

Zweigeschossiges Giebelhaus mit verputztem Fachwerkobergeschoß



Rechte Bachgasse von Hs. Nr. 16 bis Hs. Nr. 8

Zweigeschossige Wohngebäude im Wechsel von Traufe und Giebel

## Das Kleinhaus

Im typischen Kleinhaus wohnten einst die Tagelöhner, Kleinhandwerker, wie Schuster und Schneide und die jüdische Bevölkerung. Im Domherrnviertel und im westlichen Teilbereich der Linken Bachgasse, sowie verstreut an den historischen Ortsrandbereichen stehen die Kleinhäuser.

Charakteristisch für das Kleinhaus ist:

- Es ist schmal und eingeschossig mit steilem Satteldach (größer 45°).
- Die Fensteranordnung ist regelmäßig mit stehenden Formaten.



Kleinhaus in der Zielsgasse

eingeschossiges Wohnhaus aus Muschelkalk, giebelständig zur Straße, Eingang von der Traufseite  
Einfriedungsmauer aus Muschelkalk mit Hoftor

## Wirtschafts- und Nebengebäude

Die Scheunen der Bauernanwesen sind die räumlich am wirksamsten Wirtschaftsgebäude.

Charakteristisch für die Scheune ist die große Grundfläche, die ähnlich groß oder größer als die der Wohngebäude ist. Die Scheunen haben meist ein Satteldach bzw. sind mit der Sonderform des Mansarddaches ausgebildet, wie z. B. Anwesen Domherrnviertel 18 und Linke Bachgasse 19.



Scheune im Domherrnviertel  
Muschelkalkfassade  
Mansarddach und giebelseitiger Schopfwalm



Scheune in der Zehnthofstraße  
Muschelkalkfassade mit Fachwerkgiebel

## Gestaltungsziele der Gebäudearten

Zu erhalten, bewahren, pflegen und weiterentwickeln sind:

- Die ortsbildprägenden Solitärbauten.
- Die charakteristischen Gestaltungsmerkmale der jeweiligen Gebäudetypen.
- Der einheitliche Gesamteindruck der Dachlandschaft in Form und Farbgebung.
- Vorhandene alte Bauelemente:  
z. B. Fenster, Türen, Tore, Natursteingewände, Lisenen, Geländer, Treppentufen

Anzustreben ist eine Reduzierung

- auf wenige
- auf ortsübliche
- auf natürliche

Materialien.



## 5. Merkmale der Gebäude

### 5.1 Dächer

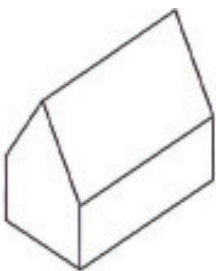
#### Dachformen, Dachüberstände, Dacheindeckungen

In Goßmannsdorf ist das steile Satteldach mit einer Neigung größer  $45^\circ$  vorherrschend. An Dachsonderformen ist das Walmdach, das Mansarddach und der Krüppel-, bzw. Schopfwalm oder Halbwalm vorhanden. Die einzelnen Dächer wirken durch ihre großen und ungestörten Dachflächen sehr ruhig.

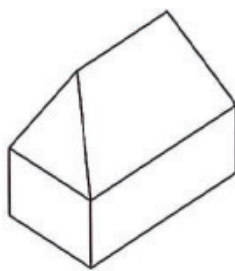
Der Dachüberstand am Ortgang (Giebelseite) ist knapp ausgebildet und beträgt ca. 20 cm. Der Überstand bei der Traufe (Regenrinne) beträgt ca. 40 cm.

Typische Dachdeckungsmaterialien sind naturrote Tonziegel, meist als Biberschwanzziegel. Sonderbauten, wie Rathaus, Kirche oder Kirchturm haben oft eine Schiefereindeckung.

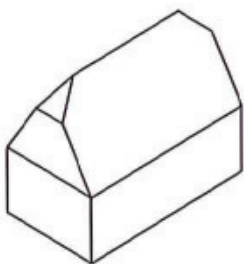
#### Dachformen



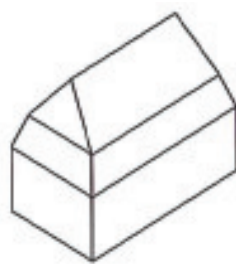
Satteldach



Walmdach



Schopfwalm



Mansarddach



Dachlandschaft von Südwesten

### Gestaltungsziele Dächer

#### Dachformen, Dachüberstände, Dacheindeckungen

- Der einheitliche Gesamteindruck der Dachlandschaft ist in Maßstab, Material und Farbe zu erhalten.
- Die ortstypischen Dachformen und Dachüberstände sind zu erhalten.
- Die vorherrschende Firstrichtung ist beizubehalten.
- Die Ausbildung von Ortgang, Traufe und Gesimsen muss der ortsüblichen Bauweise entsprechen.
- Es sind naturrote bis naturrotbraune gebrannte Dachziegel zu verwenden. Glänzende, glasierte Oberflächen sind nicht erwünscht. In besonderen Fällen kann Naturschiefer verwendet werden. Als Formen sind der Biberschwanzziegel oder der Falzziegel zu verwenden.
- Ein Kniestock ist möglich, wenn sich die Traufhöhe ins Ensemble einfügt.
- Flachdächer sollen nur ausnahmsweise ausgeführt werden, wenn sie nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind.
- Solaranlagen sollen auf den Gebäudeseiten angebracht werden, die nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind. Siehe auch Punkt. 5.7 der Gestaltungsfil.

## 5.2 Dachaufbauten

### Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Kamine, Antennen

In früheren Zeiten war der Dachboden meist nicht ausgebaut, sondern diente als Trockenboden. Die Belichtung des Dachraumes erfolgt meist über die Giebelseite. Dachaufbauten in Form von Gauben sind im historischen Altort nicht ortstypisch und nur vereinzelt anzutreffen. Sind Gauben auf dem Dach angeordnet, so als abgeschleppte Gaube oder als stehende Gaube. Die Abmessungen der Gaube sind gegenüber dem Dach klein gehalten.



Schleppgauben, Kamin



Stehende Gauben



Knappe Dachüberstände

### Gestaltungsziele Dachaufbauten

- Dachgauben sollen sich gestalterisch und technisch einfügen, das bedeutet:
  - die Form der Schleppgaube oder stehenden Gaube ist auszuführen.
  - die Gauben sollten mit ihrer Achse den Bezug zu den darunterliegenden Fensterachsen aufnehmen.
  - Dachgauben dürfen insgesamt in ihrer Summe höchstens 1/2 der gesamten Firstlänge einnehmen.
  - die einzelne Dachgaube darf max. 1.20 m breit sein.
  - die stehende Gaube soll die Dachneigung des Hauptdaches aufnehmen.
  - die Gauben sind hinsichtlich der Dachdeckung dem Hauptdach anzupassen.
  - die Gaubenfirste sollen deutlich unterhalb dem Hauptfirst liegen.
- Nicht ausgeführt werden sollen:
  - Dacheinschnitte, Dachterrassen.
  - freistehende Kamine an Außenwänden.
- Großformatige Dachflächenfenster sind grundsätzlich zu vermeiden.
- Dachflächenfenster sind im senkrechten Format von max. 60 cm Breite und 90 cm Höhe auszuführen. Eine Reihung oder die Staffelung mehrerer Dachflächenfenster ist zu vermeiden.
- Kamine sollen in Firstnähe das Dach durchstoßen. Als Materialien für die Kamineinfassung sind Verkleidungen aus Blech, Putz oder aus Sichtziegelmauerwerk möglich.
- Antennen sollen vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar angebracht werden.

## 5.3 Fassaden / Außenwände

### Wandaufbau, Putz, Sockel, Farbe

An den Fassaden lässt sich sehr viel über das Alter und die Nutzung der Gebäude ablesen. Ortstypisch ist eine rechteckige, massive Bauform ohne nennenswerte Vor- und Rücksprünge.

Kennzeichnend für das Erscheinungsbild sind:

- verputzte Lochfassaden
- Natursteinmauerwerk aus Muschelkalk
- Fachwerkkonstruktionen

Unabhängig von der Konstruktion und der Baumaterialien sind die Fassaden mit einheitlichen, stehenden Fensterformaten gegliedert.

Die Farbgebung der Fassaden ist für den gestalterischen Zusammenhang im Ort ein wichtiges Element. In der Wahrnehmung ist die Farbe wichtiger als die Form.



Verputzte Lochfassade



Sichtfachwerk



Natursteinmauerwerk –  
Muschelkalk

## Gestaltungsziele Fassaden / Außenwände

### Wandaufbau, Putz, Sockel, Farbe

- Versätze, Vor- und Rücksprünge und jede andere Form räumlich wirksamer Abweichungen von der Bauflucht sind zu vermeiden.
- Balkone und Loggien sollen nur ausnahmsweise an von Straßen abgewandten Fassaden errichtet werden.
- Bestehende Natursteinfassaden und Sichtfachwerkfassaden sind zu erhalten.
- Ortstypische Holzverkleidungen sind möglich.
- Die an den Gebäuden vorhandenen Fassadengliederungen in Form von Fenster- und Türgewänden, Lisenen und Gurtgesimsen sind zu erhalten.
- Sockel sind möglichst niedrig zu halten. Sie dürfen nur in heimischem Naturstein (Muschelkalk) oder in einer verputzten Oberfläche ausgeführt werden.
- Kunststoffe und Fliesen an den Fassaden sind zu vermeiden.
- Fassadendämmung ist bei einer Gebäudesanierung grundsätzlich möglich. Bautechnische und bauphysikalische Zusammenhänge wie auch gestalterische Anforderungen sind dabei zu beachten. Siehe auch Punkt 5.6 der Gestaltungsfibel.
- Putzoberflächen sind in harmonischen, erdfarbenen Tönen zu gestalten. Grelle oder unnatürlich leuchtende Farben sind zu vermeiden.

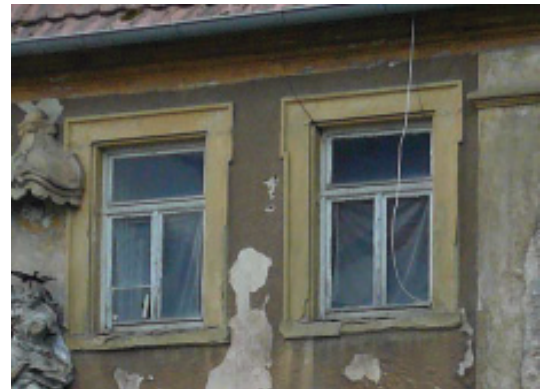
## 5.4 Fassadengliederung

### Fenster, Türen, Tore,

#### Fenster

Fenster haben die Aufgabe, die Räume zu belichten und zu belüften. An alten Gebäuden ist das Fensterformat in der Regel ein stehendes Rechteck, das meist zweiflügelig ausgebildet und mit Sprossen gegliedert ist. Natursteingewände, meist aus Sandstein, betonen optisch das Fenster und gestalten die Fassade. Der Klappladen erfüllt die Aufgabe der Lichtabschirmung und des Schutzes vor Kälte, Sonne, Unwetter und Einblick.

Putzfassaden aus der Zeit des Barock bis zur Gründerzeit weisen Gliederungselemente in Form von geohrten Fenstergewänden, waagrecht gliedernden Elementen und Ecklisenen auf. Als Material wird meist Sandstein verwendet.

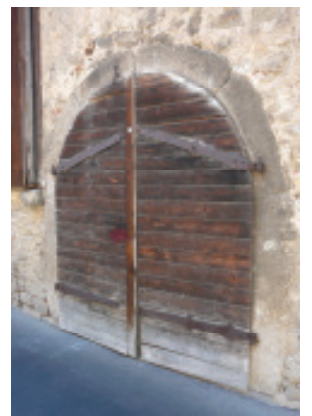
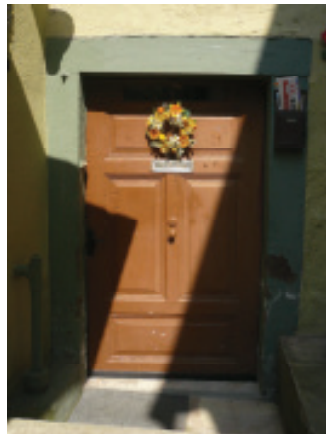


## Türen und Tore

Eingangstüren sind die Visitenkarte des Hauses. Für jedes Haus wurden sie früher individuell aus Holz gestaltet.

Ob ein Haus einladend wirkt, hängt vom Eingangsbereich ab. Dazu gehören neben der Türe auch Details wie Türgriff, Klingel, Leuchte, Briefkasten und Hausnummernschild

Auch Tore an Scheunen und Nebengebäuden waren früher aus Holz gefertigt und oft reich verziert. Garagentore aus Metall oder Kunststoff sind Fremdkörper in alten Gebäuden.





## Gestaltungsziele Fassadengliederung

### Fenster, Türen, Tore

- Das traditionelle Fensterformat des stehenden Rechtecks ist zu erhalten.
- Generell wird für Fenster als Material Holz empfohlen. Kunststoff- und Metallfenster sind nur möglich, wenn sie in Form und Profilierung dem klassischen Holzfenster entsprechen. Für die Fenster wird die Farbe weiß empfohlen. Eloxierte, glänzende Metallprofile entsprechen nicht dem Ortsbild.
- Bei Baudenkmälern sind Kunststofffenster nicht erlaubt.
- Fenstersprossen im Scheibenzwischenraum sind nicht erlaubt.
- Klappläden und Schiebeläden sind den modernen Rollläden vorzuziehen.
- Außenseitig am Fenster angeordnete Jalousien und nachträglich angebrachte Rollladenkästen sind nicht erwünscht.
- Fensterbleche sollen aus Kupfer oder Zinkblech handwerklich gefertigt werden.
- Die Fensterverglasungen dürfen nicht getönt und spiegelnd sein.
- Historische Türen und Tore sind zu erhalten und zu sanieren.
- Türen und Tore sollen in Holz ausgeführt werden. Die Farbe ist mit der Fassadengestaltung und der Umgebung abzustimmen.
- Schaufenster sind nur im Erdgeschoss möglich. Sie sind nach Größe und Anordnung auf die Gesamtform des Gebäudes und die Fassadengestaltung abzustimmen.
- Schaufenster sollen nicht beklebt werden.
- Markisen sollen nur im Erdgeschoss angebracht werden.

## 5.5. Besondere Bauteile

### Eingangstreppe, Vordächer, Ausleger, Werbeanlagen, Heiligenfiguren

Das Ortsbild Goßmannsdorfs wird auch geprägt durch Außentreppe, Vordächer, Ausleger Werbeanlagen und Marienfiguren, die an den straßenseitigen Fassaden einiger Wohngebäude angebracht sind.



## Gestaltungsziele

### Besondere Bauteile

#### Eingangstreppe, Vordächer, Ausleger, Werbeanlagen, Heiligenfiguren,

- Eingangstreppe sind aus ortstypischen Materialien – Muschelkalk oder Sandstein - auszuführen. Die Form des Handlaufs bzw. des Geländers ist dem Charakter des Hauses bzw. der Umgebung anzupassen.
- Vordächer über Eingängen dürfen die Fassade und das Straßenbild nicht beeinträchtigen.
- Werbeanlagen größer 1 m<sup>2</sup> sind mit der Stadt Ochsenfurt abzusprechen.
- Ausleger sollen filigran, künstlerisch gestaltet und handwerklich gefertigt sein.
- Auf die Wand gemalte Beschriftungen sowie auf die Wand gesetzte Beschriftungen aus Einzelbuchstaben sind denkbar.
- Werbeanlagen an der historischen Ortsmauer sind nicht möglich.
- Werbeanlagen dürfen durch punktförmige Lichtquellen oder indirekt beleuchtet werden.
- Die vorhandenen Heiligenfiguren an den Fassaden sind zu erhalten und zu sanieren.



## 5.6. Energetische Sanierung

Bei einer energetischen Sanierung ist das zu sanierende Gebäude in seiner Gesamtheit zu beurteilen. Eine bauphysikalische Beratung ist empfehlenswert, da das Gebäude aus unterschiedlichen Bauelementen besteht und eine falsch angebrachte Wärmedämmung dem Gebäude auch schaden könnte. Bei ortsbildprägenden Gebäuden ist besonders darauf zu achten, dass die charakteristischen Fassadengliederungen und Fassadendetails erhalten bleiben.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern haben in der Broschüre *„Energetische Modernisierung und Denkmalpflege“* einen Überblick der einzelnen Dämmmöglichkeiten zusammengestellt.



Charakteristische erhaltenswerte Fassadendetails erschweren eine energetische Sanierung

## Gestaltungsziele Energetische Sanierung

- Die charakteristischen Merkmale und das Erscheinungsbild des Gebäudes sind zu erhalten.
- Das zu sanierende Gebäude ist in seiner Gesamtheit zu beurteilen. Eine bauphysikalische Beratung ist zu empfehlen. Es ist eine Lösung zwischen Energieeffizienz, Nutzungsanforderungen, Substanzerhalt, Bauschadensfreiheit und Wirtschaftlichkeit anzustreben.
- Bei denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Häusern ist ein Fachmann einzuschalten.



## 5.7 Solarenergie

Ein wichtiger Baustein der Gebäudesanierung ist die Nutzung regenerativer Energien. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen im historischen Umfeld werden kontrovers diskutiert. Sonnenkollektoren auf Dachflächen werden oft als Fremdkörper empfunden. Sie leisten jedoch gerade bei Altbauten mit generell schlechter Energiebilanz einen wichtigen Beitrag zur Nutzung regenerativer Energien und zur CO<sub>2</sub>-Einsparung. Solaranlagen entsprechen oft nicht den Vorgaben der Denkmalpflege. Deshalb ist für das Erscheinungsbild des einzelnen Gebäudes, einer Straße, des Altortbereiches und darüber hinaus des ganzen Dorfes ein sehr sensibler Umgang mit flächigen Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Stromerzeugung und Brauchwassererwärmung) notwendig.

Gestaltungshinweise hat die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern in der Broschüre „Solaranlagen gut gestalten“ erarbeitet.

## Gestaltungsziele Solarenergie

- Die charakteristischen Merkmale und das Erscheinungsbildes des Gebäudes sind zu erhalten.
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sollen bzgl. ihrer Dimensionierung auf den Energieverbrauch des Gebäudes abgestimmt werden.
- Mögliche Maßnahmen sind aufzuzeigen und bzgl. der Energieeffizienz, der Substanzerhaltung und der Wirtschaftlichkeit abzuwägen.
- Auf eine Integration der Module in die Dachfläche (z. B. Solardachziegel) ist zu achten.
- Die Anlagen der Solaranlagen sollen auf den Gebäudeseiten angebracht werden, die möglichst nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind.

### Hinweise:

Solaranlagen jeglicher Art sind durch das Bayerische Dorferneuerungsprogramm grundsätzlich nicht förderfähig.

Veränderungen an Denkmälern (Einzeldenkmal, Ensemble, Bodendenkmal), die nicht genehmigungspflichtig sind, bedürfen nach Art. 6 und 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Erlaubnispflicht. Da der Altort von Goßmannsdorf als Ensemble ausgewiesen ist betrifft dies insbesondere auch Installationen von Solaranlagen.

So besser nicht:  
Sägezahnartiges Aus-  
sparen und Abtreppen  
einzelner Module führen  
zu keinem befriedigen-  
den Ergebnis.



So besser nicht:  
Das Umleiten von Mo-  
dulen um Dachfenster  
herum wirkt zufällig und  
unruhig.



Dach mit Solarziegeln  
oder versenkten Flachkol-  
lektoren eindecken

Auszug aus der Broschüre  
„Solaranlagen gut gestalten“  
S. 5, 7, 9

## 6. Merkmale der Hofbereiche / Freiflächen

---

### 6.1 Hof Tore / Einfriedungen

---

Für Teilbereiche von Goßmannsdorf ist das Hoftor charakteristisch. Es ist bei den ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen vorhanden. Das Hoftor war ursprünglich aus Holz und meist zweiflügelig. Neben dem Hoftor gab es oft noch die Eingangspforte. Das Hoftor ist in die Einfriedungsmauer aus Muschelkalk integriert oder zwischen Torpfeilern angeordnet. Bei sehr engen Hofstellen befindet sich das Hoftor zwischen dem Wohnhaus und dem Nebengebäude.

Die Hofabschlüsse tragen wesentlich zur räumlichen Begrenzung des Straßenraumes bei. Die Baulinie der Hauswände und Einfriedungen zur Erschließungsstraße hin prägen das Erscheinungsbild der Straßenzüge.

Im dicht bebauten Ortsbereich stehen die Gebäude Haus an Haus. Hier spielen Hof Tore und Grundstückseinfriedungen meist eine untergeordnete Rolle.

Rückwärtige Einfriedungen sind in Goßmannsdorf nicht ortstypisch, da eine große Anzahl der Anwesen an die historische Ortsmauer angrenzen.



Einfriedungsmauer aus Muschelkalk



Toranlage mit Sandsteinpfeilern



Hoftoranlage mit Sandsteinpfeilern



Hoftorpfeiler aus Sandstein



Einfriedung aus Muschelkalk mit Holztüre und Hecke



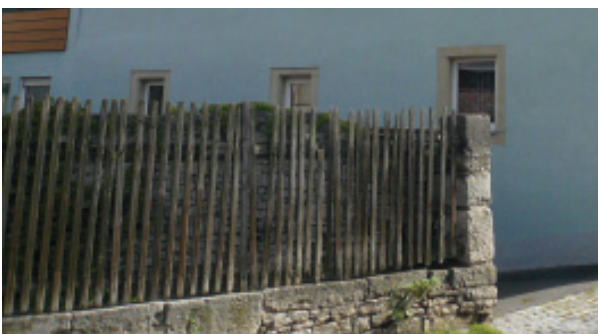
Muschelkalkmauer mit Hoftor aus Holz



Muschelkalkmauer mit Hoftor aus Holz



Einfriedungsmauer aus Muschelkalk



Muschelkalksockel und Holzzaun

## Gestaltungsziele Hoftore / Einfriedungen

- Hofbereiche sind im Zuge baulicher Maßnahmen zur besseren Belichtung behutsam von untergeordneten Nebengebäuden zu befreien und neu zu gestalten
- Hoftoranlagen und Einfriedungen sollen sich in Form, Material und Farbe dem Ortsbild einfügen.
- Hoftoranlagen sind nach Möglichkeit in handwerklicher Bauweise in Holz oder in Schmiedeeisen auszuführen. Bei Metalltoren ist auf eine kleinteilige Gliederung zu achten.
- Hoftore und Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind bzgl. der Höhe an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen.
- Vorhandene Pfeiler aus Naturstein sind zu erhalten und zu sanieren.
- Neue Torpfeiler sollen aus heimischem Muschelkalk oder aus Sandstein gefertigt werden.
- Einfriedungen zum Straßenraum sind als Natursteinmauern in Muschelkalk oder als Holzzaun mit senkrechten Holzlatten auszuführen.
- Ortsfremde Materialien sind zu ersetzen.



Frühindustriell gefertigtes Hoftor von 1890

## 6.2 Freiflächen / Bepflanzung

Ursprünglich waren die privaten Hofflächen mit wasserdurchlässigen Belägen gestaltet. Somit war die Versickerungsfähigkeit des Bodens gewährleistet.

Wichtigstes Gestaltungselement der Hoffläche ist der Hofbaum, der in den Straßenraum hineinragt und so zur optischen Aufwertung des gesamten Straßenraumes beiträgt. Bei der Auswahl der Bäume ist auf deren spätere Wuchshöhe zu achten.

Fassadenbegrünungen oder die Begrünung von Mauern dienen der Auflockerung und setzen bunte Akzente. Zur Fassadenbegrünung können kleine Blumenbeete oder Pflanzbeete mit Klettergewächsen angelegt werden.

Die Bepflanzung ortstypischer Bauerngärten besteht aus Gemüsepflanzen, Kräutern und Zierpflanzen bzw. Blumen.

### Beispiele möglicher Pflanzenauswahl:

Kleinkronige Bäume, Höhe 5 m bis 6 m:

Mehlbeere, Mispel, Feldahorn.

Großkronige Bäume, Höhe bis zu 20 m:

Linde, Buche, Kastanie, Nussbaum.

Säulenförmige Bäume:

Säulenhainbuche, Säulenzierkirsche.

Fassadenbegrünung mit Kletterhilfe:

Kletterrose, Echter Wein, Clematis, Geißblatt.

Fassadenbegrünung ohne Kletterhilfe

Efeu, Wilder Wein.

Pflanzbeete und Stauden:

Funkie, Frauenmantel, Hortensien

Lavendel, Mädchenauge, Mauerpfeffer, Sonnenhut, Taglilien.

Zierpflanzen für den Bauerngarten:

Dahlien, Lilien, Lupinen, Pfingstrosen, Rittersporn, Rosen, Tränendes Herz.

Heilpflanzen für den Bauerngarten:

Frauenmantel, Kamille, Kapuzinerkresse, Königskerze, Malve, Melisse, Ringelblume, Salbei, Schafgarbe, Sonnenblume.

Sträucher:

Buchs, Eibisch, Flieder, Goldregen, Holunder, Schneeball.

Pflanzen am Zaun:

Feuerbohne, Glockenblume, Rosenmalve, Schwarzäugige Susanne, Storchschnabel, Wicken.

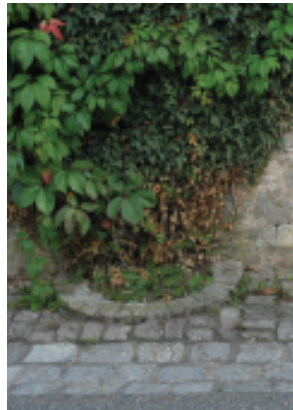


Mit Muschelkalk gepflasterte Hoffläche



Hofbaum





Fassadenbegrünung



Bauerngarten mit Holzlattenzaun und Fassadenbegrünung



## Gestaltungsziele Freiflächen/ Bepflanzungen

- Befestigte Hofflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.
- Vorhandene Natursteinbeläge sind zu erhalten und bei Umgestaltungen wieder zu verwenden. Ausnahmen sind aus Gründen der Barrierefreiheit möglich.
- Uniformierte Betonsteine und Asphaltdecken sind zu vermeiden.
- Nach Möglichkeit ist ein Hofbaum, der in den Straßenraum hineinragt, zu pflanzen.
- Als Fassadenbegrünung eignen sich Weinstöcke oder Kletterpflanzen.
- Koniferen und sehr auffällige Ziergehölze sollen vermieden werden.



## 7. Umsetzung und Förderung

Die Gestaltungsfibel „Goßmannsdorf Altort“ wendet sich an Bauherren, die Instandsetzungsarbeiten, Modernisierungen oder umfangreiche Veränderungen an den Anwesen und den Gebäuden durchführen wollen.

### Fördermöglichkeiten:

- Dorferneuerung  
Ansprechpartner: Stadt Ochsenfurt und Amt für ländliche Entwicklung Würzburg
- Ortsbildpflege bei Baudenkmalen  
Förderrichtlinien der Stadt Ochsenfurt  
Ansprechpartner: Stadt Ochsenfurt
- Denkmalsschutz  
Ansprechpartner: Landratsamt Würzburg, Untere Denkmalschutzbehörde und Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof, Memmelsdorf

### Steuerabschreibungen nach dem Einkommensteuergesetz (EStG)

- § 7h EStG: Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten.
- § 7i EStG: Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalern. Die Maßnahme ist mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Die Steuerabschreibung nach § 7h EStG erfordert vor Maßnahmebeginn eine Sanierungsvereinbarung oder ein Sanierungsgebot mit der Stadt Ochsenfurt, die nach Abschluss der Maßnahme auch die Bescheinigung für das Finanzamt ausstellt.

Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, soweit die Herstellungs- oder Anschaffungskosten durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln nicht gedeckt sind.

Der Steuerpflichtige kann bei Gebäuden, die in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen, im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7 % der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB) absetzen.

Fragen zur Steuerabschreibung sollten vorab mit dem Steuerberater besprochen werden.

## Hinweise zur Umsetzung und Förderung

- Die entsprechenden Anträge zur Förderung sind vor Maßnahmebeginn zu stellen.
- Erst nach der Bewilligung der Maßnahme darf mit der Ausführung begonnen werden.
- Bereits durchgeführte bzw. angefangene Maßnahmen können nicht gefördert werden.
- Solaranlagen jeglicher Art sind nach dem Bayerischen Dorferneuerungsprogramm grundsätzlich nicht förderfähig.
- Maßnahmen an Denkmälern (Einzeldenkmal, Ensemble, Bodendenkmal), die nicht genehmigungspflichtig sind, bedürfen nach Art. 6 und 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Erlaubnispflicht. Da der Altort von Goßmannsdorf als Ensemble ausgewiesen ist, betrifft dies insbesondere auch Veränderungen, die sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken können, wie z. B. Solaranlagen.
- Bei sämtlichen Fördermaßnahmen besteht kein Anspruch auf Fördermittel. Diese können nur im Rahmen der vorhandenen Haushaltsmittel gewährt werden.

### Ansprechpartner:

Stadt Ochsenfurt  
Hauptstraße 39  
97199 Ochsenfurt  
Telefon: 09331 97-0

Amt für ländliche Entwicklung  
Zeller Straße 40  
97082 Würzburg  
Telefon: 0931 4101-0

Landratsamt Würzburg  
Untere Denkmalschutzbehörde  
Zeppelinstraße 15  
97074 Würzburg  
Telefon: 0931 8003-0

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
Referat Unterfranken, Außenstelle Bamberg  
Schloss Seehof  
96117 Memmelsdorf  
Telefon: 0951 4095 – 19

## Impressum - Quellenangaben

### **Herausgeber:**

Stadt Ochsenfurt  
1. Bürgermeister Juks  
Hauptstraße 39  
97199 Ochsenfurt

### **Verfasser:**

Architekturbüro Thomas Geiger  
Klettenberg 29  
97318 Kitzingen  
in Zusammenarbeit mit  
Architektin  
Maria Anna Leikeim  
Bahnhofstraße 31  
96224 Burgkunstadt

### **Fotos:**

Architekt Thomas Geiger  
Architektin Maria Anna Leikeim

### **Quellen:**

Vorbereitungsplanung zur Dorferneuerung  
Goßmannsdorf, Oktober 2012  
Arbeitsgemeinschaft Architekturbüro Geiger  
und arcgrün Landschaftsarchitekten.Stadt-  
planer

Vitalitäts-Check zur Innenentwicklung  
Oktober 2012  
Architekturbüro Thomas Geiger

Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen  
Goßmannsdorf a. Main, Oktober 2011  
Landesamt für Denkmalpflege ,  
Architekturbüro Geiger, Architektin Maria  
Anna Leikeim

Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes  
für Denkmalpflege

Verschiedene Gestaltungssatzungen  
bayerischer Städte und Dörfer

Energetische Modernisierung und  
Denkmalpflege, München 2009  
Bayerisches Staatsministerium des Innern

Solarenergie und Denkmalpflege,  
München 2012  
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege



## Ziel der Gestaltungsfibel „Goßmannsdorf Altort“

Die in Goßmannsdorf vorhandene Baukultur soll Identität vermitteln und den gesellschaftlichen Zusammenhang fördern.

Anhand der historischen Vorbilder sind die ortstypischen Merkmale, Elemente und Charakteristiken zu erkennen, zu erhalten, zu bewahren und weiter zu entwickeln.

In Abstimmung mit den Wünschen und Bedürfnissen des Bauherrn ist eine dem modernen Zeitgeist entsprechende Lösung, also ein Kompromiss zwischen Tradition und Moderne, zu finden und zu verwirklichen.

