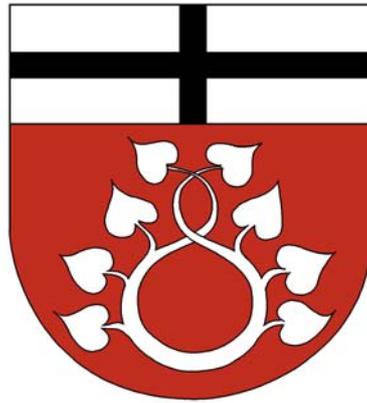


# Städtebauförderung Markt Obernzenn



## Gestaltungsfibel Altortsanierung



1. Einleitung .....	4
1.1 Vorwort .....	4
1.2 Eine Gestaltungsfibel - für wen - wozu? .....	4
1.3 Typisches, Unverwechselbares am Oberzennener Ortsbild .....	5
1.4 Kurze Begriffsklärung an Oberzennener Gebäuden .....	6
2. Städtebauliche Aspekte .....	7
2.1 Außenbetrachtung.....	7
2.2 Ortsränder .....	7
2.3 Straßenräume - Plätze .....	8
2.4 Straßenräume - Gebäudestellung.....	9
3. Gebäude.....	10
3.1 Geschossigkeit.....	10
3.2 Dach - Die Frisur des Hauses .....	11
3.3 Fassade .....	12
3.4 Sockel - Das Kinn des Hauses.....	13
3.5 Fenster - Die Augen des Hauses.....	14
3.6 Haustüre - Der Mund des Hauses .....	15
3.7 Zugänge, Treppen, Überdachungen .....	16
3.8 Barrierefreiheit .....	17
3.9 Anbauten, Balkone, Dachterrassen .....	18
3.10 Werbeanlagen, Hinweisschilder, Ausleger .....	19
3.11 Energetische Gebäudesanierung.....	20
3.12 Energieeinsparung - Nutzung nachwachsender Rohstoffe, Nahwärmenetze.....	21
3.13 Scheunen und Nebengebäude .....	22
4. Freifläche, Hofanlage, Einbindung in die Umgebung .....	23
4.1 Einfriedungen, Türen, Tore .....	23
4.2 Hofraumgestaltung .....	25
4.3 Vorgärten, Hausbäume, Hofbäume.....	26
4.4 Kletterpflanzen - Wandbegrünung .....	28
4.5 Pflanzenarten - Vorschlagsliste .....	31
5. Förderprogramme aus der Städtebauförderung .....	33
5.1 Umfassende Sanierung, Modernisierung, Instandsetzung eines Gebäudes.....	33
5.2 Kommunales Förderprogramm - Fassadenprogramm .....	34
6. Impressum .....	35
Quellennachweis .....	35

## 1. Einleitung

### 1.1 Vorwort

Sehr geehrte interessierte Oberzennener Leserinnen und Leser dieser Gestaltungsfibel,

das grundlegende Ziel der Städtebauförderung ist für uns die Sicherung der Daseinsvorsorge, der dauerhafte und bedarfsgerechte Erhalt elementarer zentraler Versorgungsfunktionen unseres Ortes - medizinisch, wirtschaftlich, sozial, kulturell.

Unser Dorf soll für unsere Einwohnerinnen und Einwohner zukunftsfähig, funktionsfähig und sowohl für junge Familien als auch für ältere Menschen attraktiv bleiben. Bei all dem bleibt das Erscheinungsbild von Oberzenn mittelfränkisch, zenngründig und gerne auch „rot und blau“.

Die Gestaltungsfibel zeigt das Besondere, was an unserem historisch gewachsenen Ort typisch und unverwechselbar ist, welche Formen, Farben und Gestaltungselemente das Ortsbild prägen.

Mit Hilfe der Städtebauförderung wollen wir dieses Ortsbild in seinen Grundzügen erhalten. Das bedeutet nicht, dass Sie bei alter Bausubstanz romantisierende Rekonstruktionen erhalten und Neubauten wie den Abklatsch historischer Gebäude aussehen lassen sollen. Funktionale und modern gestaltete Gebäude können die Gestaltungselemente in gleicher Weise in sich tragen.

Die energetische Sanierung von Gebäuden unter Berücksichtigung des ortstypischen Erscheinungsbildes zusammen mit gestalterischen Maßnahmen wird ebenfalls gefördert. Passende Lösungen, ggf. auch Kompromisse zwischen modernen Anforderungen und historischen Bauweisen müssen gefunden werden.

Wir haben bisher mit Fördermitteln des Bundes und des Freistaats Bayern zahlreiche Ordnungs- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum und einige private Modernisierungs- und Sanierungsprojekte verwirklicht. Das neue Fassadenprogramm macht den privaten Bauherren den Zugang zu Städtebauförderungsmitteln einfacher, da auch außen- bzw. fassadenwirksame Einzelprojekte gefördert werden, wenn es für das Gebäude ein schlüssiges Nutzungskonzept gibt.

Wenn Ihr Anwesen im Sanierungsgebiet „Altort Oberzenn“ liegt, nutzen Sie die Möglichkeit einer direkten und für Sie kostenlosen Beratung durch den von uns beauftragten Sanierungsberater, Stadtplaner Frieder Müller-Maatsch aus Burghaslach. Bei Rückfragen stehen wir vom Rathaus Ihnen gerne zur Verfügung.

Oberzenn, im April 2018

Markus Heindel

Erster Bürgermeister, Markt Oberzenn

### 1.2 Eine Gestaltungsfibel - für wen - wozu?

Das Städtebauförderungsprogramm ermöglicht es der Gemeinde private Maßnahmen zu unterstützen, die dazu beitragen, den Altort als Wohn-, Arbeits- und Lebensbereich nachhaltig zu stärken. Zuwendungsfähig sind grundlegende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen und Projekte im Rahmen des Fassadenprogramms.

Dafür spielen die Ortsgestaltung und die Verwendung traditioneller Bauweisen und Baumaterialien eine wesentliche Rolle.

Entsprechend den Gestaltungsbeispielen werden in den grün hinterlegten Feldern jeweils Empfehlungen gegeben, die in Teilen sicher auch auf Ihr Bauvorhaben zutreffen.

Es besteht die Gefahr, dass Fehler der Vergangenheit wiederholt werden. Damit wäre die Chance vertan, das Erscheinungsbild des Ortes zu verbessern. Um dies zu vermeiden, wurde die Fibel zusammen gestellt.

Wir wollen Sie anregen, Ihr Dorf mit neuen Augen zu betrachten und Ihnen gelungene Bau- und Sanierungsprojekte vorstellen. Die Fibel soll Ihnen auch helfen, Mängel und Fehler bei der Bauausführung zu vermeiden. Wir wollen Sie nicht schulmeistern, sondern Sie zum Nachdenken anregen. Bausünden oder Baumängel, die Sie in der Fibel sehen, wurden nicht aus Böswilligkeit begangen, sondern aus Unkenntnis, schlechter Beratung oder weil man der Formen- und Materialflut der Bau- und Heimwerkermärkte nicht widerstehen konnte.

Der völlige Bruch mit den durch Generationen überlieferten Formen und Techniken ist eine Sackgasse. Aber auch nicht alles aus der guten alten Zeit, die vielleicht gar nicht so gut war, ist heute noch anwendbar.

Bitte begleiten Sie uns auf dem nachfolgenden Gang durch unser Dorf.

### 1.3 Typisches, Unverwechselbares am Oberzener Ortsbild

Straßen, Plätze, Gassen und Wege entstehen erst durch Platzwände aus Gebäuden, Mauern, Einfriedungen und Grünelementen.

Das Erscheinungsbild der Gebäudefassaden und ihr Charakter entstehen durch das Zusammenwirken verschiedenster Gestaltungselemente wie Fenster, Türen, Fensterläden, Gurtbänder und weiterer Architekturelemente, die typisch für die Entstehungszeit des Hauses sind.

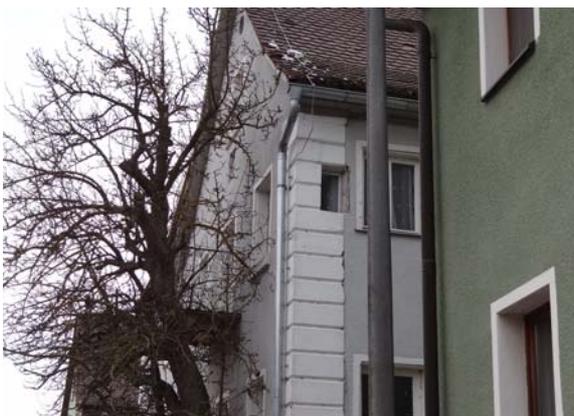


Quelle: Nürnberg Luftbild

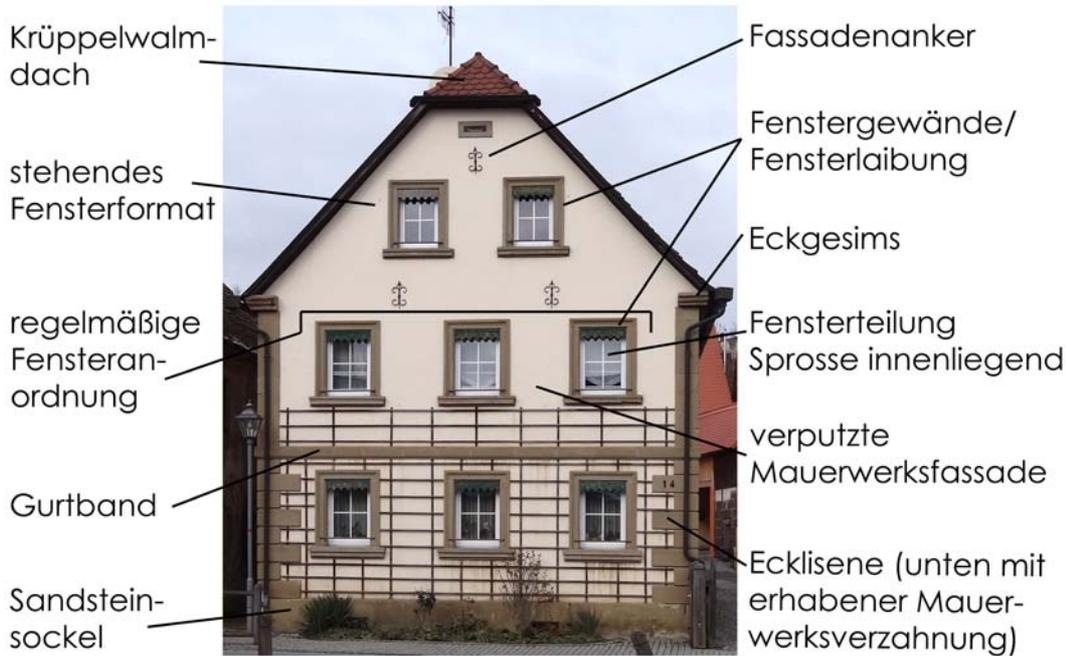
Eine Sonderstellung in der Fassadengestaltung nehmen die Gebäude der Oberzener Schlösser und Schlossökonomien ein, die sich auch ganz bewusst in ihrer Gestaltung von den privaten Anwesen abheben.

In Oberzenn weisen unterschiedlich genutzte Gebäudetypen und Häuser ganz typische Bauteile auf. Diese ergeben, wie auf den nachfolgenden Seiten dargestellt, im Zusammenwirken und ihrer Gesamtansicht das einmalige, unverwechselbare Oberzener Ortsbild.

Je nach Entstehungszeit der Gebäude unterscheiden sich diese Gestaltungselemente noch zusätzlich. Oft bestimmen neben den Fenstern und Türen auch kleine, unscheinbare, oft umso liebenswertere Details wie Fensterchen, Farbakzente oder Schlusssteine das Erscheinungsbild.



### 1.4 Kurze Begriffsklärung an Oberzennener Gebäuden

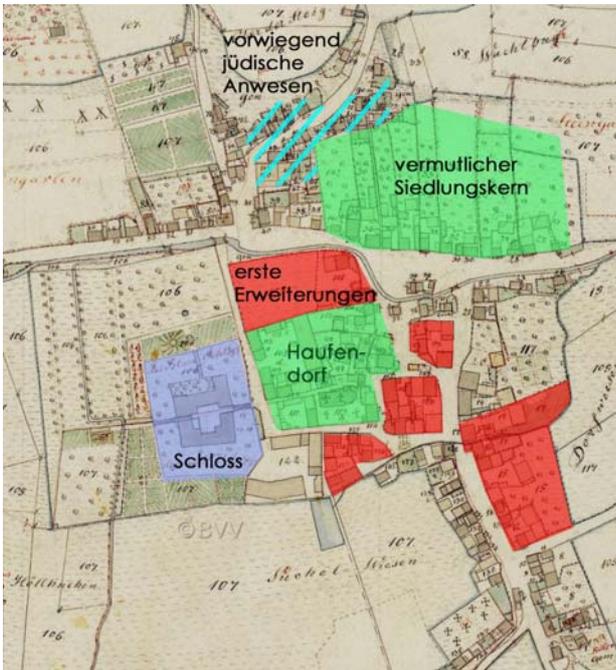


## 2. Städtebauliche Aspekte

### 2.1 Außenbetrachtung

Der Altort des Marktes Oberzenn entstand als ein Haufendorf in der Nähe der Burg (heute Schlösser) und einem planmäßig angelegten Zeilendorf als weiterem Siedlungskern entlang der Straße Am Plärrer beidseits der Zenn an ihrem alten Bachbett. Der heutige Zennverlauf wurde vermutlich als Fahrweg genutzt. Die Wasserburg wurde Anfang des 13. Jahrhunderts errichtet.

Die Siedlung wurde um kleinere Anwesen und später um einen vorwiegend von jüdischen Mitbürgern bewohnten Bereich erweitert.



Urkataster von 1824, Bayernatlas bearbeitet

Beim Betrachten der Dachlandschaft fällt auf, dass viele Gebäude Satteldächer als übliche Dachform für alle privaten Gebäude besitzen.

Häuser mit anderen Dächern wie Walmdächern, Mansarddächern und Krüppelwalmdächern hatten im Ort eine besondere Funktion:



sie befanden sich entweder in herrschaftlichem Besitz oder waren für das öffentliche Leben und die Dorfgemeinschaft wichtig, z. B. Amtshäuser, Gasthäuser etc.

Das trifft teilweise auch auf Elemente der Fassadengestaltung zu.



Luftbild aus dem Bayernatlas, Februar 2018

### 2.2 Ortsränder

Typische Scheunenzeilen als Übergang in die Landschaft gibt es in Oberzenn nicht. Es erfolgte eine vermehrte Ansiedlung von Handwerk, Handel und Gewerbe mit Bezug zum Schloss. Übergänge in die Landschaft wurden durch die Tallage und die Hänge begrenzt.

Im Urkataster sichtbare Gärten haben sich auf fast jedem Grundstück befunden. Diese sind heute fast vollständig verschwunden. Ähnliches gilt auch für die Streuobstwiesen am Ortsrand.

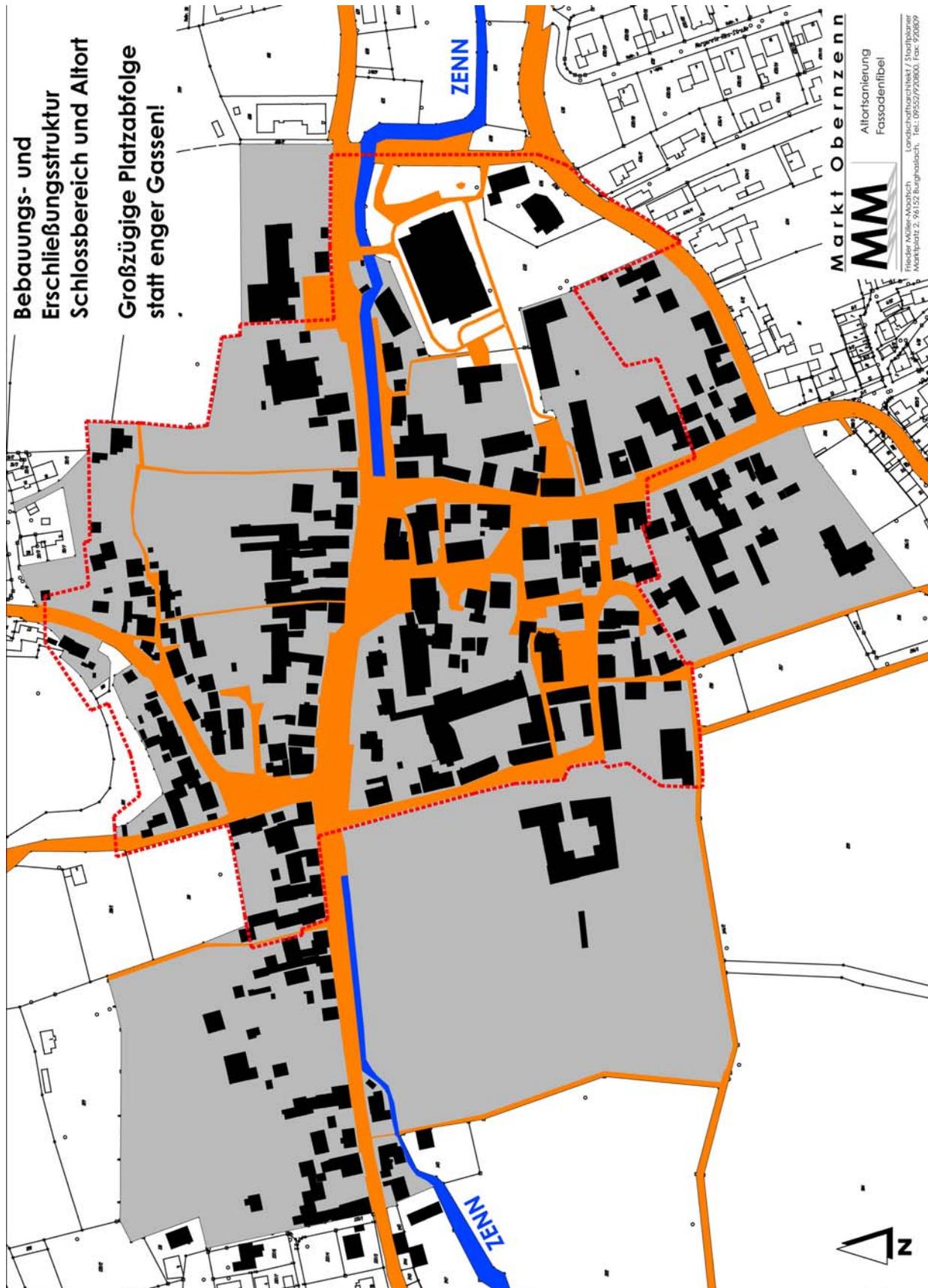
Eine Eingrünung der Ortsränder am Übergang in die Landschaft ist geschlossen nur am Bachlauf und entlang der Hänge vorhanden.

### 2.3 Straßenräume - Plätze

Im Altort von Oberzenn reihen sich die Plätze und weiten Straßenräume aneinander:

Marktplatz, Am Plärre, Pfarrplatz, Seckendorffstraße, Konrad-Geißelbrecht-Straße, Hauptstraße, Bad Windsheimer Straße sowie heute auch noch der Festplatz.

Sie bilden einen starken Kontrast zur wesentlich dichteren Bebauung entlang der Nordseite am Plärre und der Bad Windsheimer Straße mit den vielen kleinen Anwesen, Tropfhäusern (das Grundstück reicht nicht weiter als die vom Dach fallenden Regentropfen) und der engen Gasse Steingartenweg.



## 2.4 Straßenräume - Gebäudestellung

Eine Straße wird erst durch die begrenzenden Gebäudewände zum Straßenraum. Die Ausbildung erfolgte dabei auch nach den Nutzungen, Bedürfnissen und Vorstellungen der Entstehungszeit.

Die Gebäudestellung zur Straße mit den Zugängen gibt Auskunft über die Nutzung.

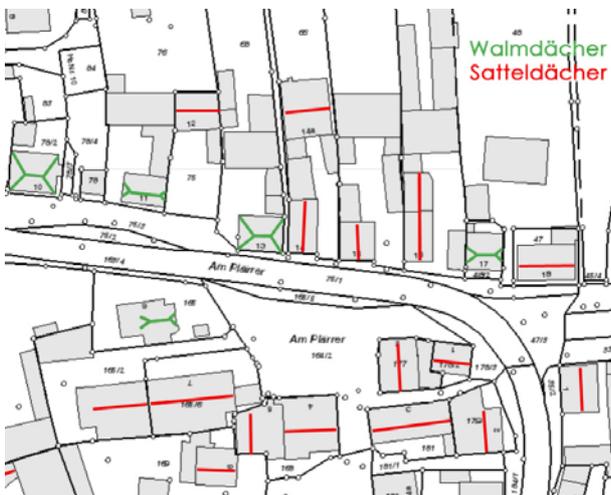
Öffentliche und halböffentliche Gebäude werden in der Regel von der Straße aus betreten wie beispielsweise Gaststätten, Läden und Dienstleister.

Private Gebäude und landwirtschaftliche Anwesen sind giebelständig und werden vom Hof aus betreten.

Die Gebäude stehen in einer Flucht entlang der Straßenzeilen.



*Straßenflucht mit giebel- und traufständigen Häusern*



*Stellung der Hauptgebäude zum Platz*



*Beispiel Gasthaus*



*Ersatzneubau, die Gebäudestellung fügt sich gut in die Straßenflucht*



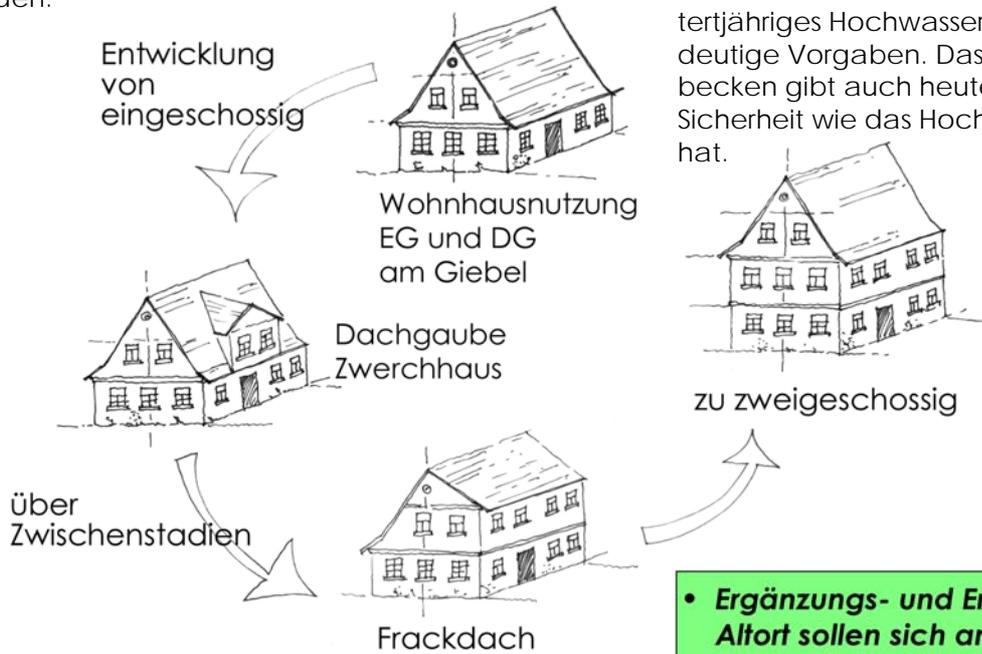
*Giebelständige Satteldachhäuser folgen der Straßenflucht*

- **Errichtung von Ersatzgebäuden an der ursprünglichen Gebäudestellung orientieren!**
- **Hauptgebäude zur Straße hin orientieren!**
- **Ausrichtung der Gebäude an ursprünglicher Straßenflucht:  
Keine zu großen Lücken!  
Keine Rücksprünge!  
Keine Vordränger!**

### 3. Gebäude

#### 3.1 Geschossigkeit

Es gibt ein- und zweigeschossige Wohngebäude, die sich über Jahrhunderte entwickelt haben. Eingeschossige Wohnhäuser ohne Dachaufbauten sind heute fast nicht mehr zu finden.



Für den Altort untypisch sind sehr hohe Gebäudesockel sowie Kniestöcke, zum besseren Ausbau der Dachgeschosse.

Maßgeblich für Sockel- und Erdgeschosshöhe ist in Oberzenn auch der Hochwasserschutz, der früher nach Erfahrungswerten eingehalten wurde. Heute geben die ermittelten Grenzen eines Überschwemmungsgebietes für ein hundertjähriges Hochwasser (HQ100-Werte) eindeutige Vorgaben. Das Hochwasserrückhaltebecken gibt auch heute noch keine absolute Sicherheit wie das Hochwasser 2016 bewiesen hat.

Zwischenstadien mit Dachgauben, Zwerchgiebeln, Zwerchhäusern oder Frackdach sowie die zweigeschossige Endform sind heute im ganzen Altort zu finden.

Ein Dachausbau zum Wohnen erfordert Kompromisse bei der Erreichbarkeit, Belichtung, Sonneneinstrahlung, gut nutzbaren Raumhöhen und beim Brandschutz.

- **Ergänzungs- und Ersatzneubauten im Altort sollen sich an der Geschossigkeit der bestehenden Bebauung orientieren!**
- **Maximal 2 Vollgeschosse!**
- **Sie sollen ohne hohe Sockel und ohne hohen Kniestock errichtet werden!**
- **Der Ausbau von Vollgeschossen zum Wohnen ist wirtschaftlicher und effektiver als Dachausbauten.**



Eingeschossig mit ausgebautem Dach



Zweigeschossig mit ausgebautem Dach



Eineinhalbgeschossig mit Frackdach

### 3.2 Dach - Die Frisur des Hauses

Eine lange Ortsgeschichte und landwirtschaftliche und hoheitliche Handwerks- und Dienstleistungsnutzung haben viele unterschiedliche Dachformen gebracht. Mansard- oder Walmdächer, Satteldächer, vereinzelt auch Frackdächer oder nachträglich zu Krüppelwalmdächern umgebaute Satteldächer.

Steile Satteldächer mit Dachneigungen von 40-55° sind typisch. Aufschieblinge an Sparrendachstühlen ergeben elegante Giebel.

Ortgang und Traufe stehen nur wenige Zentimeter über. Weite Dachüberstände über 20 cm sind nicht üblich.

Flach- und Pultdächer passen nicht zu Hauptgebäuden im Altort. Anbauten, Ergänzungen und Ersatzbauten mit Flach- oder Pultdächern sind sorgfältig in die bestehenden Baustrukturen einzufügen.

Bei Dachausbauten sind einzelne Schleppegauben, Satteldachgauben oder Zwerchhäuser, die Raum und Kopffreiheit bieten, geeignete Dachaufbauten. Sie müssen proportional zur Dachfläche passen, nicht dominieren!

Dachliegefenster werden ebenfalls verwendet, große Formate stören den Anblick vom Straßenraum und sind, wenn sie nach Süden ausgerichtet sind, Hitzefallen.



Satteldachgaube



Schleppegauben

Typisches Deckungsmaterial sind die Biberschwanzziegel mit variierender Gestaltung, auch für Neueindeckungen. Auch Dachpfannen und Falzziegel sind im Altort verbreitet.



Biberschwanzformen

Die Farbe soll immer den natürlichen Rot- und Brauntönen der Ziegel entsprechen. Glänzende Oberflächen, dunkle oder bunte Farben sind unüblich und passen ebenso wenig in das Ortsbild wie Blechdächer oder Welleternitdeckung.



Zwerchhaus

- **Verwendung von Biberschwanz- und Falzziegeln oder Dachpfannen in erdfarbenen Rot- und Brauntönen.**
- **Biberschwanzziegel als schöneres und teureres Deckungsmaterial erhalten einen höheren Fördersatz!**
- **Glänzende Oberflächen vermeiden!**
- **Keine grauen, grünen, blauen, gelben oder schwarzen Dachsteine.**
- **Beibehaltung steiler Satteldächer mit Krüppelwalm oder Walmdächer bei Gebäuden mit besonderer Gebäudestellung und Funktion.**
- **Belichtung von Dachräumen durch Schleppegauben, Satteldachgauben. Größe und Proportion zu Dachfläche und Gebäudekubatur beachten!**
- **Dachaufbauten sind dem Gesamtdach unterzuordnen. Maximale Breite bis 2,50m je nach Dachgröße, Satteldachgauben schmaler.**
- **Kleinere Dachliegefenster für Nebenzimmer, bevorzugt auf sicht- und sonnenabgewandten Dachseiten.**

### 3.3 Fassade

Die Fassade ist das Gesicht des Hauses. Abhängig von der Gestaltung durch Form und Größe der Öffnungen, Farben und Gestaltungselemente wirkt ein Haus entweder freundlich oder abweisend.

Das Material der Fassaden war früher von den natürlich in der Gegend vorkommenden Materialien bestimmt.

In Oberzenn üblich sind Mauerwerksbauten, zum Teil mit Fachwerkobergeschossen. Hauptgebäude sind in der Regel verputzt, während Nebengebäude häufig steinsichtig sind.

Es kommen auch noch Fachwerkhäuser mit Zierfachwerk oder verputztem statischen Fachwerk vor.

Die individuellen, markanten Fassadengestaltungen der Schlösser und Schlossökonomien sollen diesen Gebäuden vorbehalten bleiben und nicht nachgeahmt werden.

Fassadenverkleidungen als Nachrüstung um 1960-1970 sind Eternit- oder Kunststoffverkleidungen. Sie verstecken vorhandene Mauerwerksprobleme und sind heute Sondermüll. (Glasierte) Fliesen im Sockelbereich und teilweise an Wänden sowie Holzverkleidungen zur Fassadengestaltung wirken in Oberzenn fremd.

Bei Asbestplatten sind zusätzlich die Entsorgungsvorschriften einzuhalten.



*Putzfassade mit zarten Farben und kräftigeren Akzenten*

An Hauptgebäuden wichtige traditionelle Gestaltungselemente sind Gurtbänder, Ecklisenen, Fenster- und Türgewände, Putzfaschen, Fensterläden, Fassadenwappen, und z.T. steinsichtige Sandsteinfassaden.

Diese Elemente gehören zu den historischen Gebäuden und sollen beibehalten werden. An modernen Fassaden und neuen Gebäuden wirken sie oft aufgesetzt und unpassend, z. B. Fensterlaibungs- und Gurtbandimitationen aus Styrodur®!

Die Auswahl der Fassadenfarben orientiert sich an den natürlichen historischen Farbtönen und Baustoffen. Kalk gemischt mit mineralischen Erdpigmenten führt zu unterschiedlichen Pastelltönen. Fassaden wurden früher z.T. in kräftigen Tönen gestrichen. Weiße und helle Fassaden alle 10 Jahre zu streichen war zu aufwändig und zu teuer.



*Steinsichtige Fassade*

Die Farbe der Gestaltungselemente muss mit der Farbe der Fassade harmonisieren. Hier ist die Farbpalette größer, da auch Grün- und Blautöne vorkommen. Heller ausgeführt reflektieren die Tür- und Fensterlaibungen mehr Licht in das Gebäude.

Blaue Pigmente sind weniger lichtstabil, zu hell ausgeführt kippen sie oft in Gelbtöne.

Die Farben müssen auf die umgebenden Gebäude abgestimmt werden. Grelle und stumpfe Farben sind gleichermaßen unschön.

Glänzende und metallische Elemente sind unüblich.

Putz- und Eckschienen waren früher nicht verfügbar, sie lassen das Haus zu kantig wirken.

Fassadenbegrünungen mit Spalier- oder Selbstklimmern kommt in Oberzenn vor. Traditionelle Pflanzen sind Wein und Spalierobst. Weitere Rankelemente und Pflanzen siehe Pflanzenliste unter Punkt 4.2.



Putzfassade mit hellen Gewänden, dunklen Akzenten und Fassadenbegrünung



Fachwerkfassade

**Abstimmung der Farben für Fassade und Gestaltelemente auf die Farben der Gebäude in der Nachbarschaft:**

- Fassade farbig (rot, grün, blau, gelb) in nicht zu grellen Farbtönungen.
- Verwendung von natürlichen Farbpigmenten, in Kalk-, Silikat- oder Silikonharzfarbe, KEINE Acrylfarbe!
- Vorhandene Sockel, Natursteingewände und Ecklisenen heller absetzen, Steinsichtigkeit beibehalten.
- Putzfaschen um Fenster und Türen heller als die Fassade streichen.
- Holzteile bei Ortgängen, Gesimsen, Fensterläden, Türen und Toren einheitlich in kräftigen Farbtönen.

**3.4 Sockel - Das Kinn des Hauses**

Der Sockel kennzeichnet den sichtbaren Beginn des Hauses von unten. Er markiert eindeutig die Erdgeschossfußbodenhöhe.

Untypisch sind Sockelgestaltungen, die bis zum Fenster des Erdgeschosses oder ganz über die Erdgeschosshöhe reichen.

Optisch und bautechnisch ungeeignet sind Fliesensockel. Die Fliesen wirken wie Fremdkörper. Außerdem stören sie die natürliche Abgabe der aufsteigenden Feuchtigkeit aus dem Mauerwerk nach außen.

Der Feuchtigkeitsaustritt steigt bei Fliesensockeln häufig höher in die über dem Sockel liegenden Wandteile.

Ursprünglich waren die Sockel aus Natursteinen, die mehr oder weniger bearbeitet waren. Manche Sockel stehen auch einige Zentimeter hervor.

Die Oberflächengestaltung des Sockels kann sich über die Ecklisene nach oben fortsetzen. Putzsockel an der Fassade sind farbig. Sie werden von der Fassade abgesetzt und geben dem Gebäude einen Fuß. Der Farbton soll sich der Hauptfassade unterordnen.



Putzsockel oben, Natursteinsockel unten



- Der Sockel endet mit der Fußbodenhöhe des Erdgeschosses.
- Vorhandene Natursteinsockel müssen fachgerecht saniert, nicht ersetzt, übermalt oder verkleidet werden.
- Verkleidungen (auch aus Natursteinplatten), Fliesen, Putz oder andere Überspachtelungen sind zu vermeiden.
- Schäden, Abplatzungen oder Gebrauchsspuren am Sockelstein geben Zeugnis über die Baugeschichte und müssen nicht runderneuert werden!

### 3.5 Fenster - Die Augen des Hauses

Typisch sind stehende rechteckige Fensterformate. Sie waren aufgrund der Materialien und Herstellungstechniken durch Sprossen in 2, 3, 4 oder 6 Scheiben unterteilt. Echte Sprossen wirken lebendiger als aufgeklebte oder zwischen den Scheiben liegende.

Als Witterungsschutz wurden Klappläden angebracht.

Untypisch sind liegende Fensterformate. Nachträglich in die Laibung eingebaute Rolladenkästen stören.

Fensterrahmen und Läden waren aus Holz und meist heller oder deckend weiß gestrichen.

Dunkle Anstriche oder Lasuren reduzieren den Lichteinfall. Geringere Haltbarkeit durch UV-Lichteinwirkung und höhere Temperaturschwankungen.



Kunststofffenster mit Mittelkämpfer links, Holzfenster mit Holzklappläden mitte, Holzfenster mit Winterfenster rechts

In den letzten Jahren wurden passendere Fenster aus Kunststoff entwickelt. Sie können als pflegeleichte, haltbare Bauteile verwendet werden.

Holz und Holz-Alu-Fenster sind zu bevorzugen!



Modernes dreigeteiltes Holzfenster mit Sandsteingewänden links.  
Historisches zweiflügeliges Holzfenster mit feststehendem Oberlicht rechts.

### Sondernutzungen - Sonderformate:

Schaufenster, Giebelfenster, Fenstertüren, französische Balkone, Stallfenster und Oberlichter

Sonderformate und notwendige größere Fenster- und Türöffnungen müssen harmonisch in die bestehende Fassadengliederung eingefügt werden. Tür- und Fenstergewände, Laibungen und Putzfaschen können dabei helfen.



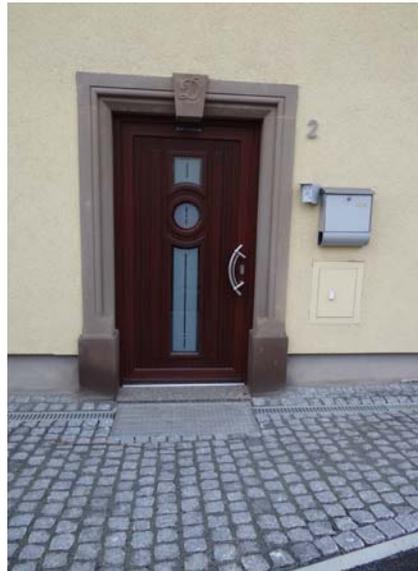
Schaufenstergrößen auf die Fassadengliederung abstimmen



Liebevoll gestaltete Eigenarten erhalten.

- **Stehende Fensterformate erhalten.**
- **Liegende Öffnungen durch 2 Fenster mit Mittelkämpfer in stehende Formate ändern.**
- **Klappläden als markantes, individuelles Gestaltelement erhalten.**
- **Holzfenster, evtl. auch Kunststofffenster mit echter Sprossenteilung verwenden.**

### 3.6 Haustüre - Der Mund des Hauses



*Historische Holztür ohne Belichtung links, Moderne Türe nach hist. Vorbild mittig, Holzhaustüren als Rahmenkonstruktion mit Flurbelichtung und regelmäßiger Teilung rechts*

Wappen und Schlusssteine in den Türgewänden oder Türblättern weisen in Oberzenn auf frühere Herrschaftsbezüge der Anwesen hin

Die Gestaltung weist auf die Bedeutung und den Repräsentationsanspruch des Gebäudes und des Besitzers hin.

Die Haustüre lädt den Besucher ein, fordert ihn auf, das Haus zu betreten.

Oberlichter, Seitenbänder oder Glasfelder im Türblatt belichten den Flur bzw. Windfang.

Ortstypisch sind Holzrahmenkonstruktionen.

Neue Materialien aus den vergangenen Jahrzehnten werden für die Haustüren verwendet. Auch moderne Gestaltungen sollen zum Haus passen in Baustoff, Größe der Öffnung (Maßstab Mensch), Bauweise (Metallteile, Aluminium, Kunststoff, Kompositplatten etc.)

Aluminiumtüren mit Drahtverglasung in Überbreite, schmalere feststehende Elemente, Glasbausteine passen nicht zu symmetrisch, einfach gestalteten Altgebäuden.

Die Energieeinsparverordnung stellt neue Herausforderungen.

Der Baustoff Holz hat gute Dämmeigenschaften und lässt lebendige, vielfältige, einzigartige Gestaltungen zu.



- **Historische Haustüren erhalten, mit Einbruch hemmenden Elementen von innen dämmen und ergänzen.**
- **Neue Türen in Material und Gliederung den historischen Vorbildern anpassen.**
- **Gut gestaltete Kunststofftüren können ein Kompromiss sein.**
- **Holz und Glas werden als traditionelle Baustoffe empfohlen!**

### 3.7 Zugänge, Treppen, Überdachungen

Der Eingang ist der erste Eindruck des Besuchers, er ist quasi Ihre Visitenkarte.

Eingangsschwellen oder Treppen halten Regenwasser und Hochwasser fern, sind jedoch nicht barrierefrei nutzbar.

**Barrierefreiheit beachten -  
Wir werden alle älter!!!**



*Windfang als funktionales Gestaltungselement*



*Zurückhaltende, funktionale Überdachung*

Lage (zu Hof oder Straße), Größe, Begehbarkeit und Material von Eingängen und Treppenanlagen geben Auskunft über die Funktion und Bedeutung der Gebäude.

Stufen, Geländer, Überdachungen und Stützen sollen sich dabei an der Bauweise des Hauses, seinen Materialien und den typischen Dachneigungen orientieren.

Gut eignen sich Holz, Naturstein, Putz und Ziegel sowie geschmiedete Bauteile.

(Well-)Plexiglas, Aluminium und glasierte Fliesen sind unpassend.



*Passende Stufenform, falsches Material zum Sandsteinhaus*



*Vordach passend zum Deckungsmaterial des Daches, Verwendung traditioneller Materialien*

- **Orientierung der Gestaltung Ihres Zuganges an ortsüblichen Materialien.**
- **Abstimmung von Umbauten für barrierefreie Zugänge bitte mit dem Sanierungsbeauftragten vor Ort, passende individuelle Lösungen suchen.**
- **Eingangsüberdachungen mit leichten Konstruktionsteilen aus Stahl und Glas der Fassade als dienendes Element untergeordnen.**
- **Keine glatten rutschigen Oberflächen.**
- **Blockstufen aus Beton oder Naturstein sind stabiler, sicherer und lange haltbar.**
- **Bequeme Stufenmaße bei Treppen Höhe max. 15 cm, Tiefe mind. 30 cm**
- **Stufen unter 28 cm Auftritt sind in Außenbereichen nicht zulässig.**

### 3.8 Barrierefreiheit

Barrierefreiheit bezieht sich nicht nur auf Gehbehinderte, Rollstuhl- und Rollatorfahrer/innen oder Kinderwägen sondern auch auf Sehbehinderte und Blinde, Schwerhörige und Gehörlose, besonders klein und besonders groß gewachsene sowie ältere Menschen.

Der **barrierefreie Umbau von Zugängen** zu Grundstücken und Gebäuden ist über das **Fassadenprogramm** förderfähig. Umbauten **im Gebäude** werden über **andere Programme** bezuschusst ([www.foerderdatenbank.de](http://www.foerderdatenbank.de)).

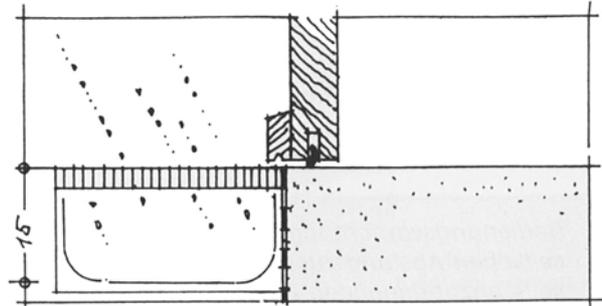
Beim **Betreten** oder **Befahren** des Grundstücks ist es wichtig, dass sich Türen und Tore so öffnen lassen, dass die Benutzung weder für die Person noch für Unbeteiligte zur Gefahr wird. **Türgriffe** und **Griffstangen** müssen in **passender Höhe montiert** werden. Für Rollstuhlfahrer sind das z. B. **85 cm. Elektrische Öffner** für Hoftore, z B. per Funk eignen sich ebenso.

Bei **Treppen** mit bis zu 3 Stufen sollten für Sehbehinderte auf jeder Stufe 50-80 mm breite und über die gesamte Stufe gehende **Kontraststreifen** angebracht werden. Hat die Treppe mehr als 3 Stufen, genügen die Streifen auch bei der ersten und letzten Stufe. Natürlich sind auch hier **Geländer** erforderlich.

Höhenunterschiede zu Haustüren, die bisher nur mit Stufen oder Treppen überwunden werden, werden durch die Anlage von **Rampen** besser erreichbar. Hierbei ist wichtig, dass die Rampe **nicht mehr als 6 % Steigung** aufweist. Das sind 6 cm Höhenunterschied auf 1 m Länge. Wird eine Rampenlänge von über 6 m notwendig, müssen nach jeweils 6 m **ebene Zwischenpodeste von mind. 1,5 m Länge** eingebaut werden. Am **Anfang und am Ende** muss eine **ebene Fläche von 1,5 x 1,5 m** sein. Für die Rampe selbst genügt eine Breite von 1,2 m. Ein **Geländer** zum Festhalten und als Absturzsicherung darf nicht fehlen.

Die meisten **Haustüren** gehen nach innen auf. Der **Austritt** vor der Haustüre sollte eine **1,5 x 1,2 m** große Fläche haben, damit man mit einem Rollstuhl, Rollator o. Ä. sicher herauskommen und die Türe schließen kann. Dazu muss auf der Außenseite auch noch ein **Griff in 85 cm Höhe** angebracht werden. Folgt auf die Haustüre eine Rampe, sollte die Fläche 1,5 x 1,5 m betragen.

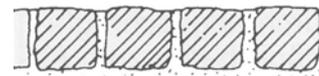
Die meisten Haustüren haben zum Schutz vor Wind und Wetter mehrere Zentimeter hohe **Schwellen**. Diese lassen sich sehr schlecht überfahren. Deshalb gibt es **schwellenlose Haustüren**. Hierbei sitzt die **Dichtung in der Fußleiste des Türblattes**. Das gleiche gilt auch für **Balkon- und Terrassentüren**.



**Schwellenloser Ausgang - Haustüre**

Quelle: *Barrierefreies Bauen 1*, S. 21

Auch die gute **Befahr- und Begehrbarkeit des Hofes** ist wichtig. Es muss aber keine vollständige Versiegelung mit Asphalt oder Beton sein. Auch **griffige Platten- und Pflasterbeläge** sind geeignet, wenn die **Fugen möglichst schmal und oberflächenbündig** sind. Der gesamte bisherige (historische) Belag muss nicht zwingend ausgetauscht werden. Man kann sich auch auf **Geh-/Fahrspuren mit mind. 1,2 m** Breite beschränken. **Längs- und Quergefälle** sind zu **beachten** und ggf. Podeste vorzusehen.



*Pflaster mit oberflächenbündigen Fugen, Barrierefreies Bauen 2*, S. 42

**Beleuchtung** der Türen und Hofflächen ist ebenfalls wichtig. Sie soll **hell, blend- und schattenfrei** sein. Stufen und Geländer sollen keine Schatten auf den Laufbereich werfen, die **Oberfläche** darf **nicht spiegeln**.

Die Installation von **Gegensprechanlagen** ggf. mit Kamerafunktion und Display ist sehr sinnvoll. Behinderte müssen **von der Wohnung aus (Sprech)kontakt** mit Personen an der **Haustüre aufnehmen** und die **Türe öffnen** können.

**Letztendlich entscheiden die jeweiligen Einschränkungen der Bewohner über das benötigte Maßnahmenpaket.**

### 3.9 Anbauten, Balkone, Dachterrassen

Balkone sind für Dörfer eher untypisch, vor allem nach innen versetzte Balkone, die in den 1970er Jahren aufkamen.

Durch die relativ lockere Baustruktur im Oberzener Altort entstanden in den letzten Jahrzehnten viele Balkone, Dachterrassen und Loggien auch mit direktem Sichtbezug zu Straßen und Plätzen.

Je nach Entstehungszeit gibt es vielfältige Geländer und Überdachungsgestaltungen.

Als Baustoff eignen sich örtliche, traditionelle, einheimische Materialien wie Holz oder Schmiedeeisen.

Zugleich sollen sie sich durch ihre Form und Größe in die Fassadengliederung einfügen. Das Haus ist wichtiger als der Balkon, das muss sich in der Gestaltung ausdrücken.



*Eine große Fassade kann einen großen Balkon vertragen*

Überdachungen an Balkonen verschatten die dahinter liegenden Räume.



*Beispiel für eine Dachterrasse auf einem Anbau*



*Beispiel für eine Dachterrasse auf einem Anbau*

Anbauten und Dachterrassen auf Nebengebäuden sollen sich nicht zur Straße hin angleiern.

Begrünte Dachterrassen können für Obergeschosswohnungen eine attraktive Freifläche und Wohnumfeldverbesserung darstellen. Besonders bei dicht bebauten Grundstücken bei der die Hofflächen meist zum Parken genutzt werden.

- **Anbauten eindeutig dem Hauptbaukörper unterordnen.**
- **Anpassung an den Hauptbaukörper mit Material, Gestaltungselementen und Farbe.**
- **Einfache Geländergestaltungen aus traditionellen Materialien: Holz, Schmiedeeisen, Glas. Kompromisse zwischen Sichtschutz und leichter Gestaltung suchen.**
- **Geländer können selbst schön sein und müssen nicht durch Blütenvorhänge verdeckt werden.**
- **Begrünungen auf Terrasse und Balkon für den Bewohner, nicht zur Außenwirkung.**

### 3.10 Werbeanlagen, Hinweisschilder, Ausleger

Typisch für frühere Nutzungshinweise an Gebäuden waren Fassadenspiegel, direkt auf die Fassade mit Farbe aufgemalte Schriften, Wappen und Symbole.

Ausleger sind senkrecht an Gebäudefassaden angebrachte Werbeschilder. Sie weisen auf die Gebäudenutzung und die darin befindliche Dienstleistung hin. Früher waren sie kunstvoll und individuell geschmiedet, beispielsweise für Gasthäuser. Heute sind es häufig von innen beleuchtete Plastikkästen mit Aufdrucken von Brauereien oder Lieferfirmen. Der Name des Gasthauses wird nur als Unterschrift erwähnt.



Ältere Fassadenbeschriftung



Älterer Fassadenspiegel



Moderner, gut gestalteter und harmonischer Fassadenspiegel im Altort



Neuer beleuchteter Ausleger, an historischem Design orientiert

Fassadenbilder, Lüftelmalerei gehört nach Oberbayern!

- **Einfache, individuelle Gestaltung als Nutzungs- oder Werbehinweise mit direktem Bezug zum Gebäude.**
- **Leuchtreklamen mit überregionalem Bezug vermeiden.**
- **Aufgemalte Nutzungshinweise können mit geringem Aufwand angepasst oder verändert werden.**
- **Erhaltung historisch besonderer Ausleger und Werbehinweise.**

### 3.11 Energetische Gebäudesanierung

Die **Energieeinsparverordnung (EnEv)** als Beitrag zum Klimaschutz ist Gesetz und deshalb bei allen Sanierungsvorhaben an Gebäuden mit energetischen Anforderungen einzuhalten.

Dies betrifft auch die Sanierung historischer Gebäude, zu deren Entstehungszeit energetische Aspekte eine untergeordnete Rolle spielten.

Die heute verfügbaren baulichen Maßnahmen zur Energieeinsparung wurden größtenteils an den heutigen Bauweisen und Baukörpern entwickelt. Damit ergeben sich bei historischen Gebäuden oft **Probleme** mit der **Erhaltung typischer Gebäudegestaltungen**.

Heute als erste Wahl vorgeschlagene **Wärmedämmverbundsysteme** können an historischen Gebäuden oft nur mit großen Kompromissen an die Gestaltung umgesetzt werden.

Bei besonders **attraktiven Ausgestaltungen** wie Sichtfachwerk, natursteinsichtigen Außenwänden mit attraktiven Fensterlaibungen, Gurtbändern und Ecklisenen u. A. sollten deshalb auch **alternative Möglichkeiten untersucht** werden.

Auch die Grundstücksfrage bei den oft **grenzständig** zur Straße oder zu Nachbaranwesen stehenden Gebäuden muss vor der Entscheidung zur Durchführung von Außendämmmaßnahmen geklärt werden.



*Außendämmung verdeckt zum Teil einen Versorgungsschacht am Straßenrand*

Ein weiterer wichtiger Aspekt bei **Außendämmmaßnahmen an historischen Gebäuden** mit aufsteigender Feuchtigkeit im Mauerwerk und diffusionsoffenen Bauweisen ist die **Verlagerung von Taupunkten** in die Wände und damit einhergehende **langfristige Mauerwerksschädigungen**.

Deshalb: Bauphysikalische Besonderheiten vorhandener Materialien berücksichtigen!

Die **Standardlösung** ist oft **nicht das beste Mittel** zur energetischen Sanierung.



*Angeklebte Show, keine Patina, nicht kompatibel mit historischen Anstrichen. Die Imitation wird bald sichtbar!*

Beim Einbau **hochdämmender Fenster und Türen**, mit höheren Dämmwerten als Teile der Außenwände wird der **Feuchtigkeitsabschlag in die Wände und Mauerecken verlagert** und führt zu Schimmelbildung.

Um bei anstehenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen für Ihr historisches Gebäude die richtigen Maßnahmen zur energetischen Sanierung zu finden, wird zur Projektierung der Sanierung die Erstellung eines **Energiegutachtens** durch einen **unabhängigen Energieberater** gefordert.

Die Kosten für die **Energieeffizienzberatung** können durch einschlägige Förderstellen bei BAFA, KfW aber auch ggf. durch die Städtebauförderung gefördert werden.

Nur so kann bei einer guten Vorbereitung Ihrer Sanierungsmaßnahme zusammen mit der angebotenen **Sanierungsberatung** eine zukunftsweisende, an örtlichen Gestaltungsvorgaben orientierte **nachhaltige Erneuerung** Ihres Gebäudes erreicht werden.

Dies trifft auch auf **Dämmungsmaßnahmen** in den Dachflächen zu.

- **Energieeffizienzberatung durch unabhängigen Energieberater zur Sanierungsplanung.**
- **Verwendung zu Gebäudetyp und Bauweise passender Dämmmaßnahmen.**
- **Bei attraktiven Fassaden Innendämmungsmaßnahmen bevorzugen!**
- **Energetische Vorzüge historischer Bausubstanz (dicke Wände mit hohem Wärmespeichervermögen) beachten.**
- **Anfrage und Beantragung weiterer Fördermittel (BAFA, KfW u. A.).**

### 3.12 Energieeinsparung - Nutzung nachwachsender Rohstoffe, Nahwärmenetze

Neben baulichen Maßnahmen sollen auch im Altort alle Maßnahmen zur **Energieeinsparung** bei der Wärmeerzeugung beachtet und nach Möglichkeit angewandt werden.

Da gerade historische Gebäude auch bei intensiver energetischer Sanierung immer noch einen relativ hohen Energiebedarf haben, können **kleinere Nahwärmenetze** im Altort eine gute und wirtschaftliche Lösung darstellen.

Die Nutzung von Erdwärme ist in Oberzenn auf Grund der vorhandenen Geologie nicht möglich.

Zusätzliche Energiegewinne aus **Photovoltaik** und **Photothermie** können mit einbezogen werden. Die Dächer von Scheunen und anderen Nebengebäuden sind mit Größe und Ausrichtung oft gut geeignet für Photovoltaikanlagen.

Beachten Sie bitte, dass Sie damit **lange Bindungen** eingehen. Sie **blockieren** für die nächsten **15-20 Jahre Chancen für Veränderungen** am Gebäude oder Abbrüche, wenn das Gebäude ansonsten keine weitere Nutzung mehr hat.



*Photovoltaik-Modul. Die Dachränder sollten auf mind. 0,60 m frei bleiben, damit das Dach als Bauteil noch erkannt wird.*

Bei Photovoltaik und Photothermie sollen bei der Auswahl der Dachflächen gerade an historisch wertvollen Gebäuden auch das **Ortsbild** und das **Erscheinungsbild** in die öffentlichen Straßen- und Platzräume beachtet und **berücksichtigt** werden.



*Photothermie- / Solarthermiezellen zur Warmwasseraufbereitung*

Bei der Nutzung von **Gasversorgungsnetzen** lassen sich **Platzbeanspruchungen** und das vorhandene **Gefahrenpotenzial** durch Tanks zur Brennstofflagerung **reduzieren**.

Eine effiziente Versorgung mit Wärme und Strom bietet die **Kraft-Wärme-Kopplung**.

Je nach Schwerpunktlegung lassen sich Nutzungsgrade von ca. 90 % erreichen. Werden Energieträger aus **regenerativen Energien** genutzt, fällt zudem die **Öko-Bilanz** sehr gut aus.

Die Kombination von Kraft-Wärme-Kopplung und Energieerzeugung durch Brennstoffzellentechnologie bietet auch Lösungen für Einfamilienhäuser etc. an.

- **Sorgfältige, „ehrliche“ Überprüfung des derzeitigen Bauzustandes sowie derzeitiger und zukünftiger Gebäude-nutzung vor Planung, Projektierung und Einbau von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf Nebengebäudedächern.**
- **Freihalten der Dachränder mit mind. 0,60 m, keine vollflächige oder überstehende Dachbedeckung.**
- **Beachtung des Ortsbildes!**
- **Zurückhaltende oder keine Bedeckung von Wand- und Dachflächen, die vom öffentlichen Raum einsehbar sind.**
- **Überprüfung der Einhaltung von Lärmgrenzwerten durch Wärmepumpen und Anlagen zur Energieerzeugung (KWK, u.a.).**

### 3.13 Scheunen und Nebengebäude

Bei Nebengebäuden gelten im Prinzip die gleichen Merkmale wie für Wohngebäude. Durch ihre Funktion, z. B. als Scheune, Stall oder Schuppen sind die Geschosshöhen unterschiedlich.

Die Gestaltung ist viel schlichter als bei Wohnhäusern. Sie haben im Normalfall keine Schmuckelemente.

Es sind häufig Gebäude mit statischem Fachwerk oder Mauerwerksbauten aus (unverputzten) Sandsteinquadern, z. T. mit Fachwerkgiebel.

Typisch für Scheunen sind die breiten, hohen zweiflügeligen Einfahrtstore, kleine oder keine Fenster, oft nur einfach verglast.

Steile Satteldächer sind ruhig und haben meist keine Aufbauten. Die Giebel haben eine Öffnung zur besseren Unterbringung von Lagergut im Dach.

Mit dem Rückgang der Landwirtschaft haben viele Nebengebäude keine Funktion mehr.

Viele Scheunen werden zur Lagerung von selten oder nicht mehr benötigten Gegenständen genutzt oder sie dienen als Garage.

Scheunen prägen besonders die Ortsränder und bieten dem Besitzer viel Platz.

Was soll in Zukunft mit ihnen geschehen, wenn der Platz als Lagerfläche nicht mehr benötigt wird?

Kann man sie für Wohnzwecke oder für gewerbliche Nutzungen umbauen, kann man sie abbrechen?

Was passiert dann mit dem frei werdenden Platz und welche Auswirkungen hat das auf das Ortsbild?

Diese Fragen lassen sich nicht allgemeingültig klären. Dazu muss die jeweilige Situation individuell betrachtet werden.

Für die Erhaltung des Ortsbildes wäre ein Abbruch aber mit Sicherheit die schlechteste Alternative.



Einfaches, funktionales Scheunentor zum Aufschieben. Die Sandsteinfassade dokumentiert den Gebrauch! Links  
Schönes traditionell gestaltetes Holztor rechts



Sandstein steinsichtig vermauert bei Scheunen u.a. Nebengebäuden. Auf den Kalkfugenmörtel, farblich abgestimmt und genauso hart wie der Sandstein, darauf kommt es an!  
Fassadenanker zur Befestigung der Zwischendecke



Steinsichtige Fassade mit verputztem Giebel und ruhiger Dachfläche



Umgebautes, zuletzt ungenutztes landwirtschaftliches Nebengebäude (Stall und Scheune)

- **Vorhandene Nebengebäude nur bei nachhaltiger, substanzerhaltender Nutzung sanieren.**
- **Bei Umnutzungen die baulichen Grundelemente, Geschosshöhe, Wandmaterial möglichst erhalten.**
- **Zum Baukörper passende Nutzungen bevorzugen.**

## 4. Freifläche, Hofanlage, Einbindung in die Umgebung

### 4.1 Einfriedungen, Türen, Tore

Einfriedungen grenzen den privaten Hofraum vom öffentlichen Bereich ab.

Die Gestaltung des Zaunes muss zum Ortsbild und zur Abgrenzungsfunktion passen.

In Oberzenn prägen Zäune aus senkrechten Latten das Straßenbild. Sie haben Stein- oder Holzpfosten bei älteren Zaunanlagen.



*Hoftor mit Sitzbank, die in den öffentlichen Bereich hinein wirkt*

Die Pfosten müssen in Größe, Material, Oberflächengestaltung und Kopfausbildung miteinander und mit dem Zaun harmonisieren. Haben sie die falsche Proportion, wirkt die gesamte Einfriedung plump und abweisend.

Die Höhe der Einfriedungen soll unter der Blickhöhe von ca. 1,40 m bleiben. Lattenbreite max. 8 cm. Lattenabstände mind. 3 bis max. 8 cm. Einfache Gestaltung der Lattenköpfe, z. B. angeschrägt, dachförmig, gerundet o. ä. geben dem Zaun individuellen Charakter. Zu starke Verschnörkelung vermeiden!



*Einfache, funktionelle, passende Holzzäune*



*Verspielter Holzzaun*

Metallzäune mit senkrechten Eisenstäben sind selten anzutreffen. Sie zeigen meist einfache, handwerkliche Gestaltung.

Obere Abschlüsse als Kugel, Plättchen, Pfeilspitze, Flamme für Stäbe und Pfosten geben dem Zaun die besondere Note. Die formende Hand des Schmieds muss noch zu erkennen sein.



*Metallstabzaun*

Pulverbeschichtungen wirken auf Stahl wie ein Plastiküberzug.

Metallstabzäune mit zurückhaltender Wirkung und ruhiger Farbgebung können ebenfalls verwendet werden. Maschendrahtzäune sollten nur im Rückbereich oder zum Nachbaranwesen hin, aber nicht zum öffentlichen Straßenraum verwendet werden.

**Hofmauern** und blickdichte, (über)mannshohe Hoftore sind für Oberzenn unüblich.

Zaunsockel nur verwenden, soweit sie zur Geländeabstützung notwendig sind. Bodenbündige Einzeiler oder Sockelbänder aus Pflaster und Naturstein unter dem Zaun vereinfachen die Grünflächenpflege (Mähkante). Zaunsockel über 10 cm Höhe wirken als Barriere und stören die ökologische Vernetzung.

Gartentüren und Hoftore sind aus der Zaungestaltung zu entwickeln. Einfache aus der Statik und Aussteifung entwickelte Rahmenformen sind zu bevorzugen. Waagrechte Holzbauteile beschränken die Haltbarkeit. Aluminium- oder Stahlprofile statt Holzriegel können als nachhaltigere Lösung verwendet werden.

Die traditionellen Hoftore sind aufgrund ihrer Breite häufig in zwei gleich große symmetrische Flügel geteilt. Auf welcher Seite des Tores sich die separate Zugangstüre für Fußgänger befindet, ist von der Hofgestaltung abhängig.



*Symbolisches Hoftor als Ersatz und Blickfang*



*Hölzernes Hoftor aus einzelnen Latten, Pfosten aus Stein*



*Hölzernes blickdichtes, aber überschaubares Tor mit separater, betonter Pforte*

- **Senkrechte Teilung**
- **Überschaubare Höhe: ca. 1,20-1,40 m**
- **Latten, Halbhölzer, Rund- und Quadratstäbe**
- **Pfosten aus Holz, Stahl oder Stein**
- **Handwerklich bearbeitete Metallstabzäune verzinkt und gestrichen, keine Pulverbeschichtung!!!**
- **Zaunsockel über 10 cm nur bei Stützfunktion!**

## 4.2 Hofraumgestaltung

### Hinweis:

- Amorphe Erschließungsstruktur
- häufig orientieren sich die Hauptgebäude zu Straßen und Plätzen
- durch traditionell fehlende Hofmauern oder Zäune keine typischen Hofbildungen
- Viele Höfe werden bei gewerblichen Anwesen zur Lagerung und zum Abstellen von Maschinen, Baustoffen, Betriebsstoffen genutzt (siehe Beispiele wie Getränkehandel, Lagerhaus, Baufirma, Zimmerei...)

Der Hofraum erfüllt vielfältige Zwecke, er dient als Zufahrt zu den hinten liegenden Nebengebäuden, Parkraum, Aufenthaltsraum, Spielplatz, Holzlager, Garten und Vielem mehr.



Zufahrts- und Stellflächen müssen nicht vollflächig gepflastert, betoniert oder asphaltiert werden.

Rasenfugen, grüne Randstreifen, Rasengitterflächen bringen Grün und Leben in die Höfe, Oberflächenwasser kann versickern, das Kleinklima wird verbessert. Rasenflächen müssen nicht regelmäßig gekehrt, nur ab und zu gemäht werden.

Versiegelte Flächen bewirken ein schnelleres Aufheizen tagsüber und eine geringer Abkühlung nachts. Sie verhindern die Versickerung von Niederschlagswasser und wirken als Barrieren für frei lebende Tiere.

Ohne Verdunstung durch Pflanzen ist die Luft staubiger und trockener. Schadstoffe und Stäube werden nicht gefiltert.

Eine lebendige Gestaltung mit Grünbereichen an den Rändern und eine Befestigung der Mitte oder auch nur befestigte Fahrspuren tragen zu einer vielfältigen und abwechslungsreichen Nutzung und hoher Aufenthaltsqualität bei.

Kurze, möglichst barrierefreie Verbindungen zwischen den Wohnräumen, Höfen und Gärten sind angesichts der demographischen Entwicklung besonders zu beachten.

Gerade im Alter sind attraktive Hofräume zum Aufenthalt im Freien wichtig.



Typischer Hofbelag Muschelkalkpflaster, Granit-Kleinpflaster früher engfugig in unregelmäßigen, zu meist rechteckigen, Formaten verlegt.



Bei den Hofbelägen sind traditionelle Natursteinpflaster für eine barrierefreie Nutzung nicht gut geeignet.

Bei Materialwahl und Verarbeitung sind deshalb ebene Oberflächen und engfugige Verlegung zu beachten.

Der Handel bietet heute bei Betonpflaster und Pflasterplatten gestalterisch ins Dorf passende Beläge mit guter Begehbarkeit an.

- **Keine vollständig versiegelten Höfe.**
- **Natursteinpflaster, passendes Betonrechteckpflaster, kein Asphalt.**
- **Beete, Hofbäume, Spalier möglichst mit einheimischen Sorten!**
- **Nist- und Futterstellen erhalten, neue schaffen!**
- **Historische Elemente wie Brunnen, ... in die Gestaltung einbeziehen.**

### 4.3 Vorgärten, Hausbäume, Hofbäume

Vorgärten und Bäume werten die Ansicht des Grundstücks von der Straße her auf. Gestaltung und Pflanzenauswahl entscheiden darüber, ob eine Vorfläche Schmuckstück oder nur Abstandsgrün ist. Reine Rasenflächen wirken langweilig!

Eine Gestaltung mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Zwiebelpflanzen und Kräutern ist abwechslungsreich und ansprechend.



Gärten im rückwärtigen Bereich steigern die Wohnqualität. Sie dienen als Wohngarten, aber auch als Nutzgarten zur Versorgung mit frischen Kräutern, Salat und Gemüse.

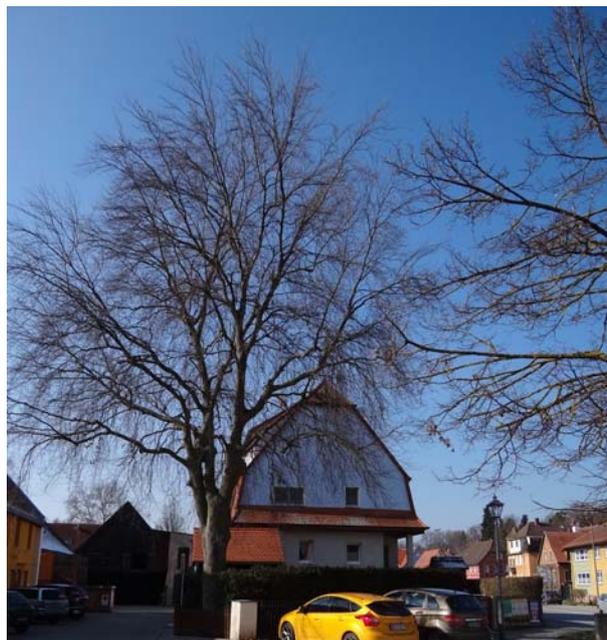
Laubbäume, z. B. Obstbäume, Linden oder Nussbäume als typische Hofbäume stellen auch über den Hof hinaus eine Bereicherung für das Ortsbild dar.

Der Laubbaum zeigt uns den Frühling mit Blüten und Laubaustrieb, den Sommer mit Schatten und Früchten, den Herbst mit bunten Laubfarben und den Winter mit Licht und Sonnenschein.

**Gegen die Auswirkungen des Klimawandels werden im Siedlungsbereich Laubbäume als wirksamste Maßnahme mit geringem Platzbedarf nur für den Stamm angesehen. Nadelbäume können dies nicht leisten!**

Ein Laubbaum braucht zur vollen Entwicklung **20 - 30 Jahre**. Abgeschnitten ist er in 5 Minuten. Dies muss bei Umbaumaßnahmen und Veränderungen in der Nähe bestehender Bäumen dringend berücksichtigt werden!

Zur Auswahl von Bäumen, Sträuchern, Stauden und Zwiebelpflanzen für Ihren Garten oder Hof wählen Sie bitte möglichst einheimische und vor Ort bewährte Arten aus. **Eine Liste möglicher Baum- und Straucharten finden Sie unter 4.5 Pflanzenarten.**



Erhaltung vorhandener Bäume bei Innenentwicklungmaßnahmen, baulichen Erweiterungen, Gebäudeabbrüchen, Grundstücksneuordnungen.

Besonders Großbäume erfassen, einmessen und auf Eignung und Nutzung als Zukunftsbäume bewerten.

- Haus- und Hofbäume
- Straßenbäume
- Grenzbäume

- **Möglichst einheimische, bewährte Arten wählen!**
- **Für Bäume und Pflanzen ausreichend große Beete und Wuchsbereiche vorsehen!**
- **Blüten für alle Jahreszeiten (Bienen!)**

**Warum lohnt es sich, Bäume zu erhalten?**

- Vorhandene Bäume sind an bestimmten Standort, Boden, Grundwasserstand, Exposition angepasst
- Sie können sofort Schatten, ein besseres Kleinklima, Witterungsschutz und Freude am Erleben der Jahreszeiten bereiten.
- Ein neu gepflanzter Baum benötigt dazu mindestens 15-40 Jahre. Bäume, die wir heute pflanzen, können erst unsere Kinder und Enkel richtig genießen und erleben.
- Umschneiden: 5 Minuten  
Wachsen lassen: 30 Jahre
- Grenzabstandsregeln aus dem Nachbarschaftsrecht verjähren nach 5 Jahren. Grenzbäume können erhalten bleiben, auch wenn es dem Nachbarn nicht gefällt. Im Grundstück bleibt Platz für Gebäude und andere Nutzungen.
- Große Bäume brauchen nur den Platz für den Stamm und Rücksichtnahme auf den Wurzelbereich.  
Die Baumkrone bringt ihre Vorteile für eine wesentlich größere Fläche.

Es lohnt sich, vorhandene Bäume zu erhalten und zu schützen.

**Bäume leben in anderen Zeitdimensionen, haben andere Lebenserwartungen:**

- Neuer Supermarkt: 10-25 Jahre
- Neues Wohnhaus: 25-40 Jahre
- Bäume, je nach Art 30-80 Jahre
- Langlebige Großbäume 120-800 Jahre

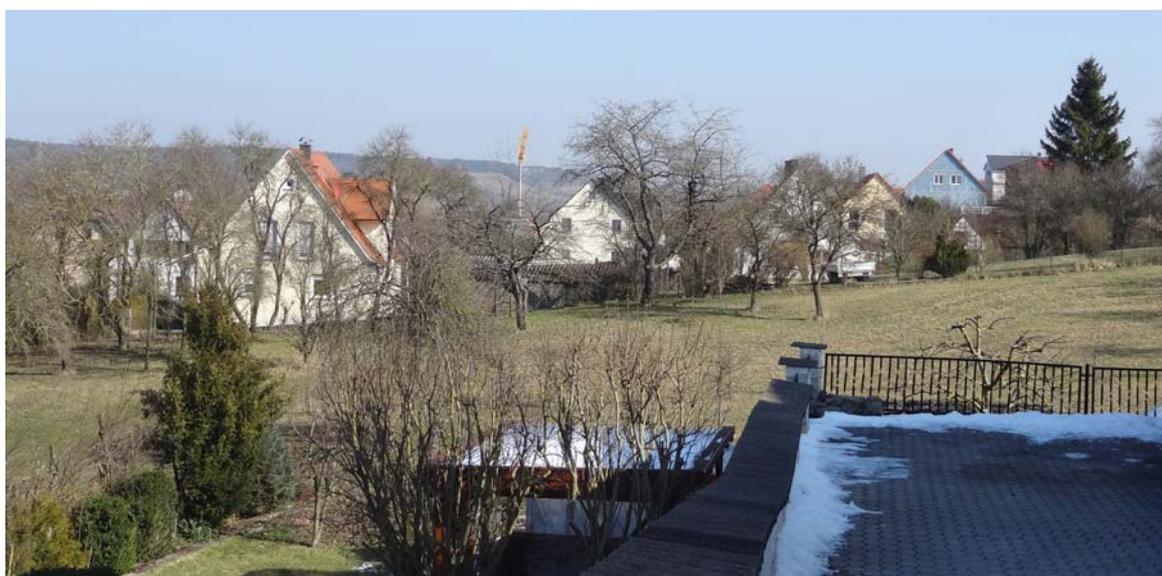
**Relevante Paragraphen zu Grenzabständen bei Baumpflanzungen:**

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB):

- § 94 Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks oder Gebäudes
- § 910 Überhang
- § 911 Überfall
- § 923 Grenzbaum
- § 1004 Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch

Ausführungsgesetz zum BGB (AGBGB):

- Art. 47 Grenzabstand von Pflanzen
- Art. 48 Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken
- Art. 49 Messung des Grenzabstandes
- Art. 50 Ausnahmen vom Grenzabstand
- Art. 51 Ältere Gewächse und Waldungen
- Art. 52 Verjährung der nachbarrechtlichen Ansprüche
- Art. 53 Erlöschen von Anwenderechten



### 4.4 Kletterpflanzen - Wandbegrünung

Auch die Begrünung von Fassaden mit Weinstöcken, Spalierobst und anderen Kletterpflanzen trägt zur Verbesserung von Aufenthaltsqualität und Mikroklima bei.

Hier können auch Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse sowie Futterstellen für Bienen und Schmetterlinge angeboten werden.

Kletterpflanzen benötigen wenig Hoffläche und können eine großflächige Grünwirkung an den Hofwänden entfalten.

Sie können sowohl niedrige Spaliere bis 2 m und ganze Gebäude und Türme bis 20 m Höhe begrünen.

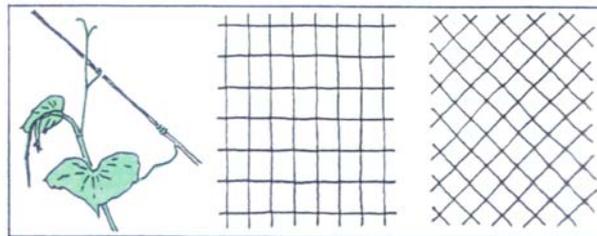
Für unterschiedliche Belichtungssituationen von der Südwand bis zur schattigen Nordfassade sind für jede Situation geeignete Pflanzenarten vorhanden.

Sogar grüne Dächer durch Pergolen und Überspannungen sind möglich.

Bis auf wenige Selbstklimmer benötigen die meisten Arten Kletterhilfen.

Je nach Kletterstrategie werden unterschiedliche Rankhilfen benötigt. Nachfolgend werden die einzelnen Pflanzentypen mit den wichtigsten Pflanzenbeispielen beschrieben.

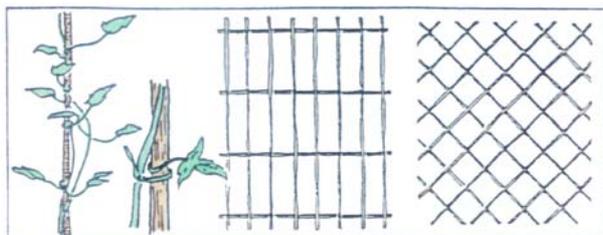
### Ranker



Die Pflanzen klettern mit reizempfindlichen Ranken. Nur Gitterstrukturen von wenigen Millimetern Durchmesser können umrankt werden. Ranker sind gut geeignet zur Begrünung von gespannten Drähten, Schnüren oder Baustahlmatten.

Pflanzenarten	Exposition	Höhe
Doldenrebe ( <i>Ampelopsis brevipedunculata</i> )	○ - ●	3 - 10 m
Jungfernrebe ( <i>Parthenocissus vitacea</i> )	○ - ●	4 - 10 m
Staudenwicke ( <i>Lathyrus latifolius</i> )	○ - ●	- 2 m
Weinrebe ( <i>Vitis vinifera</i> )	○	- 3 m

### Blattkletterer

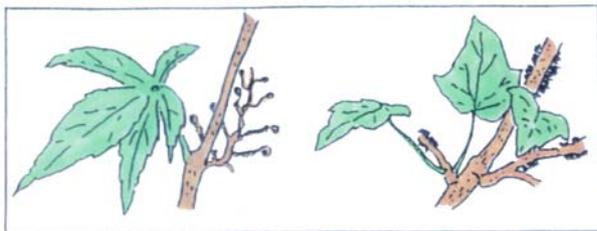


Blattkletterer umfassen Stützen mit ihren Blattstielen. Passende Kletterhilfen sind vertikale oder schräge Gitterstrukturen, Durchmesser der Kletterhilfen nicht größer als 3-4 cm.

Pflanzenarten	Exposition	Höhe
Clematis Wildarten	○ - ●	2 - 10 m
Clematis Hybridformen	○ - ●	2 - 4 m



**Selbstklimmer**



Wilder Wein mit Haftfranken

Efeu mit Haftwurzeln

Selbstklimmer können direkt an Mauern, Pfosten hochklettern. Sie benötigen kein Gerüst, sie sind die einfachste und billigste Art der Wandbegrünung. Bei Neupflanzungen müssen die Triebe an der Wand befestigt werden, bis sie sich von selbst verankert haben.

Pflanzenarten	Exposition	Höhe
Efeu (Hedera helix)	☉ - ●	- 30 m
Kletterhortensie (Hydrangea)	☉ - ●	6 - 10 m
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)	○ - ●	10 - 12 m
Trompetenblume (Campsis radicans)	○ - ☉	8 - 10 m

**Spreizklimmer**



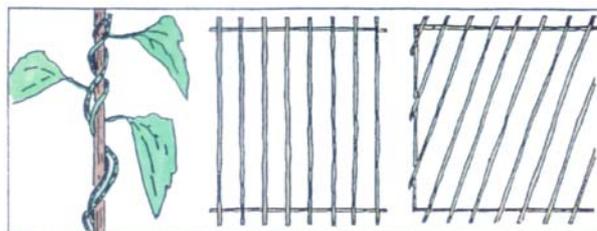
Spreizklimmer verhaken sich in anderen Pflanzen mit Dornen oder Stacheln an ihren langen, peitschenartigen Trieben. Am Gerüst müssen sie gelenkt und angebunden werden.

Gut geeignete Kletterhilfen sind vorwiegend waagrechte Stützen im Abstand von 40-50 cm, ebenso Gitterstrukturen, Fächer oder sonstige Zierformate, Rankbögen.

Pflanzenarten	Exposition	Höhe
Kletterrosen (geschützter Standort)	○	2 - 8 m
Brombeeren	○ - ☉	2 - 4 m



**Winder - Schlinger**



Diese Pflanzen umwinden Stützen mit ihren Trieben, z. B. Stangenbohnen. Notwendige Kletterhilfen sind senkrecht oder leicht schräge Latten, Stäbe oder Drahtseile. Waagrechte Stützen können nicht umwunden werden. Durchmesser der Stützen ca. 1-5 cm, wesentlich stärkere Stützen (z. B. Pergola-Pfosten) können nicht mehr umwunden werden.

Pflanzenarten	Exposition	Höhe
Fingerfruchtgewächs (Akebia quinata) (geschützter Standort)	○ - ☉	5 - 10 m
Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla)	☉ - ●	6 - 10 m
Baumwürger (Celastrus orbiculatus)	☉ - ●	8 - 10 m
Knöterich (Polygonum aubertii)	○ - ☉	8 - 15 m
Zaunwinde (Calystegia sepium)	○	- 5 m
Hopfen (Humulus lupulus)	○ - ☉	4 - 6 m
Geißblatt (Lonicera)	☉ - ●	6 - 12 m
Blauregen (Wistaria sinensis)	○	8 - 12 m



*Starkwachsende Pflanzen benötigen robuste Rankhilfen. Dachrinnen können beschädigt werden.*

### Grüne Dächer

Kletterpflanzen, aber auch Laubbäume bilden ein schattenspendendes grünes Dach im Sommer.

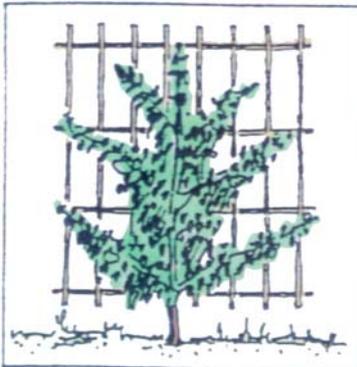
Notwendige Kletterhilfen sind bei Kletterpflanzen Pergolen und Drahtverspannungen.

Bei der Dimensionierung auf die Auflast durch Kletterpflanzen und Schnee achten! Bei Bäumen Erziehung durch Schnitt in einer breitwachsenden Kronenform. Zusätzlich zur Unterstützung weit ausladender Baumkronen Holz- oder Steinsäulen mit Auflegebalken.

Sonderbeispiele sind historische Tanzlinden mit teilweise mehreren Etagen, Platzflächen mit grünen Dächern durch Bäume, Spazierwege als grüne Tunnel durch Rankbögen oder dichtgepflanzte Bäume.

Es eignen sich stark wachsende Kletterpflanzen und Bäume wie Linde, Kastanie, Hainbuche und andere stark wachsende, schnittverträgliche Gehölze.

### Spalierobst



An sonnigen Mauern wachsen auch empfindlichere Obstsorten von Birnen, Pfirsichen, Äpfeln u.a..

Das Gerüst dient nicht als Stütze, sondern als Formierungshilfe. Es soll gut auf die Fassade abgestimmt sein

Geeignet sind senkrechte oder waagrechte Lattengerüste, an denen die Triebe festgebunden werden.



**4.5 Pflanzenarten - Vorschlagsliste**

In der bisherigen Beschreibung wurde darauf hingewiesen, möglichst heimische Pflanzenarten zu wählen. Der Begriff „heimische Pflanzenart“ ist dabei nicht nur auf die „potentielle, natürliche Vegetation“ zu beziehen.

Im Lauf der Jahrhunderte haben sehr viele Baum- und Straucharten, die ihre Eignung für die Pflanzung im Siedlungsbereich, in Hausgärten und besonders in Kleingärten bewiesen haben, in unsere Dörfer Einzug gehalten.

Da es sich bei den Pflanzstandorten im Ortsbereich um Extremstandorte bezüglich Exposition (Verschattung durch Gebäude), Wasserversorgung und zur Verfügung stehender Böden handelt, sind nur wenige Pflanzenarten in der Lage, im Ortsbereich zu wachsen.

In der nachfolgenden Liste sind deshalb auch Baumarten und z.T. Pflanzensorten enthalten, die bereits vor mehreren Jahrzehnten oder Jahrhunderten in unsere Dörfer eingeführt wurden und sich dort bewährt haben.

**Hofbäume**

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Cercis australis	Zürgelbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus in Sorten	Zierapfel
Pyrus in Sorten	Stadtbirne
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sophora japonica	Schnurbaum
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obstbaumhochstämme	Wüchsige Äpfel, Birnen, Kirschen
Juglans nigra	Schwarznuss
Juglans regia	Walnuss



**Sträucher - Pflanzbeete**

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana + Sort.	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn u. a. Arten
Cydonia oblonga	Quitte in Sorten
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (giftig!)
Ligustrum vulgare + Sort.	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Felsenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa versch. Sorten	Rosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Syringa vulgaris `Sorten`	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

**Staudenmischungen für Beete im öffentlichen Raum**

In den letzten Jahren wurden durch die Bayerische Landesanstalt für Wein- und Gartenbau Veitshöchheim Staudenmischungen durch Feldversuche entwickelt, die für die Anlage von öffentlichen Grünflächen pflegeleichte, geschlossene Begrünungen aus Kleingehölzen, Leitstauden, bodendeckenden Stauden und Blumenzwiebeln ergeben. Die Auswahl der Pflanzen wurde dabei so aufeinander abgestimmt, dass sich die Pflanzen selbstständig entwickeln. Der Pflegeaufwand beschränkt sich für diese Staudenflächen nach der Anwachspflege von zwei Jahren auf nur noch einen Rückschnitt pro Jahr im Frühjahr.

Die Blühaspekte sind über das gesamte Jahr, ausgenommen die Winterzeit, verteilt. Die Mischungen wurden auch für unterschiedliche Expositionen von stark sonnig bis schattig entwickelt.

Die nachfolgenden Fotos zeigen Beispiele der Anwendung. Die genauen Pflanzenlisten können im Internet abgerufen werden: <https://www.lwg.bayern.de/landespflege/urbanes-gruen/>

**Giftige, allergene und Haut reizende Pflanzen**

Bei den angeführten Pflanzen sind auch einige enthalten, die als giftig eingestuft werden.

Die Verwendung giftiger Pflanzen im Ortsbereich ist nach unterschiedlichen Gesichtspunkten zu beurteilen.

Je nach giftigem Inhaltsstoff können manche Pflanzen, wie z. B. der **Seidelbast** oder der **Fingerhut** bei Genuss tödlich wirken, während andere, als giftig eingestufte Pflanzen lediglich bei Genuss sehr großer Mengen an Früchten oder anderen Pflanzenteilen zu Unverträglichkeit, Übelkeit oder Erbrechen führen.



*Seidelbast (Daphne), Quelle LWG, Veitshöchheim*

Auch hier gilt der altbewährte Spruch: „Die Dosis macht das Gift.“

Die Giftwirkung der Pflanzen, bzw. der jeweils giftigen Pflanzenteile gestaltet sich sehr unterschiedlich.

Bei Pflanzen mit Alkaloiden als Gift in allen Pflanzenteilen fallen die Pflanzenteile nicht durch scharfen, bitteren oder sonstigen Geschmack auf.

Solche Pflanzen wie z. B. **Goldregen**, **Seidelbast**, **Eisenhut** oder **Stechapfel** u.a. sollten nicht gepflanzt werden.



*Fingerhut (Digitalis) links, Goldregen (Laburnum) rechts, Quelle LWG, Veitshöchheim*

Heute wird die Problematik noch zusätzlich verschärft, weil sehr viele Erwachsene die giftigen Pflanzen nicht mehr kennen und deshalb die Information darüber nicht mehr an ihre Kinder und Nachkommen weiter geben können.



*Eibe (Taxus), Quelle LWG, Veitshöchheim*

Es wird deshalb empfohlen, Pflanzenarten mit absolut tödlich-giftiger Wirkung von der Verwendung auszuschließen.

Gefährliche eingeschleppte Pflanzen wie Herkulesstaude und Ambrosia, die schwere Hautreizungen verursachen, sind zu bekämpfen.

Weniger giftige oder unverträgliche Pflanzenarten, die aufgrund ihres Erscheinungsbildes, der Blüte oder dem Habitus eindeutig erkannt und als giftig angesprochen werden können, sollten auch weiter verwendet werden, um das Wissen über die Giftigkeit der Pflanzen in der Bevölkerung aufrecht zu erhalten und weiter zu geben.



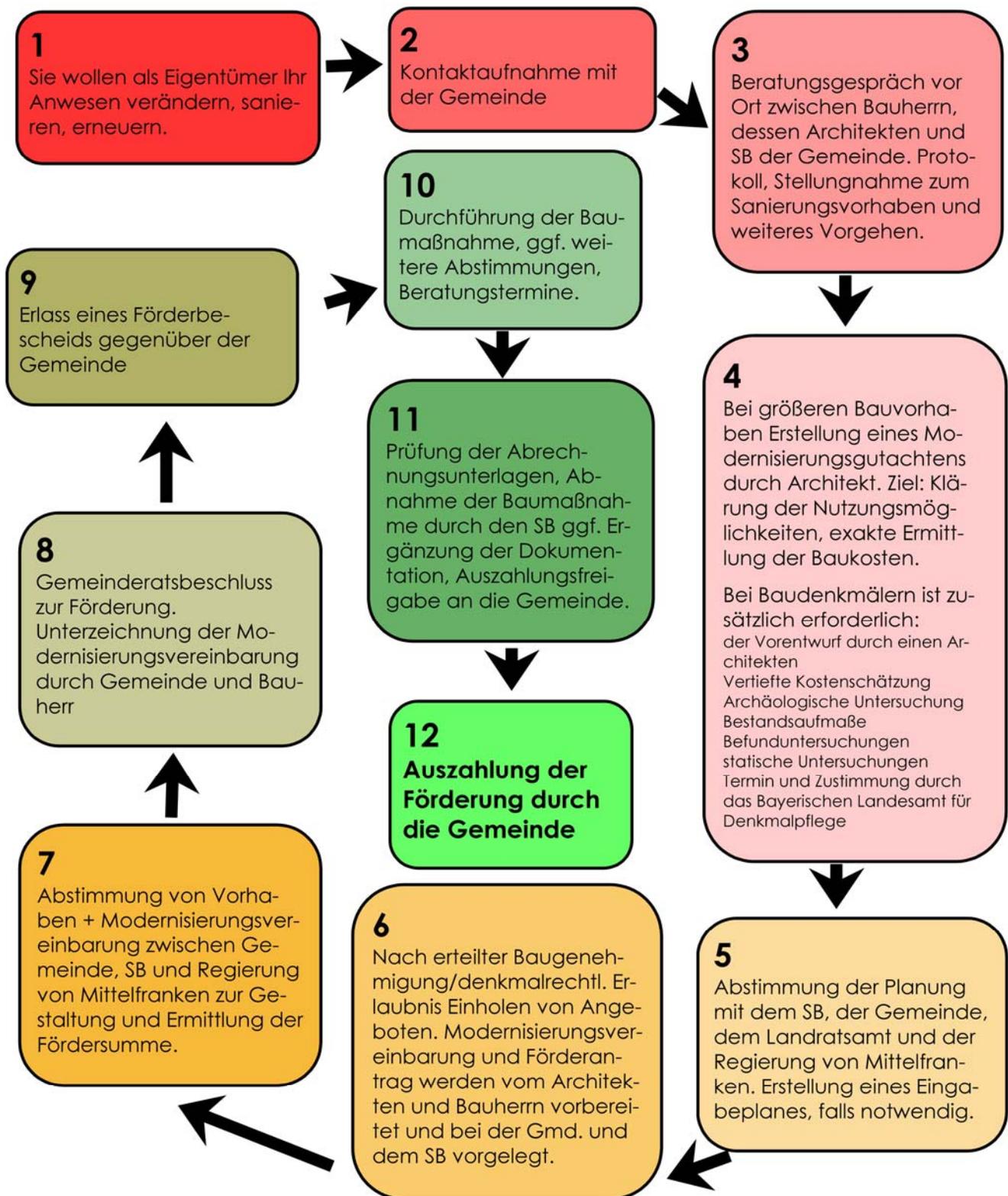
*Kartoffelpflanze oben, Bohnenpflanze unten, Quelle LWG, Veitshöchheim*



## 5. Förderprogramme aus der Städtebauförderung

### 5.1 Umfassende Sanierung, Modernisierung, Instandsetzung eines Gebäudes

Nach § 7 h Einkommenssteuergesetz können Sie die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen in einem Sanierungsgebiet vom zu versteuernden Einkommen absetzen. Außerdem besteht die Möglichkeit einer verkürzten Abschreibung der Kosten für Modernisierungsmaßnahmen. Dazu sollten Sie sich an Ihren Steuerberater wenden. Auch wenn kein Zuschussantrag gestellt wird, muss auch für die Inanspruchnahme von Steuervergünstigungen vor dem Baubeginn ein Beratungsgespräch stattfinden, das zu dem Ergebnis kommt, dass die Maßnahme den Sanierungszielen entspricht und ihr Grundstück im Sanierungsgebiet liegt. Das Ergebnis des Beratungsgesprächs wird vom Sanierungsberater der Gemeinde (SB) schriftlich festgehalten



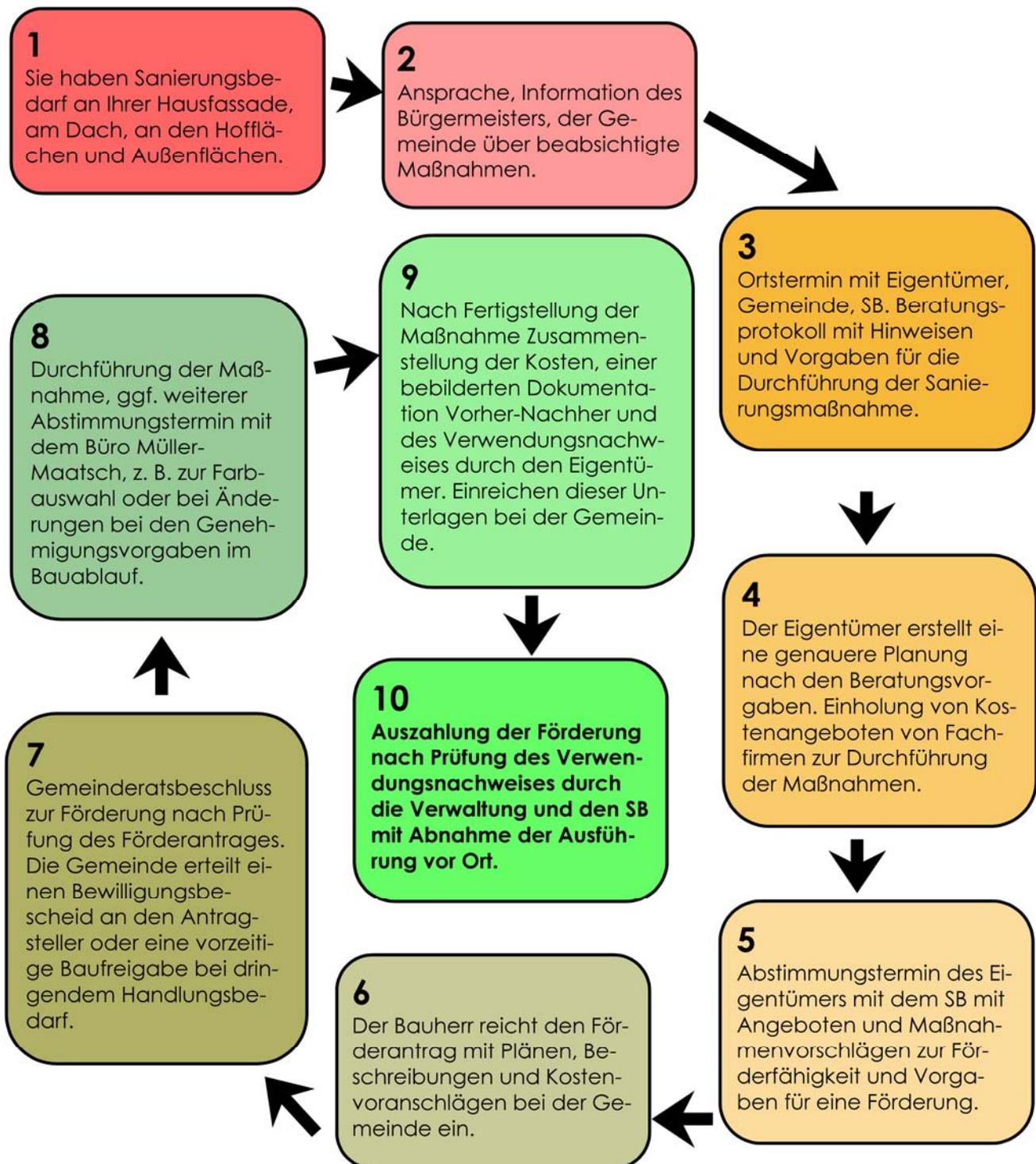
## 5.2 Kommunales Förderprogramm - Fassadenprogramm

Fassadenprogramm zur Unterstützung von Maßnahmen an

- Außenfassade
- Dächern, Fenstern, Türen
- Hofgestaltungen
- Einfriedungen
- Gärten und anderen Freianlagen.

Im Rahmen des Fassadenprogrammes möchte der Markt Oberzenn mit Städtebauförderungsmitteln Maßnahmen an der Außengestaltung von Gebäuden und Anwesen, durch die nicht unmittelbar neuer Wohnraum geschaffen, saniert oder instand gesetzt wird, fördern.

Die Abwicklung der Fördermaßnahme erfolgt dabei unmittelbar über den Markt Oberzenn.



## 6. Impressum

Sanierungsberater der Gemeinde

Büro Frieder Müller-Maatsch  
Barbara Göbel M.A.  
Frieder Müller-Maatsch  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner  
Marktplatz 2  
96152 Burghaslach  
09552 / 920 800  
[info@mm-planung.de](mailto:info@mm-planung.de)

Gemeinde

Markt Oberzenn  
1. Bürgermeister Markus Heindel  
Marktplatz 9  
91619 Oberzenn  
09844 / 97 99 - 0  
[info@oberzenn.de](mailto:info@oberzenn.de)

## Quellennachweis

Alle Abbildungen, soweit nicht anders bezeichnet, Büro Frieder Müller-Maatsch.

Abbildung auf dem Titelblatt und S. 5: Nürnberg Luftbild.

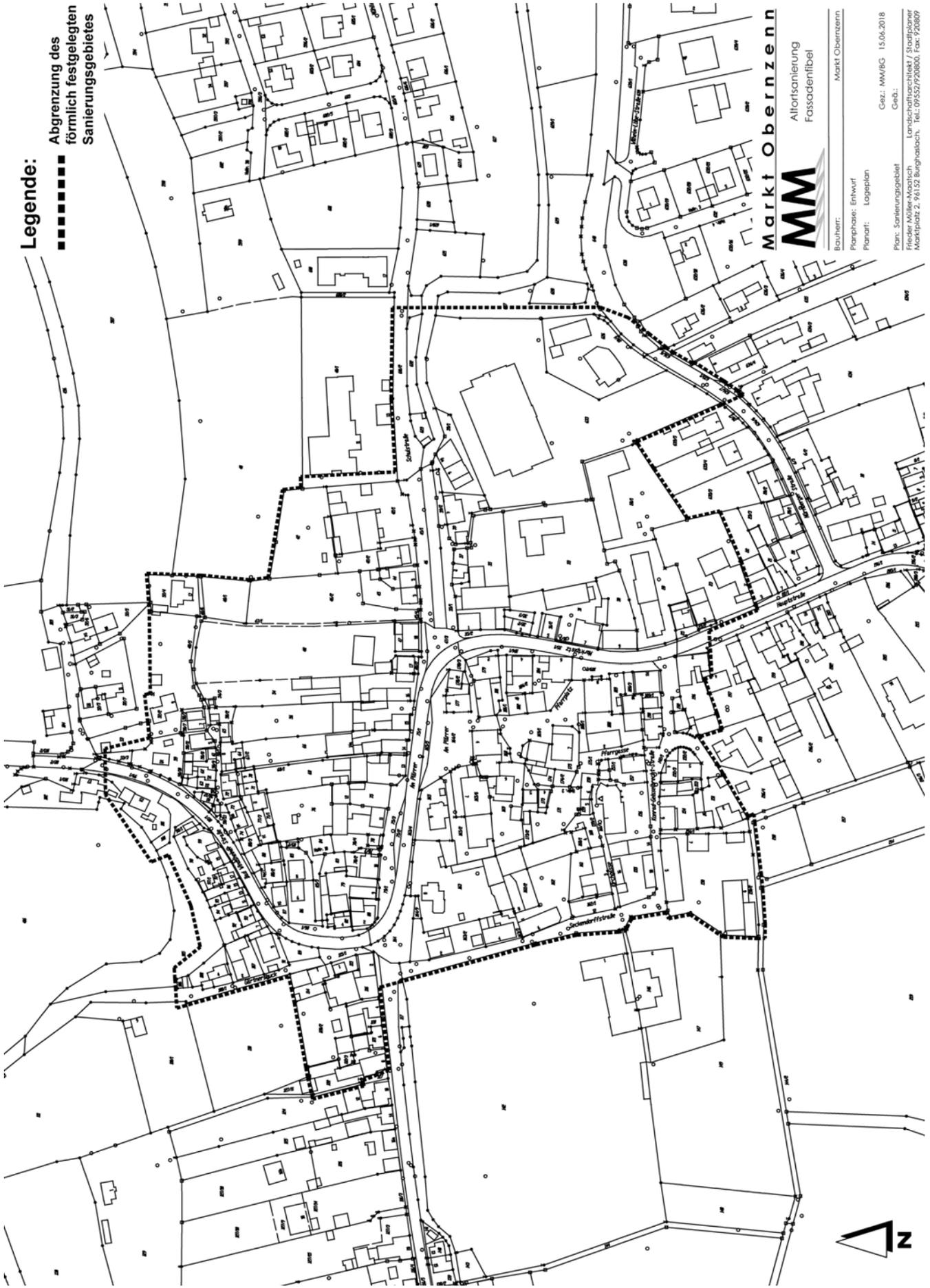
Abbildungen der Pflanzen auf S. 32: Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau, Veitshöchheim

Barrierefreies Bauen 1-3, Hrsg. By. Architektenkammer, Oberste Baubehörde im By. Staatsministerium des Inneren, 1992/1996/1998.

Festschrift zur 1150-Jahr-Feier der Marktgemeinde Markt Oberzenn. 830/50-1983.

Markt Oberzenn. Leben in Oberzenn und seinen Ortsteilen „einst und jetzt“. Herausgeber: Heimat- und Verkehrsverein Oberzenn und Umgebung e.V. 1995.

Dorf-Fibel Dorferneuerung Karbach, Hrsg. Teilnehmergeinschaft Karbach 2.



**Legende:**


 Abgrenzung des  
 förmlich festgelegten  
 Sanierungsgebietes



**Markt Oberzernern**  
 Altortssanierung  
 Fassadentüfel



Bauherr: Markt Oberzernern  
 Planphase: Entwurf  
 Planart: Lageplan

Gez.: MM/BC 15.06.2018  
 Geb.:  
 Frieder Müller-Maatsch Landschaftsarchitektur / Stadtplaner  
 Marktplatz 2, 96152 Burghaslach, Tel.: 09352/920800, Fax: 920809