

NANDLSTADT

ISEK - Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
VU - Vorbereitende Untersuchungen nach BauGB

Satzungen

Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet
mit räumliche Abgrenzung

Kommunales Förderprogramm
zur Durchführung privater Sanierungs- und Baumaßnahmen
mit räumliche Abgrenzung der Förderkulisse



INHALT

Die Sanierungssatzung nach § 142 BauGB	5
Räumliche Abgrenzung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets	13
Kommunales Förderprogramm zur Durchführung privater Baumassnahmen	15
Räumliche Abgrenzung der Förderkulisse	23



Die Sanierungssatzung

§ 142 BauGB

Das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet

Die Marktgemeinde Nandlstadt weist ein förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet aus.

Zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets wurde ein Kriterienkatalog aufgestellt, anhand dessen Varianten diskutiert wurden:

- a) Neben dem Erhalt des Gesamtcharakters des historischen Ortskerns sind weitere Aspekte zu berücksichtigen: die Möglichkeiten zur Ansiedlung von Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen und besonderem Wohnen, weitere Regelungen zum Verkehr, Erhalt und Schaffung von Grünflächen sowie die Möglichkeit zum gezielten Eingreifen.
- b) Die gezielte Durchführbarkeit von Maßnahmen ist ein weiteres Kriterium. Insbesondere werden dazu die strukturellen, organisatorischen, zeitlichen und vor allem auch die finanziellen Aspekte beurteilt.
- c) Der Ortsbezug ist ausschlaggebend. Gebietsabgrenzungen sind auf ihre Bedeutung zu historischen, topographischen, funktionalen, strukturellen, räumlichen und landschaftlichen Gegebenheiten zu prüfen.
- d) Die Vorgehensweise ist bestimmend. Die Abstimmung zwischen den einzelnen Beteiligten, das differenzierte Eingehen auf Motivation und Vorstellungen der Bewohner sowie die Gleichbehandlung der | des Einzelnen ist zu prüfen.

Variantenvergleich

Bei der Gegenüberstellung von Varianten hat sich gezeigt, dass eine Beschränkung des Sanierungsgebiets auf den eng abgegrenzten, historischen Ortskern ohne wesentliche Ergänzungsflächen den Anforderungen an eine nachhaltige, städtebauliche Sanierung nicht gerecht wird.

Eine Teilung des Ortskernes in mehrere Sanierungsgebiete scheidet auf Grund der daraus resultierenden Ungleichbehandlung der Bewohner aus.

1.1

Sanierungsgebiet

Die Marktgemeinde Nandlstadt hat beschlossen, für den historischen Ortskern eine Sanierungssatzung nach § 142 (1) BauGB zu erlassen und förmlich festzusetzen.

Das Sanierungsgebiet stellt eine Gebietsabgrenzung dar, die für Vorbereitenden Untersuchungen gewählt wurde.

Während des ISEK und der Vorbereitenden Untersuchungen hat sich herausgestellt, dass ein Sanierungsgebiet im historischen Ortskern durch weitere Teilflächen ergänzt werden muß.

Dies sind Flächen für den ruhenden Verkehr zwischen historischer Hopfenhalle, Festplatz und ungenutztem "BayWa"-Areal sowie für Strukturverbesserungsmaßnahmen im Ortskern.

Durchführung

Die Frage, ob das Untersuchungsgebiet in mehrere Teilsanierungsgebiete aufgeteilt werden soll, wurde vorab mit der Bewilligungsbehörde diskutiert. Da in Nandlstadt in allen Quartieren Maßnahmen mit ähnlicher Dringlichkeit anstehen, soll nur ein Sanierungsgebiet ausgewiesen werden.

Dafür gibt es gute Gründe.

Die interessierte Bevölkerung ist heute bereits über Möglichkeiten und Grenzen der Ortskernsanierung informiert: durch einen Flyer, das Pilotprojekt "Zeilerberg", Veranstaltungen aller Art Referentengespräche, Arbeitskreise der Bürger und den Aktionstag der Kinder, Bestandsaufnahmen, Zukunftswerkstatt der Jugend, erste Baubratungen bis zur öffentlichen Vorstellung der Städtebaulichen Rahmenpla-

nung und nicht zu vergessen: die ausführlichen Berichte der örtlichen Presse.

Die Bevölkerung ist deshalb mittlerweile höchst motiviert. In allen Teilen des historischen Ortskerns äußern Eigentümer den Wunsch, private Gebäude und Hofflächen zu sanieren.

Durch diese vielfältigen, breit angelegten Aktivitäten der öffentlichen Hand wird das Ziel des Marktgemeinderats bestärkt, niemanden aus der Ortsgemeinschaft von der Mitarbeit an den diversen Sanierungsvorhaben auszuschließen.

Freiwilligkeit

Bei dem schwierigen Verfahren der Sanierungsplanung und Durchführung bietet Freiwilligkeit einen unschätzbaren Wert und immense Vorteile, die auf allen Ebenen genutzt werden sollten.

Partizipation

Auf diesem Weg der Partizipation eröffnen sich die große Chancen, positive Zeichen, so genannte „Leuchttürme der Sanierung“ aufzurichten.

1.2

Begründung

Sanierungsgebiet

Das Sanierungsgebiet umfasst wesentliche Flächen des Untersuchungsgebiets sowie kleinere Flächen außerhalb des zukünftigen Sanierungsgebiets.

Um die nach §142 (2) 2 BauGB geforderte, zweckmäßige Sanierung zu gewährleisten, ist das Untersuchungsgebiet um Teilflächen (Ersatz- und Ergänzungsgebiete) bis hin zu einem ungenutzten BayWa-Gelände vergrößert, aber auch um Flächen der neuen Wohnbebauung westlich der Straße „Bräuanger“ verkleinert worden.

Im gesamten Untersuchungsgebiet wurden städtebauliche Missstände nach §136 (2) BauGB festgestellt.

Folgende, in §136(3) BauGB definierte Aspekte sind bei der Abgrenzung des Sanierungsgebiets berücksichtigt worden:

1a) - Die Belichtung, Besonnung und Belüftung weist bei einem Teil der Wohnungen und der Arbeitsstätten im Untersuchungsgebiet Mängel auf - sie sollen behoben werden;

1b) - Die Bausubstanz der Wohnungen und Arbeitsstätten ist in Teilen sanierungsbedürftig - sie soll wesentlich verbessert werden;

1c) - Die Zugänglichkeit von einigen Grundstücken im Sanierungsgebiet muss abschließend geregelt werden;

1d) - Durch die Abwanderung bzw. Aufgabe einiger Hopfenbauern steht ein Großteil landwirtschaftlicher Nebengebäude leer oder ist untergenutzt. Ein

unausgewogenes Verhältnis zwischen Wohn- und Arbeitsstätten ist entstanden - es soll vermindert werden;

1e) – Mehr als die Hälfte der Anwesen hat keine oder nur minimale Freiflächen. Die Wohnnutzung ist in Teilen schwer zu vermitteln – dies soll verbessert werden.

1f) - Das Gebiet wird durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen beiderseits der Marktstraße beeinträchtigt, verursacht durch den Durchgangsverkehr auf den Kreisstraßen. Die Beeinträchtigungen sollen wesentlich gemildert werden.

1h) - die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung wird aufgewertet;

2a) - Insbesondere die Funktionsfähigkeit des ruhenden Verkehrs ist auf weiten Teilen den Straßen, engen Gassen und Wegen des historischen Ortskerns unbefriedigend - sie soll verbessert werden;

2b) - Die wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten von Betrieben sind durch die überaus dichte Bebauung und durch die gelegentlich schwierige Erschließung beeinträchtigt; expansionswillige Betriebe finden trotz des umfangreichen Leerstands von Baukörpern keine Erweiterungsflächen;

2c) - Das Gebiet ist nur sehr unzureichend mit Grün-, Spiel- und öffentlichen

Freiflächen versorgt – dies soll verbessert werden.

- * Die Erschließung der verbliebenen Angerflächen des ehemaligen Nandlbachs als öffentliche Grünflächen im Verflechtungsbereich mit den angrenzenden Neubaugebieten ist durch die Verrohrung des Wasserlaufs für die Nah- und Feierabenderholung, insbesondere für Kinder und alte Menschen stark beeinträchtigt.

Das Kleinklima ist deutlich in Mitleidenschaft gezogen – es soll verbessert werden.

- * Das Angebot für die Nandlstädter Jugend an Flächen für Spiel und Sport ist erheblich eingeschränkt. Durch den Bau einfacher Anlagen beiderseits des Nandlbach und südlich der Schulen soll dieser Mangel nachhaltig beseitigt werden.

1.3

Erweiterungsflächen

Zusätzliche Flächen sind notwendig, um die für die Sanierung dringend benötigten Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen errichten und um öffentliche Grün- und Freiflächen bereithalten und ausbauen zu können.

Ziel ist,

- * die Flächen durch Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten den gesamten historischen Ortskern aufzuwerten
-§136(3) 1d BauGB-;
- * Einwirkungen durch die Verkehrsanlagen im historischen Ortskern weiter zu minimieren
-§136(3)1f BauGB-;
- * die Funktionsfähigkeit des innerörtlichen Verkehrs im historischen Ortskern aufgrund bestehender Missstände zu verbessern
-§136(3)1f BauGB-;
- * die bestehenden Missstände rund um die historische Hopfenhalle im westlichen Teil des Sanierungsgebietes zu beseitigen
-§136(3)1e BauGB-
und
- * die Festwiese bis zu brach liegenden BayWa-Gelände (Ergänzungsgebiet) einschließlich der angrenzenden Grün- und Freiflächen als Ersatz für fehlende öffentliche und private Grün- und Erholungsflächen zu nutzen
-§136 (3)1e BauGB-.

2.1

Sanierungssatzung

Die Marktgemeinde Nandlstadt erlässt aufgrund des § 142 (3) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaats Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 1 (38) der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) gemäß Beschluss des Marktgemeinderats vom **NN** 2020 folgende Satzung:

§ 1) Festlegung des Sanierungsgebietes
 Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor.

Das Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Der insgesamt ca. **NN** ha umfassende Bereich wird förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung: „Historischer Ortskern Nandlstadt“. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan abgegrenzten Fläche. Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Zusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2) Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3) Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 4) Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 (1) BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Vereinfachtes Verfahren

Nach §142 (1) BauGB beschließt die Marktgemeinde Nandlstadt die Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes.

Die Marktgemeinde wählt das vereinfachte Sanierungsverfahren nach §142 (4) BauGB.

Die Vorschriften sind für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich; die Sanierung wird hierdurch voraussichtlich nicht erschwert.

Im Sanierungsgebiet besteht grundsätzlich ein Genehmigungsvorbehalt (§ 144 BauGB): Vorhaben bedürfen der „sanierungsrechtlichen Genehmigung“. Den sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt kann die Gemeinde jedoch teilweise oder vollständig ausschließen (§ 142 Abs.4 BauGB). In diesem Fall wird im Grundbuch kein Sanierungsvermerk für betroffene Grundstücke eingetragen.

Die Sanierung soll im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt werden – allerdings ohne Ausschluss des sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalts, um die Möglichkeiten der Steuerung durch die Marktgemeinde zu erhalten bzw. zu erhöhen.

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden damit ihre Anwendung.

2.2

Begründung

Alle wesentlichen Merkmale der geplanten Sanierungsmaßnahmen in der Marktgemeinde Nandlstadt sprechen gemäß der Richtlinien der Städtebauförderung in Bayern für ein vereinfachtes Verfahren (vgl auch: Städtebauförderung in Bayern, Sanierung von Städten und Dörfern, S 34ff, Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium des Inneren – Oberste Baubehörde).

- * Durch die Sanierung sollen überwiegend Gebäude, aber auch Freiflächen modernisiert und das Wohnumfeld soll verbessert werden;
- * Voraussichtlich werden sich die Grundstückspreise im Sanierungsgebiet nicht wesentlich erhöhen. Größere Wertsteigerungen sind wahrscheinlich nicht zu erwarten;
- * Die Erneuerungsmaßnahmen bewirken deshalb wahrscheinlich nur kleinere Wertsteigerungen. Würden diese abgeschöpft, wäre der Verwaltungsaufwand überzogen mit überhöhtem Aufwand;
- * Im Grundbuch gibt es deshalb in der Regel keinen Sanierungsvermerk für die Grundstücke;
- * Durch die Sanierung werden keine besonderen Probleme erwartet, die eine Bodenordnung notwendig machen. Ordnungsmaßnahmen, die den Bodenwert beeinflussen, sind kaum, ggf. nur in geringem Umfang zu erwarten;
- * Die Marktgemeinde Nandlstadt wird ein Sanierungsgebiet haben, das jedoch ohne Sanierungsbebauungsplan auskommt.

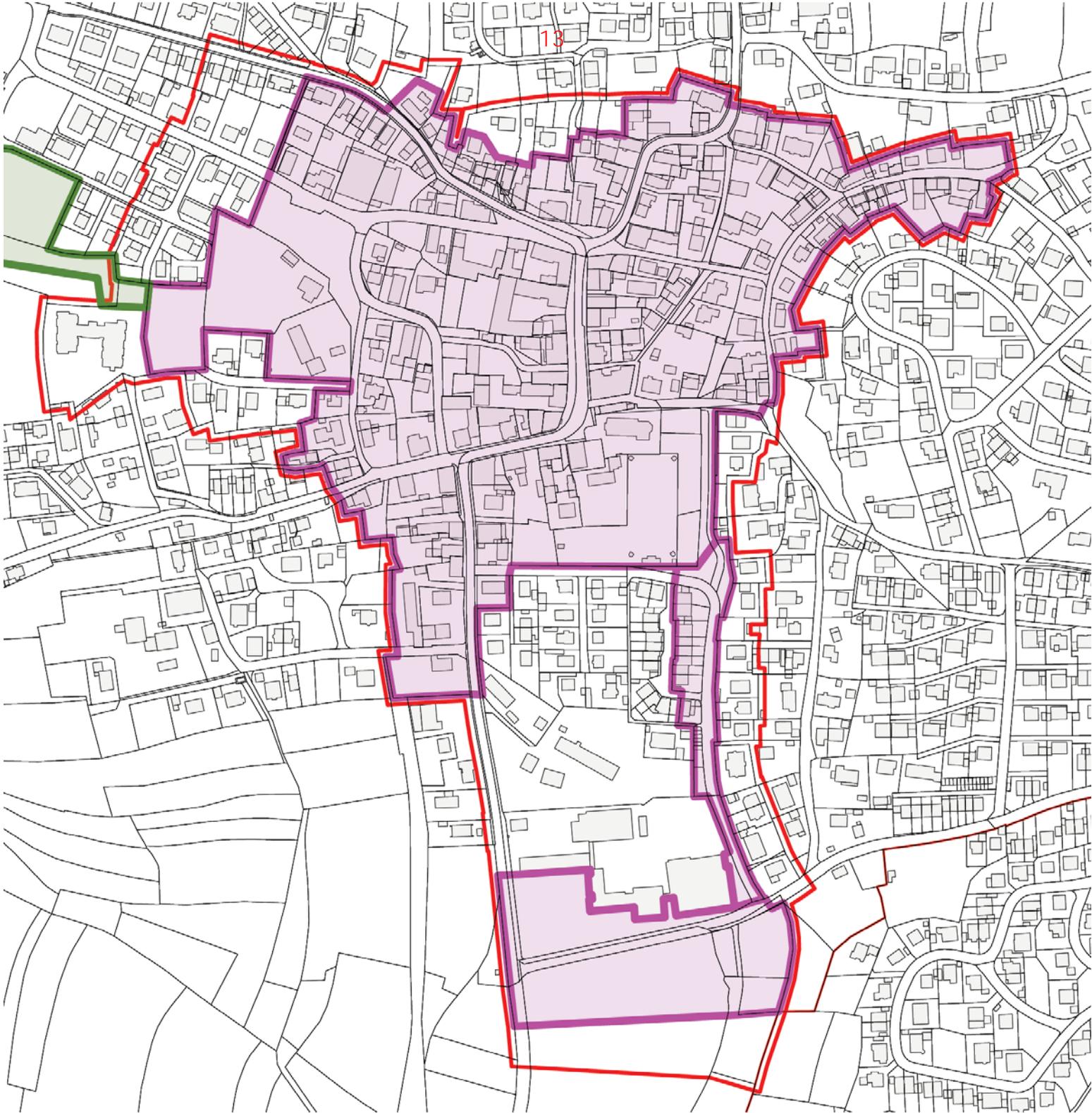
Herr BD Metzner
Im Prinzip sind alle notwendigen Gesichtspunkte aufgeführt (23.3.2020)

Rat an die MG Nandlstadt:

Möglicherweise die Bezüge ISEK zu VU vertiefend klären und weiter ausarbeiten (vgl. Sanierungssatzungen der LH München herausziehen)

Abstimmung mit einem Verwaltungsjuristen wegen möglicher gerichtlicher Einsprüche durch Grundstückseigentümer

Dringend
Die Satzung „wasserdicht“ machen



FÖRMLICH FESTGESETZTES SANIERUNGSGEBIET

-  Untersuchungsgebiet nach BauGB
-  Sanierungsgebiet nach §142(1) BauGB
-  Ergänzungsgebiete
-  Ruhender Verkehr am BayWa-Gelände mit Fußwegen



GEMEINDE¹⁵NANDLSTADT

WEITERE VORBEREITUNGEN ZUR SANIERUNG DES
HISTORISCHEN ORTSKERNS



KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM

ZUR DURCHFÜHRUNG PRIVATER BAUMASSNAHMEN

MARKTGEMEINDE NANDLSTADT

WEITERE VORBEREITUNGEN ZUR SANIERUNG DES HISTORISCHEN ORTSKERNS

KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM

ZUR DURCHFÜHRUNG PRIVATER SANIERUNGS- UND BAUMASSNAHMEN

VORBEMERKUNGEN

Der Marktgemeinderat von Nandlstadt hat im Dezember 2019 beschlossen, für einen abgegrenzten Bereich des zentralen Marktkerns ein Kommunales Förderprogramm aufzulegen, das im Rahmen des bayerischen Städtebauförderungsprogramms angewendet wird.

Fördergebiet ist die vom Lenkungsausschuß des Marktgemeinderats vorgeschlagene Abgrenzung für ein noch förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet „Historischer Ortskern Nandlstadt“ (siehe Anlage: Förderkulisse). Das Ensemble nach BayDSchG ist darin vollständig eingeschlossen.

1

ZWECK DER FÖRDERUNG

Zweck des Kommunalen Förderprogramms ist die Erhaltung und weitere Förderung des eigenständigen Charakters im historisch wertvollen Ortskern der Marktgemeinde Nandlstadt, der ältesten Hopfensiegelgemeinde in der oberbayerischen Holledau.

Der Marktgemeinderat unterstützt dabei finanziell geeignete bauliche Maßnahmen zur Verbesserung des ästhetischen Erscheinungsbilds im historischen Marktkern, der Erhaltung, baulichen Sanierung und der Gestaltung von Fassaden des historischen Gebäudebestands sowie der Modernisierung und Instandsetzung privater historischer Freiflächen.

Mit dem Kommunalen Förderprogramm fördert der Marktgemeinderat unter Berücksichtigung der Belange des wertvollen Ortsbildes ebenso wie der denkmalpflegerischen Gesichtspunkte die Ortsentwicklung.

Auf die konstruktive Mitarbeit der Eigentümer von Gebäuden und Freiflächen im historischen Ortskern wird besonders Wert gelegt.

2

GEGENSTAND DER FÖRDERUNG

Im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms können folgende Maßnahmen gefördert werden:

Art der Maßnahmen

Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung von Baukörpern vorhandener Wohngebäude, Werkstätten, sowie historischer, ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude mit ortsbildprägendem Charakter.

Unter „Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung von Gebäuden mit ortsbildprägendem Charakter“ sind zu verstehen:

- * Fassaden: Oberflächenstruktur und Farben der Fassaden
- * Öffnungen im Baukörper: Fenster, Schaufenster, Türen und Haustore
- * Dächer: Dachdeckung und Dachaufbauten
- * Einfriedungen: Hofmauern, Zäune, Hof Tore, Einfahrten mit öffentlicher Wirkung
- * Einzelelemente: Kellerabgänge, Haustreppen
- * Befestigte, private Vorflächen und Hofräume mit öffentlicher Wirkung
- * Ortstypische Vorgärten, deren Begrünung und Entsiegelung mit öffentlicher Wirkung
- * Ortstypische Werbeanlagen

Bei den Reparaturmaßnahmen sind vorrangig ortstypische Materialien, Formen und Farben zu verwenden.

In Ausnahmefällen können Mehrkosten für Neubaumaßnahmen gefördert werden, die entstehen, wenn diese durch die gemeindlichen Ziele zur Gestaltung des historischen Ortskerns bzw. wenn Festlegungen der Städtebaulichen Rahmenplanung dies notwendig machen.

3 GRUNDSÄTZE DER FÖRDERUNG

Die geplanten Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen haben sich insbesondere an den städtebaulichen Zielen zur Sanierung des historischen Ortskerns von Nandlstadt zu orientieren. Dies gilt vor allem für die

Fassadengestaltung

Materialien

Das historische Aussehen der Gebäude ist vorrangig zu erhalten.

Es empfiehlt sich, eine Befunduntersuchung über den Erstaufbau der Fassaden und ihrer Teile durchführen zu lassen.

Putz und Holz

Beim historischen Außenputz und bei altem Holz soll auf Kalk-Kasein-Farben, ausnahmsweise auf Mineralfarben, bei neuem Holz und bei Metall auf Farben mit Leinölfirnis zurückgegriffen

werden.

Farben

Für Putz, Holz und Metall sind die ursprünglich vorhandenen oder ortsüblichen Farbtöne zu verwenden.

Schäden

Alle Bauschäden an Fassaden und ihren Teilen sind in handwerklicher Form mit ortsüblichen Baustoffen zu beheben. Bei Holzauswechslungen ist altes Holz zu verwenden.

Öffnungen in den Baukörpern

Der vorhandene Rhythmus und das historisch vorgegebene Verhältnis der Wandflächen zu Wandöffnungen ist bei historischen Baukörpern zu erhalten.

Fenster

Fenster in den Fassaden sind vorrangig zu erhalten und zu reparieren.

Müssen historische Fensterkonstruktionen erneuert werden, ist beim Ersatz auf die historischen Vorgaben des Materials, der Bauweise, der Anzahl und der Form der Flügel, auf die Teilung der Fenster, auf Proportionen, Querschnitte und auf Profile zu achten. Neue Fenster sind grundsätzlich aus Holz mit konstruktiv bedingter Teilung zu bauen.

Schaufenster sind als Einzelfenster hochrechteckig bis quadratisch, in massiver Holzbauweise auszuführen oder als Metallkonstruktion zu bauen.

Fensterläden

Fensterläden sind, falls vorhanden, zu erhalten, ggf. sind schadhafte Hölzer zu ersetzen. Bei Verlust sind Fensterläden in historischer Form und Ausführung zu ergänzen.

Für die Farbgebung sind die ursprünglich vorhandenen oder ortsüblichen Farbtöne zu verwenden.

Schäden

Bei Bauschäden an den Öffnungen sind die Fenster bzw. die Fensterläden handwerklich zu reparieren.

Türen und Haustore

Im historischen Ortskern von Nandlstadt tragen die charakteristisch gestalteten Türen und Haustore von Wohn- und gewerblichen Gebäuden, Scheunen und Remisen, aber auch Hofstore in besonderem Maß zum Ortsbild bei.

Türen oder Haustore sind zu erhalten.

Müssen Türen und Haustore erneuert werden, ist bei Ersatz auf die historischen Vorgaben wie Material, Konstruktion, Anzahl und Form der Flügel, auf Proportionen, Querschnitte und auf Profile zu achten. Neue Türen oder Haustore sind wieder handwerklich aus Holz mit konstruktiv bedingter Teilung zu bauen. Für die Farbgebung sind die ursprünglich vorhandenen oder ortsüblichen Farbtöne zu verwenden.

Schäden

Bei Schäden sind Türen oder Haustore handwerklich zu reparieren.

Dachgestaltung

Die in Nandlstadt noch in Teilen zu beobachtende, ungestörte historische Dachlandschaft ist

zu erhalten. Dachgeschosse sind grundsätzlich über Giebelwandflächen zu belichten.

Dachdeckung

Dächer sind mit gebranntem, naturrotem und nicht engobiertem Dachziegel zu decken. Als Formen werden insbesondere der Biberschwanzziegel, aber auch Falzziegel oder Flachdachpfannen empfohlen.

Dachaufbauten

Zusätzliche Dachaufbauten sind zu vermeiden.

Müssen Dachgauben erneuert oder Gauben ausnahmsweise neu gebaut werden, ist bei der Konstruktion der Dachaufbauten, der Anzahl und der Form, der Proportionen und Profile auf historische Vorgaben zu achten.

Technische Elemente der Energiegewinnung sind an geeigneter, möglichst vom Straßenraum nicht einsehbarer Stelle in die Dachhaut technisch und gestalterisch zu integrieren.

E i n f r i e d u n g e n

Wesentlich für den besonderen Charakter der historischen Hopfensiegelgemeinde Nandlstadt sind auch die Übergänge von privaten Anwesen zu den öffentlichen Flächen zu gestalten, da diese die Räume der historischen Straßen und Gassen entscheidend mit prägen.

Dabei ist folgendes zu beachten:

Hofmauern

Hofmauern sind übermannshoch mit Ziegel gemauert oder in Bruchsteinmauerwerk ortsüblich zu errichten und mit geputzten Oberflächen auszuführen.

Zäune

Zäune sind als Holzzäune in einer ortsüblichen Höhe um 1,50m, senkrecht gelattet mit Pfosten aus Naturstein oder Hartholz, mit und ohne Sockel zu errichten.

Hoftore und Hofeinfahrten

Historische Hoftore und Hofeinfahrten sind zu erhalten. Bei Bauschäden sind diese handwerklich zu reparieren.

Müssen neue Hoftore gebaut werden, so muss bei der Konstruktion, der Anzahl der Flügel und evtl. der Schlupftüren auf Formen, Proportionen und Profile historischer Vorgaben geachtet werden.

Außentreppen

Außentreppen zu Gebäuden sind als Blockstufen oder als Treppenanlagen aus Natursteinquadern mit handwerklich bearbeiteten Oberflächen zu bauen.

Ähnliches gilt für offene und geschlossene Kellerabgänge sowie deren Wangen im öffentlichen Straßenraum. Die dafür notwendigen Geländer sind in geschmiedetem Eisen handwerklich auszuführen.

P r i v a t e F r e i f l ä c h e n u n d H o f r ä u m e

Private Freiflächen, die in den öffentlichen Raum hineinwirken und die funktional, optisch und gestalterisch mit ihm eine Einheit bilden, sind ortstypisch anzuordnen. Die Gestaltung kann sowohl durch Reparatur als auch durch Neubau der Flächen mit ortstypischen Materialien,

Formen und Farben erfolgen.

Als ortstypische Materialien sind Natursteinpflaster, Natursteinplatten mit handwerklich hergestellten Oberflächen, Kies, Schotterrasen oder wassergebundene Decken einzusetzen.

Bei der Sanierung bzw. Neugestaltung privater Freiflächen oder privater Hofräume ist immer auf einen möglichst sparsamen Grad der Befestigung und auf hohe Regenwasserdurchlässigkeit zu achten.

Begrünung und Entsiegelung privater Vorflächen und Hofräume

Die historischen Straßen und Gassen von Nandlstadt sollen begrünt werden. Wesentlich für das Ortsbild sind die Begrünung von Fassaden und Hofräumen sowie deren funktionsgerechte Befestigung. Die Begrünung kann durch Ranker und Spaliere an Fassaden als auch durch einen Hausbaum im Hof, durch Grasflächen und durch Pflanzflächen mit Blumen geschehen.

Vorhandene Fassaden- und Hofbegrünungen und der meist geringe Versiegelungsgrad von Hofflächen sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen haben sich nach Größe, Materialien, Formen und Farben deutlich den steinernen Fassaden des historischen Ortskerns von Nandlstadt unterzuordnen.

Werbeanlagen sind filigran und zart proportioniert auszuführen. Sie dürfen weder flächig gestaltet sein noch dürfen sie selbst leuchten. Ihre äußere Gestaltung hat sich den Funktionen, Vorgaben und Themen des historischen Ortskerns unterordnen.

4. FÖRDERUNG

Ein Rechtsanspruch auf eine Förderung besteht nicht.

Gebäude, die umfassend instand gesetzt werden und für die Zuwendungen in Form einer Kostenerstattung nach dem Städtebauförderungsprogramm gegeben werden, werden nach diesen Richtlinien nicht gefördert.

Förderfähig sind Herstellungskosten, die in sach- und fachgerechter Erfüllung der in Ziffer 3 genannten Grundsätze bzw. einer künftigen Gestaltsatzung entstehen.

Je Einzelobjekt (Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit) werden bis zu 30% der zuwendungsfähigen Kosten, höchstens jedoch mit 25.000,00 EUR gefördert. Bei fachgemäßer Ausführung können Eigenleistungen bis zu 50% des zuwendungsfähigen Kostenangebots anerkannt werden.

Die Leistungsbegrenzung auf 25.000,00 EUR bezieht sich auf die Sanierung eines Einzelobjektes.

Der Zuschuss wird nur einmal bis zur maximalen Höchstgrenze gewährt, auch wenn die Sanierung des Objektes in mehreren Bau- und Jahresabschnitten erfolgt.

Die Marktgemeinde Nandlstadt behält sich eine Rücknahme der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder teilweise nicht voll der Bewilligungsgrundlage entspricht.

Maßgeblich ist die fachliche Beurteilung durch die technische Abteilung der Verwaltung der Marktgemeinde Nandlstadt.

5. ZUWENDUNGSEMPFÄNGER UND ZUSTÄNDIGKEIT

Die Fördermittel werden natürlichen und juristischen Personen sowie Personengemeinschaften in Form von Zuschüssen gewährt.

Zuständig für die Entscheidung hinsichtlich der Förderung sowie über die Art und den Umfang ist die Verwaltung der Marktgemeinde Nandlstadt.

6. VERFAHREN

Bewilligungsbehörde ist die Marktgemeinde Nandlstadt.

Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmebeginn nach fachlicher und rechtlicher Beratung (Bauberatung) durch die Marktgemeinde Nandlstadt und des von ihr beauftragten Planungsbüros einzureichen.

Dem Antrag sind insbesondere beizufügen:

1. eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende,
2. ein Lageplan im Maßstab 1:1000,
3. gegebenenfalls weitere erforderliche Pläne, insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne nach Maßgabe des beauftragten Planungsbüros,
4. eine verbindliche Kostenschätzung,
5. ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden. Gegebenenfalls sind Bewilligungsbescheide beizufügen.

Die Anforderungen weiterer Angaben oder Unterlagen bleiben im Einzelfall der Verwaltung der Marktgemeinde vorbehalten.

Bei geschätzten Gesamtkosten bis zu 5.000,00 EUR sind zwei, ansonsten drei Angebote bauausführender Unternehmen einzuholen und der Marktgemeinde Nandlstadt zur Einsicht vorzulegen. In dem jeweiligen Leistungsverzeichnis sind die geplanten Leistungen eindeutig und umfassend darzulegen.

Die Marktgemeinde Nandlstadt prüft zusammen mit ihrem Planungsbüro einvernehmlich, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen dieses kommunalen Förderprogramms sowie den baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernissen entsprechen.

Die Förderzusage ersetzt jedoch nicht die erforderlichen öffentlich – rechtlichen Genehmigungen.

Geplante Maßnahmen dürfen erst begonnen werden, wenn die schriftliche Zusage der Bewilligungsbehörde vorliegt. Spätestens innerhalb von 3 Monaten nach Ablauf des Bewilligungszeitraums ist der Verwendungsnachweis vorzulegen.

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Beendigung der Baumaßnahme und nach Prüfung des Verwendungsnachweises.

Bei Gebäuden, an denen umfassende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, greift das Kommunale Förderprogramm nicht.

Ausgenommen von dieser Regel sind diejenigen Baumaßnahmen, die zur Sicherung des Bestandes bzw. von Teilen eines Objektes dienen (Notsicherungsmaßnahmen). Notsicherungsmaßnahmen können in eine spätere Gesamtsanierung übergeführt werden.

7. FÖRDERVOLUMEN

Das Fördervolumen des Kommunalen Förderprogramms wird zunächst mit 100.000 EUR /Jahr für die Jahre 2020, 2021, 2022 und 2023 aufgestellt. Das Programm kann um jeweils ein weiteres Jahr fortgeschrieben werden.

Voraussetzung für eine Bezuschussung oder eine Bescheinigung für die erhöhte steuerliche Abschreibung ist ein schriftlicher Vertrag, der mit der Marktgemeinde Nandlstadt vor Maßnahmenbeginn abgeschlossen werden muss.

Bei Sanierungsbedarf bzw. bei beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen steht den Antragstellern die kostenlose Bauberatung durch die Verwaltung der Marktgemeinde bzw. ihres beauftragten Planungsbüros zur Verfügung.

8. INKRAFTTRETEN

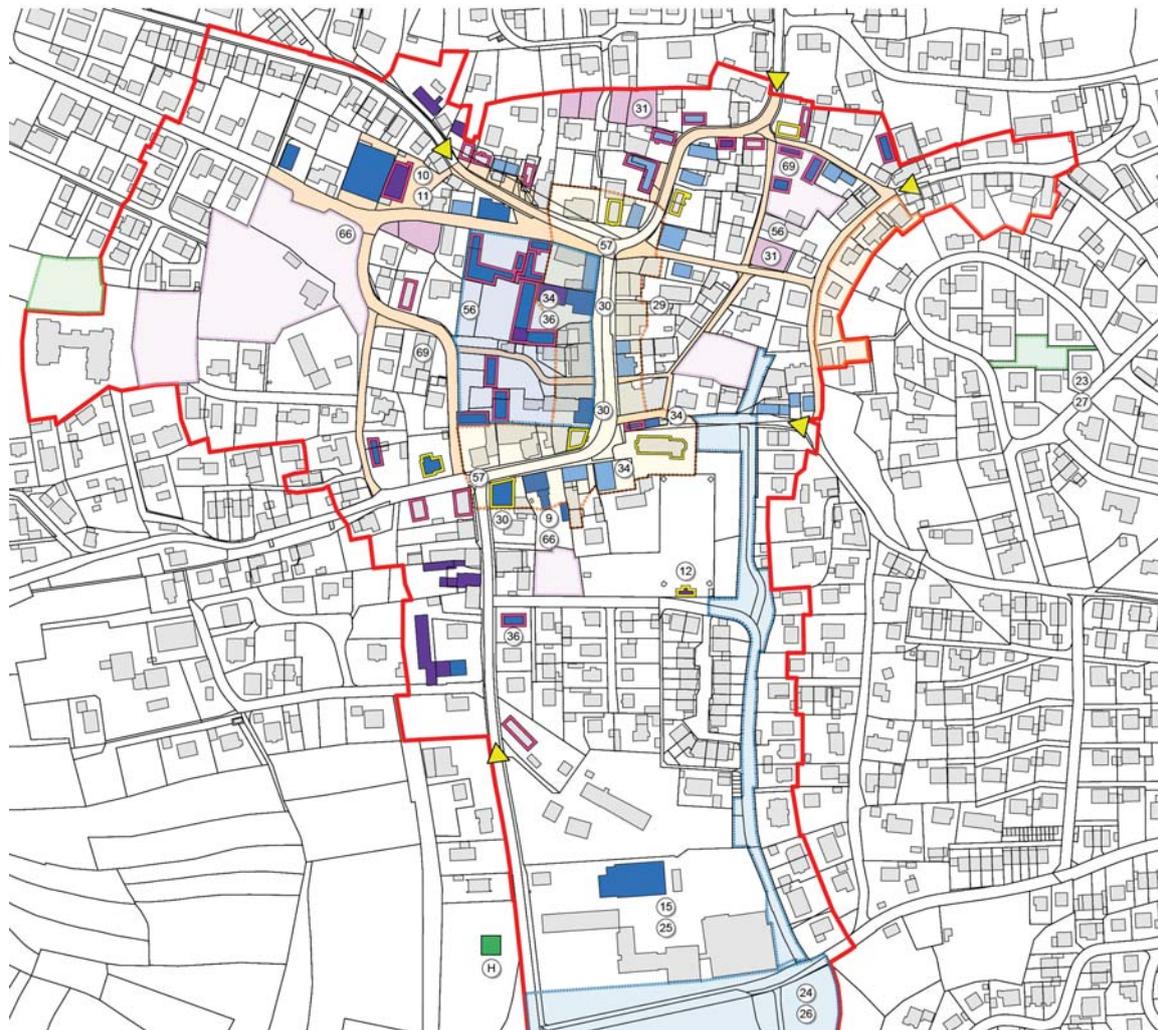
Das Programm tritt am 15.März 2020 in Kraft.

Nandlstadt, den 20. Februar 2020

Jakob Hartl
1. Bürgermeister

MARKTGEMEINDE NANDLSTADT
 ISEK - INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
 VU – VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN NACH BAUGESETZBUCH

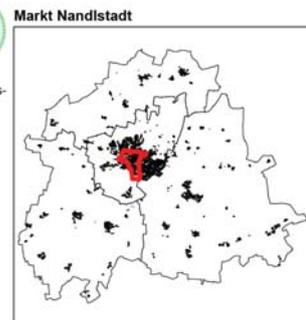
Das Kommunale Förderprogramm
Räumliche Abgrenzung der Förderkulisse
 Stand: 20. Februar 2020



Markt Nandlstadt
 Der Vergangenheit eine Zukunft



Ergänzungs-
 gebiet
 Waldbad



STÄDTEBAULICHE RAHMENPLANUNG

1. Vorschlag

BAUMASSNAHMEN

- Modernisierung: Grundhafte Sanierung von Baukörpern
- Sanierung und Umnutzung von Baukörpern
- Neubebauung leer stehender Grundstücke
- Umgestaltung von Fassaden (gemäß Kommunalem Förderprogramm)

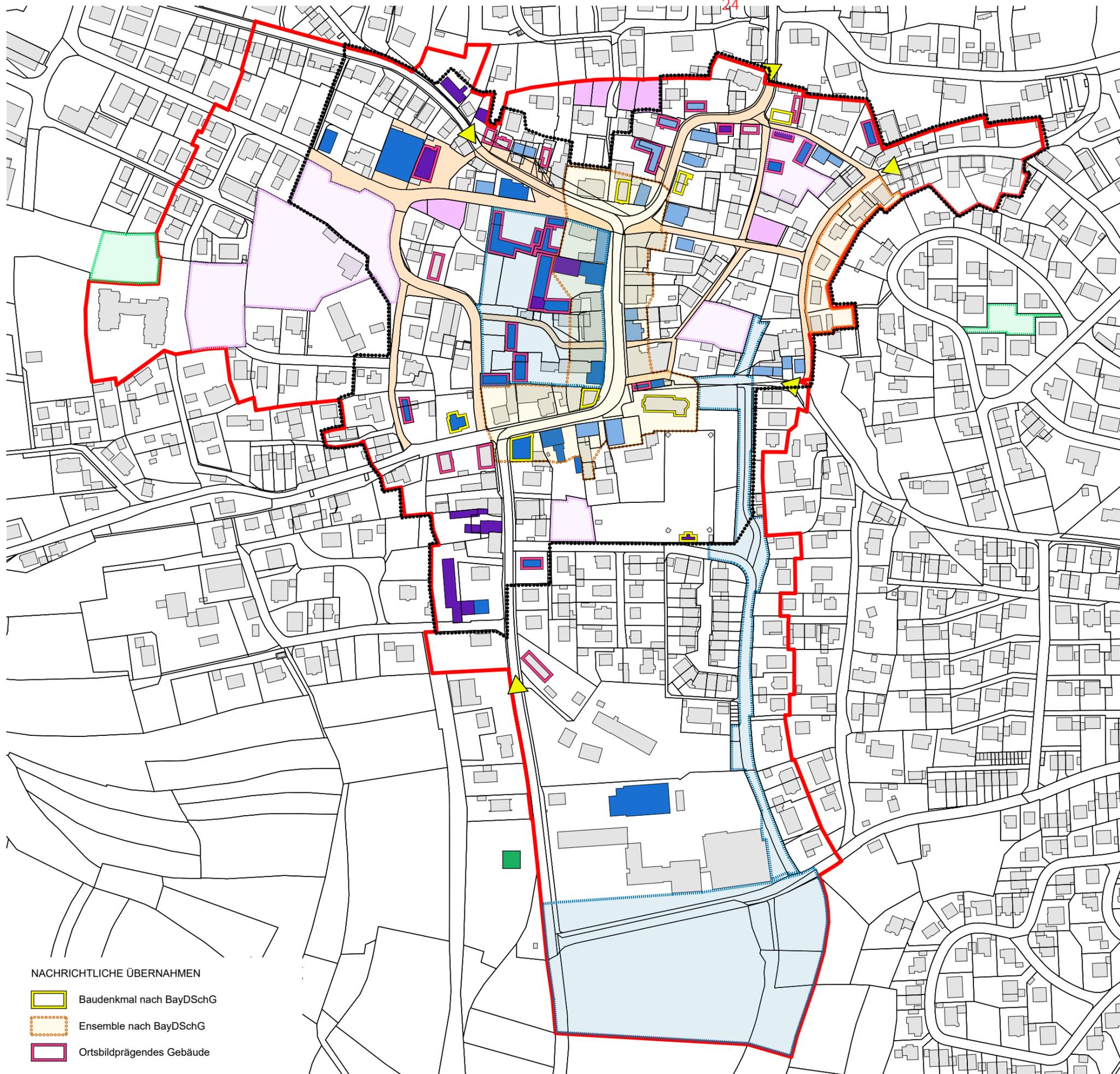
MASSNAHMEN IM ÖFFENTLICHEN RAUM

- Umgestaltung historischer Straßen, Wege und Plätze
- Auftakt Ortszugang
- Expressbus: Haltestelle

PLANUNGSMASSNAHMEN

- Nachverdichtungspotentiale
- Teilräumliche Entwicklungskonzepte
- Gestaltungskonzept Bergstraße
- Ergänzungsgebiet (Altenheim, Waldbad, Bürgerpark)

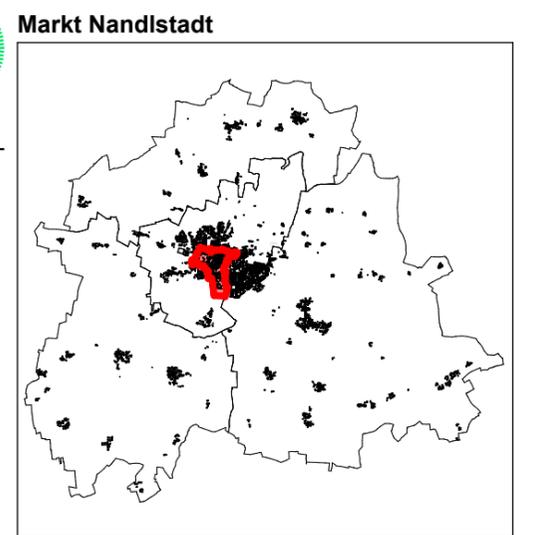
Plan Nr.:
 Maßstab: 1:3000



Markt Nandlstadt
Der Vergangenheit eine Zukunft



Ergänzungsgebiet Waldbad



STÄDTEBAULICHE RAHMENPLANUNG

1. Vorschlag

- BAUMASSNAHMEN**
- Modernisierung: Grundhafte Sanierung von Baukörpern
 - Sanierung und Umnutzung von Baukörpern
 - Neubebauung leer stehender Grundstücke
 - Umgestaltung von Fassaden (gemäß Kommunalem Förderprogramm)
- MASSNAHMEN IM ÖFFENTLICHEN RAUM**
- Umgestaltung historischer Straßen, Wege und Plätze
 - Auftakt Ortseingang
 - Expressbus: Haltestelle
- PLANUNGSMASSNAHMEN**
- Nachverdichtungspotentiale
 - Teilräumliche Entwicklungskonzepte
 - Gestaltungskonzept Bergstraße
 - Ergänzungsgebiet (Altenheim, Waldbad, Bürgerpark)
 - Grenze der Förderkulisse

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Baudenkmal nach BayDSchG
- Ensemble nach BayDSchG
- Ortsbildprägendes Gebäude

Plan Nr.:
Maßstab: 1:3000
Kartengrundlage:
Datum: September 2019
Städtebau: Klaus J. Schulz, Stadtplaner Architekt
Josef Lehner, Diplomingenieur
Dr. Ayca Beygo, Architektin
Markus Uhl, Stadtplaner Architekt
Grünplanung: Almuth Boedecker, Landschaftsarchitektin
Verkehr und Mobilität: Dr.-Ing. Bernhard Michel, Cooperative - Infrastruktur und
Freizeit: Umwelt, Darmstadt
Kontakt: Liebigstraße 39 80528 München Telefon 089.2283277
mail@staedtebau-und-freiraum.de
www.staedtebau-und-freiraum.de