

# GESTALTUNGSSATZUNG MARKT MASSBACH

mit Kommunalem Förderprogramm



# IMPRESSUM

## AUFTRAGGEBER

### Markt Maßbach

Marktplatz 1  
97711 Maßbach

vertreten durch Herrn Matthias Klement,  
1. Bürgermeister des Marktes Maßbach



## BEARBEITUNG

architektur + ingenieurbüro  perleth

 Kornmarkt 17  
97421 Schweinfurt

 [www.architekt-perleth.de](http://www.architekt-perleth.de)

 Christiane Wichmann, Architektin und Stadtplanerin, Dipl.-Ing. (FH)  
Leonie Kuhn, M.Sc. Stadt- und Raumplanung

 09721 / 675191 - 00

 [info@architekt-perleth.de](mailto:info@architekt-perleth.de)

## FÖRDERUNG

Dieses Projekt wird im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ mit Mitteln der Bundesrepublik Deutschland und des Freistaates Bayern gefördert.

Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr



## STAND

23.05.2023

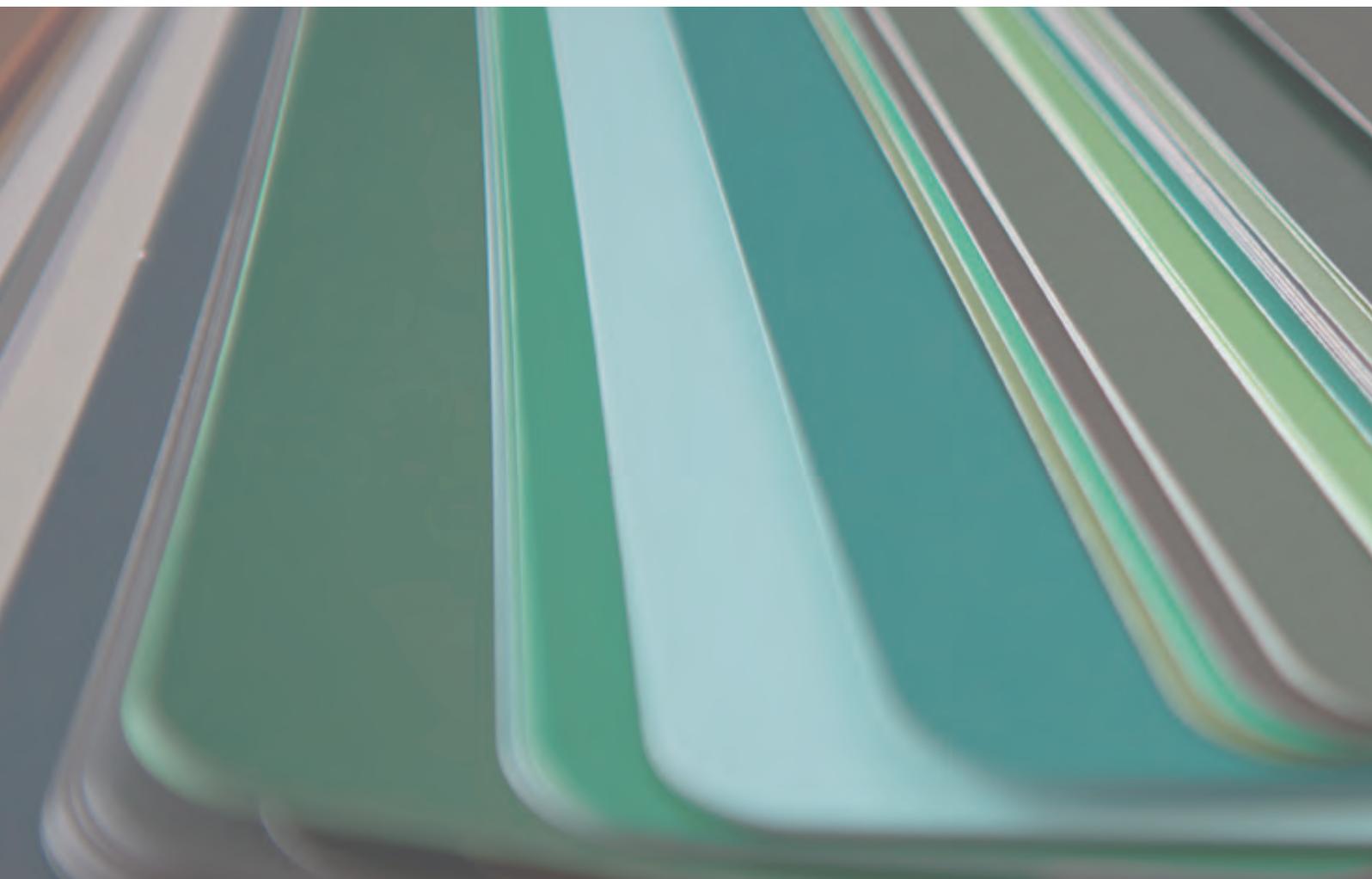
Abbildungen, Darstellungen, Fotos und Pläne: Soweit nicht anders angegeben, liegt die Urheberschaft und das Urheberrecht beim architektur + ingenieurbüro perleth.

# INHALT

1	Gestaltungssatzung .....	2
	Präambel.....	3
	1 Generalklausel.....	4
	2 Geltungsbereich .....	5
	3 Städtebauliche Merkmale .....	7
	4 Gebäudemerkmale .....	8
	5 Werbeanlagen .....	16
	6 Außenanlagen, Private Freiflächen .....	17
	7 Schlussbestimmungen .....	19
2	Kommunales Förderprogramm .....	22
	1 Räumlicher Geltungsbereich .....	23
	2 Sachlicher Geltungsbereich .....	23
	3 Verfahren.....	25
	4 Zeitlicher Geltungsbereich.....	27
	Geltungsbereich der Gestaltungssatzung und des kommunalen Förderprogrammes .....	28



Quelle: Markt Maßbach



- 
- Präambel
  - 1 Generalklausel
  - 2 Geltungsbereich
  - 3 Städtebauliche Merkmale
  - 4 Gebäudemerkmale
  - 5 Werbeanlagen
  - 6 Außenanlagen, Private Freiflächen
  - 7 Schlussbestimmungen

# GESTALTUNGSSATZUNG



# 1 GESTALTUNGSSATZUNG

Zum Schutze des Ortsbildes zur Gestaltung der städtebaulichen und baulichen Struktur und zur Ordnung der Ortsentwicklung erlässt der

## Markt Maßbach

aufgrund des Artikels 81 Abs. 1 Nr. 1, 2, 5, und 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 Des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist für den Altort Maßbach als 1. Novellierte Fassung in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, der Regierung von Unterfranken und dem Landratsamt Bad Kissingen folgende Gestaltungssatzung.

## Präambel

Ziel dieser Satzung ist es, das städtebauliche und baukulturelle Erbe des Altortes von Maßbach zu schützen und zu pflegen, sowie neue städtebauliche und bauliche Qualitäten zu fördern und zu entwickeln. Gleichzeitig soll aber auch neue Architektur möglich sein, deren Formensprache sich jedoch in das gewachsene Gefüge des Ortes einfügen muss.

Schwerpunkt der 1995 erlassenen Gestaltungssatzung war vorhandenen Gestaltungsqualität zu sichern und Mängel sukzessive zu beseitigen. Mit der 1. Novellierung nun wurde einerseits auf Erfahrungen bei der Umsetzung der Gestaltungssatzung und auf technische, gestalterische und klimatische Entwicklungen reagiert, andererseits dem „modernen Bauen“ mehr Aufmerksamkeit geschenkt mit dem Ziel, die Ortsstruktur weiterzuentwickeln und die Bau- und Architekturgeschichte des Ortes so fortzuschreiben, dass wertvolle Bausubstanz erhalten und neue Architektur integriert wird.

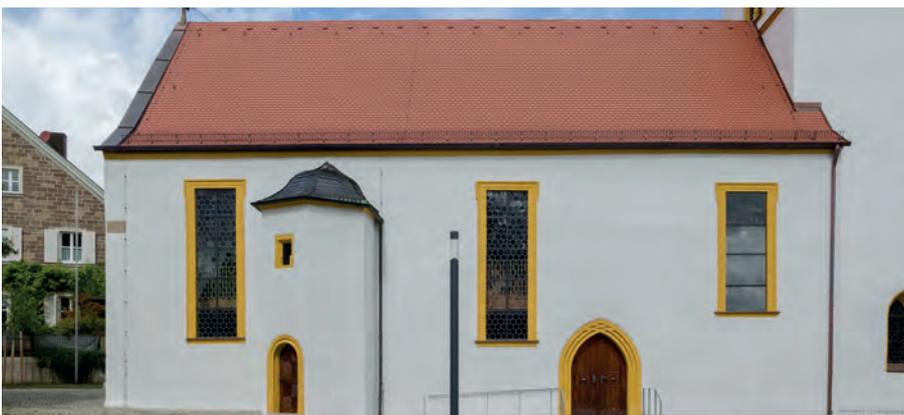


## 1 Generalklausel

Das gewachsene Erscheinungsbild des Ortes in seiner unverwechselbaren Eigenart und Gestalt ist zu erhalten, zu schützen, zu verbessern und weiterzuentwickeln. Das ortsbildprägende Baugesfüge ist bei allen baulichen Maßnahmen grundsätzlich zu berücksichtigen, und zwar in Bezug auf Form, Maßstab, Werkstoffe, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander sowie Farben. In Übereinstimmung mit der Umgebung soll neues Bauen mit Elementen und Materialien zeitgenössischer Architektur durchaus gefördert werden.

Dabei sind im Einzelnen folgende Grundsätze zu beachten:

- Notwendige Veränderungen müssen sich am Bestand orientieren und sich in die umgebende Substanz einfügen.
- Vorhandene Gestaltungsmängel sind im Zuge baulicher Maßnahmen im Sinne dieser Satzung zu beseitigen.
- Gebäude mit von der Regel abweichenden Baustilen sind entsprechend ihrer stilprägenden Besonderheiten zu behandeln bzw. stilgerecht zu verbessern.
- Die Gebäude und die sich umgebenden Freiflächen sind sorgfältig aufeinander abzustimmen. Der Qualität der Freiräume und des Grüns ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.
- Bei allen Maßnahmen ist auf eine handwerkliche Ausführung und eine fachgerechte Detailgestaltung zu achten.
- Handwerkskunst auch mit neuen Materialien und Techniken ist zu fördern und weiterzuentwickeln.
- Auf neue funktionale Anforderungen und Techniken (z.B. Barrierefreiheit, Umwelttechnik, Medien etc.) sind im Sinne dieser Satzung geeignete gestalterische Lösungen zu suchen.



St. Bartholomäus Kirche  
Quelle: [www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de)

## 2 Geltungsbereich

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet „Altort“ des Marktes Maßbach. Die räumliche Abgrenzung ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen.

### 2.2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung umfasst

- die genehmigungspflichtige und verfahrensfreie Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung, die Instandsetzung und Instandhaltung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen, sowie die Errichtung und Änderung von Werbeanlagen nach Art. 55 und 57 Bayerische Bauordnung (BayBO),
- den anzeigepflichtigen und nicht anzeigepflichtigen Abbruch bzw. die Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen nach Art. 57 Bayerische Bauordnung (BayBO),
- die Gestaltung der privaten Freiflächen mit Mauern und Einfriedungen.

Genehmigungspflichtige Vorhaben werden durch die Gemeinde unter Einschaltung des Sanierungsbeauftragten überprüft und an das Landratsamt Bad Kissingen zur Genehmigung weitergeleitet. Sonstige, nach BayBO nicht genehmigungspflichtige Vorhaben sind der Gemeinde vorzulegen, durch den Sanierungsbeauftragten zu prüfen und durch die Gemeinde zu genehmigen.

Im Geltungsbereich dieser Satzung kann die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung einer baulichen Anlage versagt werden, wenn diese erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild im positiven Sinne prägt oder von städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist, bzw. sie den Bestimmungen dieser Gestaltungssatzung widerspricht.



## 2.3 Bestandsschutz

Vorhandene bauliche Anlagen haben Bestandsschutz, auch wenn sie den Festsetzungen dieser Gestaltungssatzung widersprechen. Dies gilt insbesondere auch für die Gestaltung von gewerblichen Gebäuden, Werbeanlagen und Hoftoren. Bei Änderungen bzw. Erneuerungen sind jedoch die Festsetzungen der Satzung einzuhalten.

## 2.4 Bebauungsplan

Im Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Bei der Aufstellung zukünftiger Bebauungspläne, die ganz oder teilweise im Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung liegen, müssen die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes im Einklang mit den Festsetzungen dieser Gestaltungssatzung stehen.

## 2.5 Denkmalschutz

Durch die Festsetzungen dieser Gestaltungssatzung werden die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) nicht berührt. Die denkmalgeschützten Gebäude sind der Liste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege unter [www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de) zu entnehmen. Veränderungen an diesen Anwesen bedürfen der Genehmigung durch die Gemeinde und der denkmalpflegerischen Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Bad Kissingen.

## 2.6 Natur- und Landschaftsschutz

Bei Maßnahmen in sensiblen Landschaftsräumen wie offene Hang- und Talräume (offen = über mehrere Flurstücke gehende Freiflächennutzung, z.B. Obstwiesen, Nutzgärten) muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die untere Naturschutzbehörde beteiligt werden.



## 3 Städtebauliche Merkmale

### 3.1 Dachlandschaft

Der einheitliche Gesamteindruck der Dachlandschaft ist zu erhalten. Bei baulichen Maßnahmen darf die Dachlandschaft in ihrer Einheitlichkeit und Geschlossenheit in Bezug auf Dachformen, maßstäbliche Gliederung, Material und Farbigkeit gerade im öffentlichen Raum einsehbaren Bereich nicht beeinträchtigt werden.

Ruhige, geschlossene Dachflächen ohne oder mit wenigen Einbauten und Aufbauten ergeben eine gute Einbindung in die Dachlandschaft.

### 3.2 Parzellenstruktur, Gebäudestruktur und Gebäudestellung

1. Die vorhandene Parzellenstruktur in ihrer Auswirkung auf das Gebäude- und Straßenbild ist zu erhalten. Neue Bauten sollten die überlieferte Art der Gebäudestellung und Gebäudeform übernehmen.
2. Die vorhandene Stellung der Gebäude zur Straße sowie die Stellung der Gebäude zueinander, gebildet aus Höfen und Gassen ist bei baulichen Maßnahmen aufzunehmen. Dies gilt auch für den Wechsel von giebel- und traufständigen Gebäuden.
3. Die Dichte der Bebauung orientiert sich grundsätzlich am Bestand. Zulässig ist der ersatzlose Abbruch von nicht denkmalgeschützten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen im rückwärtigen Bereich, wenn dies der Auflockerung einer übermäßig verdichteten Bebauung dient.
4. Die Höhe der Bebauung orientiert sich am Bestand und an der umgebenden Bebauung. Straßen begleitende Hauptgebäude, Seitengebäude und rückwärtige Nebengebäude sind in Wand- und Dachflächen differenziert aufeinander abzustimmen.

### 3.3 Abstandsflächen

Von der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO kann abgewichen werden, wenn die Abweichung den Zielen dieser Satzung entspricht, es die ortstypische Bauweise erfordert und das Landratsamt Bad Kissingen als Bauaufsichtsbehörde dies zugelassen hat.

### 3.4 Gärten und Höfe

Die Gärten und Höfe prägen das Gefüge des Ortes und unterstreichen ihr Aussehen und ihre Wohnqualität.

Die Einzelheiten zur Bepflanzung, zu den Einfriedungen und Befestigungen sind in Artikel 6 festgelegt.

## 4 Gebäudemerkmale

### 4.1 Dächer

1. Die Hauptgebäude sind mit einem Satteldach mit mittigem First und mit mindestens 40 – 60° Neigung auszubilden. Historische Sonderdachformen (Halbwalm-, Walm- oder Mansarddach etc. sind zu erhalten. Anbauten an das Hauptgebäude müssen sich an dessen Dachgestaltung anpassen.
2. Nebengebäude sind mit einem Satteldach mit 30 – 50° Neigung auszustatten. Bis zu einer Breite von 7,00 m dürfen Nebengebäude auch mit einem geneigten Pultdach mit 30° Neigung ausgestattet sein.
3. Der Dachüberstand darf am Ortgang maximal 0,25 m, an der Traufe maximal 0,35 m betragen. Vorhandene ortsbildprägende Gebäude dürfen bei nachträglichem Dachausbau einen Kniestock von maximal 0,25 m Höhe erhalten. Bei Neubauten und Bauwerken ab 1945 ist ein Kniestock von maximal 0,50 m erlaubt.
4. Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind mit naturbelassenen und maximal matt engobierten Tondachziegel im naturroten, ziegelroten bis rot-braunen Farbspektrum sowie Naturschiefereindeckungen bei Mansarden zu decken.
5. Für kleinere Anbauten sind nicht strukturierte Gläser und glänzende Bleche (Stehfalz in Kupfer oder Titanzink) zulässig.



6. Im rückwärtigen und vom öffentlichen Raum nicht direkt einsehbaren Bereich können für Nebengebäude und Garagen im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Genehmigungsbehörde auch Pultdächer mit einer Neigung von maximal 12 – 15° oder Flachdächer zugelassen werden. Die Ausnahmen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden. Flachdächer sind jedoch ohne Ausnahme zu begrünen.
7. Dachgauben und andere Dachaufbauten dürfen maximal ein Außenmaß von 1,50 m Breite aufweisen. Je Gebäude darf nur eine Gaubenart (Satteldach-, Schleppdach- oder Walmdachgauben) vorkommen. Bei Schleppgauben sind im Wege der Abweichung Doppelgauben zulässig, wenn eine deutliche senkrechte Teilung erfolgt. Die Breite einer Doppelgaube darf 3,00 m nicht überschreiten. Dreifach- oder Mehrfachgauben sind nicht zulässig. Die Summe der Dachaufbauten muss weniger als die Hälfte der Dachbreite betragen. Vom Ortgang und First müssen die Gauben mindestens einen Abstand von 1,50 m haben. Gauben und sonstige Dachaufbauten sind in Material, Farbe und Gestalt an die umgebende Dachfläche und das Gebäude anzupassen.
8. Eine Sonderform der Gauben stellen die Quer- oder Zwerchhäuser dar, die eine Verlängerung der Wandfläche im Dachbereich darstellen. Sie dürfen pro Dachseite nur einmal (bei über 15 m breiten Gebäuden zweimal) verwendet werden. Ihre Breite darf insgesamt maximal 1/3 der Gesamtbreite des Gebäudes betragen. Der First der Quer- oder Zwerchhäuser darf nicht über dem des Hauptdaches liegen.
9. Dachflächenfenster sind zulässig, sollten aber möglichst nicht einsehbar sein. Die Gesamtfläche der Dachflächenfenster darf maximal 1/4 der gesamten Dachfläche einnehmen. Vom Ortgang und First müssen die Dachflächenfenster mindestens einen Abstand von 1,50 m haben. In Ausnahmefällen sind auch größere Dachflächenfenster als Bänder zugelassen, wenn sie in Dimension und Gestaltung in die Dachfläche integriert sind.



10. Spenglerarbeiten sind mit üblichen Kupfer- oder Titanzink-Blechen in handwerklicher Verarbeitung auszuführen. Glänzende Bleche müssen mit einem Anstrich versehen werden. Der Anstrich darf nur in einem grauen oder dunklen Farbton (vorzugsweise schwarz oder dunkelbraun) ausgeführt werden. Flächen in Blech sind nur an untergeordneten Bauteilen zulässig. Nicht zugelassen sind Rinnen und Fallrohre aus Kunststoffmaterial.
11. Kamine sollen das Dach im First oder in Firstnähe durchstoßen und im sichtbaren Bereich verputzt oder mit Blech verkleidet sein. Freistehende Kaminzüge oder solche, die ganz oder teilweise aus der Außenwandfläche herausstehen sind nur im nicht einsehbaren Bereich zulässig. Nach Möglichkeit ist der obere Abschluss des Kamines mit flachen Kaminköpfen in Naturstein, Beton oder Metall zu versehen.

## 4.2 Technische Anlagen

1. Solar- und Photovoltaikanlagen sind vorrangig nicht einsehbar der jeweiligen Situation harmonisch anzupassen. In besonderen Ausnahmen können auch Anlagen zugelassen werden, die vom Straßenraum aus sichtbar sind. An solche Anlagen sind besonders hohe Anforderungen an Gestaltung und Material zu stellen.

Die Montage von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ist zulässig, wenn sie das Gesamterscheinungsbild des Daches, des Gebäudes sowie der Umgebung nicht beeinträchtigen. Die Module sind in einem geschlossenen, zusammenhängenden und rechteckigen Feld anzuordnen. Abtreppungen und gezackte Ränder z.B. um Kamine, Dachflächenfenster und entlang von Dachgraten sind nicht zulässig. Sie müssen eine matte, tiefdunkel monochrome Oberfläche haben und ohne sichtbare metallischglänzende Einfassung sein. Im besten Fall sind Module und Rahmen in einheitlichem Farbton auszuführen und soweit möglich der Dacheindeckung farblich anzugleichen. Es sollte darauf geachtet werden, dass die Anlage so weit wie möglich bündig und parallel zur Dachfläche integriert wird. Differenzblöcke zur Richtungsänderung von Modulen bzw. Aufständern sind nicht mit dem Gesamterscheinungsbild eines historischen Ortskerns vereinbar.

Auch sollten die Elemente jeweils allseitig von Dachfläche umschlossen sein. Als allgemeiner Gestaltungsgrundsatz kann angenommen werden: mindestens ca. 1,50 m Abstand von Traufe, First und Ortgang.

Alle Anlagen sind in entsprechenden Plänen und Detailzeichnungen darzustellen.

Für Solar- und Photovoltaikanlagen auf Baudenkmalern und im Nähebereich von Baudenkmalern besteht eine Erlaubnispflicht nach Art. 6 BayDSchG.

*Verweis auf die Homepage des  
Bayerischen Landesamtes für  
Denkmalpflege BLfD:  
[https://www.blfd.bayern.de/information-service/klimaschutz\\_denkmalpflege/index.html](https://www.blfd.bayern.de/information-service/klimaschutz_denkmalpflege/index.html)*

2. Sogenannte Stecker-Solar-Geräte, auch Balkonkraftwerke genannt, sind vorrangig nicht einsehbar der jeweiligen Situation harmonisch anzupassen. In besonderen Ausnahmen können auch Anlagen zugelassen werden, die vom Straßenraum aus sichtbar sind. An solche Anlagen sind besonders hohe Anforderungen an Gestaltung und Material zu stellen, und sie dürfen keine Blendwirkung in den öffentlichen Raum erzeugen. Die PV-Module sollten möglichst passgenau das Balkongeländer bzw. die Balkonbrüstung in Breite und Höhe verdecken. Je Objekt sind einheitliche PV-Module zu verwenden (möglichst vom gleichen Anbieter / Hersteller). Am jeweiligen Objekt sollten alle Balkone auf der jeweiligen Gebäudeseite mit PV-Modulen ausgestattet werden und der Neigungswinkel entspricht dem des Balkongeländers / -brüstung (in der Regel 90°). Zulassungen an historischen Gebäuden sollen grundsätzlich zurückhaltend platziert werden.
3. Sonstige technische Dachaufbauten wie Medienempfangselemente für Rundfunk, Fernsehen und Funkbetrieb sind farblich auf die angrenzenden Bauteile abzustimmen, dürfen den First nicht überragen und sollen nach Möglichkeit vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sein.
4. Aufzugsschächte sollen möglichst unterhalb der Dachfirsthöhe enden.
5. Bei der Aufstellung von Wärmepumpen, Entlüftungsanlagen und Klimageräten etc. ist auf nachbarliche Belange Rücksicht zu nehmen und möglichst von der Grundstücksgrenze zum Nachbarn hin abzurücken. In Vorgärten haben sich Wärmepumpen und Klimageräte in die Gartengestaltung einzufügen.
6. Windkraftanlagen sind aufgrund ihrer notwendigen Dimensionierung und der damit verbundenen Beeinträchtigung des Ortsbildes im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung nur im rückwärtigen, nicht einsehbaren Bereich zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind sie in den zum Rand des Geltungsbereiches gelegenen Gärten, sofern sie das Gesamterscheinungsbild nicht beeinträchtigen sowie in einer Dimensionierung, die sich in das Ortsbild einfügt.



### 4.3 Fassade

1. Die Gesamtfassade des Hauses muss eine einheitliche Gesamtgestaltung aufweisen, die Geschosse müssen zueinander Bezug nehmen.
2. Historische Natursteinsockel dürfen nicht verputzt oder verkleidet werden. Als Material der anderen Sockelverkleidung ist schlagwasserfester Putz oder heller, ortsüblicher Naturstein, d.h. Sandstein (gehauen, geboßt, schariert oder gesägt) oder Muschelkalk (gehauen, geboßt oder schariert) zu verwenden. Polierte Oberflächen sind nicht zulässig.
3. Veränderungen und Freilegungen von Fachwerk dürfen nur durchgeführt werden, wenn dies historisch begründet ist und sich dadurch kein Nachteil für das gesamte Erscheinungsbild der Fassade ergibt.
4. Bei einer Nutzung des Erdgeschosses als Geschäft sollen die tragenden Konstruktionselemente sichtbar bleiben (Mindestbreite 0,30 m).

### 4.4 Farbe und Material

1. Massive Außenwände sind zu verputzen. Gemusterte, strukturierte, dekorative sowie modische Putzarten und Verkleidungen mit ortsuntypischen Natursteinplatten, keramischen Platten, Aluminium, Faserzementplatten sowie Wetterschutzverkleidungen aus künstlichen Materialien oder anderen hochglänzenden Materialien sind nicht zulässig. Für die Putzsichtflächen ist in der Regel Kalk- oder Silikatputz zu verwenden. Die Putzoberflächen sind entweder glatt aufzutragen oder feinkörnig zu verreiben.
2. Putzoberflächen sind mit hell abgetönter Kalk-, Mineral- oder Silikatfarbe in gelblich, bräunlich, rötlich, grünlich oder grau abgetönten Erd- bzw. Sandfarbtönen zu streichen. Nicht zugelassen sind grelle Farben oder schneeweiß. Die Farbgebung von Wandfläche, Fenstergewände und Sockel muss harmonisch aufeinander abgestimmt sein. Dekorative Holzteile können ausnahmsweise auch andersfarbig gefasst werden.



3. Andere sichtbare Holzteile sollten naturbelassen ausgeführt und dabei bereits vorhandenen Altholzteilen angeglichen werden. Holzverschalungen bei Nebengebäuden bzw. Anbauten können auch in einem Grauton gestrichen werden. Im Zweifelsfall gilt das Gebot der Einfügung.
4. Es wird empfohlen glattgeputzte 12-18 cm breite Fensterumrahmungen zu verwenden. Diese wären durch einen hellen Anstrich bzw. dunkleren Farbton vom Fassadenfarbton abzusetzen. Wo Natursteingewände vorhanden sind, müssen diese erhalten bzw. erneuert werden.
5. Die Farbgestaltung von Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung ist mit der Marktgemeinde abzustimmen. Vor der Genehmigung können Farb- und Putzproben verlangt werden. Im Falle eines Einzeldenkmales ist eine Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege notwendig.
6. Bei energetischen Sanierungen ist die historische Bausubstanz und das gestalterische Erscheinungsbild zu berücksichtigen. Sie sind in jedem Einzelfall auf das jeweilige Gebäude hin zu konzipieren. Oberster Grundsatz ist eine hohe energetische Relevanz bei gleichzeitig historischer Verträglichkeit sowie Schutz der Gestaltung prägende Elemente. Zugelassen sind energetische Ertüchtigungen im Bestand, die das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen. Die Anforderungen sind umso höher, je historisch wertvoller das Gebäude ist. Eine Abstimmung mit der Gemeinde ist notwendig.

Im Allgemeinen sind Innenwanddämmungen aus Schilf, Holzfaserplatten oder mineralisch gebundene Dämmplatten zu bevorzugen.

Bei Außendämmungen sind nur mineralische Wärmedämmputze mit einem historischen geschriebten Kalkdeckputz zulässig.

Für Bauwerke, die nach 1945 errichtet wurden, können auch Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) verwendet werden. Die mögliche Dämmstärke des WDVS ist immer im Einzelfall mit dem Markt Maßbach abzusprechen. Die Oberfläche des WDVS ist als fein geschriebter Oberputz mit einem mineralischen Anstrich oder mit eingefärbtem mineralischem Oberputz, jeweils bis 1,0 mm Korngröße, herzustellen. Der Flächenversatz zwischen WDVS und Sockel ist bis zu 15 cm zulässig. Die Wärmedämmung kann auch unter einer Holzkonstruktion erfolgen.



#### 4.5 Wandöffnungen

1. Zulässig sind Fenster, Fenstertüren und Türen in deutlich stehenden und rechteckigen Formaten mit schlanken Fensterprofilen.
2. Alle Fensteröffnungen einer Fassade sind überwiegend gleich groß und ab einer lichten Breite von 1,00 m mindestens zweiflügelig und senkrecht geteilt oder mehrflügelig auszuführen.
3. An den straßenabgewandten Gebäudeseiten, die sich zu geschlossenen Hofbereichen orientieren, sind darüber hinaus großflächige, zusammenhängende Fensterflächen oder nicht unterteilte Fenster erlaubt.
4. Zulässig sind Fenster aus Vollholz, Kunststofffenster, Holz-/Alu-Verbundfenster sowie matt lackierte Stahlfenster in handwerklicher, filigraner Ausführung.
5. Schaufenster sind nur zulässig im Erdgeschoss. Diese dürfen in stehenden Formaten eine maximale Breite von 2,00 m aufweisen.
6. Zulässig sind Eingangstüren mit einer lichten Breite bis 1,30 m sowie zweiflügelige Türen bis zu einer Breite von 2,00 m, vorzugsweise aus Vollholz, alternativ aus Holz-/Alu oder matt lackiertem Stahl. Teilverglasungen sind zulässig.
7. An den straßenabgewandten Gebäudeseiten, die sich zu geschlossenen Hofbereichen orientieren, sind darüber hinaus abweichende Türbreiten sowie abweichende Materialien mit matter Oberfläche und dezenter Farbgebung zulässig.
8. Zulässig sind Eingangsstufen als massive Blockstufen aus Muschelkalk, Sandstein oder Beton zur Erschließung des Erdgeschosses.
9. Zulässig sind Tore in einer Breite bis 5,00 m, vorzugsweise in Vollholz, alternativ aus matt lackiertem Stahl. Teilverglasungen sind zulässig. Kunststoffkonstruktionen jeglicher Art sind nicht zulässig.
10. Für alle Verglasungen bei Fenster, Schaufenstern und Eingangstüren ist nur klares Flachglas zugelassen, für Eingangstüren und nicht vom Straßenraum einsehbaren untergeordneten Fenstern zudem satiniertes Glas.
11. Schutzmaßnahmen für die Fenster und Fenstertüren sind bevorzugt als Klappläden in massiver Holzbauweise in mattem Ton oder aus mattlackiertem Stahl auszuführen. Rollläden und Außenjalousetten sind nur ausnahmsweise und dann zulässig, wenn sie in den Sturz eingearbeitet sind und im Falle von Natursteingewänden das Erscheinungsbild der Gewände nicht beeinträchtigen. Vorhandene historische Fensterläden dürfen nicht beseitigt werden. Für Schaufenster sind zudem offene Fallarm-, Gelenkarm- oder Kassettenmarkisen mit einfarbigem Markisenstoff zulässig. Der Farbton ist bei der Abnahme der Fassadenfarbe durch die Marktgemeinde festzulegen.

#### 4.6 Balkone und Anbauten

1. Balkone und Erker sind zum Straßenraum nicht oder nur in begründeten Ausnahmefällen erlaubt. An den straßenabgewandten Seiten sind Balkone o.ä. aus offener Ständerkonstruktion aus matt lackiertem Stahl oder Vollholz mit Ausnahme im Dachgeschoss zulässig. Die jeweiligen Konstruktionen sind auf das statisch erforderliche Tragsystem und die statisch erforderlichen Querschnitte zu minimieren.
2. Zugelassen sind untergeordnete Wandeinschnitte z.B. für überdachte Eingänge, geschlossene Loggien, die auf die Gesamtfassade abgestimmt sind. In begründeten Fällen sind abweichend offene Loggien in einsehbareren Bereichen zugelassen, sofern sie sich in die Fassade und Umgebung einfügen. Eine Abstimmung mit dem Markt Maßbach ist notwendig. Nicht zugelassen sind Loggien im Dach.
3. Zulässig sind ebenerdige Terrassen auf Erdgeschossniveau oder Terrassen auf straßenabgewandten Anbauten auf Niveau des 1. Obergeschosses des angrenzenden Hauptgebäudes.
4. An den straßenabgewandten Gebäudeseiten, die sich zu geschlossenen Hofbereichen organisieren, sind darüber hinaus Wintergärten in filigraner Konstruktion mit dunkler, matter Oberfläche auf der Erdgeschossebene zulässig.
5. Zulässig sind Vordächer aus Glas mit filigraner Metallkonstruktion über den Eingangstüren, Ladeneingängen und Schaufenstern im Erdgeschoss. Sie bedürfen in jedem Fall der Zustimmung durch die Marktgemeinde. Ausnahmsweise zulässig sind andere Ausführungen nur dann, wenn sie sich harmonisch ins Fassadenbild einfügen. Unzulässig sind Kragplatten und massive Ausführungen.
6. Absturzsicherungen (Brüstungen) sind aus
  - Senkrecht stehenden Vollholzlatten,
  - Senkrecht stehenden handwerklich bearbeiteten, jedoch nicht gedrehten Metallstäben,
  - Aus waagrechten Metallseilenjeweils mit Zwischenräumen herzustellen.

Bei nichtebenerdigen Terrassen ist zudem eine massive Brüstungsmauer mit einer äußeren Oberfläche analog zu der darunter liegenden Fassadenfläche zulässig.

## 5 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen müssen sich der Architekturgestaltung und Fassadengliederung unterordnen und zurückhaltend in Größe und Farbe eingesetzt werden. Dies gilt auch für serienmäßig hergestellte Firmenwerbung einschließlich registrierter Firmenzeichen. Sie bedürfen der Zustimmung durch die Marktgemeinde.
2. Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses (ausgenommen Ausleger) an der Stätte der Leistung zulässig.
3. Zulässig sind Werbeanlagen in Form von
  - filigranen, künstlerisch gestalteten und handwerklich gefertigten Auslegern aus Metall
  - direkt auf der Fassade aufgemalte Beschriftungen
  - vor die Fassade gesetzte Einzelbuchstaben
  - Beklebungen und Bemalungen der Schaufenster
  - Tafeln ausschließlich auf Fassaden aus Sichtmauerwerk
4. Je Betrieb sind maximal ein Ausleger und eine weitere Werbeanlage je Gebäudeseite zulässig.
5. Zulässig sind Werbeanlagen, die sich maximal auf ein Gebäude erstrecken und höchstens die Hälfte der Gebäudebreite einnehmen. Schriften, Einzelbuchstaben, Zeichnungen und Symbole sind mit einer maximalen Höhe von 50 cm zulässig. Zulässig sind zudem Schilder an Auslegern von maximal 0,60 qm sowie Beklebungen und Bemalungen von Schaufenstern bis zu einem Flächenanteil von maximal 20%. Die Tafeln auf Sichtmauerwerk sind mit einer maximalen Höhe von 55 cm, einer maximalen Stärke von 2 cm und einer Länge von  $\frac{1}{4}$  der Gebäudebreite, jedoch maximal 2,50 m zulässig.
6. Zulässig ist das Anstrahlen von Werbeanlagen durch filigrane Auslegerleuchten in dunkler Farbgebung oder das Hinterleuchten mittels LED-Modulen. Das Anstrahlen und Hinterleuchten von Werbeanlagen ist nur im warmweißen Farbspektrum zulässig.



7. Das Plakatieren an öffentlich einsehbaren Wandflächen von Häusern und sonstigen Bauteilen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Gestaltungssatzung bedarf bezüglich Dauer, Ort und Art der Zustimmung durch die Marktgemeinde. Schaufenster (insbesondere von Geschäften) dürfen nur bis 10 % und nur für Sonderangebote oder Werbeveranstaltungen plakatiert werden. Das Aufstellen von beweglichen Plakatständern ist zeitlich für die Dauer der Öffnungszeiten des jeweiligen Geschäftes begrenzt zulässig, sofern dadurch der Straßen- und vor allem der Gehwegraum nicht beeinträchtigt wird.
8. Das Anbringen von Schaukästen und Automaten bedarf der Zustimmung der Marktgemeinde. Sie dürfen nicht an exponierter Stelle im Ortsbild sowie auf oder über dem öffentlichen Straßenraum angebracht werden und müssen sich in Größe und Gestaltung in das vorhandene Ortsbild einfügen.

## 6 Außenanlagen, Private Freiflächen

### 6.1 Einfriedungen

1. Zulässig sind Mauern ab einer Höhe von 1,80 m bis maximal 2,00 m (Bayerische Bauordnung) zu den öffentlichen Räumen. Für Mauern ist die Verwendung von Natursteinsichtmauerwerk aus Muschelkalk oder verputztes Mauerwerk (siehe hierzu auch Artikel 4.4 Farbe und Material) zulässig.
2. Zäune sind mit einer Mindesthöhe von 1,00 m aus senkrechten Holzlatten, matt lackierten Stahlstäben oder matte Edelstahlstäbe jeweils mit Zwischenräumen herzustellen. Nicht zulässig sind sogenannte „Jägerzäune“ und waagrecht gelattete Holzzäune. Eine Einfriedung mit Hecken aus standorttypischen Gewächsen ist zulässig.
3. Türen und Tore in Einfriedungen sind in massiver Holzbauweise auf Holz bzw. Stahlrahmenkonstruktion oder der Gestaltung der Einfriedung (Zaun) entsprechend herzustellen.
4. Die Natursteinpfosten bzw. die Naturstein-Umrahmungen von Toren und Eingänge sind in ihrer Art, Form und Größe zu erhalten bzw. zu erneuern.



## 6.2 Befestigte Flächen

1. Die befestigten Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.
2. Zugelassen sind für befestigte Flächen Oberflächenbelege aus Natursteinpflaster oder -platten in Muschelkalk, Betonpflaster oder -platten mit Oberflächenveredelung in Muschelkalkoptik, wassergebundenen Decken, Kies, Schotterrasen oder Holz.
3. Nicht zugelassen ist insbesondere die Verwendung von Ortbeton und Schwarzdecken sowie gefärbter Kies und großflächige Schotterschüttungen.

## 6.3 Unbefestigte Flächen, Begrünung

1. Die Bepflanzung von Hofbereichen und Gärten orientiert sich an den standorttypischen Arten wie z.B. Obstbäume, Walnuss, Linde, Flieder, Holunder, Jasmin, Haselnuss, Rosen, Stauden, Pfingstrosen, Iris, alle Arten von Frühjahrsblühern und Sommerblumen.
2. Für die Belebung und Durchgrünung des Straßenraumes sind Hausbäume in den Höfen zu erhalten bzw. neu zu pflanzen. Dies gilt auch für Spalierbäume oder solche, die mit ihrer Krone in den Straßenraum hineinreichen.
3. Wünschenswert ist die Berankung von Mauern, Hauswänden, Zäunen und Eingängen mit z.B. Weinreben, Kletterrosen, Clematis, Geißblatt, Blauregen u.ä.
4. Nicht zugelassen sind Nadelgehölze jeder Art, Thuja, Bodendecker wie Cotoneaster und andere standortfremde Gewächse.
5. Nicht zulässig sind nicht oder nur geringfügig bepflanzte Schottergärten, Steingärten sowie Kunstrasen.

## 6.4 Nebenanlagen und Sonstiges

1. Zugelassen sind Gartenhäuschen, überdachte Freisitze und ähnlich untergeordnete Nebenanlagen in Holz- oder Stahlkonstruktionen. Die Größe ist von der Umgebung abhängig.
2. Form und Material ist sinngemäß wie unter Artikel 4 (Gebäudemerkmale) zu behandeln.

## 7 Schlussbestimmungen

### 7.1 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung kann der Markt Maßbach Abweichungen nach Art. 63 Bayerische Bauordnung BayBO zulassen, wenn sie unter Berücksichtigungen der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarschaftlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

In allen Fällen sind Abweichungen von dieser Satzung zu begründen.

### 7.2 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Bayerische Bauordnung BayBO kann mit einer Geldbuße belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Tatbestand der Gestaltungssatzung zuwiderhandelt.

### 7.3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung vom 27.08.1995 außer Kraft.







- 
- 1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 2 Sachlicher Geltungsbereich
  - 3 Verfahren
  - 4 Zeitlicher Geltungsbereich

# KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM



## 2 KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM

des Marktes Maßbach in Verbindung mit der Gestaltungssatzung für den Gemeindeteil Maßbach zur Durchführung privater Fassadengestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Sanierung „Altort Maßbach“.

Der Marktgemeinderat von Maßbach erlässt folgendes Kommunales Förderprogramm:

### 1 Räumlicher Geltungsbereich

#### § 1 Begriff

Der räumliche Geltungsbereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Altort“ des Marktes Maßbach bildet das Fördergebiet dieses Programmes. Die räumliche Abgrenzung ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen.

### 2 Sachlicher Geltungsbereich

#### § 2 Ziel und Zweck des Förderprogramms

- (1) Zweck dieses kommunalen Förderprogrammes ist die Erhaltung und Belebung des ortstypischen, eigenständigen Charakters des Ortsbildes des Altortes Maßbach.
- (2) Durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen soll die städtebauliche Entwicklung des Altortes Maßbach unter Berücksichtigung des typischen Ortsbildes unterstützt werden. Der Mehraufwand für eine ortsgerechte Gestaltung soll gemindert werden.

#### § 3 Gegenstand der Förderung

- (1) Im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms können im Allgemeinen Maßnahmen, die nachhaltig die Erhaltung, Instandsetzung und Verbesserung des gewachsenen typischen städtebaulichen Charakters des Ortsbildes zum Zweck haben, gefördert werden. Im Wesentlichen kommt es auf das vom öffentlichen Raum aus sichtbarem Erscheinungsbild der einzelnen Anwesen an.

**(2)** Förderfähig sind folgende Maßnahmen:

1. Maßnahmen zur Erhaltung vorhandener Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude mit ortsbild- und ortsstrukturprägendem Charakter. Das sind insbesondere Maßnahmen an Fassaden, Fenstern und Türen, an Dächern, Dachaufbauten und Dacheindeckungen, Werbeanlagen, Hoftores und Hofeinfahrten, Einfriedungen und Treppen. Nicht zuwendungsfähig sind konstruktive und wärmedämmtechnische Maßnahmen.
2. Gerüstbauarbeiten für die vorgenannten Maßnahmen.
3. Rückbaumaßnahmen von vorhandenen städtebaulich-architektonischen Missständen an der Fassade.
4. Anlage bzw. Neugestaltung von Außenanlagen mit öffentlicher Wirkung (Vor- und Hofräume – ortstypische Begrünung und Befestigung sowie Entsiegelung), wenn sie vom öffentlichen Raum einsehbar sind. Tiefbauarbeiten im Rahmen der Maßnahme (Unterbau, Fundamente etc.) werden nicht gefördert.
5. Gestalterische Mehraufwendungen bei energetischen Sanierungen.
6. Gestalterische Mehraufwendungen bei Neubauten.

**(3)** Werden an einem Objekt (Grundstücks- bzw. wirtschaftliche Einheit) mehrere Teilmaßnahmen durchgeführt, z. B. Sanierung der Fenster und Dacheindeckung, so gilt dies als Gesamtmaßnahme.

#### § 4 Grundsätze der Förderung

Die geplante Gesamtmaßnahme hat sich besonders in folgenden Punkten den Geboten der Gestaltungssatzung anzupassen:

- Dacheindeckung
- Fassadengestaltung
- Fenster und Fensterläden
- Hauseingänge, Türen und Tore
- Hoftores und Einfriedungen
- Begrünung und Entsiegelung der Vor- und Hofräume

## § 5 Förderung

- (1) Der Markt Maßbach gewährt Zuschüsse im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel. Es handelt sich um freiwillige Leistungen der Gemeinde, auf deren Gewährung kein Rechtsanspruch besteht. Die Mittelbereitstellung erfolgt nach Haushaltslage.
- (2) Gebäude, die umfassend instandgesetzt werden und für die Zuschüsse in Form einer Kostenerstattung nach dem Städtebauförderungsprogramm gegeben werden, werden nach diesen Richtlinien nicht gefördert.
- (3) Förderfähig sind die Kosten, die in sach- und fachgerechter Erfüllung der Gestaltungssatzung entstehen.
- (4) Die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen werden mit bis zu 10 v. H. der einen Bauleistungen anerkannt.
- (5) Die förderfähigen Gesamtbaukosten müssen mindestens 3.000,00 € betragen (Bagatellgrenze). Bei Vorsteuerabzugsberechtigten wird die entsprechende Nettosumme zu Grunde gelegt.
- (6) Der Markt Maßbach gewährt nach Maßgabe dieser Richtlinie einen Zuschuss in der Höhe von 30% der förderfähigen Kosten, höchsten jedoch 10.000,00 € je Grundstück bzw. wirtschaftlicher Grundstückseinheit.  
  
Eigenleistungen können bei fachgemäßer Ausführung bis zu 50 % des zwendungsfähigen Kostenangebots anerkannt werden.  
  
Sofern der maximale Förderbetrag von 10.000,00 € erreicht wurde, so ist frühestens zehn Jahre nach der letzten Auszahlung des Zuschusses eine erneute Förderung möglich.
- (7) Der Markt behält sich eine Rücknahme der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder teilweise nicht voll der Bewilligungsgrundlage entspricht. Maßgeblich ist die fachtechnische Beurteilung des durch Gemeinderatsbeschluss bestellten gemeindlichen Sanierungsbeauftragten.

### Anmerkung:

All diejenigen Liegenschaften, die vor dem 23.05.2023 eine damals niedrigere Förderhöchstgrenze erreicht haben, können für weitere Sanierungsmaßnahmen die neue Förderhöchstgrenze ausschöpfen. Eine rückwirkend erhöhte oder erneute Förderung für bereits durchgeführte Maßnahmen ist nicht möglich.

## 3 Verfahren

### § 6 Zuständigkeit

Bewilligungsstelle ist der Markt Maßbach. Die Gemeinde ist zuständig für alle Entscheidungen hinsichtlich Art und Umfang der Förderung

## § 7 Verfahren

- (1) Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn nach fachlicher und rechtlicher Beratung durch den Markt Maßbach und des von ihm bestellten gemeindlichen Sanierungsbeauftragten bei der Gemeinde schriftlich einzureichen. Vorher begonnene Maßnahmen werden nicht bezuschusst.
- (2) Dem Antrag sind insbesondere beizufügen:
1. Ausgefüllter Vordruck Antrag.
  2. Eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende.
  3. Eine ggf. erforderliche Baugenehmigung oder die Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz.
  4. Die ggf. notwendigen Baupläne (z.B. Lageplan, Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne).
  5. Fotos des Anwesens / Objektes vor Maßnahmenbeginn.
  6. Ggf. Bewilligungsbescheide der weiteren Zuschussgeber gemäß Finanzierungsplan des Antragsvordruckes.
  7. Die Angebote der Firmen.

Die Anforderung weiterer Angaben oder Unterlagen bleiben im Einzelfall vorbehalten.

- (3) Bei Einzelgewerken mit bis zu 5.000 € Gesamtkosten sind zwei, ansonsten drei Angebote bauausführender Unternehmen einzuholen und dem Markt Maßbach zur Einsicht vorzulegen. Die jeweiligen Angebote / Leistungsverzeichnisse müssen die geplanten Leistungen umfassend darstellen und für den Vergleich untereinander eindeutig sein.

Bei der Berechnung der förderfähigen Kosten wird das wirtschaftlichste Angebot zugrunde gelegt. Wurde das wirtschaftlichste Angebot bei Auftragsvergabe nicht berücksichtigt, so wird bei der Prüfung des Verwendungsnachweises der prozentuale Kostenunterschied des ausführenden Anbieters zum wirtschaftlichsten Anbieter in Abzug gebracht.

- (4) Der Markt Maßbach und der gemeindliche Sanierungsbeauftragte prüfen einvernehmlich, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen des kommunalen Förderungsprogrammes sowie den baurechtlichen und ggf. denkmalschutzrechtlichen Erfordernissen entsprechen. Die Förderzusage ersetzt jedoch nicht die sonstigen erforderlichen öffentlichen-rechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse.
- (5) Mit der geplanten Maßnahme darf erst nach Erhalt der schriftlichen Bestätigung über die grundsätzliche Förderfähigkeit begonnen werden.

(6) Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach der Prüfung des Verwendungsnachweises. Hierzu sind spätestens innerhalb von 3 Monaten nach Abschluss der Arbeiten die für die Prüfung benötigten Unterlagen und Nachweise in Abstimmung mit der Gemeinde vorzulegen:

1. Ausgefüllter Vordruck Verwendungsnachweis.
2. Auflistung der Einzelmaßnahmen mit Kosten.
3. Auf Anforderung prüffähige Aufmaße der Einzelmaßnahmen und soweit nötig, Planunterlagen, die erkennen lassen, wo genau die einzelnen Maßnahmen stattgefunden haben (Positionspläne etc.).
4. Die Rechnungen der ausführenden Firmen im Original.
5. Auf Anforderung die entsprechenden Quittungen / Überweisungsbelege im Original.
6. Fotos des Anwesens / Objektes nach Beendigung der Maßnahme.
7. Sonstige zur Prüfung notwendige Angaben und Unterlagen auf Anforderung.

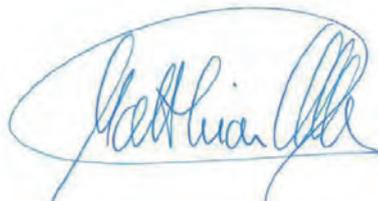
## 4 Zeitlicher Geltungsbereich

### § 8 Inkrafttreten

Dieses Programm tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft und gilt auf unbestimmte Zeit.

Gleichzeitig tritt das Kommunale Förderprogramm vom 04.06.2013 außer Kraft.

Markt Maßbach, den 23.05.2023



.....  
Matthias Klement

1. Bürgermeister

# GELTUNGSBEREICH DER GESTALTUNGSSATZUNG UND DES KOMMUNALEN FÖRDERPROGRAMMES



