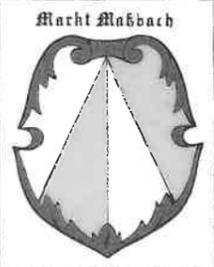


Markt Maßbach
Gestaltungssatzung



Markt Maßbach
Gestaltungssatzung

August 1995

Gestaltungssatzung Maßbach

Zum Schutz des Ortsbildes und zur Ordnung der Marktgemeindeentwicklung, insbesondere der städtebaulichen, baulichen und freiräumlichen Gestaltung erläßt die

Marktgemeinde Maßbach

aufgrund des Artikels 98 Abs. 1, 2 und 4 der Bayer. Bauordnung in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Landratsamt Bad Kissingen die folgende Gestaltungssatzung.



Inhaltsübersicht Artikel

1. Allgemeine Anforderungen
2. Geltungsbereich
 - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 2.2 Sachlicher Geltungsbereich
 - 2.3 Bestandsschutz
 - 2.4 Bebauungsplan
 - 2.5 Denkmalschutz
 - 2.6 Natur- und Landschaftsschutz
3. Parzellenstruktur
4. Baukörper, Baustoffe
 - 4.1 Baukörper
 - 4.2 Gebäudestellung
 - 4.3 Nebengebäude
 - 4.4 Bauteile im Straßenraum
 - 4.5 Baustoffe
 - 4.6 Holzfachwerke
5. Gewerblich genutzte Gebäude
6. Dachlandschaft
 - 6.1 Dachlandschaft allgemein
 - 6.2 Dachform am Ortsrand
7. Dachform, Dachneigung, Dachdeckung
 - 7.1 Dachform und Dachneigung
 - 7.2 Dacheindeckung
 - 7.3 Spenglerarbeiten
8. Dachaufbauten
 - 8.1 Dachgauben
 - 8.2 Verglaste Dachflächen
 - 8.3 Kamine
 - 8.4 Sonnenkollektoren
 - 8.5 Antennenanlagen
 - 8.6 Freileitungen
 - 8.7 Windkraftanlagen
9. Fassade
 - 9.1 Fachwerk
 - 9.2 Fassadenbegrünung
 - 9.3 Lüftungsöffnungen
10. Außenwände
 - 10.1 Putz
 - 10.2 Anstrich
11. Hauseingänge und Vordächer
 - 11.1 Haustüren, Garagentore
 - 11.2 Haustore
 - 11.3 Türumrahmungen
 - 11.4 Freitreppen
 - 11.5 Vordächer
12. Fenster und Fensterläden
 - 12.1 Größe und Anordnung
 - 12.2 Anstrich
 - 12.3 Klapppläden und Rolläden
 - 12.4 Fensterlaibung
 - 12.5 Fensterumrahmungen
 - 12.6 Verglasung
 - 12.7 Schaufenster
13. Balkone
14. Werbeanlagen
 - 14.1 Art und Größe
 - 14.2 Beleuchtung
 - 14.3 Schaukästen, Automaten
 - 14.4 Plakatieren
15. Schützenswerte Baueinheiten
16. Hoftore
17. Einfriedungen
18. Bepflanzungen, Gestaltung des Hausumgriffes
19. Befestigte Flächen
20. Ausnahmen, Befreiungen, Zuwiderhandlungen
21. Inkrafttreten
22. Anhang
 - 22.1 Denkmalgeschützte Gebäude
 - 22.2 Bauvoranfragen und Bauanträge
 - 22.3 Vorbereitung von Baumaßnahmen
 - 22.4 Gesetzestexte



Stellung der Gebäude zueinander und zur öffentlichen Fläche



Dichte und Höhe der Bebauung



Private Freiflächen

1. ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

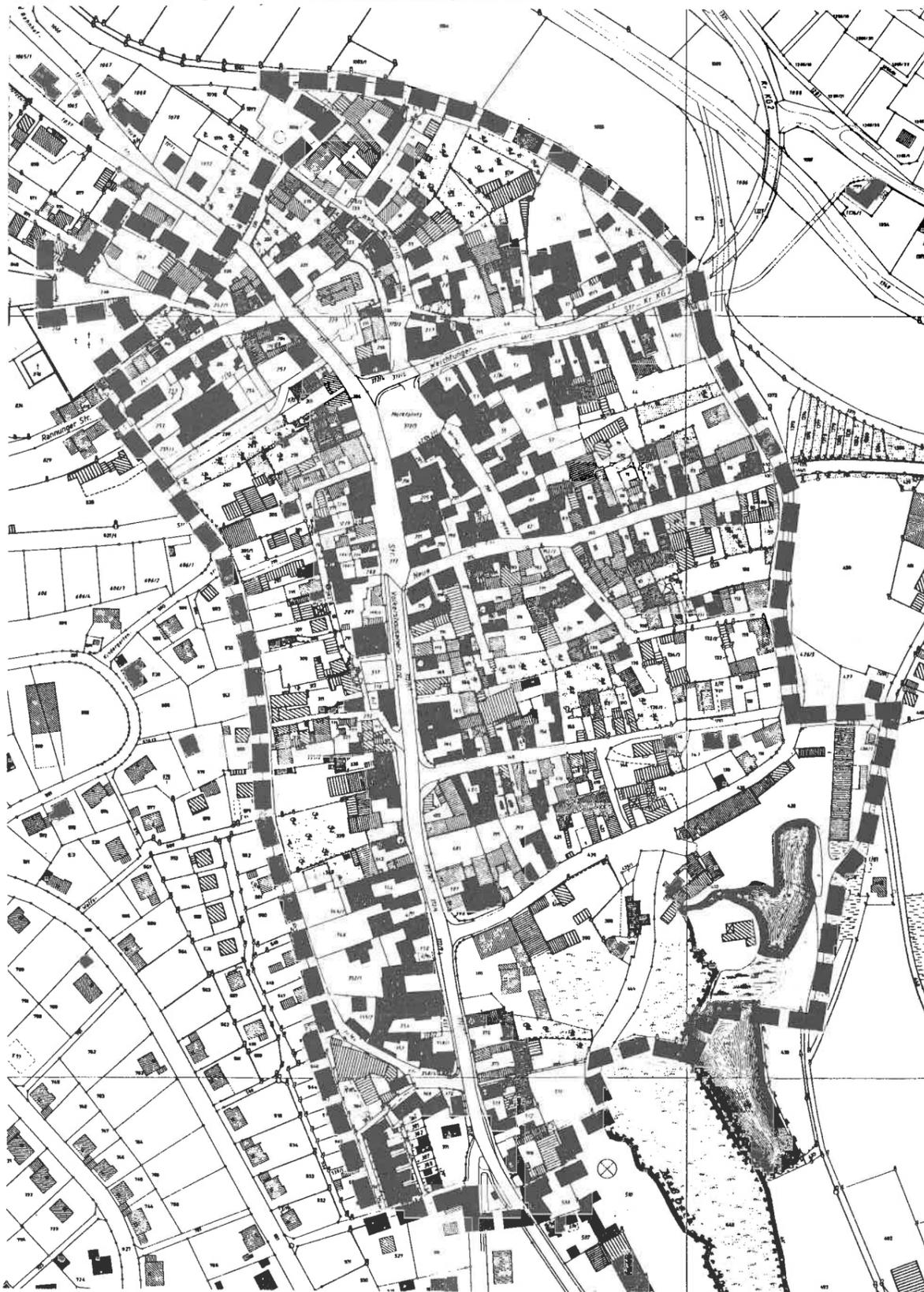
Bauliche Anlagen, Grünelemente und Werbeanlagen sind dergestalt zu errichten, anzubringen, zu ändern und zu unterhalten, daß sie nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe den historischen und künstlerischen Charakter sowie die städtebauliche Bedeutung nicht beeinträchtigen. Diese ergibt sich sowohl aus der die Umgebung im positiven Sinne prägenden Bebauung als auch aus der Gestaltung der Freiräume und dem sich daraus ergebenden Straßen-, Platz- und Raumeindruck innerhalb der Marktgemeinde.

Alle baulichen Anlagen und Grünelemente sind so zu gestalten, daß ein fließender städtebaulicher Zusammenhang erhalten bleibt oder wieder entsteht. Dabei müssen sich Neubauten und bauliche Veränderungen in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild einfügen, ohne daß die gestalterische Eigenart der ortsüblichen Bebauung verlorengeht.

Im Besonderen gelten diese Aussagen für:

- die Stellung der Gebäude zueinander und zu den öffentlichen Flächen
- die Dichte und Höhe der Bebauung sowie die Größe der Gebäude
- die Dachlandschaft
- die Straßen, Gassen, Wege und Plätze
- die städtebaulichen Ausstattungselemente und
- die privaten Freiflächen

Räumlicher Geltungsbereich der Gestaltungssatzung:



2. GELTUNGSBEREICH

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt die Marktgemeinde Maßbach mit dem im Lageplan bezeichneten Gebiet. Der nebenstehende Lageplan im Maßstab 1:3500 ist Bestandteil dieser Satzung.

2.2 Sachlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich umfaßt die genehmigungs- und nicht genehmigungspflichtige Errichtung, Unterhaltung, Änderung, Instandsetzung, den Abbruch von baulichen Anlagen und die Gestaltung der privaten Freiflächen sowie von Werbeanlagen nach Art. 68, Art. 69 bzw. Art. 72 Abs. 1 + 2 BayBO. 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 alleine 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 einer Liste im Anhang zu entnehmen. Veränderungen an diesen Anwesen bedürfen der Genehmigung durch die Gemeinde und der denkmalpflegersichen 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.



Parzellenstruktur nach dem heutigen Plan

3. PARZELLENSTRUKTUR

Die Ablesbarkeit der historischen Parzellenstruktur ist durch die Art der Gebäudestellung im Straßenbild und zum Ortsrand hin mit den Hofabschlüssen und Einfriedungen sowie der Gestaltung der Garten- und Freiflächen zu erhalten. Seitliche Anbauten, Nebengebäude und Neubauten müssen sich in dieses überlieferte Bild von Straßen- und Freiraum einfügen.

Die Proportionen der Baukörper und die Fassadenfolge sind entsprechend der historischen Parzellenstruktur zu erhalten und bei Neubauten zu berücksichtigen. Bei der Gestaltung der rückwärtigen Parzellenbereiche ist auf das ursprüngliche Bild der Scheunengebäude und ihre Stellung zum Ortsrand Rücksicht zu nehmen.



Typische Gebäudestellungen in Maßbach

4. BAUKÖRPER, BAUSTOFFE

4.1 Baukörper

Die Baukörper sind entsprechend dem überlieferten und das Ortsbild im positivem Sinne prägenden Straßenbild zu gestalten. Sie müssen sich in Typ, Proportion, Baumasse (Länge, Breite, Höhe) und Gliederung in das bisherige Ortsbild einfügen.

4.2 Gebäudestellung

Die Stellung der Gebäude, die Firstrichtung, Dachneigung sowie der Abstand zur Nachbarbebauung und zur Straße sind auch bei Um- und Neubauten einzuhalten. Sofern es den Zielen der Erhaltung bzw. Ergänzung des Ortsbildes dient, kann sowohl von der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO sowie der Belichtungsregelung nach Art. 7 Abs. 3 BayBO abgewichen werden. Diese Abweichung ist im Einzelfall zu prüfen, und bezieht sich in erster Linie auf die straßenseitige und seitliche Grenzbebauung der Gebäude.

Die für die Gegend typischen Dreiseit- bzw. Vierseithöfe müssen in ihrer Typologie erhalten bleiben, d.h. eine wesentliche Änderung der Gebäudestellung bzw. ein ersatzloser Abriss von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist nur dann zulässig, wenn dadurch das Gesamterscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird. Ausnahmsweise zulässig ist der ersatzlose Abbruch von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen von vorgenannten Gebäudeensembles, wenn dies der Auflockerung einer übermäßig verdichteten Bebauung dient.

Die bestehenden Straßenfluchten (wie z.B. der Wechsel von giebel- und traufständigen Gebäuden) sind zu erhalten bzw. bei künftigen baulichen Maßnahmen nach Möglichkeit wieder aufzunehmen.

Soll an die Stelle mehrerer benachbarter Gebäude nach deren Abbruch ein Neubau treten, so ist die Gestaltung der Baukörperfassaden und des Grundrisses so vorzunehmen, daß die historische Parzellenbreite weiterhin ablesbar bleibt. Ist dies der Fall, so ist auch eine Grundstücksverschmelzung möglich.

4.3 Nebengebäude

Nebengebäude wie Garagen und Geräteschuppen sollen in Konstruktion, Material und Farbe auf das Hauptgebäude abgestimmt sein und mit dem Hauptgebäude nach Möglichkeit eine gestalterische Einheit bilden. Grundsätzlich können Nebengebäude zumindest im Giebeldreieck holzverschalt ausgeführt werden. Die Kubatur der neu zu errichtenden Nebengebäude hat sich gegenüber dem Hauptgebäude im Falle eines Ersatzbaues eindeutig unterzuordnen.

4.4 Bauteile im Straßenraum

In den Straßenraum wirkende bauliche Anlagen oder Teile von ihnen, wie Außentreppen, Einfriedungen, Stützmauern, Obstspaliere, sind in Form und Material dem überlieferten Ortsbild entsprechend zu bewahren und zu gestalten.

4.5 Baustoffe

Alle sichtbaren Bauteile sind in historisch üblichen Baustoffen herzustellen (z.B. Dachziegel, Naturstein, Putz, Holz, Glas), soweit in dieser Satzung nichts anderes bestimmt wird.



Beispielhafte Fassade eines gewerblich genutzten Gebäudes



Ein Blick über die Dächer zu Beginn dieses Jahrhunderts



Dachform zum Ortsrand

4.6 Holzfachwerke

Vorhandene Holzfachwerke, die ursprünglich auf Sichtbarkeit angelegt wurden, sind prinzipiell zu erhalten. Bei alten, nachträglich verputztem Fachwerk ist vor Beginn der Umbaumaßnahmen zu entscheiden, ob die Freilegung und Instandsetzung geboten ist, d.h. ob die Qualität und Bedeutung des Zierfachwerkes den Aufwand einer Freilegung rechtfertigt. Veränderungen an vorhandenen Sichtfachwerken sind nur zulässig, wenn sich dadurch kein Nachteil für die Gesamtgliederung bzw. das Gesamterscheinungsbild der Fassade ergibt.

5. GEWERBLICH GENUTZTE GEBÄUDE

Die Baukörper von gewerblich genutzten Gebäuden müssen sich harmonisch in das Ortsbild einfügen. Dies gilt sowohl für die Gestaltung als auch die Materialwahl von Fassade und Dach. Dabei ist im Einzelfall zu prüfen, ob die aufgrund betrieblicher Abläufe notwendige Größe des Baukörpers zu keiner Beeinträchtigung des überlieferten Ortsgefüges und Ortsbildes führt.

Bezüglich der Gestaltung der Vordächer und der Schaufenster siehe auch 7. ("Dachform"), 11. ("Hauseingänge und Vordächer") und 12. ("Fenster").

6. DACHLANDSCHAFT

6.1 Dachlandschaft allgemein

Größe, Form, Material und Farbe der Dächer müssen sich in das Ortsbild einfügen.

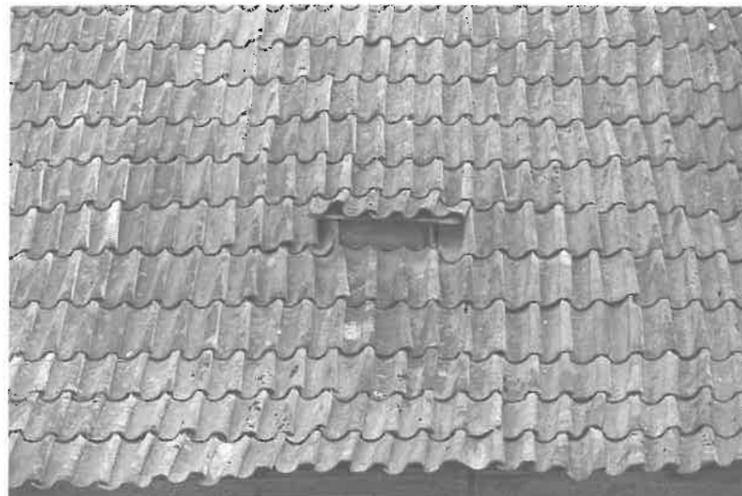
In der Regel tritt das steile Satteldach auf. Andere Dachformen (wie Mansarddach oder Krüppelwalmdach), die im Bestand ortsbildtypisch vorhanden sind, müssen erhalten bzw. sinngemäß wiederhergestellt werden. Bei baulichen Maßnahmen darf die Dachlandschaft in ihrer Einheitlichkeit, Lebendigkeit und Geschlossenheit in Bezug auf Dachformen, maßstäbliche Gliederung, Material und Farbigkeit nicht beeinträchtigt werden.

6.2 Dachform am Ortsrand

Bei Um- bzw. Ersatzbauten am Ortsrand ist zur Erhaltung der ortstypischen Scheunenrandbebauung die vorhandene Firstrichtung beizubehalten. Ausnahmsweise sind anstelle von giebelständigen auch traufständige Gebäudestellungen möglich, wenn sich diese in die umgebende Bebauung einfügen.



Ausschnitt Dachaufsicht



Eine Dachfläche, die noch immer ruhig und harmonisch wirkt

7. DACHFORM, DACHNEIGUNG, DACHEINDECKUNG

7.1 Dachform und Dachneigung

Bei Neu- und Umbauten sind die Dächer je nach historischer Situation als Sattel-, Walm- oder Mansarddach mit einer Neigung von mindestens 45° (bei gewerblich genutzten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen sowie sonstigen untergeordneten Gebäuden oder Gebäudeteilen ist ausnahmsweise eine Dachneigung von mindestens 28° zulässig, sofern diese nicht am Ortsrand stehen bzw. Art. 6.2 widersprechen), einem mittigen First und mit einem Kniestock von max. 0,25 m auszubilden. Nicht zulässig sind Kniestöcke dort, wo bislang keine vorhanden waren und lediglich ein Umbau bzw. ein Ausbau des Dachgeschosses erfolgen soll.

Pultdächer sind nur über schmalen Nebengebäuden und Nebenanlagen (Breite max. $1/2$ der Gebäudelänge) zulässig bzw. an Gebäudeteilen, die an das Hauptgebäude angebaut sind. Nicht zugelassen sind Dacheinschnitte.

Ortgang und Traufe sind mit möglichst geringem Überstand auszubilden. Dabei beträgt der Überstand am Ortgang maximal 15 cm. Ausnahmsweise zulässig sind größere Dachüberstände (an Traufe und vor allem am Ortgang) dort, wo dies bereits historisch vorhanden war. Am Ortgang sollte auf sichtbare Sparren- bzw. Pfettenköpfe sowie Flugsparren verzichtet werden und stattdessen bevorzugt die "fränkische" Gestaltung mit einem schmalen Windbrett eingebaut werden. Die Höhe des Ortganges bzw. des Brettes darf maximal 20 cm betragen und darf an seiner Unterseite nicht profiliert ausgeführt werden. Die Traufe von denkmalgeschützten, ortsbildprägenden und straßenseitig sichtbaren Gebäuden ist mit ortstypischen Gesimsen mit einfachen oder nur gering profilierten Gesimsbrettern auszuführen. Die Regenrinne sowie das Regenfallrohr ist rund, sichtbar und vorgehängt auszubilden. Die notwendige Ausführung von Brandwänden im Dachbereich ist von außen nicht sichtbar auszuführen.

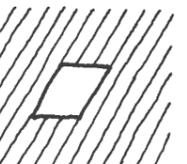
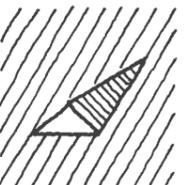
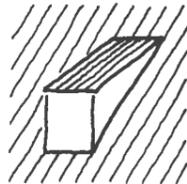
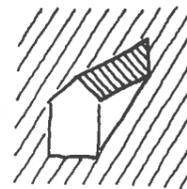
7.2 Dacheindeckung

Zur Dachdeckung müssen die überlieferten Materialien der umgebenden Bebauung verwendet werden. So sind die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden in naturrotbelassenen, nicht engobierten Dachsteinen (vorzugsweise Tonziegel) zu decken. An denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäuden muß die charakteristische Dachdeckung wieder verwendet werden.

7.3 Spenglerarbeiten

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.

Vordächer siehe 12. (Hauseingänge).



8. DACHAUFBAUTEN

8.1 Dachgauben

Die Belichtung von genutzten Dachgeschossräumen sollte in erster Linie über die Giebelseiten erfolgen. Ist dies nicht möglich (wie beispielsweise bei einer zu engen Bebauung und/oder traufständigen Gebäuden), so können Dachgauben und Querhäuser vorgesehen werden. Sie müssen sich nach Anzahl, Art und Anordnung an der umgebenden Bebauung sowie bei Umbaumaßnahmen am Bestand orientieren. Dies gilt vor allem dann, wenn durch die Art der Gauben die Dachfläche des Gebäudes betont wird. Gauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Der Abstand der Gauben zum Ortgang beträgt mindestens 2 Sparrenfelder (mindestens jedoch 1,50 m), wobei sich das Maß der Sparrenfelder einschließlich der beiden begrenzenden Sparren ergibt. Die Eindeckung der Gauben bzw. Querhäuser ist grundsätzlich der des Hauptdaches anzupassen. Der Überstand an Ortgang oder Traufe darf maximal 10 cm betragen.

Auf jeder Seite des Daches ist nur eine der folgenden Gaubenarten möglich (siehe auch jeweilige Zeichnung):

Giebelgaube oder Satteldachgaube:

Die Breite darf max. 1 Sparrenfeld (in Ausnahmefällen max. 2 Sparrenfelder), die Höhe max. 2,5 der Breite betragen. Der First der Giebelgaube darf bei max. 2/3 der Höhe des Hauptdaches liegen. Die Neigung des Daches der Giebelgaube muß der des Hauptdaches entsprechen.

Schleppdachgauben:

Die Breite darf maximal 1 Sparrenfeld (in Ausnahmefällen max. 2 Sparrenfelder), die Höhe max. 2 Sparrenfelder betragen. Der Übergang von der Dachfläche des Hauptdaches in die der Schleppdachgaube darf bei max. 2/3 der Höhe des Hauptdaches liegen. Die Neigung des Daches der Schleppdachgaube darf max. 30° unter der des Hauptdaches liegen.

Walmdachgaube:

Breite oder Höhe entsprechend Giebel- oder Satteldachgaube, wobei sich die Höhe bis zum First bestimmt. Walmdachgauben sind nur ausnahmsweise und auf den der öffentlichen Fläche abgewandten Seiten zulässig. Ausnahmsweise ist am Ortgang ein Dachüberstand möglich, sofern dies vor Beginn der Umbaumaßnahmen bereits historisch bedingt vorhanden war.

Querhäuser oder Zwerchhäuser:

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.

Dreiecksgauben:

Die Breite und Höhe darf max. 2 Sparrenfelder betragen. Dreiecksgauben sind nur ausnahmsweise und an den dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite zulässig, sofern sie das Gesamterscheinungsbild von Dachlandschaft und Gebäude nicht beeinträchtigen.

Dachflächenfenster:

Die Breite und Höhe darf max. 1 Sparrenfeld (in Ausnahmefällen 1,5 Sparrenfelder) betragen. Dachflächenfenster sind nur an nicht öffentlich einsehbaren Dachflächen zulässig.



Verglaste Dachfläche bei Bamberg



Der Kamin auf dem Dach

8.2 Verglaste Dachflächen

Größere, verglaste Dachflächen (wie z.B. Atelierfenster), die über die Zulässigkeit gemäß Art. 8.1 hinausgehen, sind bei Umbauten bzw. Dachgeschoßausbauten von denkmalgeschützten oder ortsbildprägenden Gebäuden nicht zulässig. Bei allen anderen Gebäuden und sonstigen Neubauten sind verglaste Dachflächen nur in First- oder Traufbereich der den öffentlichen Raum abgewandten Seiten zulässig. Sie dürfen dabei das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigen und müssen sich harmonisch in die umgebende Bebauung bzw. die Dachlandschaft einfügen. Die Breite darf insgesamt maximal 1/3 der Gesamtbreite des Gebäudes betragen. Die Konstruktion ist möglichst in Holz auszuführen und darf nicht über die Dachfläche hinausragen.

8.3 Kamine

Kamine sollen das Dach im First oder in Firstnähe durchstoßen und im sichtbaren Bereich verputzt sein. Freistehende Kaminzüge oder solche, die ganz oder teilweise aus der Außenwandfläche herausstehen sind nicht zulässig. Nach Möglichkeit ist der obere Abschluß des Kamines mit flachen Kaminköpfen in Naturstein, Beton oder Metall zu versehen. Wo bereits Kaminköpfe vorhanden sind und genutzt werden, müssen diese in ihrer Art und Form erhalten bleiben.

8.4 Sonnenkollektoren

Die Montage von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ist zulässig wenn sie das Gesamterscheinungsbild des Daches und der Umgebung nicht beeinträchtigen.

8.5 Antennenanlagen

Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind auf den nicht öffentlich einsehbaren Dachflächen zulässig, sofern sie das Gesamterscheinungsbild von Dachfläche und Gebäude nicht beeinträchtigen. Pro Wohngebäude ist dann nur eine Antennenanlage zulässig.

8.6 Freileitungen

Freileitungen sollten möglichst vermieden werden und sollten im Zusammenhang mit Um- oder Neubauten weitestgehend abgebaut werden.

8.7 Windkraftanlagen

Windkraftanlagen sind aufgrund ihrer notwendigen Dimensionierung und der damit verbundenen Beeinträchtigung des Ortsbildes im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung nicht 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.



Schönes Fachwerkhaus in der Rannunger Str.



Fassadenbegrünung

9. FASSADE

Das Prinzip der wechselnden Traufhöhen und Fassadenbreiten muß auch bei Um- und Neubauten erhalten bleiben.

9.1 Fachwerk

Die ortsüblichen Fachwerkkonstruktionen sind auch bei Sanierungen anzuwenden. Vorhandenes sichtbares Fachwerk soll freigehalten werden. Veränderungen an vorhandenem Fachwerk sind nur zulässig, wenn sich dadurch kein Nachteil für die Gesamtgliederung ergeben. Verputztes oder verkleidetes Fachwerk soll nur freigelegt werden, wenn es nach Material und Verarbeitung als Sichtfachwerk geeignet ist. und die Verkleidung nicht historische Gründe hat (siehe auch 4. "Baukörper").

9.2 Fassadenbegrünung

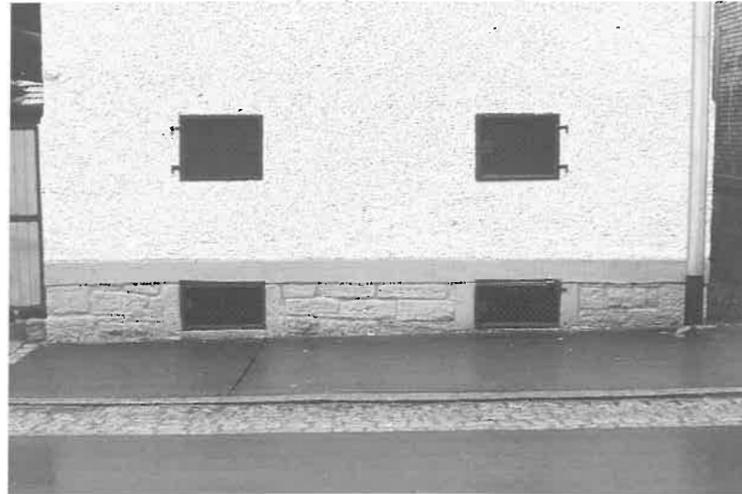
Fassadenbegrünungen, z. B. mit Weinreben oder Rosen, gehören zu den typischen Ausstattungselementen des Straßenraumes und sind zu erhalten, zu pflegen oder neu zu pflanzen.

9.3 Lüftungsöffnungen

Lüftungsöffnungen im Sockelbereich dürfen nicht durch bauliche Maßnahmen zugemauert, verkleidet oder zugestellt werden, um so eine dauerhafte Belüftung der Kellerbereiche zu gewährleisten.



Sockelbereich mit Lüftungsöffnungen



Sockel Naturstein, Fläche verputzt



Unzulässige Sockelausführung

10. AUSSENWÄNDE

Alle massiven Außenwände einschließlich der Giebelflächen sind nach Material, Struktur und Farbe als Einheit zu behandeln. Vorsprünge sollten nach Möglichkeit vermieden werden.

10.1 Putz

Massive Außenwände sind zu verputzen. Gemusterte, strukturierte, dekorative sowie modische Putzarten und Verkleidungen mit ortsuntypischen Natursteinplatten, keramischen Platten sowie Wetterschutzverkleidungen aus künstlichen Materialien sind - auch teilweise - nicht zulässig. Für die Putzsichtflächen ist in der Regel Kalkputz zu verwenden. Die Putzoberflächen sind entweder glatt aufzutragen oder feinkörnig zu verreiben.

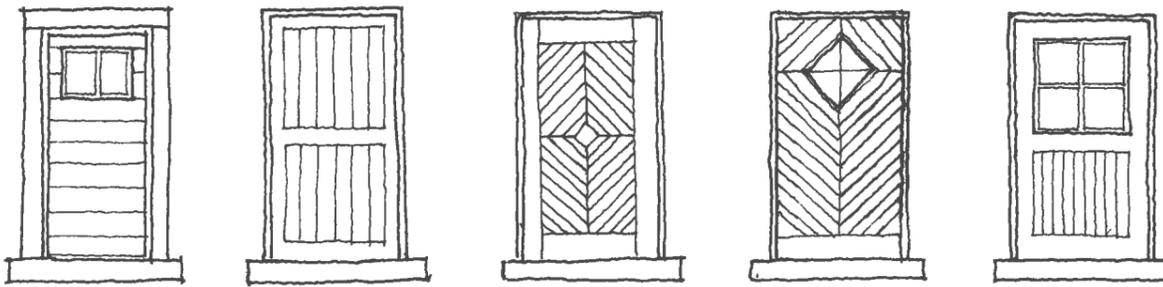
Als Material der Sockelverkleidung ist schlagwasserfester Putz oder heller, ortsüblicher Naturstein, d.h. Sandstein (gehauen, geboßt, schariert oder gesägt) oder Muschelkalk (gehauen, geboßt oder schariert) zu verwenden. Polierte Oberflächen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist eine maximal 0,6 m hohe Verkleidung mit farblich mit dem Gebäude abgestimmten Sockelfliesen in begründeten Ausnahmefällen als Schutz gegen Spritzwasser.

10.2 Anstrich

Putzoberflächen sind mit hell abgetönter Kalk- oder Mineralfarbe 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.

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.

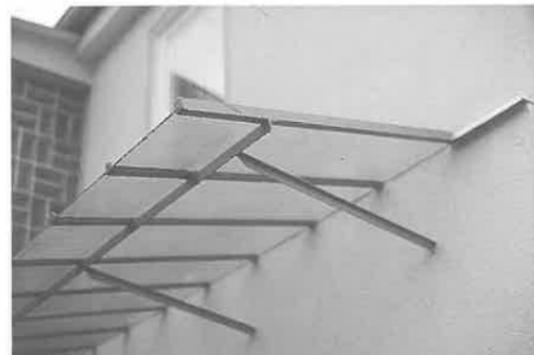
Die Farbgestaltung von Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung ist mit der Marktgemeinde und der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Bad Kissingen abzustimmen. Im Falle eines Einzeldenkmales ist eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege notwendig.



Neue Holztüren als gelungene Verbindung von traditioneller Handwerkskunst und moderner Formensprache



Haustore prägen das Ortsbild von Maßbach



Moderne Gestaltung eines Vordaches

11. HAUSEINGÄNGE UND VORDÄCHER

11.1 Haustüren, Garagentore

Straßenseitige Haustüren und -tore sowie Garagentore sind aus Holz (Massiv- oder Glasfüllungen) herzustellen. Metall- und Kunststoffkonstruktionen jeglicher Art sind nicht zulässig. Ausnahmsweise zugelassen sind Tore in Stahlrahmenkonstruktion mit massiver Holzverschalung. Die Breite einer Haustür darf maximal 1,25 m, die eines Garagentores max. 3 m betragen. Breitere Elemente müssen durch Aufmauerungen oder entsprechende Holzelemente sichtbar voneinander getrennt ausgeführt werden. Die Verwendung von Glasbausteinen im Zusammenhang mit Hauseingängen ist nicht zulässig (Ausnahme bei Brandschutzauflagen). Ausnahmsweise zulässig sind Holzverschaltete Rolltore, wenn die Garage ohne notwendigen Stauraum an den Straßenraum gerückt ist und die Ausführung sich in das Gesamterscheinungsbild einfügt bzw. optisch der Eindruck eines Holztores erweckt.

11.2 Haustore

Die für den Straßenraum von Maßbach charakteristischen Haustore müssen erhalten bzw. erneuert werden. Die Ausführung muß so erfolgen, daß nach außen die massive Holzverschalung erhalten bleibt. Erlaubt ist es, die Verschalung von der Oberkante bis zur maximal halben Höhe teilweise offen, d. h. mit Holzlatten auszuführen. Zulässig ist auch, den dann offenen Teil durch ein Glaselement zu schließen. Unzulässig sind dagegen Metall- oder Kunststoffelemente ebenso wie die Schließung dieses Eingangs- bzw. Durchfahrtsbereiches mit Mauerwerk oder Glasbausteinen. An Nebengebäuden sowie an Gebäuden, die an den Straßenraum gerückt sind, sind ausnahmsweise auch Schiebetore zulässig, die entsprechend vorgenannter Gestaltung ausgeführt werden müssen.

11.3 Türumrahmungen

Es können glatt geputzte Türumrahmungen oder handwerklich bearbeitete Umrahmungen aus hellem, ortsüblichem Naturstein oder Umrahmungen in Holz angebracht werden.

11.4 Freitreppen

Stufen und Freitreppen vor straßenseitigen Hauseingängen sind aus ortsüblichem Naturstein, d.h. Sandstein (gehauen, geboßt, schariert oder gesägt) oder Muschelkalk (gehauen, geboßt oder schariert) herzustellen und müssen sich in das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes (insbesondere des Sockelbereiches) einfügen.

1.5 Vordächer

Vordächer über Hauseingängen, Ladeneingängen und Schaufenstern sind zur öffentlichen Verkehrsfläche nur dann zulässig, wenn diese ohne Beeinträchtigung für die Gebäudeansicht vorgesehen werden können. Sie bedürfen in jedem Fall der Zustimmung durch die Marktgemeinde. Die Ausführung muß in Holz- oder Stahlprofilen mit Ziegel-, Zinkblech-, Glas- oder Drahtglaseindeckung erfolgen. Ausnahmsweise zulässig sind andere Ausführungen nur dann, wenn sie sich harmonisch ins Fassadenbild einfügen. Unzulässig sind Kragplatten und massive Ausführungen.

Die Gestaltung der Vordächer muß sich dem jeweiligen Erscheinungsbild des Gebäudes unterordnen.



Schönes Beispiel für eine Lochfassade

12. FENSTER UND FENSTERLÄDEN

12.1 Größe und Anordnung

Größe und Anordnung der Fenster- und Türöffnungen sind auf die Fassade abzustimmen. Die Fenster sollen ein ortsübliches, stehendes Format erhalten. Vorhandene, historische Fensterformen, wie Stich- oder Korbbögen, sind beizubehalten. Übereckfenster sind nicht zulässig. Insgesamt muß der Gesamteindruck einer Lochfassade entstehen bzw. erhalten bleiben.

Fenster in liegenden Fassadenöffnungen (Breite größer als Höhe) sind zulässig, wenn sie durch entsprechend breite Profilierung des Setzholzes so unterteilt werden, daß wieder der Eindruck von stehenden Fensterformaten (Höhe größer als Breite) entsteht. Die Fenster müssen ab einer Breite von 87 cm zweiflügelig oder mit echter Sprosse ausgebildet werden.

Ausnahmsweise zulässig sind Kunststoffenster, sofern sie vom Charakter und der Profilierung her Holzfenstern entsprechen. Ausnahmsweise zulässig sind Holz-/Alu-Verbundfenster (außen Alu, innen Holz) bei gewerblich und öffentlich genutzten Gebäuden.

12.2 Anstrich

Die Fenster von Baudenkmälern und ortsbildprägenden Gebäuden sind als Holzfenster nur mit echten Sprossen naturbelassen oder in hellgrauer oder gebrochen weißer, deckender Farbe auszuführen. Kunststoffenster müssen weiß ausgeführt werden. Metallische Oberflächen müssen in einem deckenden Farbton (z.B. graublau) gestrichen werden, der sich in das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes einfügt.

12.3 Klappläden und Rolläden

Schutzmaßnahmen für die Fenster und Fenstertüren sind als Klappläden in massiver Holzbauweise auszuführen. Rolläden 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 Fensterläden dürfen nicht beseitigt oder gegen Rolläden ausgetauscht werden. Hölzerne Fensterläden sind deckend in mattem Ton zu streichen und farblich auf die Fassade abzustimmen. Der Farbton ist bei der Abnahme der Fassadenfarbe durch die Marktgemeinde festzulegen.

12.4 Fensterlaibung

Die Fenster sind in der Laibung zurückzusetzen. Ausnahmen gelten nur für historische Winterfenster bzw. für deren Ergänzung oder Reparatur.

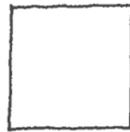
12.5 Fensterumrahmungen

Es sind glattgeputzte 12-18 cm breite Fensterumrahmungen zu verwenden. Sie sind durch einen hellen Anstrich (in begründeten Ausnahmefällen kann auch ein dunklerer Farbton verwendet werden) vom Fassadenfarbton abzusetzen. Wo Natursteingewände vorhanden sind, müssen diese erhalten bzw. erneuert werden.

Formate



stehend (2:3)

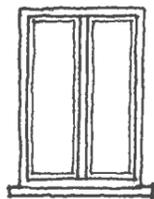


quadratisch (1.1)

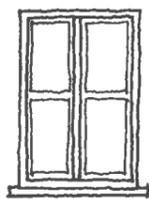


liegend (3.2)

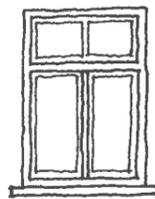
Teilung



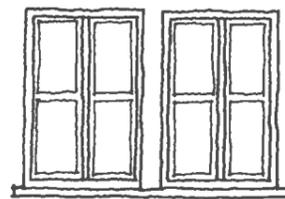
2 Flügel



2 Flügel mit Quersprosse



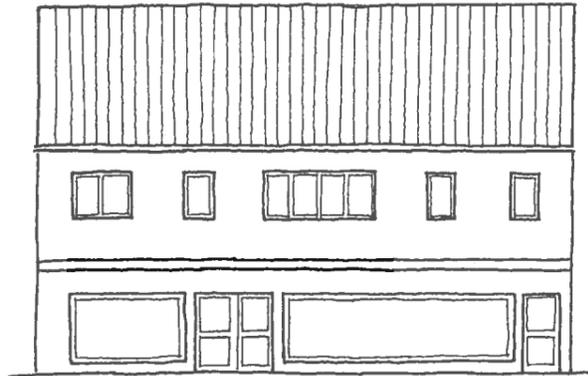
2 Flügel mit Oberlicht



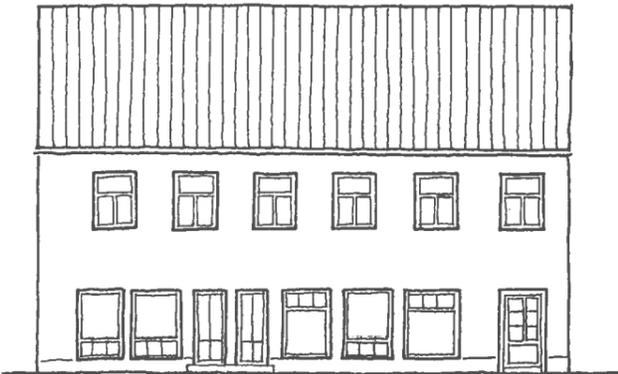
Ein Zwischenpfosten kann aus 1 liegenden 2 stehende Fensterformate machen



Das Fenster als Schmuckstück des Hauses



Große Fensterflächen stören die Harmonie der Fassade



Gegliederte Schaufenster erhöhen den Reiz der Fassade



Unzulässige Schaufenstergestaltung

12.6 Verglasung

Verglasungen sind in Klarglas auszuführen. Nicht zugelassen sind Ornamentgläser, stark getönte und strukturierte Gläser oder Butzenscheibenimitationen. Ausnahmsweise zulässig sind solche Verglasungen bei öffentlichen bzw. gastwirtschaftlich genutzten Gebäuden, wenn sie sich in das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes einfügen. Glasbausteine sind nur zulässig, wenn sie von öffentlich zugänglichen Stellen nicht eingesehen werden können und die einzelnen Öffnungen nicht größer als 1,5 qm sind. Ausnahmsweise zulässig sind Glasbausteine auch, wo dies aufgrund von Brandschutzauflagen nicht anders möglich ist.

12.7 Schaufenster

Schaufenster sowie die für die Belichtung von gewerblich genutzten Gebäuden notwendigen Fensteröffnungen sind nach Größe und Anordnung auf die Gesamtfassade des Gebäudes und die Gestaltung der Fassaden abzustimmen. Sie sind nur im Erdgeschoss zulässig. Der Gesamteindruck einer Lochfassade muß erhalten bleiben. Die Summe der Öffnungen darf 2/3 der Breite der Gebäudefront nicht übersteigen. Die Einzelöffnungen sind durch Mauerpfeiler voneinander zu trennen. Übereckschaufenster an Gebäudeecken sind nicht zulässig (Gestaltung siehe auch 12.1).

13. BALKONE

Balkone, Loggien, Terrassen und Erker sind zum Straßenraum hin nicht ortsüblich und daher nicht oder nur in begründeten Ausnahmefällen erlaubt. Farben, Material und Ausführungsart der Balkongeländer sind harmonisch mit anderen Ausbauteilen wie Türen und Tore, Außentreppengeländer, Einfriedungen, Eingangsüberdachungen und Fenstern abzustimmen.



Aufgesetzter Schriftzug



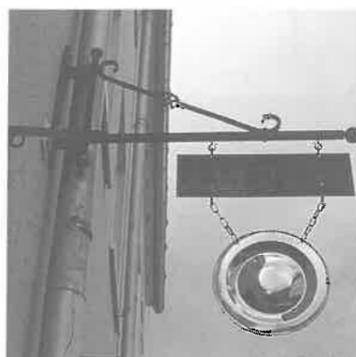
Im Putz hervorgehobener Schriftzug



Aufgemalter Schriftzug



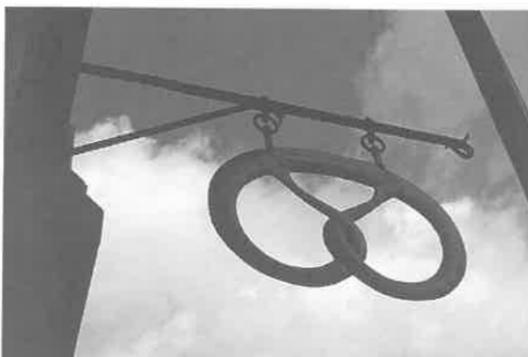
Beispiele für Ausleger - Metzger ...



... Friseur ...



... Blumenladen ...



... und Bäcker



Beleuchtung mit Punktstrahlern

14. WERBEANLAGEN

Art, Form, Größe, Lage, Material und Anordnung der Werbeanlagen müssen sich der Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung einfügen. Sie bedürfen alle 5 Jahre der Zustimmung durch Marktgemeinde und Landratsamt.

Historische Werbeanlagen müssen erhalten werden.

14.1 Art und Größe

Geschäftsname und Geschäftsbezeichnungen sind auf die Wandflächen in Wort und Bild direkt aufzubringen. Die Einzelbuchstaben müssen farblich neutral und nach vorne leuchtend sein. Die maximale Höhe darf 40 cm, bei einzelnen, herausgehobenen Buchstaben (z.B. bei Verwendung von Groß- und Kleinbuchstaben) maximal 50 cm betragen. Es können dafür auch Schilder mit einer Gesamthöhe von 50 cm verwendet werden. Diese können auch im Sinne eines handwerklich gefertigten Auslegers senkrecht zur Wand in den Straßenraum stehen. Auf jeden Fall muß die jeweils notwendige lichte Durchfahrts Höhe eingehalten werden.

Die Größe der Werbeanlage darf für jeweils ein Geschäft in ihrer gesamten Abwicklung die Hälfte der Gebäudeseite nicht übersteigen. Ein Ausleger darf maximal 1,5 m vor die Fassade auskragen und eine maximale Grundfläche von 0,5 qm und eine Höhe von maximal 0,8 m haben. Bei entsprechender handwerklicher Gestaltung, die sich harmonisch ins Ortsbild einfügt, können Ausnahmen von den Größen bzw. Flächenfestsetzung zugelassen werden.

14.2 Beleuchtung

Nicht zugelassen sind Werbeanlagen in Leuchtkästen und die Verwendung von sichtbaren Lichtquellen mit Leuchtstoffröhren. Zugelassen ist die Beleuchtung der Schriftzüge oder Schilder durch eine punktförmige, weiße Glühlampenlichtquelle, oder nicht sichtbare, indirekte Beleuchtung von vorne oder der Seite.

14.3 Schaukästen und Automaten

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.

14.4 Plakatieren

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.



Inschriften auf einem Fachwerkgiebel

15. SCHÜTZENSWERTE BAUEINZELHEITEN

Vorhandene ortstypische Fassadengliederungen, Fenster- und Türrahmungen und Zwischengesimse sowie Hoftore mit ihren Einfassungen (siehe auch 16. "Hoftore") sind bei Umbau- und Erneuerungsmaßnahmen beizubehalten.

Kunst- oder kulturgeschichtlich beachtliche Baudetails wie Plastiken, Heiligenbilder, Wappen, Hauszeichen, Wandausleger und Inschriften sind zu erhalten und bei Gebäudeabbrüchen an geeigneter Stelle wieder anzubringen. Neue sind nur zulässig, wenn sie sich in Material und Form an die ortsüblichen Gestaltungsdetails anpassen.

16. HOFTORE

Straßenseitige Hoftore sind in ihrer ortstypischen Gestaltung (in der Regel mit seitlichem Eingang) zu erhalten und erneuern. Dabei sind sie mit massiver Holzverschalung auf Holz- bzw. Stahlrahmenkonstruktion auszuführen.

In begründeten Ausnahmefällen können auch nur Stahlkonstruktionen in schmiedeeisener handwerklicher Ausführung zugelassen werden. Dies gilt insbesondere dort, wo diese Zeugnisse der Handwerkskunst bereits vorhanden sind.

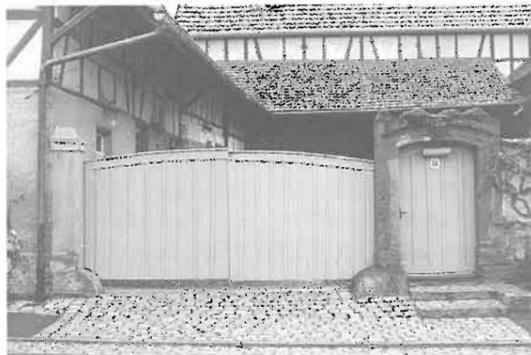
Die Natursteinpfeiler bzw. die Naturstein-Umrahmungen von Toren und Eingänge sind in ihrer Art, Form und Größe zu erhalten bzw. zu erneuern.

17. EINFRIEDUNGEN

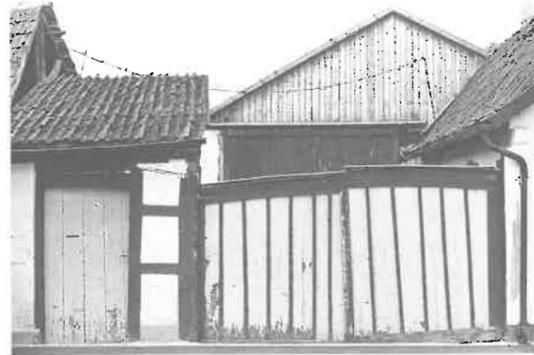
Einfriedungen bedürfen grundsätzlich der Zustimmung durch die Marktgemeinde.

Vorhandene Vorgärten, Natursteinmauern, alte Geländer und Einzäunungen sind zu erhalten. Neue Einfriedungen sind in Form, Farbe und Material der Umgebung entsprechend zu gestalten.

Einfriedungen, die einen Gartenbereich zur Straße hin abgrenzen, sind als Holzlattenzaun mit einer Mindesthöhe von 1,0 m auszuführen. Eine geringere Höhe ist bei straßenseitigen Vorgärten zulässig. Auf einen Sockel sollte verzichtet werden. Wenn, dann ist er nur dort zulässig, wo er vor der Umbaumaßnahme bereits vorhanden war. Die Holzlattenzäune sind aus senkrechten, unverzierten und gehobelten Latten (mit einer Breite bzw. einem Abstand von max. 6 cm) zulässig und naturbelassen oder in Brauntönen zu halten. Nicht zulässig sind sogenannte "Jägerzäune" und waagrecht gelattete Holzzäune.



Zwei schöne Hoftore ...



... aus Maßbach



Einfriedung und Tor in Holzlattenkonstruktion ...



... oder als vorhandener Metallzaun

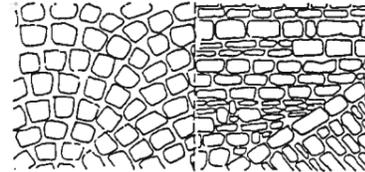


Einfriedung eines Vorgartens

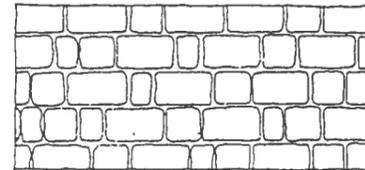


Der Hausbaum prägt das Straßenbild

Granitpflaster kann in Reihen oder in Bögen verlegt werden. **Muschelkalkpflaster** ist besonders in Unterfranken typisch. Die Steine werden in unterschiedlich breiten Reihen verlegt. Durch Richtungswechsel beim Verlegen entstehen interessante Muster. Altes Muschelkalkpflaster sollte unbedingt enthalten werden !



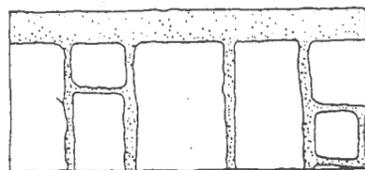
Betonpflaster ist sehr belastbar und hat eine gute Versickerungsleistung. Rechtwinklige Fabrikate in unterschiedlichen Formaten wirken ähnlich wie Natursteinpflaster.



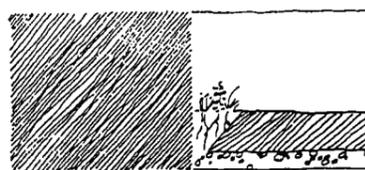
Rasengittersteine und Pflaster mit breiter Fuge ("Rasenfuge") sind vor allem für Fahrspuren und Stellplätze geeignet. In den Fugen wird spezieller Trittrasen ausgesät, der nicht gemäht werden muß, aber sehr widerstandsfähig ist.



Platten aus Muschelkalk oder Sandstein wurden früher häufig im Traufbereich der Gebäude und als Zugang zur Haustür verwendet. Die Platten sollten nicht zu glatt sein. Platten sind bruchrauh oder gesägt und gestockt am schönsten.



Beton oder **Asphalt** ist der monotonste Belag. Die Fläche wird völlig versiegelt. Ausbesserungsarbeiten bleiben als Flickwerk sichtbar. Achtung: Alter Asphalt ist kein Bauschutt und muß speziell und teuer entsorgt werden.



18. BEPFLANZUNGEN, GESTALTUNG DES HAUSUMGRIFFES

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.

Dort, wo Gärten an den öffentliche Straßenraum grenzen, soll sich die Bepflanzung möglichst an der von Bauergärten orientieren, wie z. B. Obstbäume, Walnuß, Flieder, Holunder, Rosen, Weinreben, Sonnenblumen sowie vielfältige einheimische Staudengewächse. Nicht zulässig sind Nadelgehölze (z. B. Blaufichte, "Blautannen", Thuja), sogenannte pflegeleichte Bodendecker (Cotoneaster) und alle anderen standortfremden Gewächse. Größere Wand- und Mauerflächen sind mit Kletterpflanzen entsprechend dem jeweiligen Standort zu beranken.

Gartenhäuschen und überdachte Freisitze sind in tragender Holzständerkonstruktion auszuführen.

19. BEFESTIGTE FLÄCHEN

Die Beläge der Befestigung von Flächen, die außerhalb des Hoftores bzw. der Einfriedung liegen, wie Vorplätze, (Hof-) Einfahrten, Stellplätze und Eingangswegen sind auf das Material der öffentlichen Verkehrsfläche abzustimmen. Befestigte Flächen, die als Natursteinbeläge ausgeführt sind, müssen erhalten werden. Für die sonstigen befestigten Flächen (hierzu zählen insbesondere Stellplätze und Hauszugänge) sind Beläge in Asphalt und Beton nicht zulässig. Zulässig sind Betonsteine, die von der Oberflächengestaltung im Einklang mit Natursteinpflaster stehen.

In jedem Fall sollte eine Entsiegelung beispielsweise durch Rasenpflaster oder wassergebundene Decke angestrebt werden.



Urkatasterplan von 1849

20. AUSNAHMEN, BEFREIUNGEN UND ZUWIDERHANDLUNGEN

Von den Vorschriften dieser Satzung können vom Landratsamt Bad Kissingen im Einvernehmen mit der Marktgemeinde Maßbach unter den Voraussetzungen des Art. 77 BayBO Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen zugelassen werden, wenn dadurch das Ziel dieser Gestaltungssatzung, das Ortsbild zu erhalten, nicht beeinträchtigt wird. Gleiches gilt, wenn die Durchführung einer Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Härte führen würde oder mit der Umsetzung der Vorschrift nachweislich bautechnische Probleme entstehen würden.

Wird dieser Satzung zuwidergehandelt, so gilt nach Art. 96 Abs. 1 Ziffer 15 BayBO Ordnungswidrigkeit mit Geldbuße.

21. INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer amtliche Bekanntmachung in Kraft. Sie gilt zunächst für die Dauer von 5 Jahren.

BEKANNTMACHUNG

Erlaß einer Gestaltungssatzung für den Altort Maßbach

Der Marktgemeinderat Maßbach hat am 13.12.1994 zum Schutz des Ortsbildes und zur Ordnung der Marktgemeindeentwicklung, insbesondere der städtebaulichen, baulichen und freiräumlichen Gestaltung, den Erlaß einer Gestaltungssatzung für den Altort Maßbach beschlossen.

Wegen des Umfanges der Satzung erfolgt die amtliche Bekanntmachung nicht durch Veröffentlichung des Satzungstextes im Amtsblatt des Landratsamts Bad Kissingen sondern durch Niederlegung der Satzung in der Gemeinde (Art. 26 Abs. 2 Halbsatz 2 GO).

Die Gestaltungssatzung liegt deshalb ab sofort während der allgemeinen Dienststunden vom Montag bis Freitag in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Maßbach, Marktplatz 1, (Zimmer 23), 97711 Maßbach, zur Einsichtnahme aus.

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Maßbach, den 21.08.1995
MARKT MASSBACH
20-610


Klement
Erster Bürgermeister



ausgehängt am: 26. Aug. 1995
abgenommen am:



22. ANHANG

22.1 Liste der denkmalgeschützten Gebäude (siehe auch nebenstehenden Plan)

- **Bäckergasse 1**, Hoftür, bez. 1834 (Fl.Nr. 161)
- **Marktplatz 3**, Gasthof, Walmdachbau, Ende 18. Jh. (Fl.Nr. 54)
- **Poppenlauerer Straße 1**, Bauernhaus, verputztes Fachwerk 18 Jh.; Hoftür, 1. Hälfte 19. Jh. (Fl.Nr. 288)
- **Poppenlauerer Straße 7**, Frackdachhaus, Fachwerk, 1. Hälfte 19. Jh. (Fl.Nr. 278)
- **Poppenlauerer Straße**, Evan.-Luth. Pfarrkirche, spätmittelalterliche Chorturanlage mit Ausstattung (Fl.Nr. 230, 231)
- **Poppenlauerer Straße 16**, Evan.-Luth. Pfarrhaus, Quaderbau, Mitte 19. Jh, Pfarrscheune (Fl.Nr. 227, 228)
- **Rannunger Straße 1**, Bauernhaus, mit Zierfachwerk, 17. Jh. (Fl.Nr. 251)
- **Rannunger Straße 5**, Kath. Pfarrkirche St. Alfons, Bau von 1867; mit Ausstattung (Fl.Nr. 253/2)
- **Untere Parksiedlung 8**, Sog. Schloß, Gründerzeitvilla, Zweiflügelbau von 1891 und 1906 (Fl.Nr. 484)
- **Volkershausener Straße 12**, Gasthof, Erdgeschoß mit profilierten Fenstern, bez. 1599
- **Volkershausener Straße 28**, Hoftür, bez. 1822 (fl.Nr. 352/1)
- **Bahnhofstraße**, Bahnhofgebäude, Walmdachbau mit Polygonalmauerwerk, Güterschuppen, 1900
- **Hügelgasse 5**, Zweigeschossiger Satteldachbau, Obergeschoß Fachwerk, 17. Jh. und Mitte 19. Jh.
- **Marktplatz**, Rathaus, zweigeschossiger Sandsteinquaderbau mit Zwerchhausgiebel, bez. 1892
- **Poppenlauerer Straße 21**, zweiflügeliger Eckbau mit Hoftor, Obergeschoß Fachwerk, Ende 19. Jh.
- **Volkershausener Straße 8**, Gasthaus zum Stern, Ziegelbau mit Sandsteingliederungen, historisch, 1895
- **Volkershausener Straße 25**, eingeschossiges Bauernhaus mit Satteldach und Trauflaube, 1. Hälfte 19. Jh.
- **Weichtunger Straße 11**, Hoftorgebäude mit Halbwalmdach, bez. 1833

Zum grundsätzlich erhaltenswerten Baubestand gehören nach Mitteilung des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege selbstverständlich weitere Bauten, darunter etliche eingeschossige Fachwerkbauten des 18. und 19. Jh. Hierzu gehören etwa: Järgarten (2 Kleinhäuser), Poppenlauerer Straße 2, Schloßgasse 2 und das alte Kommunbrauhaus, Volkershausener Straße 2, 15, 16, 17, 28, Weichtunger Straße 11 (Bauernhaus) und 15. Auch der Schloßbereich (und der damit zusammenhängende Wirtschaftshof und das Gärtnerhaus) sind grundsätzlich in ihrem historischen Bestand erhaltenswürdig. Gegebenenfalls sollen diese Anwesen noch eingehender auf ihre Denkmaleigenschaft hin überprüft werden, so das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege in seiner Stellungnahme.

22.2 Bauvoranfragen und Bauanträge im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

Bei Bauvoranfragen oder Bauanträgen können von der Gemeinde und der Landratsamt Bad Kissingen über die baurechtlich vorgeschriebenen Unterlagen hinaus weitere, zur näheren Erläuterung und Darlegung des Vorhabens notwendige Unterlagen vorgelegt werden:

- 1.) Fassadenabwicklungen im Maßstab 1:100.
Die benachbarte Bebauung ist dabei in derselben Darstellungsweise anzugeben.
- 2.) Photos bzw. Photomontagen
- 3.) Modell
- 4.) genaue Angaben zu gewählten Materialien z.B. von Dachaufbauten, Fenster, Türen, Toren und sonstigen von dem Vorhaben betroffenen Bauteilen und Details
- 5.) Freiflächengestaltungsplan mit der Darlegung von Bestand und Planung, befestigten und unbefestigten Flächen, verwendeten Materialien, Bäumen, Sträuchern u.ä. (ggf. sind die Gehölze der Nachbargrundstücke mit darzustellen)
- 6.) textliche Erläuterungen

Abweichungen von den Bestimmungen dieser Gestaltungssatzung sind auf jeden Fall mit Zeichnung und Text zu begründen.

Welche der oben genannten Unterlagen im jeweiligen Vorhaben notwendig sind, muß vom Bauherrn vor der Fertigung der Bauvoranfrage bzw. des Bauantrages mit der Gemeinde und dem Landratsamt Bad Kissingen abgeklärt werden.

22.3 Vorbereitung von Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet bzw. im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

Hat ein Bauwilliger die Absicht an seinem Anwesen (Fassade, Dach, Hoffläche, Hof- u. Türanlage) irgendwelche Veränderungen vorzunehmen, so sollte er stets zunächst bei der Gemeindeverwaltung Einsicht in die Gestaltungssatzung nehmen, um die darin getroffenen Festsetzungen einhalten zu können und evtl. Förderungsmöglichkeiten zu erfragen. Ein nachfolgender Beratungstermin mit dem Sanierungsbeauftragten der Gemeinde zur Abklärung gestalterischer Fragen ist danach in der Regel notwendig.

Möchte ein Bauwilliger bei umfassenden Sanierungsmaßnahmen evtl. öffentliche Mittel in Anspruch nehmen, ist im Rahmen der Altortsanierung von folgender Reihenfolge (die vom Einzelfall abhängt) auszugehen.

- Eine erste Ortsbesichtigung mit Beratungstermin zusammen mit dem Eigentümer, einem Gemeindevertreter und dem Sanierungsbeauftragten der Gemeinde gibt Auskunft über die Ziele der Gemeinde, und beurteilt die Absichten des Eigentümers. Informationen über evtl. mögliche Förderungen erhält der Bauwillige von der Gemeinde bzw. von der von der Gemeinde beauftragten Beratungsstelle.

Bei dieser ersten Beratung geht es in der Regel um die Fragen:

- liegt das Objekt innerhalb des Sanierungsgebietes
- liegt evtl. ein Bebauungsplan vor
- handelt es sich um eine Sanierung oder Neubau
- handelt es sich um Raumbeschaffung, funktionale Verbesserungen oder um Fassadenrenovierung
- steht das Gebäude unter Denkmalschutz (Einzeldenkmal, Ensembleschutz) oder liegt es im Nahbereich eines unter Denkmalschutz stehenden Objektes

- Bei denkmalgeschützten Gebäuden oder Gebäuden im Ensembleschutz bzw. im Nahbereich von unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden ist frühzeitig das Landratsamt (Untere Denkmalschutzbehörde) einzuschalten und ein gemeinsamer Orts-termin anzuberaumen.
Hierbei wird im Benehmen mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege als Fachbehörde geprüft, ob und welche Voruntersuchungen (Bestandsaufnahme ggf. verformungsgerechtes Aufmaß, Befund- und Tragwerksuntersuchungen, Raumbuch etc.) erforderlich und welche Zuschüsse ggf. möglich sind.
Sind solche Voruntersuchungen notwendig, werden diese in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalschutz an einen Architekten/ Restaurator u.a. vom Bauwilligen in Auftrag gegeben.
- Erst danach beauftragt der Eigentümer einen Architekten der erste Vorentwurfsskizzen erstellt und die voraussichtlichen Kosten schätzt. Im Zweifelsfall wird in dieser Phase ein förmlicher Antrag auf Vorbescheid angeraten sein.
- Diese Vorentwurfsskizzen mit Kostenschätzung sind Grundlage für eine erste Finanzierungsübersicht, die der Bauwillige mit der Gemeinde bzw. der von der Gemeinde beauftragten Beratungsstelle abstimmt.
Die gestalterische Abstimmung vorgenannter Planunterlagen erfolgt (falls Denkmalschutz für das Objekt zutrifft) mit dem Landesamt für Denkmalpflege, dem Landratsamt, der Gemeinde und dem Sanierungsbeauftragten der Gemeinde.
- Anschließend ist mit der Gemeinde abzuklären, ob Sie Ihrerseits Fördermittel zur Verfügung stellen kann, ob die geplante Maßnahme im entsprechenden Haushaltsjahr aufgenommen werden kann und/oder ob die Gemeinde irgendwelche Auflagen macht.
- Nach diesen Abklärungsschritten ist der Weg frei für die weiteren Planungsschritte durch den Bauwilligen (Bauantragsplanung usw.)
- Grundsätzlich dürfen sämtliche Maßnahmen erst nach schriftlicher Zustimmung durch die Gemeinde bzw. das Landratsamt oder andere Fachbehörden und Bewilligungsstellen begonnen werden.

Bei Sanierungen ohne Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln, bei Neubauten, bei gestalterischen und baulichen Änderungen an Gebäuden und bei der Neugestaltung von Höfen und Gärten ist in jedem Fall rechtzeitig die Gemeinde und der Stadtplaner (Sanierungsbeauftragte), das Landratsamt oder ggf. andere Behörden einzuschalten.

22.4 Gesetzestexte

Die in der Gestaltungssatzung angesprochenen Gesetzestexte aus dem Baugesetzbuch (BauBG) in der Fassung vom 1. Juni 1993 sowie der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 1. Juni 1994 können im Rathaus der Marktgemeinde Maßbach eingesehen werden.

Herausgeber	Markt Massbach Marktplatz 1 97711 Maßbach
Verfasser	Planungsbüro Fischer + Partner Freiburg Holger Fischer + Lioba Hirth mit Bayerischer Landessiedlung GmbH Zweigstelle Würzburg Mechthild Engert + Günther Maak
Weiter haben mitgearbeitet	Regierung von Unterfranken, Herr Wilke Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Mosel und Dr. Fiedler Landratsamt Bad Kissingen, Herr Stammwitz Kreisheimatpfleger, Herr Becker Markt Massbach Herr Bürgermeister Klement + Herr Händel
Photos	Valentin Schwab, Arnstein Holger Fischer, Freiburg Material der Marktgemeindeverwaltung Titelbild: Luftbild Befliegung Mai 1992
Herstellung	Rötter Druck und Verlag GmbH Industriestr. 4 97616 Bad Neustadt
Aufgelegt im	November 1996