



ALTORT STADT EIBELSTADT

GESTALTUNGSHANDBUCH

MIT ERHALTUNGS- UND GESTALTUNGSSATZUNG

Novellierte Fassung vom 25.07.2023



Stadt Eibelstadt
Marktplatz 2
97246 Eibelstadt

IMPRESSUM

Herausgeber

Stadt Eibelstadt
Marktplatz 2
97246 Eibelstadt

Tel. 09303 9061-0
info@eibelstadt.de

Bearbeitung und Layout

bma | bernd müller architekt
und stadtplaner
Hauptstraße 69
97851 Rothenfels
info@bma-mar.de
www.bma-mar.de

Bildnachweis

Abbildungen und Karten
bma | bernd müller architekt
und stadtplaner
oder gesonderte Quellenangabe

Februar 2020

Neufassung

HAINES-LEGER
Architekten + Stadtplaner BDA
Grabenberg 1
97070 Würzburg
info@haines-leger.de
www.haines-leger.de

Juli 2023

INHALT

EINFÜHRUNG	2
DENKMALSCHUTZ	3
Ensemble und Bodendenkmäler	4
Denkmalpflegerische Interessen	6
STÄDTEBAULICHE MERKMALE	8
Historische Stadtentwicklung	9
Ortstypische Baustruktur	10
Charakteristika des Stadtbildes	12
ERHALTUNGSSATZUNG	13
§ 1 Geltungsbereich	15
§ 2 Genehmigung u. Versagung	16
§ 3 Ausnahmen	16
§ 4 Zuständigkeit, Verfahren	17
§ 5 Ordnungswidrigkeiten	17
§ 6 Inkrafttreten	17
GESTALTUNGSSATZUNG	19
Abschnitt A: Allg. Anforderungen	20
§ 1 Geltungsbereich	21
§ 2 Generalklausel	22
Abschnitt B: Gebäudegestaltung	23
§ 3 Baukörper und Hausform	23
§ 4 Dächer und Aufbauten	25
§ 5 Außenwände und Fassaden	35
§ 6 Fenster, Türen	40
§ 7 Freisitze, Außentreppen, Vordächer	46
§ 8 Hoftor und Hofmauern	48
Abschnitt C: Freiflächengestaltung	50
§ 9 Einfriedungen	50
§10 Befestigte Flächen	52
§ 11 Begrünung, Pflanzenauswahl	53
Abschnitt D: Außenwerbung	56
§ 12 Werbeanlagen	56
Abschnitt E: Schlussbestimmungen	58
§ 13 Abweichungen, Befreiungen	58
§ 14 Ordnungswidrigkeiten	58
§ 15 Inkrafttreten	59
KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM	60
Bauberatung	60
Förderrichtlinien	61
Beratung und Antrag	63
Karte mit Geltungsbereich	64
Sonderabschreibungen	65

EINFÜHRUNG

Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger, liebe Bauwillige im Altortbereich von Eibelstadt,

eine Stadt wie unsere, lebt, neben dem reichen und kulturellen Erbe der Altstadt mit ihrer einmaligen Substanz, vor allem von den Menschen, die diese bewohnen.

Die Verantwortung und Bedeutung der über 1200-jährigen Geschichte unserer liebens- und lebenswerten Stadt soll auch zukünftig gewahrt werden.

Die nachfolgenden Generationen haben die Verpflichtung, dieses Erbe zu pflegen. Die Altstadt ist ein städtebaulich empfindlicher Ort, der einen sensiblen Umgang verlangt.

Mit der in den Jahren 2014-2017 durchgeführten Grundlagenermittlung und dem städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) hat die Stadt den Grundstein für die zukünftige, städtebauliche Entwicklung gelegt.

Mit der beschlossenen Sanierungssatzung für den Altort von Eibelstadt, im März 2018, wurde die Möglichkeit der steuerlichen Förderung bei umfassenden Generalsanierungen für die Eigentümer geschaffen.

Der Altort als Zentrum, ist der Ort, der ein geregeltes Nebeneinander benötigt. Dieses Leben und Arbeiten in und mit der historischen Bausub-

stanz fordert in besonderem Maße Verantwortung und Regeln. Die Aufgabe besteht darin, Regeln einerseits hinreichend klar zu definieren, um unerwünschten Entwicklungen gegenzusteuern, andererseits aber die Notwendigkeit die erwünschte Entfaltungsfreiheit und Nutzungsvielfalt nicht unnötig zu reglementieren.

Hierauf aufbauend unterstützt die Gestaltungssatzung Bauwillige, ihr Eigenheim im Altort adäquat zu sanieren und ggf. neu zu errichten. Die fränkischen Baukörper und Hausformen mit ihren typischen Dächern, Fassaden, sowie den prägenden Fenstern, Türen, Hoftoren und Hofmauern sollen auch zukünftig den Altort als eine Einheit sichtbar machen.

Die wertvolle Substanz und Einmaligkeit mit ihrer besonderen Aufenthaltsqualität sollen erhalten bleiben.

In der aktualisierten Fassung wird der Punkt regenerative Energien vertiefend aufgegriffen und die Erhaltungssatzung ergänzt.

Die Stadt Eibelstadt fördert und unterstützt bei identitätsstiftenden Investitionen in den attraktiven Altort. Bei Sanierungen steht unser Stadtplaner den Bauwerbern, als Beratungsarchitekt, für gestaltungstechnische und baurechtliche

Beratung kostenfrei zur Verfügung. Das Kommunale Förderprogramm bietet den Besitzern eine finanzielle Unterstützung bei der Umsetzung von innerörtlichen Projekten.

Gemeinsam mit Ihnen wollen wir unseren schönen Altort von Eibelstadt mit Augenmaß und Qualität entwickeln.

Vielen Dank für ihr Interesse und gutes Gelingen bei ihrer Umsetzung!

Ihr



Markus Schenk
1. Bürgermeister

A handwritten signature in blue ink that reads "Markus Schenk".



DENKMALSCHUTZ

Entsprechend der vielfach gut erhaltenen historischen Bausubstanz und der gut überlieferten städtebaulichen Form und Gestalt des Stadtkerns von Eibelstadt, haben auch die Belange des Denkmalschutzes eine hohe Bedeutung für die weitere städtebauliche Entwicklung. Im Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung und deren näherem Umfeld sind zahlreiche Bau- und Bodendenkmäler vorzufinden. Der Stadtkern der Stadt Eibelstadt steht als Ganzes unter Ensembleschutz. Hieraus können nicht nur für die Baudenkmäler an sich, sondern auch für die gesamte Bebauung innerhalb des Ensembles hohe gestalterische Ansprüche geltend gemacht werden.

Wenn Sie an Bau- oder Bodendenkmälern oder in der Nähe solcher Denkmäler bauliche Maßnahmen durchführen wollen, benötigen Sie in vielen Fällen Erlaubnisse nach dem Art. 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Dieses Erfordernis ist für fast den gesamten Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung gegeben. Der Erlaubnis bedarf auch, wer in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann. Wer ein Ensemble verändern will, bedarf der

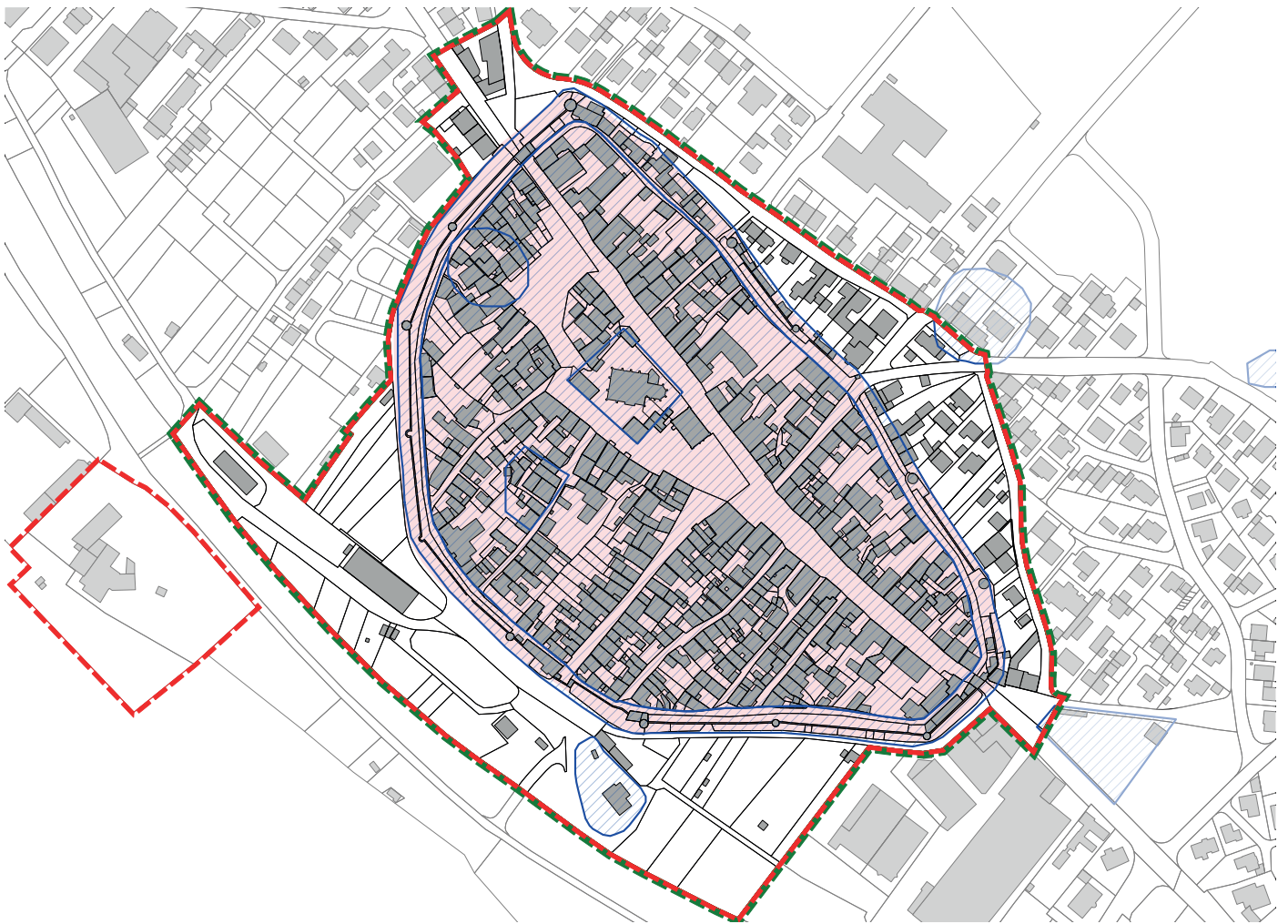
Erlaubnis nur, wenn die Veränderung eine bauliche Anlage betrifft, die für sich genommen ein Baudenkmal ist, oder wenn sie sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken kann.

Für eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis muss ein schriftlicher Antrag bei der Unteren Denkmalschutzbehörde gestellt werden. Ist ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich, ersetzt die Baugenehmigung diese Erlaubnis. Ein separater Erlaubnisantrag ist in diesem Fall nicht nötig.

Zur genaueren Überprüfung der denkmalschutzfachlichen Situation und für weiterführende Informationen wird auf die Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege für die Stadt Eibelstadt und auf den Bayerischen Denkmatalas verwiesen, welcher unter dem nachfolgenden Link aufgerufen werden kann:

[http://www.blfd.bayern.de/denkmal-
erfassung/denkmalliste/bayernvie-
wer/](http://www.blfd.bayern.de/denkmal-erfassung/denkmalliste/bayernvie-
wer/)

Sind Sie sich in der Sache nicht ganz sicher, können Sie auch einen Gesprächstermin mit Ihrem/r zuständigen Gebietsreferenten/in des Landesamts für Denkmalpflege vereinbaren.



Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA
 Datenquelle: Bay. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

- Ensemble „Altstadt Eibelstadt“
- Bodendenkmäler
- Grenze des Geltungsbereichs der Gestaltungsatzung
- Grenze des Geltungsbereichs der Erhaltungsatzung

ENSEMBLE

Die Altstadt von Eibelstadt steht als Ganzes unter Ensembleschutz und wird als landschaftsprägendes Ensemble eingestuft. Das Ensemble umfasst die Stadt in ihrer Ummauerung des 15./16. Jh. Der genauere Umgriff ist der nebenstehenden Abbildung zu entnehmen.

Den Kern des Ensembles bezeichnen die heute in der Mitte der Stadtanlage liegende ehem. Kirchenburg in Verbindung mit den unmittelbar westlich anschließenden Anwesen sowie die südlich davor liegende Bebauung am Marktplatz und in den oberen Teilen der Pfarrer-Manger-Gasse um den ehem. Turmhof, den Sitz des Reichsvogtes.

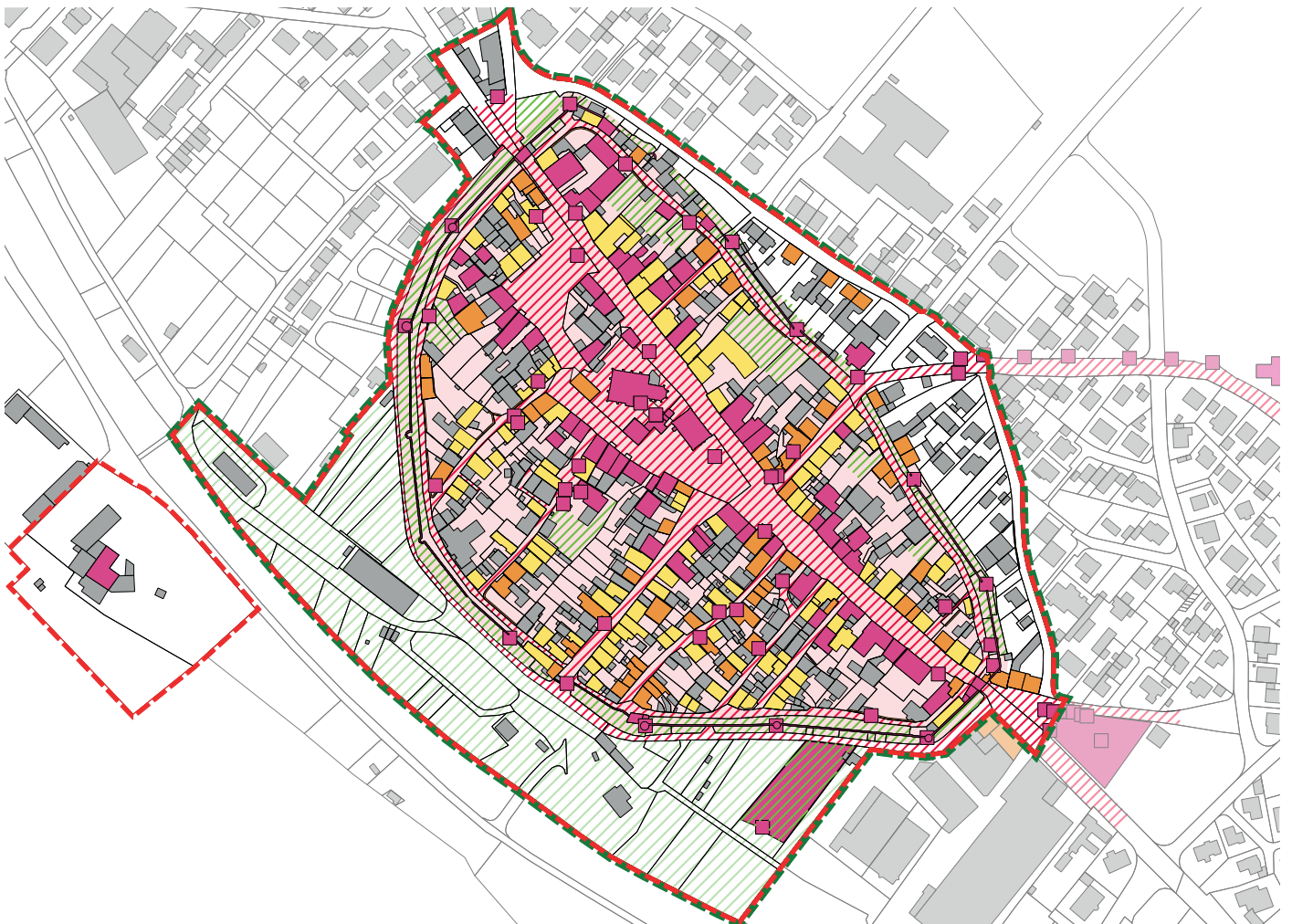
BODEN- DENKMÄLER

Die Altstadt von Eibelstadt ist aufgrund archäologischer Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit flächendeckend als Bodendenkmal ausgewiesen. Im Bereich der spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Stadtmauer von Eibelstadt sind ebenfalls archäologische Befunde vorzufinden.

In der nord-westlichen Hälfte der Altstadt sind drei weitere Bodendenkmäler ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um archäologische Befunde im Bereich des staufischen Adelssitzes „Turmhof“ und der frühneuzeitlichen ehem. Synagoge von Eibelstadt sowie der frühneuzeitlichen und der spätneuzeitlichen Mikwe, untertägige Bauteile der spätmittelalterlichen Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus von Eibelstadt mit hochmittelalterlichem Vorgängerbau sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Körpergräber.











Nord-östlich der Altstadt tangiert ein weiteres Bodendenkmal den Geltungsbereich der Gestaltungsatzung. Dort befinden sich Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.



Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA

Datenquelle: Bay. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Einzeldenkmal Gebäude |  | Historisch bedeutende Grün- oder Freiräume |
|  | Kleindenkmal |  | Bedeutende Grün- oder Freiräume |
|  | Ensemble nach Art. 1 (3) DSchG |  | Grenze des Geltungsbereichs der Gestaltungsatzung |
|  | Erhaltenswerte ortsbildprägende Bebauung |  | Grenze des Geltungsbereichs der Erhaltungsatzung |
|  | Strukturprägende Gebäude | | |
|  | Historisch bedeutende Straßen- oder Platzräume | | |

DENKMAL- PFLEGERISCHE INTERESSEN

Einzeldenkmäler

In der historischen Altstadt von Eibelstadt sind zahlreiche Bau- und Kleindenkmäler vorzufinden. Insbesondere entlang der Hauptstraße sowie am Marktplatz und am Heumarkt stehen viele gut erhaltene alte Weinbauernhöfe, Gasthäuser und bürgerliche Wohngebäude unter Denkmalschutz. Besonders hervorzuheben sind die spätgotische Pfarrkirche St. Nikolaus innerhalb der ehem. Kirchenburg und das anschließende, stattliche Barockrathaus des frühen 18. Jhd., in welchem sich heute das Rathaus befindet.

Auch die Stadtmauer aus Bruchsteinmauerwerk, welche nach der Stadterhebung 1434 bis etwa 1580 ausgebaut wurde, ist in weiten Teilen erhalten geblieben und steht unter Denkmalschutz. Dazu gehören auch drei von ursprünglich vier Stadttoren, und mehrere Wachtürme.

Charakteristisch für die Altstadt von Eibelstadt sind zudem viele Kleindenkmäler, welche die historischen Plätze und die Hauptstraße, aber auch die zahlreichen nördlich und südlich auslaufenden, Gassen zieren. Als Kleindenkmäler sind insbesondere Kreuze, Heiligenfiguren und Bildstöcke erhalten geblieben. Besonders hervorzuheben ist die Mariensäule am Marktplatz aus dem 17. Jahrhundert und die Skulptur des Heiligen Sebastian am Heumarkt aus dem 18. Jahrhundert.

Ortsbildprägende Gebäude

Neben den Baudenkmalern gibt es eine Reihe von Gebäuden, welche die Grenze zum Denkmal noch nicht überschritten haben, aber aufgrund

ihrer Historie oder Gestaltung das Ortsbild prägen und erhaltenswert sind. Häufig sind dies Gebäude aus regionaltypischem Muschelkalksichtmauerwerk, aber auch eine Reihe historischer Putzbauten sowie Fachwerkbauten gehören dazu.

Strukturprägende Gebäude

Strukturprägende Gebäude zeichnen die bereits im Urkataster dargestellten Gebäude in ihrer Lage und Anordnung nach und definieren damit den historischen Stadtgrundriss, den es auch in Zukunft zu erhalten gilt.

Historisch bedeutende Straßen- oder Platzräume

Die Straßen und Platzräume innerhalb des Mauerrings inklusive der durch die Stadttore definierten Stadteingänge mit ihren platzartigen Aufweitungen entsprechen noch heute exakt dem historischen Bestand. Selbst wenn nur noch wenige Bereiche historisches Muschelkalkpflaster aufweisen, prägen auch die öffentlichen Räume das unverwechselbare Bild der Altstadt Eibelstadts.

Historisch bedeutende Grün- oder Freiräume

Der beidseits entlang der Stadtmauer verlaufende Grünring des ehemaligen Stadtgrabens ist weitgehend erhalten geblieben. Für die Ablesbarkeit der Stadtstruktur wie auch die Qualität des Stadtbildes sind die wenigen Grün- und Freiräume innerhalb der dicht bebauten Altstadt von großer Bedeutung. Punktuell erhaltene, bedeutende Grünräume finden sich z.B. im Bereich des ehem. Pfarrhofes.

Darüber hinaus sind die Freiflächen entlang des Mains von Bedeutung.



Urkataster Stadt Eibelstadt, Quelle www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/



STÄDTEBAULICHE MERKMALE

HISTORISCHE STADT- ENTWICKLUNG

In der historischen Aufnahme des bayerischen Urkatasters aus dem Jahr 1825 ist die ursprüngliche Kernstadt bereits gut erkennbar. Es herrschte eine dicht gedrängte Bebauung und eine hohe baulichen Dichte innerhalb der Stadtbefestigung vor. Die Grundstücke waren kleinteilig und unregelmäßig parzelliert. Die Bebauung orientiert sich an der straßenseitigen Grundstücksgrenze und ergab hier eine klare, geschlossene Straßenflucht. In den rückliegenden Bereichen wurde auch in der zweiten Reihe gebaut. Während der gefasste Straßenraum auch heute noch erhalten geblieben ist, wurde die rückwärtige Bebauung stark aufgelockert.

Der historische Stadtkern liegt in der Tiefebene des Maintals. Im Zuge der späteren Stadterweiterungen wurden nach und nach auch die Hangbereiche erschlossen. Die Bebauung erstreckt sich aber auch heute noch nicht vollständig über die Hänge des Maintals. In den oberen Hangbereichen sind weitläufige Weinbauflächen erhalten geblieben, welche die Stadt einrahmen und ihr Erscheinungsbild wesentlich prägen.

Vor allem in der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts, kam es mit dem wachsenden Wohlstand zu einer enormen Ausdehnung der Bebauung. Während vielerorts vor allem in den 60er und 70er Jahren eine Abbruch- und Erneuerungswelle durch die Ortskerne schwappte, der leider unwiederbringlich auch viele historische Gebäude zum Opfer fielen, blieb die Bausubstanz im Altort von Eibelstadt zumindest entlang der Hauptstraße größtenteils erhalten. Vor allem in den mainseitigen Nebengassen kam es aber auch in Eibelstadt zu zahlreichen Gebäudeabbrüchen und ortsuntypischen Überprägungen.



Abstrahierte Darstellung Schwarzplan

Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA

Datenquelle: Bay. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung



Gebäude



Grundstücksflächen

Abbildung rechts: Abstrahierte Darstellung Parzellenplan

Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA

Datenquelle: Bay. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung



Gebäude



Flurstücke

ORTSTYPISCHE BAUSTRUKTUR

Der historische Stadtgrundriss aus dem Urkataster wurde gut überliefert und ist in der Bebauung und den Straßenzügen auch heute noch deutlich abzulesen.

Den Kern des Stadtgefüges bildet die ehemalige Kirchenburg, die allseits frei, wie eine Insel in der Mitte der erweiterten Stadt stehen bleibt.

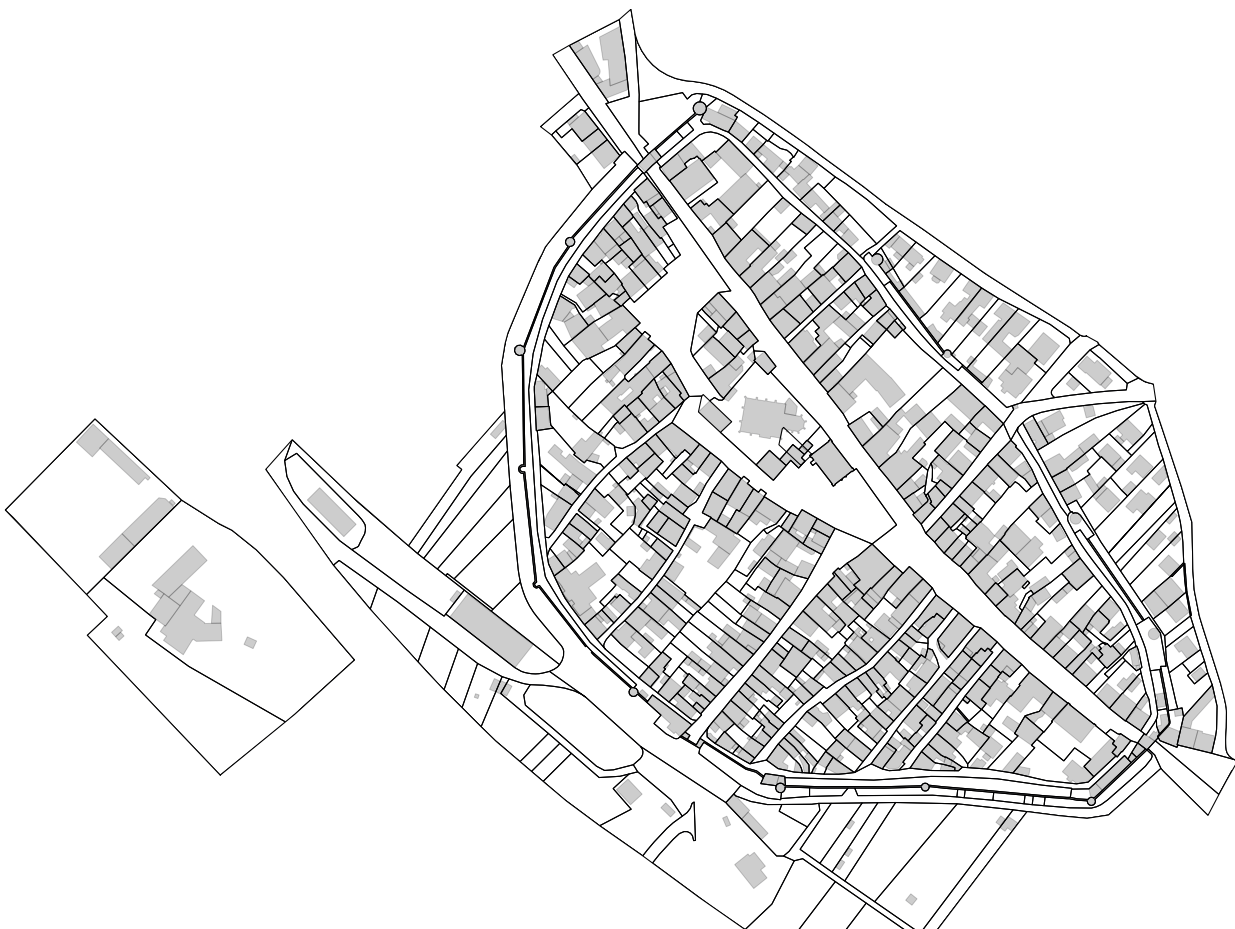
Innerhalb des längsovalen Mauerings durchschneidet eine breite, südost-nordwestliche, mainparallel gerichtete Marktstraße das Stadtgebiet der Länge nach.

An den Schmalseiten der Kirchenburg entstehen in Verbindung mit der Marktstraße weite Plätze, der Heumarkt im Nordwesten und der Marktplatz im Südosten.

Die von Tor zu Tor laufende Hauptachse wird am Marktplatz von einer weniger ausgeprägten Querachse durchkreuzt, die sowohl fluss-, als auch bergseits zu Nebentoren führt.

Die breitere, mainseitige Stadthälfte ist durch sechs Quergassen erschlossen, die durchgehend kleinteilige

Bebauung aufweisen, während die schmalere, bergseitige Hälfte in der Hauptsache mit einer durch nur zwei Quergassen unterbrochenen Reihe großer Parzellen besetzt ist, die sich jeweils von der Hauptstraße bis zur Stadtmauer erstrecken.





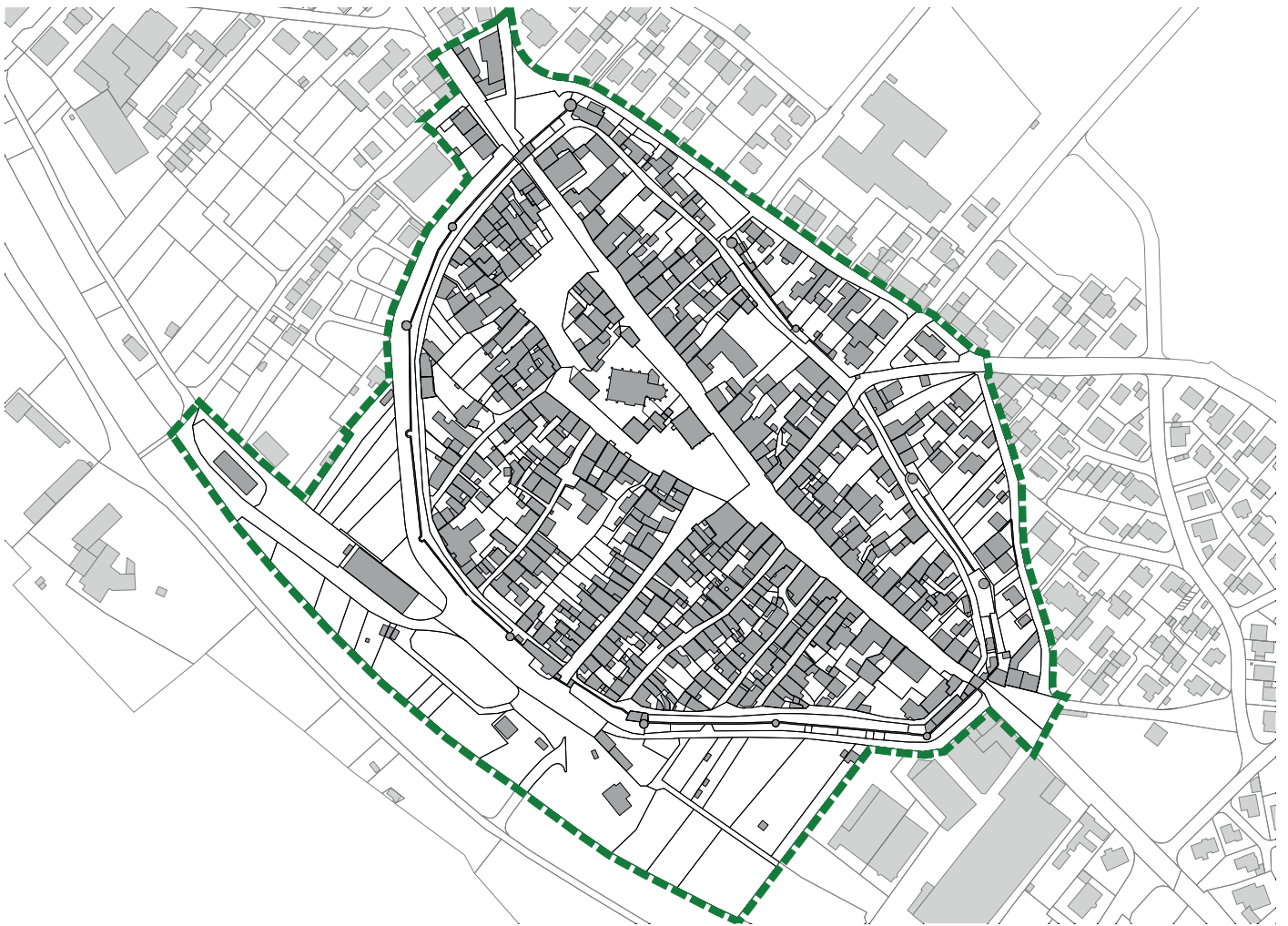
Luftbild Stadt Eibelsstadt, Quelle www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/

ERHALTUNGSSATZUNG

Um die städtebauliche Eigenart der Altstadt mit ihrer typischen Gestalt zu erhalten und zu bewahren, erlässt die Stadt Eibelstadt auf Grundlage des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) BAYRS 2020-1-1-I, zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) folgende Satzung:

Vorbemerkung

Der Stadtrat der Stadt Eibelstadt hat in seiner Sitzung am 25.07.2023 die Erhaltungssatzung beschlossen. Mit Bekanntmachung vom 01.08.2023 ist die Satzung in Kraft getreten.



Geltungsbereich Erhaltungssatzung

Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA

Datenquelle: Bay. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung



Grenze des Geltungs-
bereichs der Erhaltungssatzung

§ 1 GELTUNGS- BEREICH

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Bereich des historischen Stadtkerns und die nördliche sowie südwestliche Vorzone im Bereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets.

Die Bereiche nordwestlich (Bebauungsplan Beckenweinberg) und südlich (Bebauungsplan Gewerbegebiet Süd) des Stadtkerns, welche sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets befinden, wurden von der Erhaltungssatzung ausgenommen, da hier in weiten Teilen schon ein Bebauungsplan die Bebauung regelt und die städtebauliche Eigenart in diesen Bereichen keinen analogen Schutzgrad aufweist.

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung ist dem nebenstehenden Lageplan zu entnehmen. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für den Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Die einzelnen Regelungen sind ausschließliche Tatbestände.

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für genehmigungspflichtige, erlaubnispflichtige sowie verfahrensfreie bauliche Anlagen.

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bleiben von dieser Satzung unberührt. Alle Maßnahmen an Einzeldenkmälern sowie Maßnahmen, die sich auf das Erscheinungsbildes Ensembles auswirken, sind - unberührt von dieser Satzung - erlaubnispflichtig im Sinne des Art. 6 Abs.1 Bayer. Denkmalschutzgesetz.

Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, soweit in Bebauungsplänen oder anderweitigen städtebaulichen Satzungen abweichende Regelungen getroffen sind.

§ 2 GENEHMIGUNG U. VERSAGUNG

Genehmigungspflicht und Versagungsgründe

Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen, zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart, der Gestalt, der Struktur sowie des Stadtbildes des Gebiets, nach Maßgabe des § 172 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB, der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Vom Genehmigungsvorbehalt ausgenommen sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern, soweit es sich nicht um ein Baudenkmal handelt.

Bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Stadtbild prägt oder sonst von städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Bei Errichtung baulicher Anlagen darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

§ 3 AUSNAHMEN

Gemäß § 174 BauGB ist § 172 BauGB nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nummer 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienen (öffentlicher Bedarfsträger für Zwecke der Landesverteidigung, der Bundespolizei, der Zollverwaltung, der Polizei oder des Zivilschutzes oder Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts für Zwecke des Gottesdienstes oder der Seelsorge), und auf die in § 26 Nummer 3 BauGB bezeichneten Grundstücke (Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren; öffentlich zugängliche Abfallbehandlungsanlagen).

Befindet sich ein Grundstück im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung, hat die Stadt Eibelstadt den Bedarfsträger hiervon zu unterrichten. Beabsichtigt der Bedarfsträger ein Vorhaben im Sinne des § 172 Absatz 1 BauGB, hat er dies der Stadt Eibelstadt anzuzeigen. Der Bedarfsträger soll auf Verlangen der Stadt Eibelstadt von dem Vorhaben absehen, wenn die Voraussetzungen vorliegen, die die Stadt berechtigen würden, die Genehmigung nach § 172 BauGB zu versagen, und wenn die Erhaltung oder das Absehen von der Errichtung der baulichen Anlage dem Bedarfsträger auch unter Berücksichtigung seiner Aufgaben zuzumuten ist.

§ 4 ZUSTÄNDIGKEIT VERFAHREN

Der Antrag auf Genehmigung eines Rückbaus, einer Änderung, einer Nutzungsänderung sowie der Errichtung einer baulichen Anlage ist schriftlich bei der Stadt Eibelstadt, Marktplatz 2, 97246 Eibelstadt, zu stellen.

Mit dem Antrag sind alle für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) i.S.d. Art. 64 BayBO einzureichen.

Die Genehmigung wird durch die Stadt Eibelstadt erteilt (§ 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Eibelstadt erteilt (§ 173 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich, wird die Genehmigung durch die Genehmigungsbehörde (Landratsamt Würzburg, Untere Denkmalschutzbehörde) erteilt.

§ 5 ORDNUNGS- WIDRIGKEITEN

Wer innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung ohne Genehmigung eine bauliche Anlage ändert oder rückbaut handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 30.000,- EUR geahndet werden (§ 213 Abs. 3 BauGB).

§ 6 INKRAFTTRETEN

Die Erhaltungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

CHARAKTERISTIKA DES STADTBILDES



Abb. 1-2: Reihung trauf- und giebelständiger Häuser



Abb. 3-5: Gassen mit ehem. Handwerkeranwesen

Die unsymmetrische Aufteilung der Stadt entlang der mainparallelen Hauptachse ist für die fränkischen Mainorte typisch. In Eibelsstadt besteht der Altort aus einer größeren Südwesthälfte und einer kleineren Nordosthälfte.

Entlang der Hauptstraße ist noch eine Reihe giebel- und traufseitig gestellter, alter Bauten vorhanden. Es sind besonders größere Höfe und Gasthäuser des 18. Jh., die dem Straßenzug das Gepräge geben. Der breite Marktplatz wird durch die geschlossene Gruppe von Monumentalbauten wie Rathaus und Kirche beherrscht, die inselartig den Schwerpunkt des Ortes bilden.

Das Stadtbild wird geprägt durch eine geschlossene Grenzbebauung, die klare Raumkanten ausbildet. Eine differenzierte trauf- und giebelständige Bebauung befindet sich größtenteils im Wechsel. Entlang der Maingasse gibt es aber größere Abschnitte giebelständiger Bebauung wohingegen es v.a. auf der Nordseite der Hauptstraße auch größere Abschnitte traufständiger Bebauung gibt.

In den mainseitigen Gassen befanden sich ursprünglich kleine Fischer-, Schiffer- und Handwerkeranwesen, von denen heute leider nur noch wenige erhalten geblieben sind. Bergseits sind auch heute noch zahlreiche größere Weinbauernhöfe zu finden.

GESTALTUNGSSATZUNG

Zur Erhaltung und Pflege des Stadtbildes im Ortskernbereich, dem in baugeschichtlicher und städtebaulicher Hinsicht besondere Bedeutung zukommt, erlässt der Stadtrat nachfolgende Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen auf Grundlage des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist.

In Ortsbegehungen wurden die typischen Gestaltungsmerkmale der historischen Bausubstanz von Eibelstadt analysiert und daraus die in der Gestaltungssatzung festgelegten Gestaltungsregeln abgeleitet.

Ziel der Gestaltungssatzung ist es, das städtebauliche und baukulturelle Erbe des historischen Stadtkerns von Eibelstadt in seiner Gesamtheit zu schützen und zu pflegen, sowie die städtebaulichen und baulich-architektonischen Qualitäten zu fördern.

Alle Baumaßnahmen sollen die Einheitlichkeit der ortstypischen Bau- und Gestaltungsweise bewahren und dort, wo sie gestört ist, wiederherstellen. Neu- und Umbauten müssen sich harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügen und sind so zu errichten, dass der Charakter des

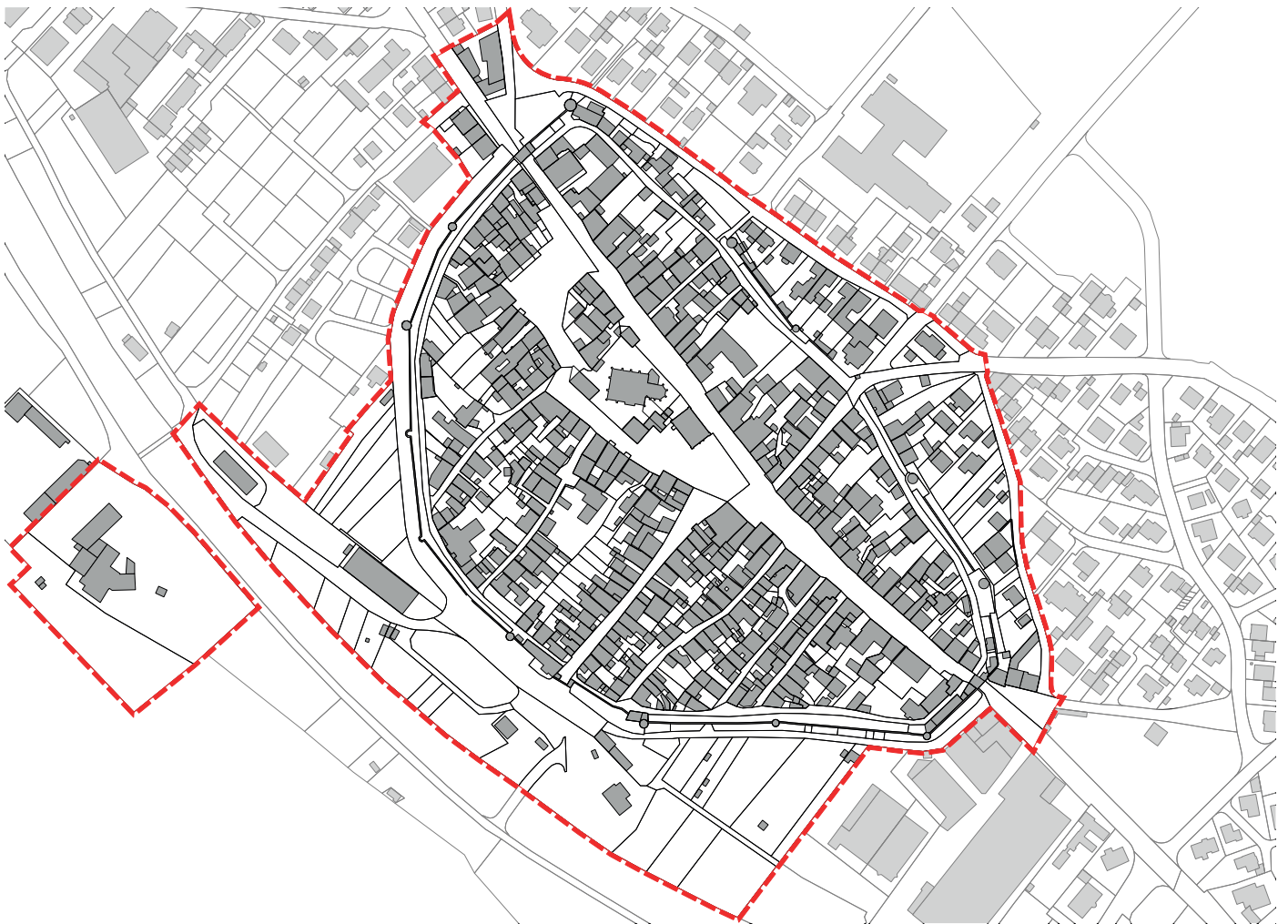
Straßen- und Ortsbildes und die Raumaufteilungen und -wirkungen erhalten bleiben.

Einzelne Ausnahmen dürfen die Struktur und die gewachsene Gestalt nicht beeinträchtigen. Vorhandene Gestaltungsmängel sind im Zuge von Baumaßnahmen im Sinne der Gestaltungssatzung zu beseitigen.

Die Gestaltungssatzung steht in einem engen inhaltlichen Kontext zu der beginnenden Stadtsanierung der Stadt Eibelstadt, welche in den nächsten 10-15 Jahren durchgeführt werden soll. Mit der Erarbeitung des ISEK während der Jahre 2015 bis 2017 und dessen sukzessiven Umsetzung möchte die Stadt Eibelstadt eine ganzheitliche städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Hierzu sind neben den öffentlichen Bemühungen auch private Maßnahmen zur Gestaltung des Stadtbildes von Nöten.

Die im Folgenden weiter ausgeführten gestalterischen Richtlinien und Empfehlungen der Gestaltungssatzung sollen diesen in Zukunft einen Rahmen geben. Neben den erhöhten Abschreibungen nach § 7h EstG innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets möchte die Stadt Eibelstadt den privaten Bauherren durch ein kommunales Förderprogramm zusätzliche Anreize bieten.

A ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN



Geltungsbereich Gestaltungssatzung

Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA

Datenquelle: Bay. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung



Grenze des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung

§ 1 GELTUNGS- BEREICH

Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für die Grundstücke, die zum Bereich des historischen Stadtkerns und der nördlichen Vorzone im Bereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets zählen sowie für die westlich gelegene Mühle mit Umgriff.

Die Bereiche nordwestlich (Bebauungsplan Beckenweinberg) und südlich (Bebauungsplan Gewerbegebiet Süd) des Stadtkerns, welche sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets befinden, wurden von der Gestaltungssatzung ausgenommen, da hier in weiten Teilen schon ein Bebauungsplan die Bebauung regelt und die Bautypologien sich in den verbleibenden Bereichen zu sehr von der Bebauung der Altstadt abweichen.

Der Geltungsbereich wird im Lageplan auf Seite 20 dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Sachlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für alle baulichen Maßnahmen:

- für alle genehmigungspflichtigen Maßnahmen der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung (gem. Art 55 BayBO)
- für alle verfahrensfreien Vorhaben und Beseitigungen von Anlagen (gem. Art 57 BayBO)
- für die Gestaltung der von öffentlicher Fläche einsehbaren privaten Freiflächen mit Mauern und Einfriedungen

Höherrangiges Recht wie Planungs- und Baurecht, Denkmalschutz und andere Bestimmungen bleiben von dieser Satzung unberührt.

Werden in einem Bebauungsplan von dieser Satzung abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.

§ 2 GENERAL- KLAUSEL

Das gewachsene Erscheinungsbild des historischen Stadtkerns ist in seiner Eigenart und Gestalt zu erhalten und zu schützen, zu verbessern und weiter zu entwickeln.

Das stadtbildprägende Gefüge ist bei allen baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen und zwar in Form, Maßstab, Proportion, Gliederung, Bauart, Materialität und Farbgebung.

Dies gilt für Neubauten ebenso wie für die Veränderungen und Ausbesserungsarbeiten an bestehenden Gebäuden und Anlagen.

Bei allen Erneuerungsmaßnahmen hat die Erhaltung und Sanierung von Gebäuden und Gebäudeelementen und -teilen Vorrang. Es gilt die historische Bausubstanz möglichst umfassend zu erhalten.

Gebäudetypologie und gebäudetypische qualitativ hochwertige Architektur und Gestaltung ist bei dem Einzelgebäude entsprechend zur berücksichtigen.

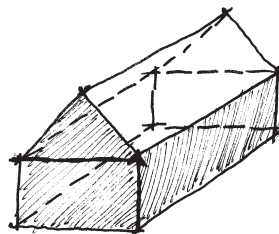
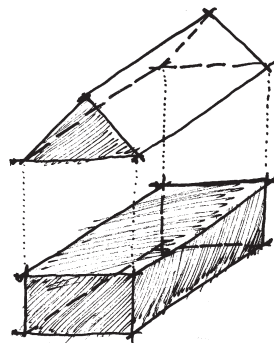
Abweichungen von der ortsbildprägenden und traditionell überlieferten Baugestaltung sind nur in Einzelfällen nach Abstimmung mit der Stadt unter Einbeziehung des Landesamtes für Denkmalpflege möglich.

B GEBÄUDEGESTALTUNG

§ 3 BAUKÖRPER UND HAUSFORM

Bauweise, Baumasse

Die ortsübliche Bauweise ist an den Straßenzügen und Plätzen einzuhalten. Neu im Ortsbild in Erscheinung tretende Baukörper dürfen in der Baumasse (Länge, Breite, Höhe), sowie in Gliederung und Gesamtumfang nicht wesentlich von den im näheren Umfeld vorhandenen Gebäuden abweichen. Bei Umbauten sind Firstrichtung und Dachneigung, sowie Trauf- und Firsthöhe beizubehalten. Bei Neubauten sind sie der in der Umgebung vorhandenen Bebauung anzugleichen.



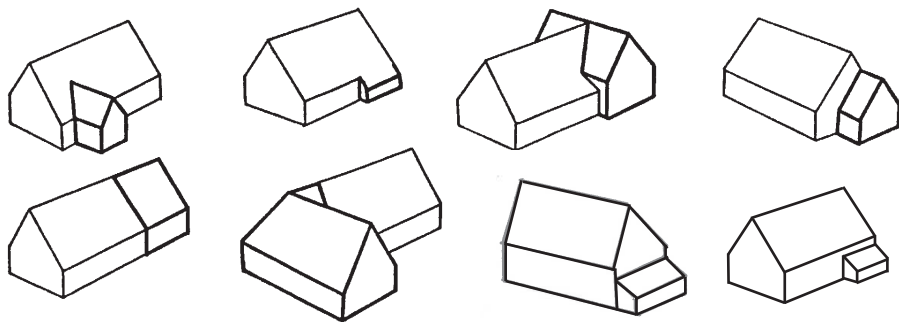
Der Regelbaustein als geometrische Figur

Baukörper

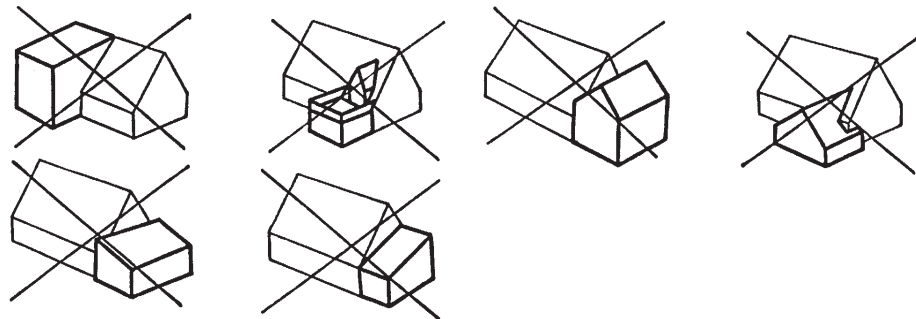
Die Stadt besteht aus vielen einzelnen Baukörpern, die zusammen ein größeres Ganzes ergeben. Es gibt dabei Regelbausteine (Wohnhäuser, Nebengebäude etc.) d.h. Gebäudeformen, die häufig auftreten und sich wiederholen sowie Sonderbausteine (Kirchenbauten etc.), die es seltener oder nur einmal im Ort gibt und die sich von den Regelbausteinen unterscheiden. Sonderbausteine haben eine besondere Bedeutung im Siedlungsgefüge und meist auch im öffentlichen Leben der Ortsgemeinschaft und können daher von den Gestaltungsregeln dieser Satzung abweichen.

In Eibelsstadt bestehen die Regelbausteine aus einem einfachen Quader (Erdgeschoss und/oder Obergeschoss) und einem dreiecksförmigen Prisma darüber (Dachgeschoss), die zusammen das Gebäudevolumen des Regelbausteins ergeben. In diesem Volumen gibt es keine Vorsprünge und keine Einschnitte. Selbst kleine Nebengebäude folgen diesem Schema.

Bei Hauptgebäuden ist die Firstrichtung zur langen Gebäudeseite zu legen. Vor- und Rücksprünge im Grundriss sind im vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Bereich unzulässig. Winkelbauten sind ausgeschlossen.



Regelbausteine für sinnvolle Anbauten als geometrische Figur



so bitte nicht...

Anbauten und Erweiterungen

An- und Nebenbauten haben sich hinsichtlich der Grundrissabmessungen und Höhenentwicklung (Trauf- und Firsthöhe) dem Hauptgebäude unterzuordnen. Sie sind in den gleichen oder mit dem Hauptgebäude harmonisierenden Baumaterialien auszuführen.

Die klare Grundform des Baukörpers darf bei Um- und Anbauten nicht verändert werden.

Der Hauptbaukörper muss immer als solcher erkennbar sein. Der Anbau muss sich in Dachneigung, Traufhöhe und Material dem Hauptbau angleichen. Erweiterung und Anbauten müssen nach den links dargestellten Regeln ausgeführt werden.



Abb. 1-2: positive Beispiele für Anbauten

§ 4 DÄCHER, DACHAUFBAUTEN

Dachlandschaft

Die Dachflächen sind möglichst ruhig und großflächig geschlossen zu halten. Der charakteristische einheitliche Gesamteindruck der Dachlandschaft des Stadtkerns von Eibelstadt ist zu erhalten.

Dachform, Dachneigung

Die ortstypischen Dachneigungen und Dachformen müssen beibehalten werden und auch bei Neu- und Ersatzbauten Anwendung finden.

Die typische Dachneigung im Altort von Eibelstadt liegt zwischen 40° und 60° mit ortstypischen knappen Ortgang- und Traufausbildungen. Oft haben die sehr steilen Dächer einen Aufschiebling an der Traufkante, um die darunter liegende Konstruktion zu schützen.

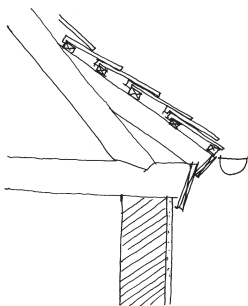
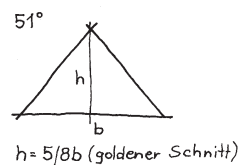
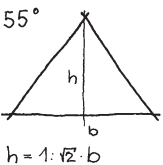
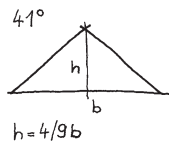
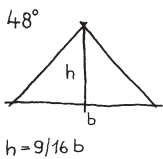
Die typische Dachform bei historischen Gebäuden ist das Satteldach, mit der Gründerzeit (etwa 1870 bis 1914) treten zunehmend auch Dachsonderformen wie das Walm- und Mansarddach in Erscheinung.

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als symmetrische Satteldächer mit mittigem First auszuführen. In Abstimmung mit der Stadt können auch Walm-, Krüppelwalm-, Mansardgiebeldächer und ähnliche, regional verwurzelte Dachsonderformen zugelassen werden.

Sparrenwiderlager sind bis zu einer Höhe von 40 cm zulässig.

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer, welche vom Straßenraum einsehbar sind, sind grundsätzlich unzulässig. In begründeten Einzelfällen sind sie bei Hinter- und Nebengebäuden nach Abstimmung mit der Stadt zulässig.

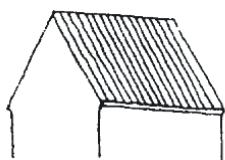
Eine weitere Ausnahme bilden Flachdachbauten oder Bauteile, deren Dachfläche als Terrasse genutzt werden. Diese sind nach Abstimmung mit der Stadt im vom Straßenraum nicht einsehbaren Bereich zulässig. Die Brüstungen sind in diesem Fall in ihrer Gestaltung mit der darunterliegenden Wandoberfläche abzustimmen.



positives Beispiel: Traufdetail mit Aufschiebling



positives Ausführungsbeispiel



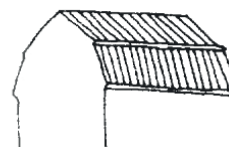
Satteldach



Walmdach



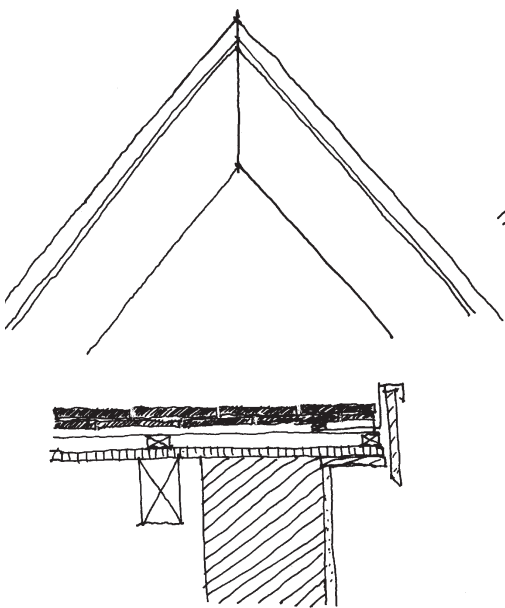
Krüppelwalmdach



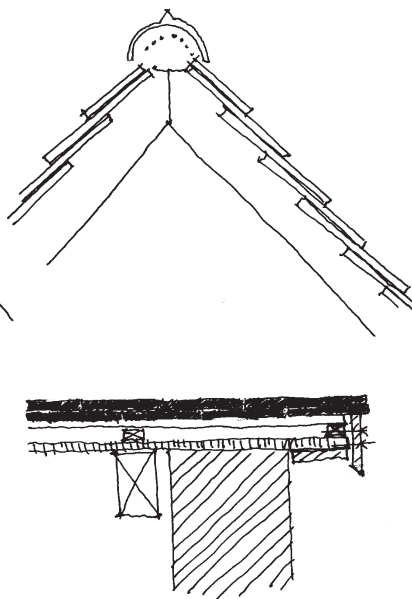
Mansardgiebeldach



Mansarddach mit Schopf



Ortgang mit Stirnbrett



Ortgang mit Zahnleiste

Drempel, Ortgang und Traufe

Regions- und ortstypisch sind knappe Dachüberstände, sowohl an der Traufe als auch am Ortgang. Dies verstärkt die kantige Wirkung des Gebäudevolumens und ist auch bei Dachgauben zu berücksichtigen. Dachüberstände dürfen an der Traufe max. 25 cm und am Ortgang max. 25 cm betragen. Die Ortgänge sind mit Ortbrett bzw. Zahnleiste auszuführen. Möglich ist ebenfalls ein Ortgang mit gemauertem und verputztem Giebel und ca. 4 cm Überstand der Biberschwanz-Ziegel (ohne Verbretterung). Ortgangziegel sind nicht zulässig.

Da sie das ortsübliche Erscheinungsbild der Gebäudeproportionen verzerren würden, sind Drempel bzw. Kniestöcke an straßenseitigen Wohnhäusern unzulässig, sobald der Schnittpunkt von Dach und Wand mehr als 75 cm über OK Geschossdecke liegt. Sie sind generell zu vermeiden.

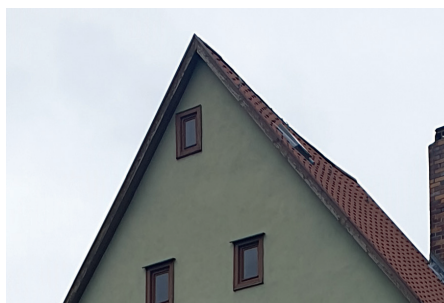
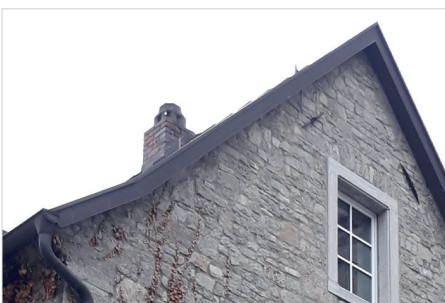
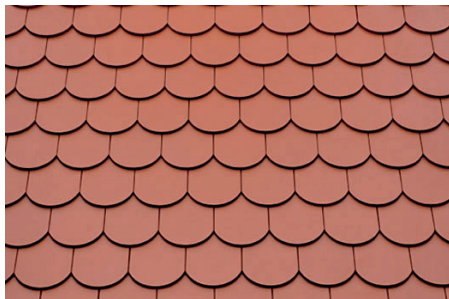


Abb. 1-2: positive Beispiele für knappen Dachüberstand und Ortgangausbildung mit Stirnbrett



Abb. 3-4: positives Beispiel für Ortgangausbildung ohne Dachüberstand und gemauertem, verputztem Giebel



Biberschwanz



Flachziegel



Doppelmuldenfalzziegel



Solarziegel (Quelle: Hans-Christof Haas, BLfD)



Farbflächen



Abb. 1: mögliche Beispiele für Dachdeckungen

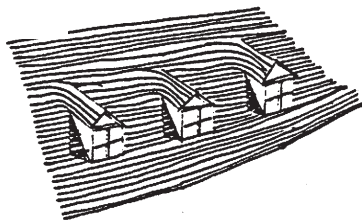
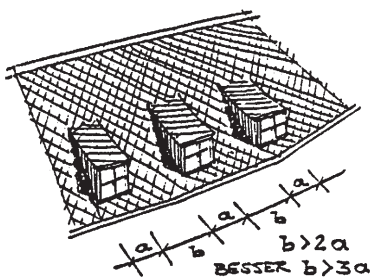
Bedachungsmaterial

Die Dachflächen sind entsprechend der traditionellen Bauweise mit Tondachziegeln in Form von Biberschwanz-, Falz- oder Krepfziegeln einzudecken. Auch flache Ziegel können verwendet werden. Eingefärbte oder glasierte Ziegel sind ortsuntypisch und dürfen daher nicht verwendet werden. Um das einheitliche Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu wahren, sind nur rote und rot-braune Ziegelfarben zugelassen. Bestandsgebäude mit Schieferdeckung dürfen diese bei Neudeckung wieder verwenden. Ebenso kann bei Sonderbauten nach Abstimmung mit der Stadt Schieferdeckung verwendet werden.

Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Dachgauben können auch mit nicht glänzenden Blechen bedeckt werden. Auch eine Verkleidung mit Schieferplatten ist zulässig. Die Gauben sind in Material, Farbe und Gestalt mit der umgebenden Dachfläche und dem Gesamtgebäude abzustimmen.

Spenglerarbeiten sind in handwerklicher und konstruktiv angemessener Verarbeitung auszuführen. Dachkehlen und andere bautechnisch bedingte Blechteile sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Dächer von untergeordneten Verbindungsbauten mit einer Länge von bis zu 5 m können mit Blech-, Stahl-Glas- oder Aluminium-Glas-Konstruktionen sowie Holz-Alu-Konstruktionen errichtet werden.



Dachaufbauten

Dachaufbauten sind entweder als Zwerchhäuser oder als Einzelgauben zulässig. Gauben sind als Schleppgauben, Flachdachgauben oder Satteldachgauben auszuführen. Je Dachseite darf nur eine Gaubenart Verwendung finden.

Auf eine ausgewogene und gleichmäßige Anordnung der Gauben auf der Dachfläche ist zu achten. Sie sind in ihrer Lage auf die darunterliegenden Fensteröffnungen oder geschlossenen Wandflächen zu beziehen, so dass ein System der Fenster- und Gaubenanordnung erkennbar wird.

Die Gauben und Zwerchhäuser sollen, wie die Fenster in der Fassade, in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche stehen. Ihre Breite darf in Summe höchstens die Hälfte der Trauflänge einnehmen. Die Breite von Einzelgauben darf max. 1,25 m betragen. Zwerchhäuser (mit der Außenwand bündige Dachaufbauten) können eine größere Breite erhalten, soweit sie sich gestalterisch verträglich in den baulichen Kontext einfügen. In Abstimmung mit der Stadt Eibelstadt kann im Rahmen der Sanierungsberatung auch einer Gaubenbreite bis zu 2,00 m (Außenmaß) zugestimmt werden. Voraussetzung ist, dass die breiteren Gauben unter Berücksichtigung der darunterliegenden Fassadenfenster einen positiven Effekt auf das Erscheinungsbild des Gebäudes haben.

Folgende Mindestabstände sind für Dachaufbauten -Gauben und Zwerchhäuser- zu wahren:

- zu Ortgang und First mind. 1,25 m



Abb. 1: positives Beispiel für moderne Dachgauben



Abb. 2: positives Beispiel für Dachgauben



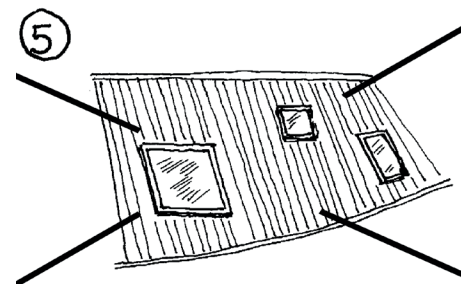
Abb. 3: gut gestaltetes historisches Zwerchhaus



Abb. 4: Beispiel für zu große, optisch störende Dachgaube zum Straßenbereich

- untereinander und zur Traufe mind. 0,75 m

Abweichend von der gestalterischen Anforderung zur Einzelgaube sind nach Abstimmung mit der Stadt breitere, im Format liegende Dachgauben als Ausnahme möglich, wenn sich das Gaubenelement in der Höhe, Proportion und Gestaltung in die Dachfläche unterordnend einfügt und das Gesamtdach in seiner Wirkung nicht dominiert. Blindgauben sind nicht zulässig. Die Seitenflächen der Gauben sind mit einer Holz- oder Putzoberfläche, im Einzelfall mit Metall oder Schiefer auszuführen. Die Gaubenwände sind schlank zu gestalten.



Eine ungeordnete Anordnung und Verwendung verschiedener Formate stört das Erscheinungsbild

Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sollen im Ensemblebereich vermieden werden, insbesondere auf der Straßenseite des Gebäudes. Als Ausstieg zu Wartungszwecken und nicht vom öffentlichen Raum aus einsichtig, sind sie zulässig. Sie sollen in Ortgangsrichtung länger sein als in Traufrichtung. Unterschiedliche Dachfensterformate sind ebenso zu vermeiden wie unterschiedliche Abstände der Dachfenster untereinander.

Bestehende bzw. notwendige Dachflächenfenster können als Glaslamellenfenster oder mit außenliegenden Sonnenschutzlamellen in Metall konzipiert werden.



Abb. 1-2: akzeptables Beispiel, da das Dachflächenfenster im rückwärtigen Teil liegt und in der Fensterachse



Abb. 3: Glaslamellenfenster (Rathaus in Bad Cannstatt; Quelle: Architekt Christoph Manderscheid, Tübingen)



Abb. 1: Solarziegel in der Dachfarbe sind weniger störend als große Module in abweichender Farbgebung

Quelle: Hans-Christof Haas, BLfD



Abb. 2-3: Positives Beispiel für ein flachgeneigtes filigranes Vordach mit Photovoltaikmodulen, vorgestellt in Höhe der Traufe des Steildaches

Fotos und Planung: Kurt Werner, Architekt
BDA a.o. Stadtplaner, Regierungsbaumeister,
Regensburg

Solaranlagen und technische Anlagen

Dächer stellen die „fünfte Fassade“ eines Gebäudes dar und prägen den Gesamteindruck der Stadt. Mit der Energiewende sind Solaranlagen vielerorts ein fester Bestandteil des Stadtbildes geworden. Gleichwohl wirken diese Anlagen in historischen Bereichen fremdartig und verändern das authentische Erscheinungsbild von Ensembles und geschützten Einzelbauten erheblich. Insbesondere können Solaranlagen, aber auch Antennenanlagen und vor allem Parabolspiegel das ruhige Erscheinungsbild der Dachlandschaft stören. Zur Bewahrung des überlieferten Charakters der Altstadt ist es erforderlich, auch die Dachlandschaft in ihrer Homogenität zu sichern.

Weitere Hinweise sind auf der Webseite des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege unter der Rubrik Klimaschutz und Denkmalpflege zu finden:

https://www.blfd.bayern.de/information-service/klimaschutz_denkmalpflege

Solaranlagen in oder auf dem Dach von Gebäuden

Solaranlagen sind technische Anlagen zur Umwandlung von Sonnenenergie in eine andere Energieform; sie umfassen Sonnenkollektoren (= Solarthermieanlagen) sowie Photovoltaikanlagen.

Sonnenkollektoren zur Wärmeerzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind vorzugsweise

im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich und auf Nebengebäuden bzw. untergeordneten Flächen / Bauteilen anzubringen. Auf Einzeldenkmälern sollen diese möglichst vermieden werden.

Die Anlagen dienen der Versorgung des eigenen Energiebedarfs (Eigenbedarf unter Einschluss von Mobilitätsenergie) auf dem jeweiligen Grundstück. Sie sind nur in oder auf dem Dach zulässig. An Fassaden von Gebäuden sind Solaranlagen nur ausnahmsweise zulässig. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

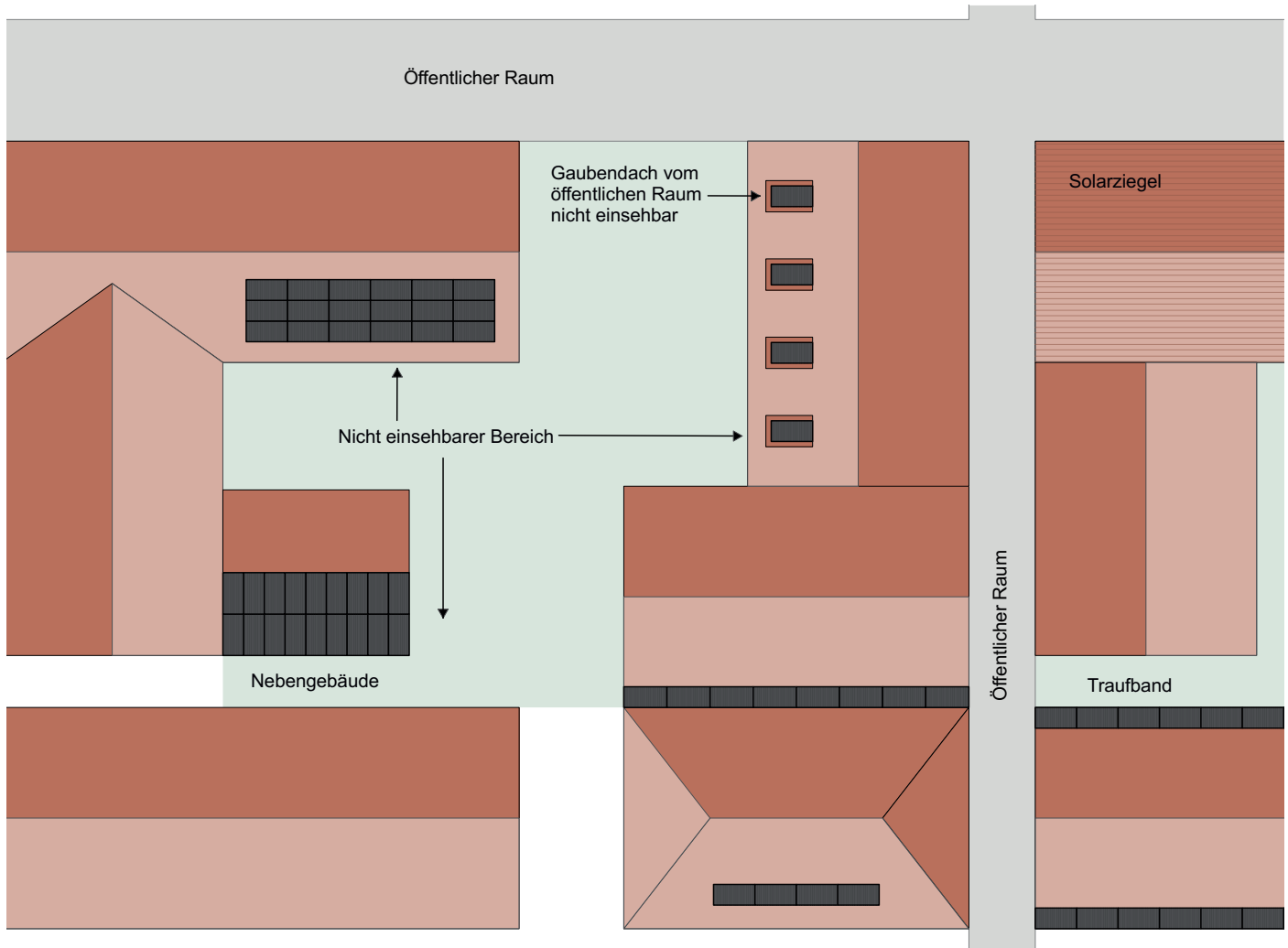
Indach-Anlagen sowie Solarziegel sind einer Aufdachmontage grundsätzlich vorzuziehen.

Ziel ist eine möglichst unauffällige, harmonische Einbindung der Anlagen in das Stadtbild.

Die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten sollen dabei primär im Rahmen einer kostenfreien Sanierungsberatung abgestimmt werden.

Die Errichtung von Solaranlagen innerhalb des gesamten denkmalgeschützten Ensembles „Altstadt Eibelstadt“ bedarf der Erlaubnis gem. Art. 1 Abs. 3 BayDSchG.

Zur Beurteilung ist dem Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz ein Dachflächenbelegungsplan mit Darstellung und Beschreibung der Solaranlage/-module beizufügen.



Solaranlagen im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich

Der Bewahrung der öffentlichen Räume im historischen Stadtkern kommt ein hoher Stellenwert zu, sodass die Solaranlagen ausschließlich in den nicht einsehbaren Bereichen zulässig sind.

Die Anlagen sind zugelassen, sofern hierdurch schützenswerte Dachkonstruktionen sowie der Blick von Außen und von den angrenzenden Grün- und Freiräumen nicht beeinträchtigt werden.

Die Module sind in geschlossenen, rechteckigen, nicht unterbrochenen Feldern in einheitlicher Anordnung (entweder stehend oder liegend) dachintegriert oder auf nicht glänzenden, farbangepassten Konstruktionen einzubauen.

Dabei ist auf eine gestalterisch ansprechende Einbindung der Anlagen in die Dachfläche zu achten. Eine traufnahe Anordnung ist i.d.R. ein guter Ratgeber zur Sicherung einer harmonischen Integration von Solaranlagen, da der Traufbereich meist weniger stark in Erscheinung als die obere Dachhälfte.

Abb. 1: Mögliche Anordnung von Solaranlagen im nicht einsehbaren Bereich, Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA

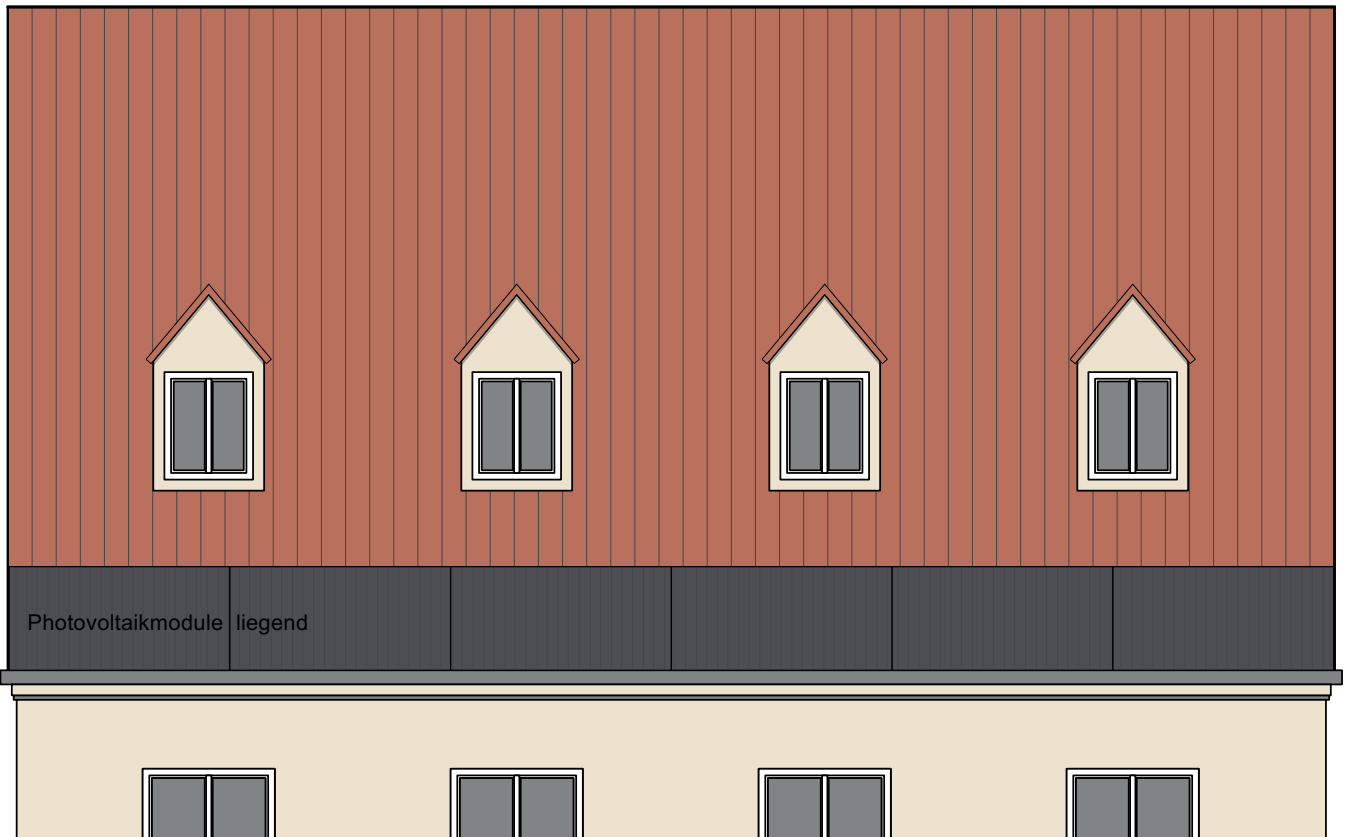


Abb. 1: Mögliche Anordnung von Photovoltaikmodulen im nicht einsehbaren Bereich, Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA

Bei Anordnung von Solaranlagen in Anlehnung an ein durchgängiges Traufblech, kann an ein überliefertes Gestaltungsmuster angeknüpft und somit ein selbstverständlich wirkendes Bild erzielt werden. Im Einzelfall eignen sich auch vorhandene Gauben für die Anordnung von Solaranlagen, da die Dachflächen der Gauben, insbesondere bei SchlepPGAuben, vom öffentlichen Raum häufig nicht einsehbar sind.

Grundsätzlich sind Solaranlagen bei geeigneten Dächern integriert oder dachflächenparallel in einem Abstand von max. 15 cm zur Oberkante der Dachhaut einzubauen. Je Dachseite ist in der Regel 1 Feld zulässig.

Die Module müssen eine matte, tiefdunkle oder rotbraune, monokristalline Oberfläche haben. Sofern eine Indach-Montage oder eine rahmen-

lose Ausführung nicht möglich sind, sind Einbaurahmen nicht glänzend und in der Farbe der Module auszuführen. Vorzugsweise sollen die Module die Farbgebung der Dachhaut aufnehmen.

Aufgeständerte Anlagen sind ausschließlich auf Flachdächern im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich zulässig, sofern die Konstruktionen die Oberkante der Attika nicht überragen.

Zulässig sind darüber hinaus Solarziegel, sofern diese in Maßstab und Duktus überlieferten Ziegeln entsprechen und ein einheitliches Erscheinungsbild der Dachfläche gesichert werden kann.

Solaranlagen im einsehbaren Bereich sind grundsätzlich zu vermeiden und nur ausnahmsweise in

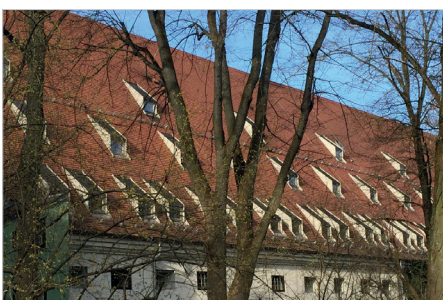


Abb. 2: Positives Beispiel für SchlepPGAuben mit Dachverglasung und außenseitigen Lamellen (Stadtamhofer Salzstadel in Regensburg) und als Anregung für eine PV-Belegung
Foto: Kurt Werner, Architekt BDA a.o. Stadtplaner, Regierungsbaumeister, Regensburg

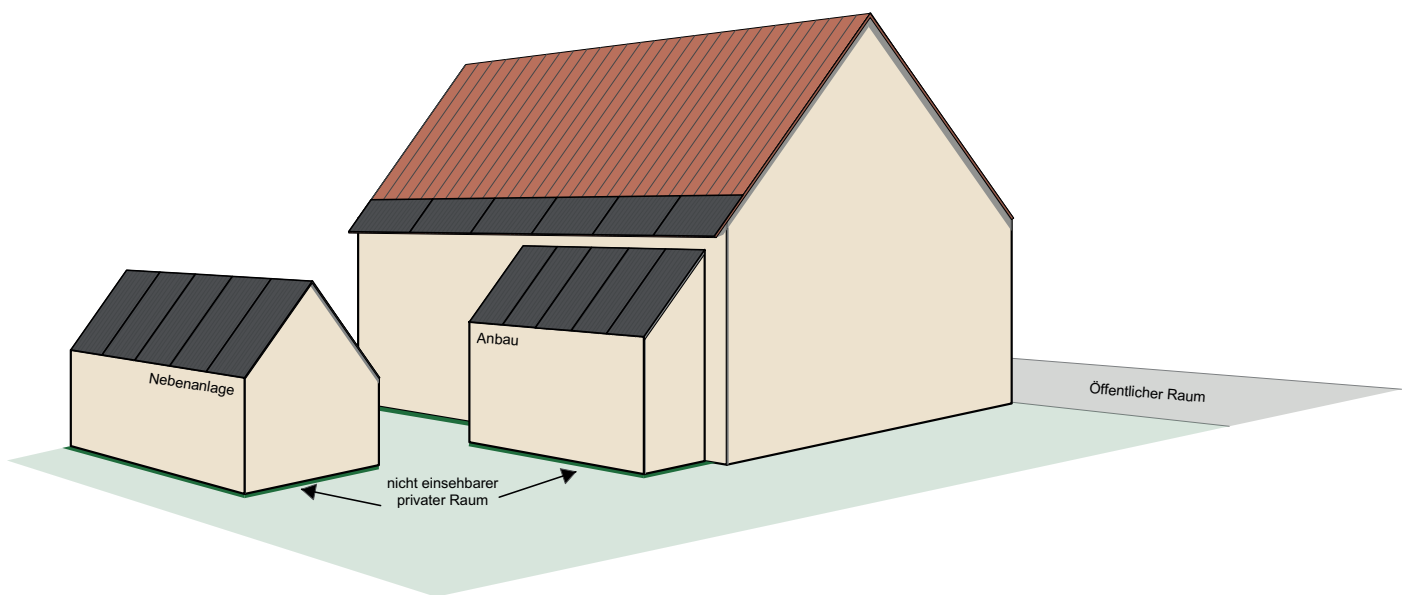


Abb. 1: Traufnahe Anordnung von Solaranlagen; Anordnung in Analogie zu einem historischen Traufblech, Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA

Abstimmung mit der Stadt Eibelstadt und der Sanierungsberatung zulässig.

Solaranlagen auf / an Einzeldenkmälern sind ebenfalls nur ausnahmsweise zulässig, sofern eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 6 BayDSchG durch die Denkmalenschutzbehörde erteilt wird.

Anlagen mit Werbeaufschriften sind nicht erlaubt.

Solaranlagen in Wandmontage / an Balkonen von Gebäuden sind nur ausnahmsweise und ausschließlich im nicht einsehbaren Bereich zugelassen, sofern hierdurch schützenswerte Wandkonstruktionen / Brüstungen nicht beeinträchtigt werden. Die Anlagen sind integriert oder parallel zur Hauswand / Brüstung in einem Abstand von max. 15 cm

einzubauen und nach Möglichkeit farblich anzupassen sowie in die Fassadengliederung / Gestaltung zu integrieren.

Neue technische Entwicklungen können als Ausnahme in Abstimmung mit der Stadt Eibelstadt, der Sanierungsberatung und den Denkmalbehörden zugelassen werden.

Solaranlagen sind (mit Ausnahme von Solarziegeln) zurück zu bauen, sobald und sofern sie nicht mehr genutzt werden.

Antennen, Freileitungen und Parabolspiegel

Antennen, Freileitungen und Parabolspiegel in gedeckter / rotbrauner Farbe sind im nicht einsehbaren Bereich zulässig. Die Anlagen sind zurück zu bauen, sobald und sofern sie nicht mehr genutzt werden.

Sonstige technische Anlagen

Technische Anlagen, wie z.B. fest installierte Steigleitern, sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und vorzugsweise im nicht einsehbaren Bereich anzuordnen.

Wallboxen

Wallboxen sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge, die für die Befestigung an einer Wand oder Säule vorgesehen sind. Wallboxen sind in Garagen / Nebengebäude zu integrieren.

Ist dies technisch nicht möglich, sind sie inkl. ihrer Kabel im nicht einsehbaren Bereich des jeweiligen privaten Grundstücks nach Möglichkeit in die Gebäude / Gebäudeöffnungen / Nischen zu integrieren oder in der Farbe des dahinter liegenden Bauteils abzudecken.

Wärmepumpen

Wärmepumpen erzeugen Wärme aus Umweltenergie (thermische Energie, die in der Luft, dem Erdreich oder dem Wasser gespeichert ist). Sie dienen der Versorgung des eigenen Energiebedarfs auf dem jeweiligen Grundstück.

Wärmepumpen sind im nicht einsehbaren Bereich innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücke aufzustellen.

Im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich sind Wärmepumpen in die Gebäude zu integrieren. In Abstimmung mit der Stadt Eibelstadt und der Sanierungsberatung sind ausnahmsweise zudem Verkleidungen zulässig.

Klimageräte

Klimageräte zur Erzeugung bzw. Aufrechterhaltung der gewünschten Raumluftqualität (Temperatur, Feuchtigkeit) sind vorzugsweise ohne Außenheit in den Innenräumen der jeweiligen Gebäude anzubringen. Klimageräte sind im nicht einsehbaren Bereich der jeweiligen privaten Grundstücke aufzustellen.

Klimageräte im einsehbaren Bereich, die sich nicht in ein Gebäude integrieren lassen, sind in Abstimmung mit der Stadt Eibelstadt und der Sanierungsberatung ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine gestalterisch abgestimmte Verkleidung erhalten.

§ 5 AUSSENWÄNDE, FASSADE

Fassadengliederung

Die Fassadenöffnungen (Fenster und Türen) müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen. Bei kleinen Wandflächen sollen große Öffnungen vermieden werden.

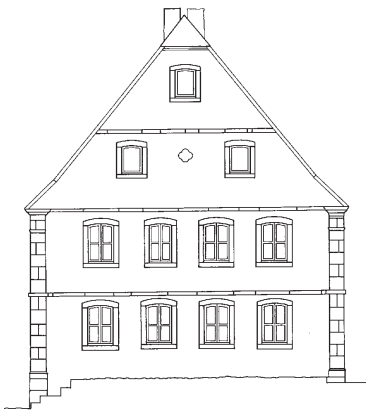
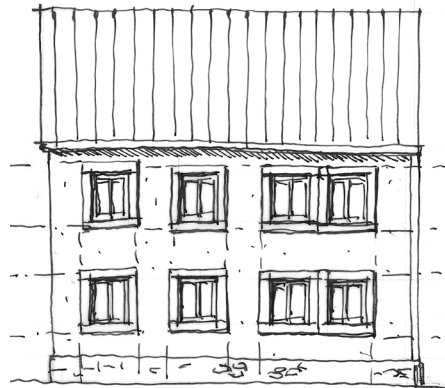
Bei der Fassadengliederung sollten horizontale und vertikale Linien im Gleichgewicht zueinanderstehen. Dies ist bei den meisten symmetrisch geteilten Fassaden der Fall. Jedoch ist Symmetrie kein Garant für eine ausgeglichene Fassade.

Die Fenster sind übereinander mit regelmäßigen Abständen anzuordnen. Eine mögliche Ausnahme bildet der Giebel bzw. historische Gliederungen wie links dargestellt.

Unterschiedliche Formate sollten nach Möglichkeit vermieden werden. Die Fassade soll nicht einem „Flickenteppich“ gleichen. Horizontale Fensteröffnungen sind ortsuntypisch und daher nicht zulässig. Um mehr Licht ins Haus zu bekommen, ist es besser, zwei stehende Fenster nebeneinander anzuordnen, als ein einziges, großes liegendes.



Unsymmetrische, dennoch spannende Fassaden



gute symmetrische Fassadengestaltung



Abb. 1-3: positive Beispiele für symmetrische und asymmetrische Fassadengestaltung



Materialität

Vorherrschend im Stadtbild und allgemein zulässig sind verputzte Fassaden sowie sichtbare Fachwerk- und Natursteinfassaden. Sie prägen im Zusammenspiel das charakteristische Erscheinungsbild der Altstadt.

Die vorhandenen Fassaden der denkmalgeschützten und stadtbildprägenden historischen Gebäude sind bei Erneuerungs-, Sanierungs- und Umbaumaßnahmen zu erhalten. Ebenso sollen überprägte historische Fassaden nach Möglichkeit wieder hergestellt werden. Ortsfremde Fassadenverkleidungen (z. B. Eternit oder Fliesen) sind nach Möglichkeit zu entfernen.

Vorhandene Stadt- und Gebäudegestaltbestimmende Bauteile und Fassadenelemente, wie z. B. gestaltete Hauseingänge, Tore, Rahmungen, Klapppläden, Erker, Gesimse, Sockel, Wappen sowie Heiligen- und Marienfiguren und andere historische Bauelemente sind sichtbar zu lassen,

im Originalzustand zu erhalten und zu sanieren.

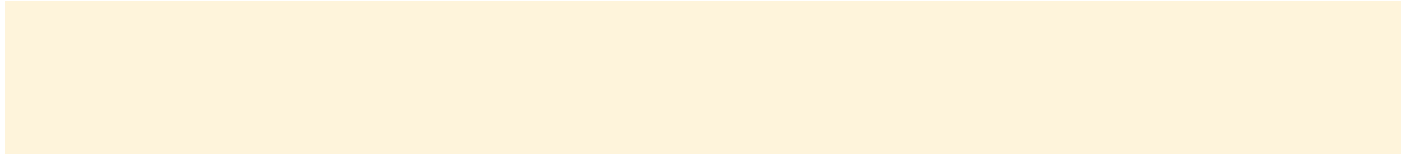
Fachwerkfassaden sollen, soweit es sich um Sichtfachwerk handelt, freigelegt werden. Die Farbgestaltung und Oberflächenbehandlung ist mit der Fachwerkbauung im näheren Umfeld abzustimmen und muss mit dem Farbkonzept des Gebäudes vereinbar sein.

Massive Außenwände sind mit glatt verriebenem, mineralischem Material zu verputzen. Sandstein- oder Muschelkalkfassaden sowie Fenster- und Türgewände aus Naturstein, sind zu erhalten.

Außendämmungen bei erhaltenswerten Bestandsgebäuden sind zu vermeiden. Sie sind in Ausnahmen dann zulässig, wenn die Fassade in ihrem ortsbildprägenden Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird. Erforderliche Flächen sowohl im öffentlichen Raum, wie für Nachbarn sind grundstücksrechtlich und abstandsflächenrechtlich abzuklären.



Abb. 1-4: Beispiele für Naturstein-, Putz- und Fachwerkfassaden



Beispielhafte Farbtöne aus dem Natural Colour System (NCS)

Fassadenfarben

Zulässig sind Farben in erdfarbenen bzw. sandigen Tönen aus den Bereichen Weiß, Ocker, Gelb, Rot, Grün, Braun oder Grau.

Es sind Farbtöne aus der beispielhaft dargestellten Farbpalette zu verwenden. Die nicht dargestellten Zwischentöne sind ebenfalls zulässig. Soweit andere Farbtöne verwendet werden sollen, sind diese mit der Stadt abzustimmen.

Die Farbgebung der Gebäude zielt auf eine Geschlossenheit des Stadtbildes. Die farbliche Gestaltung der Fassade soll auf die umgebende Bebauung abgestimmt werden.

Fassadenanstriche sind homogen und ohne Musterungen auszuführen.

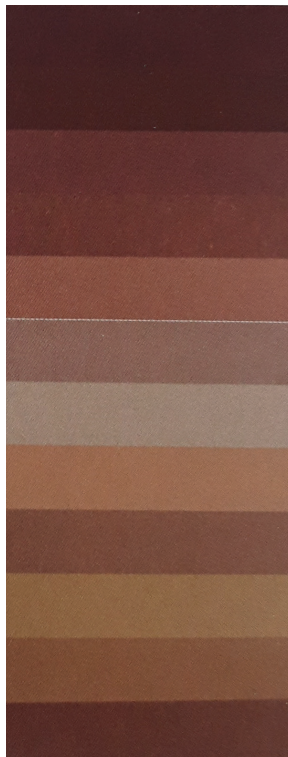
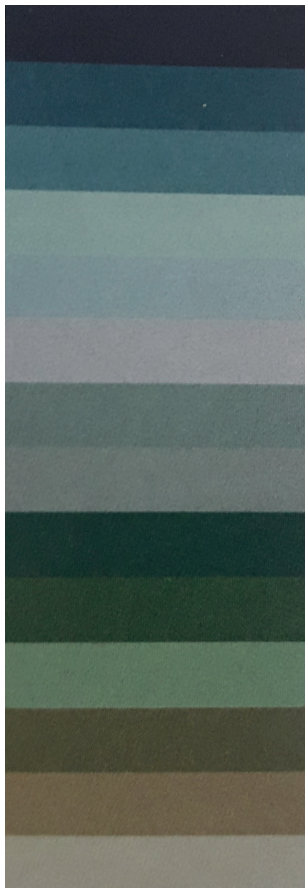
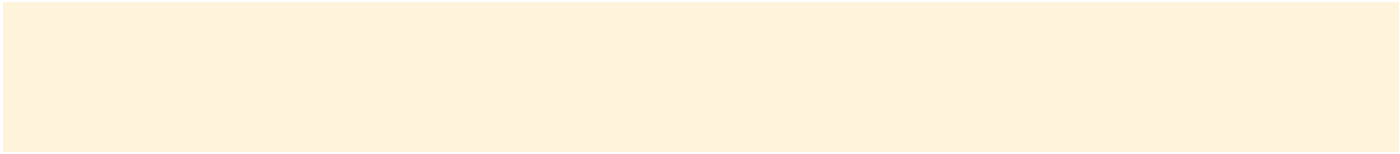
Für die Fassaden sind rein mineralische Farbenstriche zu bevorzugen. Diese sind natürlicher, brillanter und langlebiger.



Abb. 1: positives Beispiel mit harmonischer Farbgebung



Abb. 2: negatives Beispiel mit schreiender, unnatürlicher Farbgebung



Farbpalette Schmuckfarben

Quelle: Farben im Dorf v. Roland Aull
Hrsg.: Amt für ländliche Entwicklung Würzburg

Schmuckfarben

Fassadenteile, die der Gliederung oder als Schmuck der Fassade dienen (Sockel, Gesimse, Gewände etc.) sind farblich, mit einem zur Fassadenfarbe harmonisierenden Ton abzusetzen. Ebenso dürfen Türen und Fenster farblich akzentuiert oder farblich umrahmt werden.

Als Orientierung dienen die links dargestellten Farbskalen.



Abb. 1-4: Beispiele für den gelungenen Einsatz von Schmuckfarben



Abb. 1-2: gute Beispiele für sichtbare Natursteinsockel



Abb. 3: gutes Beispiel für Verkleidung aus Naturstein

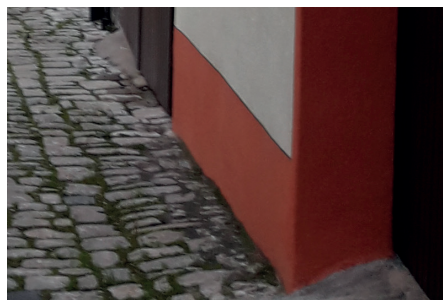


Abb. 4: gutes Beispiel für farblich abgesetzten Putzsockel

Sockel

Viele Häuser in Eibelsdorf stehen auf einem Natursteinsockel. Dies hat konstruktive Gründe, denn der Stein ist gegen Feuchtigkeit resistent. Wer sich kein komplettes Steinhaus leisten konnte, baute ein Fachwerkhaus auf einem Sockel.

Heute sind oft Fliesenverkleidungen aus Spaltklinker oder Riemchen aus ortsfremdem Stein am Sockel verarbeitet. Historisch sind diese Materialien untypisch und stören daher den Gesamteindruck der Stadt und des Gebäudes.

Sockel aus ortsüblichem Naturstein sind zu erhalten, gegebenenfalls wieder freizulegen und in gleichem Material auszuführen.

Bei Putzfassaden darf der Sockel farblich abgesetzt werden. Die Sockelhöhe ist dabei möglichst niedrig zu halten, maximal bis Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

Verkleidungen aus Naturstein sind mit scharierter, gestockter und gestrahlter Oberfläche zulässig.



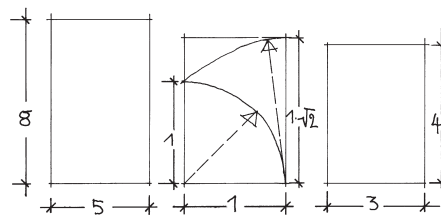
Abb. 5-6: negatives Beispiel für Sockelverkleidungen, hier mit Fliesen

§ 6 FENSTER, TÜREN

Fensterformate

Fenster müssen ein stehendes Rechteckformat besitzen. Weiter sollte nur ein Format in der Fassade verwendet werden. Im Giebel- und Sockelbereich können die Formate geändert werden.

Für stehende Rechtecke empfehlen sich z. B. nebenstehende Proportionen im Verhältnis 5:8 oder 3:4.



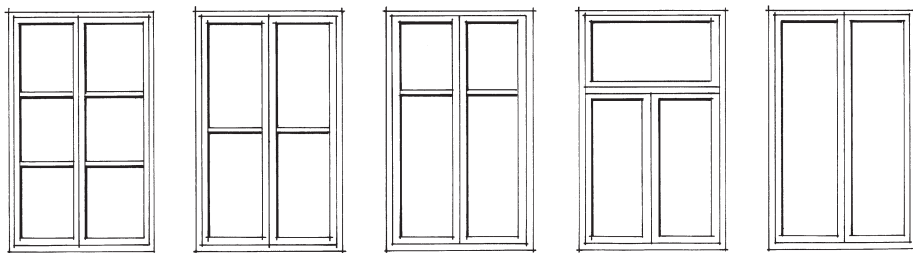
Fensterproportion



Abb. 1-2: gute Beispiele für harmonische Fensterformate



Abb. 3: Beispiel für unharmonische, liegende Fensterformate



Fensterteilung



Abb. 1-4: Beispiele für gute Fensterteilungen

Fensterteilung

Die Fenster sollten aus europäischem Massivholz gefertigt sein. Filigrane Profile sind zu bevorzugen. Wenn möglich können auch Sprossen eingefügt werden. An neueren Gebäuden (etwa ab 1945) sind ausnahmsweise weiße oder graue Kunststoffenster mit filigranen Profilen zulässig, außer im historischen Ensemblebereich. An Baudenkmälern und ortsbildprägenden Gebäuden sind ausschließlich Massivholzfenster zugelassen. Fensterrahmen aus Metall sind unzulässig. Als Fensterverglasung ist Klarglas zu verwenden, außer eine andere Verglasung ist am Gebäude historisch nachweisbar. Glasbausteine sind unzulässig.

Bei der Erneuerung von Fenstern sollten die bestehenden Sprossenformate aufgegriffen und bei den neuen Fenstern angewandt werden. Sprossen sind als echte Sprossen glasteilend oder als Wiener Sprossen auszuführen. Aufgeklebte Sprossen oder Sprossen, die ausschließlich im Scheibenzwischenraum liegen (Kunststoff, Holz, oder Metallprofile), sind nicht zulässig.

Ab einer Glasbreite von 70 cm sind die Fenster entweder durch eine Mittelsprosse zu teilen oder als zweiflügelige Fenster auszuführen.



Fensterläden

Vorhandene Fensterläden sind nach Möglichkeit zu erhalten. Fensterläden sind als Holzklappläden oder -schiebeläden in Anlehnung an die regionstypischen und historischen Beispiele auszubilden, d.h. mit Rahmen und Füllung oder Lamelleneinsatz. Schiebeläden dürfen in ihrer Dimension und Anordnung die Größe von Klappläden nicht überschreiten und sind symmetrisch anzuordnen.



Andere Schutzeinrichtungen wie Rollläden, Jalousien, Rollgitter und Rollladen- und Jalousiekästen sind generell zu vermeiden. In vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereichen sind sie als Ausnahme nach Abstimmung mit der Stadt zulässig.

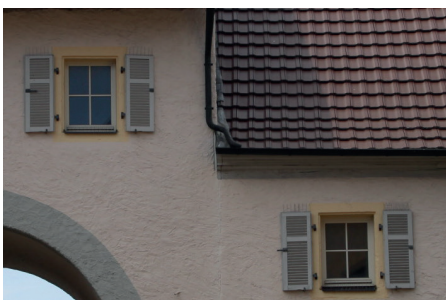


Abb. 1-6: Beispiele für Fensterläden



Fenstergewände, Fensterbänke

Historische Gewände sind bei Sanierungsmaßnahmen zu erhalten und möglichst wieder freizulegen.

Fensterbänke sind handwerklich herzustellen in Zink- oder Kupferblech mit gekanteter oder „gerollter“ Abtropfkante. Sie sind mit möglichst knappem Überstand zur Fassade einzuputzen. Ebenfalls zulässig sind in handwerklicher Ausführung Stein- sowie Holzfensterbänke.

Abb. 1-2: Sichtbare historische Natursteingewände



Gekantete Tropfkante



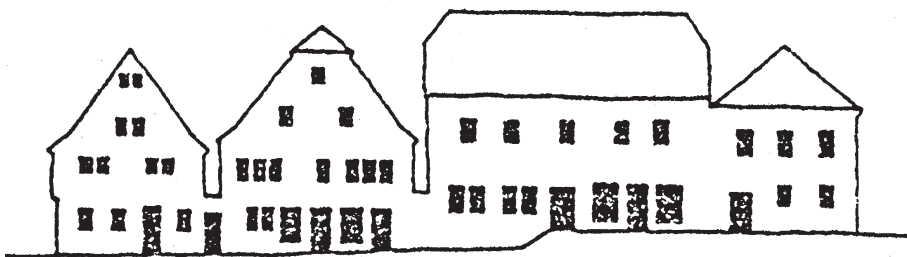
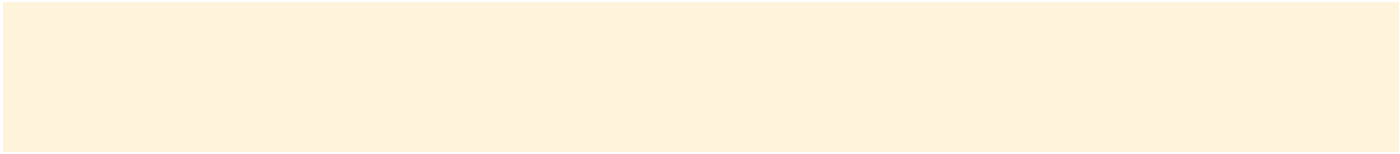
Gerollte Tropfkante



Abb. 3: Beispiel gekantete Tropfkante



Abb. 4: Beispiel gerollte Tropfkante



Gut

Schaufenster

Fensteröffnungen für Ladenfenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Ihre Größe, Anordnung, Proportion und Teilung ist auf die Gesamtform des Gebäudes, die Fassadengliederung und -gestaltung abzustimmen.

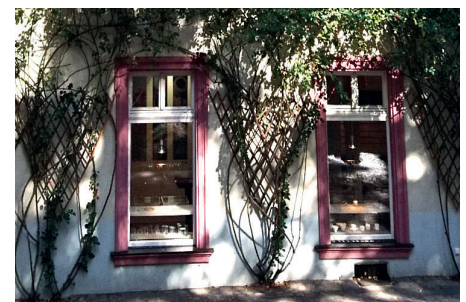
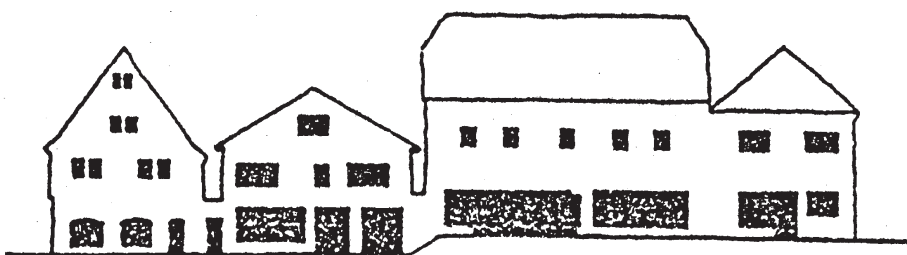


Abb. 1-3: Beispiele für Schaufenster, die sich harmonisch in die Fassade einfügen



Schlecht

Nicht zulässig sind das völlige Aufreißen der Gebäudefront sowie um Gebäudeecken herumlaufende Schaufenster. Auch sockellose Schaufensteröffnungen sind unzulässig. Funktionslose Schaufenster sollen zur Aufwertung der Fassade zurückgebaut werden. Zulässig sind nur stehende bis quadratische Formate, d.h. die Breite der Schaufenster darf maximal ihrer Höhe entsprechen.



Abb. 4-5: Negativbeispiele für Schaufenster, welche die Fassade zu sehr aufreißen



Abb. 1-6: Positive Beispiele historischer und neuzeitlicher Eingangstüren

Türen

Alte Hauseingangstüren sind nach Möglichkeit zu erhalten. In den meisten älteren Häusern sind Massivholztüren ohne Fenster vorzufinden. Ihre Verwendung ist auch weiterhin allgemein zulässig. Bei neuen Türen sollte man einfache, rechteckige Teilungen wählen, die Füllungen aus Holz, evtl. mit Glasausschnitt. Eine kleine Öffnung gibt den Blick frei auf den Gast und genügt, um Licht in den Eingangsraum fallen zu lassen. Einfach gestaltete Türen aus heimischen Hölzern sollen anstelle von Kunststoff- oder Metalltüren Anwendung finden.

Garagentore



Abb. 7-8: Positive Beispiele für Garagentore

Garagentore, welche in die Fassade integriert sind, sind mit der Gestaltung der Türen und der anderen Fassadenelemente abzustimmen. Vorzugsweise sind sie in Holzausfertigung auszuführen. Für neuere Gebäude kommen aber auch andere Materialien wie beispielsweise lackierte Metalltüre in Betracht, diese sind schlicht zu gestalten und im Einzelfall mit der Stadt abzustimmen.

§ 7 FREISITZE, AUSSENTREPPEN, VORDÄCHER



Abb. 1: Beispiel für Loggien in historischen Gebäuden



Abb. 2: Beispiel für gelungene Modernisierung mit Balkon und Loggia

Balkone und Loggien

In den öffentlichen Straßenräumen sind Balkone insbesondere untypisch. Bei den klaren kubischen Gebäuden im Ensemblebereich sind in der Regel Loggien als Freisitze eher typologisch und zu empfehlen. Balkone und Loggien sind nur im rückwärtigen, von der Straße abgewandten, Grundstücksbereich zugelassen und als filigrane Metallkonstruktion oder aus Holz auszuführen. Dabei sind auskragende Betonplatten grundsätzlich zu vermeiden.

Balkone und Loggien sind dem Hauptgebäude untergeordnete Bauteile und müssen in die Fassade und die umgebende Bebauung eingebunden werden.

Dachterrassen

Im nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Bereich sind ausnahmsweise Dachterrassen auf Vorbauten oder Garagen mit Flachdach zulässig. Die Brüstung ist als massives Bauteil auszuführen. Auf eine ausreichende Begrünung und eine ortsbildverträgliche Gestaltung ist zu achten.

Dacheinschnitte für Terrassen sind nicht zulässig.



Abb. 3: Beispiel für eine Dachterrasse, die nicht stört



Abb. 4: Beispiel für eine Terrasse, die sich durch die gemauerte Brüstung besser integriert



Abb. 1-6: Gelungene Außentreppe

Außentreppe

Gebäude, die im Keller aus Naturstein gemauert sind, haben ein erhöhtes Erdgeschoss und werden durch eine Eingangstreppe erschlossen. Die Außentreppe sind in Material und Dimension dem Sockel anzupassen.

Für Treppenstufen von Hauseingängen sind Blockstufen in ortstypischen Naturstein zu verwenden. Podeste sollen im selben Material wie die Blockstufen, aus Natursteinplatten erstellt werden. Als Geländer sind einfache, filigrane Stabgeländer aus Stahl und Holz zugelassen.

Vorhandene Eingänge und Treppenstufen in Naturstein an stadtbildprägenden historischen Gebäuden, die im öffentlichen Verkehrsraum liegen und kein Verkehrshindernis darstellen, sind zu erhalten.



Abb. 7-8: Beispiele für gelungene Vordächer

Vordächer

Vordächer sollten sich unauffällig in die Fassade einfügen und möglichst filigran und schlicht wirken, z. B. durch „leichte“ Materialien wie Glas und Stahl.

Bei älteren Häusern kann auch eine traditionelle Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung erfolgen.

Die Dimensionierung der Vordächer ist zweckmäßig zu gestalten und mit der Gliederung der Fassade abzustimmen. Sie dürfen nicht in den öffentlichen Raum hineinragen.

§ 8 HOFTORE, HOFMAUERN

Hoftore

Die Bewahrung, Restaurierung und Wiederherstellung der historischen Hoftore und Einfriedungsmauern ist anzustreben, da durch diese klare Raumkanten im Straßenraum entstehen. Bei Neuerrichtungen ist das Hoftor vorzugsweise aus Holz, mit einer Beplankung aus einfachen Brettern erstellt werden.

Auch Hoftore aus Stahl oder Stahl-Holz-Konstruktion können bei neueren Gebäuden Anwendung finden, wichtig hierbei ist die Gestaltung. Diese ist mit der Stadt abzustimmen. Eine handwerkliche Ausführung und filigrane Verzierungen werden empfohlen.

Es sind solche Farben zu verwenden, dass das Tor zum Farbkonzept des Hauses passt.

Insbesondere entlang der Hauptstraße sind Tore oft, beispielsweise als Scheunentor, in den Baukörper integriert. Hier gelten dieselben Regeln der Gestaltung.



Abb. 1-6: Beispiele für gelungene Hoftore aus Holz und Metall



Abb. 1-2: Beispiele für Hofmauern

Hofmauern

Die Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind in Material, Farbe und Form dem Charakter der angrenzenden Bebauung und der ortsüblichen Gestaltung anzupassen.

Die Errichtung von neuen Mauern sowie Umbau- und Instandsetzungsarbeiten an bestehenden Mauern sind in heimischem Naturstein (beispielsweise Muschelkalk) oder verputzten industriellen Steinen auszuführen. Klinkermauern oder eine Mauerverkleidung mit Fliesen sind unzulässig.

Mauern sind mit Natursteinplatten aus heimischem Material, mit Ziegeln oder Zinkblech abzudecken. Eine Ausnahme von dieser Regel bilden Natursteinmauern mit gemauerter Mauerkrone.

§ 9 EINFRIEDUNGEN



Gartenmauern

Die Gartengrundstücke können mit Bruch- oder Natursteinmauern eingefriedet oder gestaltet werden. Diese sind in Ihrer Dimensionierung auf ein angemessenes Maß zu begrenzen, da sie ansonsten schnell zu mächtig wirken. Mauern können auch als Sockel ausgebildet und durch Zäune ergänzt oder terrassenartig gestaffelt werden.

Nicht zugelassen sind untypische Formen von Einfriedungen aus Backstein, Spaltriemchen, Betonpalisaden oder Faserzementplatten. Auch mit Waschbeton verkleidete Mauern oder Einfriedungen aus Gabionen sind unzulässig.

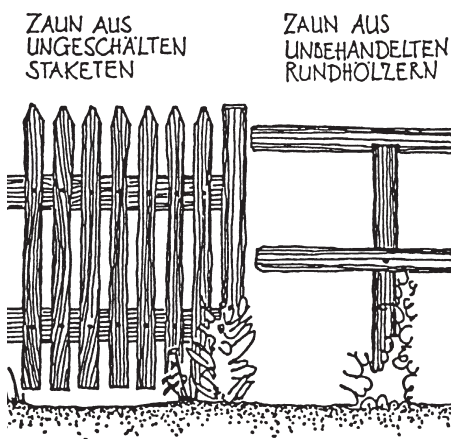
Naturnah gestaltete Mauern sind Ersatzbiotope für Pflanzen und Tiere für natürliche Felswände und Steilabbrüche. Glatte Sichtbetonmauern sind für Pflanzen und Tiere kaum besiedelbar. Sie haben einen starken Trenneffekt, denn der glatte Beton ist für Tiere kaum zu überwinden. Trockenmauern mit unterschiedlichen Stein- und Fugengrößen bieten einen reich strukturierten Standort.



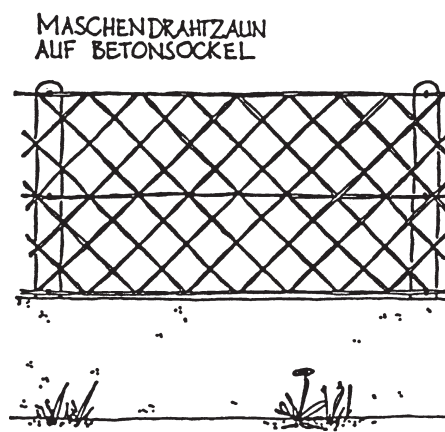
Abb. 1-3: Positive Beispiele für Einfriedungen mit hohen Natursteinmauern



Abb. 4-5: Positive Beispiele für Einfriedungen mit niedrigen Natursteinmauern



Gut



Schlecht

Gartenzäune

Einfriedungen von Gärten müssen nicht massiv ausgeführt werden, da ein Sichtschutz hier teilweise nicht nötig ist und der offene Charakter in den rückwärtigen Bereichen durchaus erwünscht ist. Zur Abgrenzung können daher einfache Holzzäune aus senkrechten, schmalen Latten verwendet werden.

Vom Straßenraum nicht direkt einsehbare Gärten können auch mit Maschen- oder Metalldrahtzäunen eingezäunt werden. Sie sind jedoch durch eine Vorder- bzw. Hinterpflanzung mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzhecken einzubinden. Metallzäune sind mit einem einfarbigen, unauffälligen Anstrich in anthrazitfarbenen, grauen oder grünen Farbtönen zu versehen.



Hecken

Als lebendige Einfriedung sind Hecken aus Laubgehölzen in Form von Schnitthecken sowie frei wachsende Hecken aus Wild- und Blütensträuchern zulässig. Diese Art von Bepflanzung stellt nicht nur für das Grundstück selbst einen grünen Saum dar, sondern wirkt auch auf das Stadtbild belebend. Nadelhölzer und Koniferen sind nicht zulässig.



Abb. 1-4: Positive Ausführungsbeispiele für Holz und Metallzäune

§ 10 BEFESTIGTE FLÄCHEN

Befestigte Flächen

Der zentrale Hofraum bildet die innere Erschließungsfläche des Anwesens, die unterschiedlich genutzt wird (Fahren, Lagern von Material, Holzhacken usw.). Durch die Versiegelung werden Hofräume als Lebensraum für Pflanzen und Tiere unbedeutend und wirken schnell trist. Die befestigten Flächen im Hof und im Garten sind auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Die Hofflächen sind mit heimischen Natursteinmaterial (beispielsweise Muschelkalk oder heller Granit) oder mit Betonsteinpflaster in Muschelkalkfarbe zu pflastern. Bereits vorhandene Natursteinbeläge sind zu erhalten und bei Umgestaltungen wieder zu verwenden. Asphaltdecken sollen nach Möglichkeit entfernt werden.

In den Gärten sind insbesondere wassergebundene Wegedecken aus feinkörnigem Kies oder Split erwünscht. Ebenso bietet sich die Verwendung von Schotterrasen und Rasenfugenpflaster an.

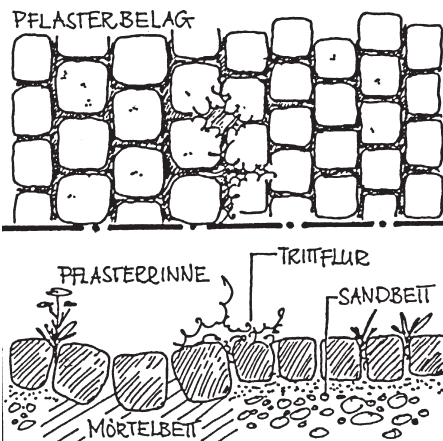


Abb. 1: Pflaster mit offenen Fugen



Abb. 2: Wassergebundene Decke



Abb. 3: Granitpflaster



Abb. 4: Sandsteinpflaster bogenförmig

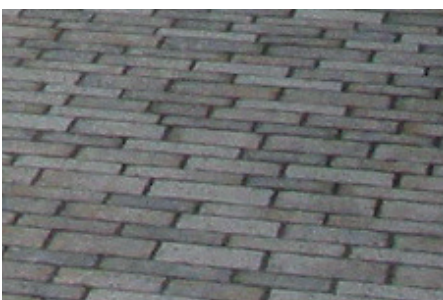


Abb. 5-6: Betonpflaster



§ 11 BEGRÜNUNG, PFLANZAUSWAHL



Vorgärten, Pflanzbeete, Pflanzgefäße

Leider sind im Ortskern sowohl hochwertige private als auch öffentliche Grünflächen, die das Stadtbild und den Straßenraum beleben, kaum vorhanden. Grün- und Pflanzbeete erhöhen als gestalterische Elemente die Aufenthaltsqualität und lassen sich auch in engeren Höfen realisieren. Die in jüngerer Zeit immer beliebter werdenden Stein- und Schottergärten sowie die Verwendung von Geotextilien oder Planen zur Verhinderung des Aufwuchses sind unzulässig.



Es wird empfohlen, Pflanzgefäße als Begrünungs- und Trennelemente in die Gestaltung des Straßenraums miteinzubeziehen. Im Erdgeschoss können mobile Pflanzbehälter und Pflanzkübel beispielsweise unmittelbar vor der Außenwand, vorzugsweise beidseitig des Eingangs, aufgestellt werden. Pflanzbehälter aus Beton, Florwallsteine oder Waschbeton und in unverhältnismäßiger Größe sind zu vermeiden. Eine schlichte Gestaltung und gleichmäßige, abgestimmte Anordnung sind zu empfehlen.



Abb. 1-6: Gute Beispiele für Vorgärten, Pflanzbeete und Kübel



Abb. 1: gute Hofgestaltung mit Baum



Abb. 2: Diese Gartenfläche ist etwas verwildert aber dennoch reizvoll

Gärten und Hofbereiche

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind bis auf Terrassen, Höfe, Parkplätze, Zufahrten und Zugänge gärtnerisch anzulegen.

Die Bepflanzung der Gärten und Hofbereiche orientiert sich an heimischen Bauerngärten mit standortgerechten Laubbäumen, Sträuchern, Stauden und Nutzpflanzen (Obst, Gemüse). Nadelgehölze und andere standortfremde Gewächse sind unzulässig.

Wo es der Platz zulässt, ist ein großer Hofbaum (beispielsweise Linde, Kastanie, Walnuss) empfohlen. Ebenso gut kann aber auch ein sogenannter Kleinbaum ausgewählt werden, der eine richtige Krone ausbildet und als Hochstamm geschnitten ist, z. B. Hahndorn, Mehlbeere oder ein Obstbaum.

Fassadenbegrünung

Grün in Form von Spalierobst, Kletterrosen oder Wein bringt Leben und Farbe an das Gebäude und schafft Atmosphäre im öffentlichen Straßenraum sowie den privaten Hofbereichen.

Je nach Eigenschaft der Pflanzen benötigen diese Kletterhilfen. Die Rankgerüste sollen filigran aus Holz, Stahl oder Stahlseilen ausgeführt werden.



Abb. 3-4: Beispiele für typische Bauerngärten

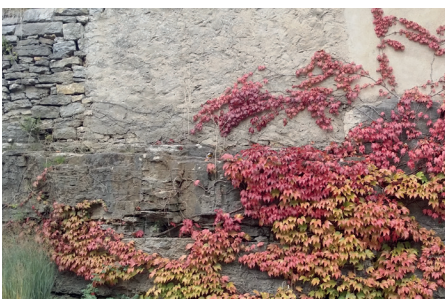


Abb. 5-6: Beispiele für Fassadenbegrünung, hier mit Wein



Pflanzenauswahl

Das Sortiment der Bauerngartenpflanzen hat sich über Jahrhunderte entwickelt und ist lebendiger Ausdruck der Kulturgeschichte. Ziel ist aber nicht, die Bauerngärten als „Kulturdenkmäler“ zu erhalten. Vielmehr soll sich die Pflanzenauswahl nach heutigen Nutzungsansprüchen weiterentwickeln; z. B. können auch neue Gemüsesorten im Bauerngarten Einzug halten. Die nachfolgend aufgelistete Pflanzenauswahl stellt keine abschließende Liste dar und soll als Anregung dienen.

Haus- und Hofbäume

Feldahorn, Rosskastanie, Esche, Walnuss, Stieleiche, Eberesche, Winterlinde, Spitzahorn, Walnuss, Hahnendorn, Mehlbeere

Zier-/Nutzsträucher

Buchsbaum, Eibe, Holunder, Flieder, Schneeball, Goldregen, Haselnuss, Kornelkirsche, Falscher Jasmin, Hartriegel, Weißdorn, Hasel, Schlehe, Pfaffenhütchen

Heckenpflanzen

Buchsbaum, Faulbaum, Feldahorn, Hainbuche, Hartriegel, Liguster, Pfaffenhütchen, Weißdorn, Wolliger Schneeball

Rosen

Bibernellrose, Damaszener Rose, Essigrose, Heckenrose, Kapuzinerrose, Weinrose, Weiße Rose, Zentifolie, Zimtröse, Kletterrose

Stauden, Nutz- und Ziergarten

Akelei, Alant, Dahlie, Eibisch, Eisenhut, Feuerlilie, Gänsekresse, Gladiole, Herbstaster, Himmelschlüssel, Hyazinthe, Schwertlilie, Karthäusernelke, Krokus, Küchenschelle, Kugeldistel, Lampionblume, Leberblümchen, Lichtnelke, Lupine, Maiglöckchen, Margarite, Märzbecher, Milchstern, Narzisse, Orientalischer Mohn, Pfingstnelke, Pfingstrose, Rittersporn, Scharlachlichtnelke, Schachbrettblume, Sonnenbraut, Sonnenhut, Traubenhyazinthe, Tulpe, Veilchen

Kletterpflanzen

Gewöhnlicher Efeu, Große Pfeifenwinde, Filzige Pfeifenwinde, Schling-Knöterich, Wilder Wein, Sibirischer Wein, Immergrünes Geißblatt, Gewöhnliche Waldrebe, Echter Wein, Blauregen, Heckenkirsche, Kletterhortensie, Blauregen, Glockenrebe, Prunkwinde, Spalierobst

D AUSSENWERBUNG

§ 12 WERBEANLAGEN

Allgemeines

Werbeanlagen dürfen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, mit denen sie verbunden sind, die umgebende Bebauung und das Straßenbild nicht negativ beeinträchtigen sowie deren historischen und städtebaulichen Charakter nicht stören. Dies schließt auch Werbeanlagen in Schaufenstern im Gebäudeinneren mit ein. Die Anlagen der Außenwerbung müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauglieder und Gliederungselemente nicht verdecken oder überschneiden.

Zugelassen sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung (Betriebs- und/oder Ladenräume). Ausgenommen sind Hinweise durch Sammelhinweissysteme der Stadt. Anlagen der Außenwerbung dürfen nur unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden und müssen sich nach der Proportion der jeweiligen Fassade richten.

Nicht zugelassen sind Fensterbeklebung, selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit grellen, schillernden Farben und Leuchtfarben.

Zulässigkeit/Genehmigung

Im Geltungsbereich dieser Satzung sind Werbeanlagen, insbesondere Werbeanlagen in Auslagen oder an Schaufenstern, auch unter 1 m² mit der Stadt abzustimmen. Ebenso ist für Warenautomaten und nur vorübergehend angebrachte Werbeanlagen eine Genehmigung der Stadt erforderlich.

Von dieser Regelung ausgenommen sind in der Außenwandflucht liegende Haus- und Büroschilder, die nicht größer als 0,20 qm sind und sich in der Farbe und Form in die Hausfassade einfügen.

Fahnen und Flaggen sind nur dort, wo sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind, zulässig und bedürfen andernfalls einer Genehmigung der Stadt.



Abb. 1-2: Positivbeispiele für Schriftzüge



Werbeschilder und Schriftzüge

Zugelassen sind parallel und rechtwinklig zur Gebäudewand angebrachte Werbeanlagen, wenn sie unmittelbar und flach an der Gebäudewand befestigt werden. Die Gestaltung ist mit der Stadt abzustimmen. Werbeanlagen sind vorzugsweise handwerklich und/oder künstlerisch auszuführen. Sie dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten und höchstens die Hälfte der Breite der Hauswand einnehmen.



Schlichte auf die Wand gemalte Schriftzüge oder Schriftzüge aus handwerklich angefertigten Lettern dürfen zwei Drittel der Hauswand einnehmen. Einzelne Zeichen oder Buchstaben dürfen eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten.



Abb. 3-6: Positivbeispiele für historische und moderne Ausleger

Ausleger

Neue, gestaltungsarme Ausleger dienen häufig nur den Bierherstellern zu Werbezwecken. Sie werden mit modernen Materialien und seriell gefertigt und passen sich der jeweiligen Fassade nicht an. Handwerkliche und nach historischem Vorbild gefertigte Ausleger bereichern dahingegen das Ortsbild. Zugelassen sind im rechten Winkel zur Gebäudewand angebrachte Werbeanlagen, wenn sie einschließlich der Befestigung nicht mehr als 1,50 m hervorstehen und eine zusammenhängende Fläche von insgesamt 0,7 m² nicht überschreiten. Über der Straßenverkehrsfläche ist ein Lichtraumprofil von 4,00 m Höhe für den Verkehr freizuhalten.



Abb. 7: Negativbeispiel für lieblosen Ausleger

E SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 13 ABWEICHUNGEN, BEFREIUNGEN

Gem. Art 63 Abs. 3 BayBO können von den Bestimmungen dieser Satzung Abweichungen zugelassen werden, wenn die grundsätzlichen Ziele dieser Satzung nicht entgegenstehen und die Abweichungen mit den öffentlichen Belangen, insbesondere des Denkmalschutzes, vereinbar sind oder die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde.

In allen Fällen sind Abweichungen von dieser Satzung zu begründen. Anträge auf Abweichungen bedürfen der Schriftform.

Hinweis

Gestaltungsvarianten, die sich „auf den Einzelfall / den begründeten Einzelfall“ etc. beziehen, kann regelmäßig nur in Abstimmung mit der Stadt Eibelstadt im Rahmen der Sanierungsberatung zugestimmt werden.

§ 14 ORDNUNGS- WIDRIGKEITEN

Wer den Vorschriften dieser Satzung oder einer auf Grund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt, kann gemäß Art. 79 Abs. 1 BayBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro belegt werden.

§ 15 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Eibelstadt, 01.08.2023



Markus Schenk
1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung wurde am 01.08.2023 in der Verwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Eibelstadt sowie bei der Stadt Eibelstadt zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an den Amtstafeln hingewiesen.

Die Anschläge wurden am 01.08.2023 angeheftet und am 04.09.2023 wieder abgenommen.

Eibelstadt, 01.08.2023



Markus Schenk
1. Bürgermeister

KOMMUNALES

BAUBERATUNG



Eine fachliche Bauberatung kann beim Bauamt der Stadt Eibelstadt durch den zuständigen Bauberater genutzt werden. Für die Beratung fallen für den Bauwilligen keine Kosten an. Es wird dringend empfohlen dieses Angebot bei anstehenden oder geplanten Sanierungsmaßnahmen sowie Umbauten und Neubauten möglichst frühzeitig zu nutzen.



FÖRDERPROGRAMM

FÖRDER- RICHTLINIEN

Zur Durchführung privater Fassadengestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Altortsanierung erlässt die Stadt Eibelstadt folgendes Förderprogramm:

Fördergebiet

Das Fördergebiet entspricht dem räumlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung. Die Abgrenzung ist im beiliegenden Lageplan gekennzeichnet. Dem Kommunalen Förderprogramm liegen die Gestaltungssatzung sowie die Vorbereiteten Untersuchungen zur Ausweisung des Sanierungsgebietes gem. § 141 BauGB zugrunde.

Zweck und Ziel der Förderung

Zweck des Kommunalen Förderprogrammes ist die Erhaltung bzw. Wiederherstellung des ortstypischen Charakters von Eibelstadt, insbesondere im Altort. Durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen soll die städtebauliche Entwicklung des Altortes von Eibelstadt unter Berücksichtigung des charakteristischen Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden.

Gegenstand der Förderung

Im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms können folgende Arten von Sanierungsmaßnahmen gefördert werden:

- Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Gestaltung des Ortsbildes

- Maßnahmen zur Erhaltung der Gestalt vorhandener Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude mit ortsbildprägendem Charakter
- Neuerrichtung von entsprechenden Gebäuden, nur für den gestalterischen Mehraufwand
- Bauliche Maßnahmen im Gebäudeinnern nur bei umfassenden Sanierungen leerstehender / von Leerstand bedrohter Gebäude zur Schaffung von Wohnraum

Dazu gehören Maßnahmen an Fassaden (einschließlich Fenster und Türen), an Dächern (einschließlich Dachaufbauten), an Hoforten, Hofeinfahrten, Einfriedungen und Treppen sowie die Anlage bzw. Neugestaltung von Vor- und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung, z.B. durch ortstypische Begrünung und Entsiegelung. Bauliche Maßnahmen im Gebäudeinnern wie etwa die Änderung des Grundrisses oder die Erneuerung von Sanitär- oder Elektroinstallationen sind bei umfassenden Sanierungen leerstehender Gebäude zur Schaffung von Wohnraum beinhaltet. Werden an einem Objekt (Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit) mehrere Teilmaßnahmen durchgeführt, z.B. Sanierung der Fenster und Dacheindeckung, so gilt dies als Gesamtmaßnahme.

Nicht zuwendungsfähig sind:

- Solar- und Photovoltaikanlagen
- Ausnahmsweise zulässige Flachdachbauten
- Dachflächenfenster
- Kunststofffenster
- Freisitze und Dachterrassen
- Austausch von Einzelfenstern

Der sanierungsbedingte Abriss von Gebäuden, der Abriss von Anbauten und Bauteilen kann gefördert werden, wenn dadurch eine gestalterische Aufwertung der Freiflächen und Höfe erfolgt und die historische Parzellenstruktur erhalten bleibt, sowie eine entsprechende Zweckbindung vereinbart wird.

Fördervoraussetzungen

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

- Baukörper und Hausform
- Dächer, Dachaufbauten
- Außenwände und Fassade
- Türen, Fenster, Freisitze
- Treppenaufgänge, Vordächer
- Hof Tore und Hofmauern
- Einfriedungen
- Befestigte Flächen
- Begrünung
- Werbeanlagen

Förderung

Auf die Förderung besteht kein Anspruch, und sie kann nur im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel gewährt werden. Die Förderung erfolgt nach den Kriterien der Städtebauförderung. Gebäude, die umfassend instandgesetzt werden und für die Zuschüsse in Form einer Kostenerstattung nach dem Städtebauförderungsprogramm gegeben werden, werden nach diesen Richtlinien nicht gefördert. Förderfähig sind die Kosten, die in sach- und fachgerechter Erfüllung der Gestaltungssat-

zung entstehen. Dabei werden die Baunebenkosten (z. B. Architekten- und Ingenieurleistungen) mit bis zu 10% der reinen Baukosten anerkannt. Abweichend wird bei Neubauten der gestalterische Mehraufwand zugrunde gelegt. Die förderfähigen Kosten beinhalten nur dann die gesetzliche Mehrwertsteuer, wenn der Empfänger der Zuwendung nicht die Mehrwertsteuer optiert. Für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme gilt: bis zu 30 v.H. der förderfähigen Kosten, höchstens jedoch € 50.000 werden von der Stadt Eibelstadt als Zuwendung übernommen. Die Stadt Eibelstadt behält sich eine Rücknahme der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder teilweise nicht der Bewilligungsgrundlage entspricht. Maßgeblich ist die fachtechnische Beurteilung des beauftragten Planungsbüros der Stadt Eibelstadt. Zuwendungen Dritter vermindern die förderfähigen Kosten. Eine Förderung kann nur für solche Maßnahmen gewährt werden, für die die förderfähigen Kosten mindestens € 5.000 betragen.

Zuständigkeit

Zuständig zur Entscheidung hinsichtlich der Förderung dem Grund nach sowie der Art und des Umfangs nach ist die Stadt Eibelstadt.

Stadt Eibelstadt
Marktplatz 2
97246 Eibelstadt

Gültigkeit und Dauer des Förderprogramms

Der Stadtrat der Stadt Eibelstadt hat am 25.07.2023 das Kommunale Förderprogramm zur Durchführung privater Sanierungsmaßnahmen beschlossen.

Dieses Förderprogramm tritt ab dem 01.08.2023 in Kraft und gilt auf unbestimmte Zeit.

ANTRAG UND DURCHFÜHRUNG

Schritt 1: Fachtechnische Beurteilung

Die Abstimmung der Material- und Farbgestaltung sowie der Freiflächengestaltung muss mit der Sanierungsberatung in einem kostenfreien Beratungsgespräch erfolgen. Die Abstimmung und alle Veränderungen am Gebäude werden in der fachlichen Stellungnahme dokumentiert.

Schritt 2: Einreichung Fördermittelantrag

Der Fördermittelantrag muss vor Maßnahmenbeginn durch den Eigentümer bei der Verwaltung eingereicht werden. Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:

- a) eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das Ende der Maßnahme
- b) ein Lageplan (Maßstab 1:1.000)
- c) ggf. erforderliche Skizzen, Detailpläne, Grundrisse, Ansichten u.ä.
- d) mind. 6 Objektfotos
- e) eine Kostenschätzung inkl. der eingeholten Angebote (bei Nettogesamtinvestitionen unter 5.000 € = mind. 2 Angebote je Gewerk/ bei Nettogesamtinvestitionen über 5.000 € = mind. 3 Angebote je Gewerk). Die Angebote müssen vergleichbar sein. Im Leistungsverzeichnis müssen die geplanten Leistungen eindeutig und umfassend festgelegt werden.
- f) ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und welche weiteren Zuschüsse beantragt wurden oder werden

Die Anforderung weiterer Angaben oder Unterlagen bleibt im Einzelfall vorbehalten.

Schritt 3: Bewilligung Förderantrag

Der Fördermittelantrag wird durch die Stadt Eibelstadt bewilligt. Der Bauherr ist daneben verpflichtet, sämtliche notwendigen Genehmigungen und Erlaubnisse einzuholen, wie beispielsweise Baugenehmigung, denkmalschutzrechtliche Erlaubnis etc.

Schritt 4: Bewilligungsbescheid

Der Bewilligungsbescheid wird durch die Stadt Eibelstadt ausgestellt.

Schritt 5: Maßnahmenbeginn/-durchführung

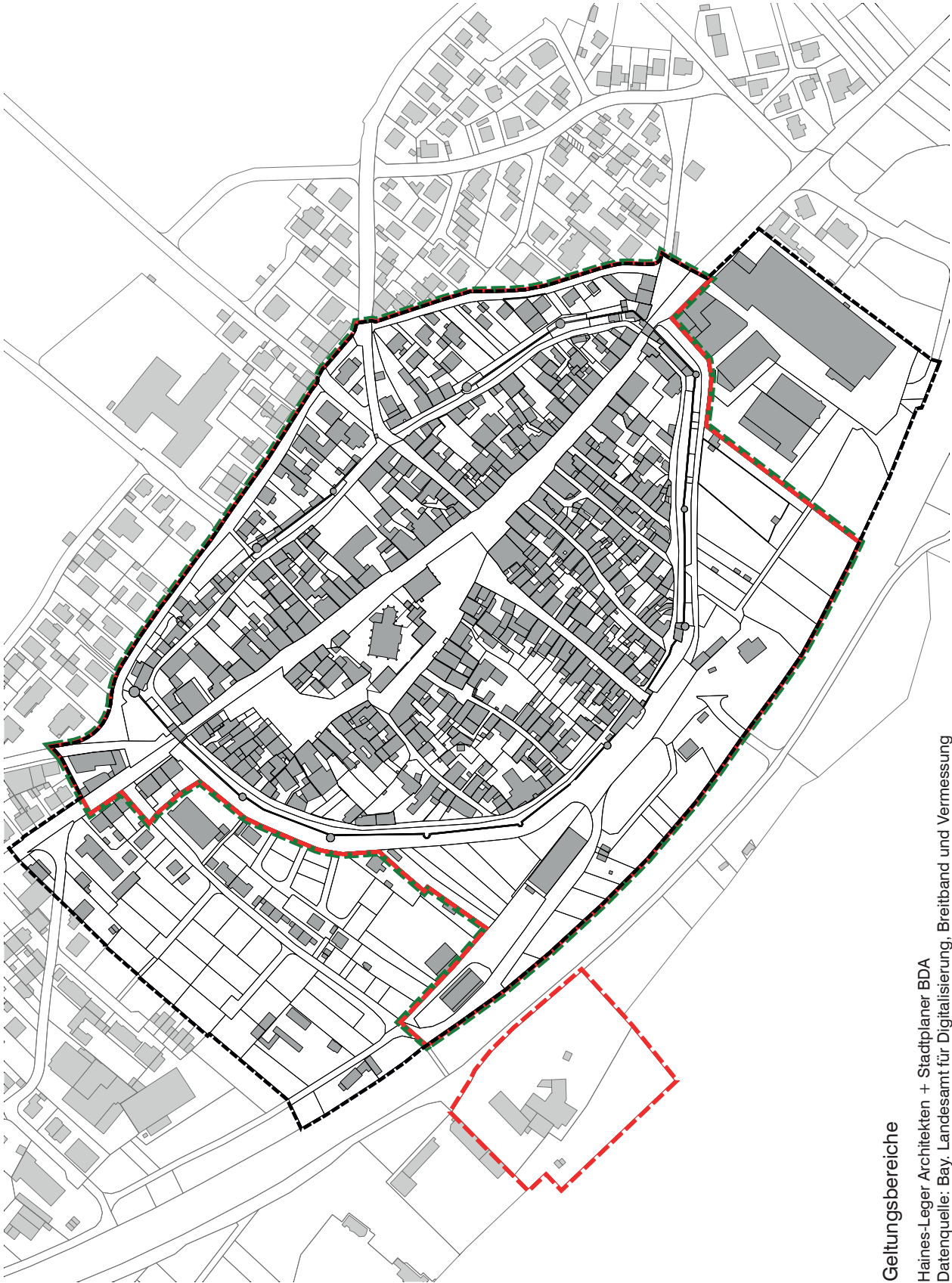
Erst nach Erteilung des vorzeitigen Maßnahmenbeginns bzw. des Bewilligungsbescheides und ggf. Unterzeichnung eines Modernisierungsvertrages darf mit der Baumaßnahme begonnen werden. Ab jetzt dürfen Lieferungs- und Leistungsverträge mit Handwerkern abgeschlossen werden. Die baulichen Maßnahmen können nun durchgeführt werden.

Schritt 6: Abschluss der Maßnahme

Spätestens drei Monate nach Ablauf des Bewilligungszeitraums ist der Verwendungsnachweis vorzulegen.

Die Auszahlung der Förderung erfolgt nach Abschluss der Gesamtmaßnahme, der Prüfung der Abschlussrechnungen und eines Abnahmetermins vorort am Gebäude. Bei folgenden Verstößen behält sich die Stadt Eibelstadt die Rücknahme der Förderzuschüsse nebst Zinsen vor:

- a) Die Ausführung entspricht nicht oder teilweise nicht der Bewilligungsgrundlage
- b) Es wurden falsche Angaben gemacht
- c) Die geförderte Maßnahme wurde rückgängig gemacht oder so verändert, dass sie die angestrebte Wirkung nicht mehr erreicht



Geltungsbereiche

Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA

Datenquelle: Bay. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

- Grenze des Geltungsbe-
reichs der Sanierungs-
satzung
- Grenze des Geltungsbe-
reichs der Gestaltungs-
satzung
- Grenze des Geltungsbe-
reichs der Erhaltung-
satzung



SONDERABSCHREIBUNGEN

Sonderabschreibungen in Sanierungsgebieten

Über das kommunale Förderprogramm hinaus kann der Steuerpflichtige in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Herstellungskosten für umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen absetzen.

Zudem sind bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, Herstellungskosten für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung dienen, absetzbar.

Um die erhöhten Absetzungen für derartige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Anspruch nehmen zu können, muss vor Maßnahmenbeginn ein Modernisierungsvertrag mit der Stadt Eibelstadt abgeschlossen werden. Nach Abschluss und Abrechnung der Gesamtmaßnahmen wird von der Stadt Eibelstadt eine Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt ausgestellt.

Bei Abweichungen von der vorliegenden Satzung kann keine Bescheinigung für die erhöhte steuerliche Abschreibung ausgestellt werden.

Den Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß der §§ 7h, 10f, 11a des Einkommensteuergesetzes (EStG) und weitere Informationen erhalten Sie von der Stadt Eibelstadt.

