



Markt Frickenhausen am Main

ORTSKERNSANIERUNG

Gestaltungssatzung und Kommunales Förderprogramm

Gefördert im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm mit Mitteln des Freistaates Bayern



IMPRESSUM

MARKT FRICKENHAUSEN AM MAIN

1. Bürgermeister Günther Hofmann
Babenbergplatz 1
97252 Frickenhausen

Tel.: +49 9331 2726

E-Mail: verwaltung@frickenhausen-main.de

Entwurf vom 03.06.2024

INHALT

Einleitung		Seite 4
Teil 1	Gestaltungssatzung Markt Frickenhausen am Main	Seite 5
Teil 2	Kommunales Förderprogramm Finanzielle Zuschüsse aus Mitteln der Städtebauförderung	Seite 44
Teil 3	Sonderabschreibungen in Sanierungsgebieten	Seite 50
Teil 4	Antragstellung und Vorgehensweise	Seite 53
	Ansprechpartner	Seite 56
	Weitergehende Informationen	Seite 56
Anlage 1	Lageplan Sanierungsgebiet/ Ensemble „Ortskern Frickenhausen a.Main“	Seite 58

EINLEITUNG

Zum Schutz des Ortsbildes des historischen Ortskerns sowie zur Gestaltung der städtebaulichen Struktur hat der Markt Frickenhausen am Main ein Sanierungsgebiet sowie eine Gestaltungssatzung festgelegt und ein kommunales Förderprogramm aufgestellt.

Mit Hilfe des Förderprogramms sollen Anreize für private Investitionen gesetzt und private Sanierungsmaßnahmen im Ortskern mit bis zu 20.000 € pro Maßnahme unterstützt werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit einer erhöhten steuerlichen Abschreibung von Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Zudem wird allen Eigentümern innerhalb des Sanierungsgebietes eine kostenfreie Erstberatung durch eine(n) Sanierungsarchitekten/in angeboten. Ein Termin kann über die Verwaltungsgemeinschaft Eibelstadt beantragt werden.

Terminvereinbarung und Förderanträge

Verwaltungsgemeinschaft Eibelstadt

Bauverwaltung

Marktplatz 2

97246 Eibelstadt

Telefon: 09303/9061-24

E-Mail: bauverwaltung@vgem-eibelstadt.de

Gestaltungssatzung Markt Frickenhausen am Main



TEIL 1 | GESTALTUNGSSATZUNG

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	9
§ 1 Allgemeine Anforderungen.....	11
1.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	11
1.1.1 Erhaltung des ortstypischen Erscheinungsbildes.....	11
1.2 Geltungsbereich.....	11
1.2.1 Geltungsbereich Einzeldenkmal.....	12
1.2.2 Geltungsbereich Ensembleschutz.....	13
1.3 Genehmigungspflicht.....	14
1.4 Bestandsschutz.....	14
1.5 Farbgebund - Abstimmungsgebot.....	14
§ 2 Gebäudeanforderungen.....	15
2.1 Grundlegende Gebäudeanforderungen.....	15
2.1.1 Gebäudestellung.....	15
2.1.2 Höhe.....	15
2.1.3 Hauptbau.....	15
2.1.4 An- und Nebenbauten.....	16
2.1.5 Verwendung von Materialien.....	16
2.2 Dach.....	16
2.2.1 Dachform und Dacheindeckung.....	16
2.2.1.1 Dachform.....	16
2.2.1.2 Dacheindeckung.....	17
2.2.1.3 Dachvorsprünge.....	18
2.2.1.4 Ortgang.....	18
2.2.1.5 Aufstockung (Kniestock).....	18
2.2.2 Dachaufbauten.....	18
2.2.2.1 Gauben.....	18
2.2.2.2 Dachliegefenster.....	20
2.2.2.3 Zwerchgiebel.....	20
2.2.3 Kamin & Entlüftungsrohre.....	20
2.2.4 Dachrinnen und Fallleitungen.....	20
2.2.5 Satellitenempfangsanlagen, Photovoltaik und Solaranlagen.....	21
2.2.5.1 Satellitenempfangsanlagen und Antennen.....	21
2.2.5.2 Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.....	21
2.3 Außenwandfläche.....	25

MARKT FRICKENHAUSEN AM MAIN

2.3.1	Fassade	25
2.3.1.1	Fachwerk	26
2.3.1.2	Sockel	26
2.3.1.3	Putz	26
2.3.1.4	Wandverkleidungen	27
2.3.1.5	Gestalterische Elemente	27
2.3.1.6	Farbe	27
2.3.1.7	Sonstiges Fassade	27
2.3.2	Fenster	28
2.3.2.1	Größe und Form	28
2.3.2.2	Material und Farbe	29
2.3.2.3	Fensterbänke	29
2.3.2.4	Blumenkästen	30
2.3.3	Sonnenschutz und Wetterschutz	30
2.3.3.1	Fensterläden	30
2.3.3.2	Rollläden und Jalousien	30
2.3.3.3	Markisen und Sonnensegel	30
2.3.4	Schaufenster	31
2.3.5	Türe und Tore, Wandöffnungen	31
2.3.5.1	Haustüre	31
2.3.5.2	Garagentor	32
2.3.5.3	Scheunen- und Hoftore	32
2.3.6	Eingangstreppen und Vordächer	32
2.3.6.1	Vordach	32
2.3.6.2	Außentreppen	33
2.3.7	Balkone	33
2.3.7.1	Bauart	33
2.3.7.2	Brüstung und Geländer	33
2.3.8	Wintergarten	33
2.3.9	Außenbeleuchtung	33
2.3.10	Hausnummern	34
2.3.11	Werbeanlagen	34
2.3.11.1	Beleuchtung der Werbung	34
2.3.11.2	Automaten	35
2.3.11.3	Schaukästen	35

TEIL 1 | GESTALTUNGSSATZUNG

Inhaltsverzeichnis

2.3.11.4	Sonstiges.....	35
2.3.12	Briefkasten, Namensschilder und Rufanlagen	35
2.3.13	Fahnen und Sonnenschirme	36
§ 3	Freifläche.....	37
3.1	Einfriedungen (Mauern und Zäune).....	37
3.1.1	Gemauerte Einfriedungen	37
3.1.2	Zäune	38
3.1.3	Sockel unter Zäunen	38
3.2	Gärten und Garteneinbauten (Frankfurter Gärten)	39
3.3	Nutzungstechnisch notwendige Anlagen.....	39
3.4	Pflanzkübel und -tröge.....	39
§ 4	Begriffserklärung	40
§ 5	Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen	42
§ 6	Ordnungswidrigkeiten	42
§ 7	Inkrafttreten	42

Vorwort

Frickenhausen am Main ist einer der ältesten mittelalterlichen Weinorte in Mainfranken. Das historische Erscheinungsbild ist weitgehend erhalten.

Bereits im Jahre 903 n. Chr. wurde Frickenhausen urkundlich erwähnt. Der Ort wurde damals von den Babenbergern an das Hochstift Würzburg übergeben. Die Babenberger haben mit dem Weinbau begonnen und die Bischöfe von Würzburg förderten den Wein- und Ackerbau sowie das Gewerbe und erhoben Frickenhausen zum bischöflichen Tafelgut. Die Weingüter waren bereits in dieser Zeit weit bekannt. Das älteste erhaltene Gebäude wird auf das 14. Jahrhundert datiert. Im Jahr 1406 erhielt Frickenhausen das Marktrecht. Ab Mitte des 15. bis Anfang des 16. Jahrhunderts wurde der den Marktplatz umschließende Befestigungsring mit den Toren und Türmen erbaut, der bis heute in seinem ganzen Umfang vorhanden ist.



Abbildung 1: Blick auf Frickenhausen

Die bauliche Strukturierung ist typisch für mittelalterliche Mainorte. Der Ort ist geteilt in ein Fischerviertel und ein Viertel mit Wohngebäuden. Die Trennung ist entlang der heutigen Hauptstraße ersichtlich. Direkt am Main wurden die kleinbürgerlichen Fischer- und Schifferhäuser eng aneinandergelagert. Charakteristisch sind die kleinen Gassen. Oberhalb der heutigen Hauptstraße wurden vorwiegend durch Gärten aufgelockerte Wohn- und Wirtschaftsbauten, wie zum Beispiel die Weinkellerei des Domkapitels (1475), erbaut. Entlang der Hauptstraße wurden zwischen den Tortürmen Gasthöfe und Heckenwirtschaften errichtet.

Im 16. Jahrhundert wurden die Pfarrkirche St. Gallus, eine dreischiffige Hallenkirche, und das angrenzende Rathaus im Stil der Spätgotik errichtet. Viele spätmittelalterliche Gebäude wurden im 17. und 18. Jahrhundert um- und ausgebaut. Hier waren zweigeschossige Putzbauten typisch. Die Obergeschoße waren oft aus verputztem oder auch freiliegendem

TEIL 1 | GESTALTUNGSSATZUNG

Fachwerk. Die Dächer wurden als Sattel-, Walm- oder Mansarddach errichtet. Zahlreiche Hausfiguren und Bildstöcke gaben dem Ortsbild die für die fränkischen Fürstbistümer besonders typische sakrale Komponente.

Zur Erhaltung dieser historischen Substanz ist es wichtig, dass sich Um- und Neubauten sowie Instandsetzungen und Modernisierungen in das Gesamtbild des Ortskerns einfügen. Hierfür sollen in dieser Gestaltungssatzung Regelungen über die ortstypischen Gestaltungsmerkmale festgelegt werden, aber auch Gebote und Verbote in Bild und Schrift definiert werden, um ein einheitliches Verständnis für die Gestaltung des historischen Bildes von Frickenhausen zu schaffen.

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist, erlässt der Markt Frickenhausen am Main folgende Neufassung der Gestaltungssatzung vom 29.01.2020:

§ 1 Allgemeine Anforderungen

1.1 Städtebauliche Zielsetzung

1.1.1 Erhaltung des ortstypischen Erscheinungsbildes

Das charakteristische Erscheinungsbild von Frickenhausen muss erhalten und weiterentwickelt werden. Bauliche Änderungen müssen sich immer am Bestand orientieren und in das Ensemble des umgebenden Ortskerns einfügen. Um Frickenhausen am Main weiterhin als Gesamtbild für Bürger und Besucher attraktiv zu gestalten, müssen daher für die Zukunft Richtlinien aufgestellt werden, an die sich ein Bauherr bei Sanierungs- und Umbaumaßnahmen halten muss und ein gemeinsames Verständnis fördert.

Vorhandene Gestaltungsmängel müssen mit der nächsten baulichen Maßnahme behoben werden.

Im weiteren Verlauf dieser Satzung werden alle Gestaltungsmöglichkeiten, die der einheitlichen städtebaulichen Entwicklung dienen, erörtert.

1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung entspricht dem förmlich festgesetzten Bereich des Ensembleschutzes.

Siehe hierzu. *Abbildung 3: Bereich Ensembleschutz (Stand 9.10..2018) und räumlicher Geltungsbereich der Satzung*

Hinweis:

Der Altort von Frickenhausen liegt in einem zeitlich befristeten förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nach §142 Satz2 BauGB.

Dieses entspricht nicht ganz dem festgelegten Bereich dieser Satzung!

1.2.1 Geltungsbereich Einzeldenkmal

Der Denkmalschutz soll kulturelle Gebäude und Baukonstruktionen dauerhaft erhalten. In Frickenhausen am Main gibt es zahlreiche Einzeldenkmäler (Gebäude, Bildstöcke oder den Befestigungsring mit seinen Toren und Türmen), die unter das Bayerische Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) fallen. Diese Einzeldenkmäler sind in untenstehender Abbildung farblich gekennzeichnet.

An diesen Objekten gibt es gesonderte Rechtsvorschriften und Auflagen des Landes hinsichtlich jeglicher Veränderungen und Baumaßnahmen, die zwingend eingehalten werden müssen. Alle Maßnahmen an diesen Denkmälern müssen vom Landratsamt Würzburg als Untere Denkmalschutzbehörde (UDSchB) genehmigt werden.

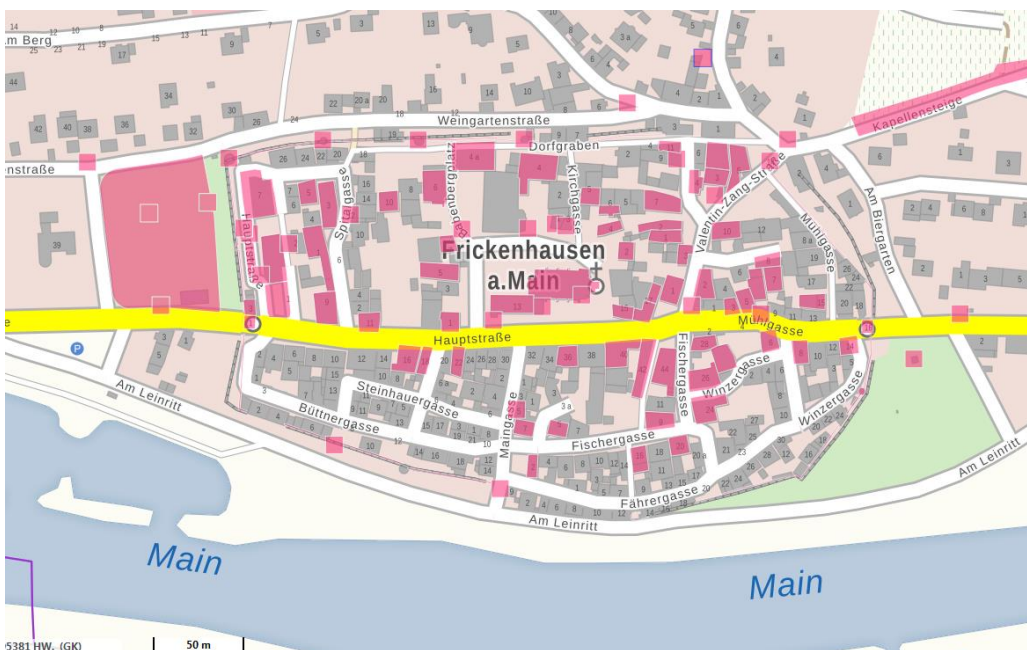


Abbildung 2: Übersicht der Einzeldenkmäler (Stand 9.10.2018)¹

¹ Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: <https://geoportal.bayern.de>

1.2.2 Geltungsbereich Ensembleschutz

Als Ensemble bezeichnet man nach Art. 1 Abs. 3 BayDSchG eine Gruppe von Gebäuden, Baukonstruktionen und Freiräume, die im Zusammenhang eine besondere städtebauliche, kulturelle oder ästhetische Qualität haben. Der Ensembleschutz legt fest, dass auch einzelne Gebäude innerhalb des Ortskerns, die nicht als Einzeldenkmal gelten, sich in das Gesamtbild einfügen müssen.

Zu diesem Bereich zählt in Frickenhausen der gesamte vom Befestigungsring eingeschlossene Ortskern, einschließlich der im Osten vorgelagerten Grabenzone bis zum Biergarten und dessen Verlängerung zum Main. Im Süden gehören die Gärten, der Leinritt und das Gelände bis zum Main zum Ensemble. Westlich wird das Gebiet vom alten Teil des Friedhofs und dem Dreschplatz begrenzt.

Durch diesen Ensembleschutz werden bauliche Änderungen der äußeren Erscheinung wie z. B. ein neuer Anstrich, der Austausch von Fenster und Türen, Dachsanierungen etc. genehmigungspflichtig. Genauere Informationen sind dem Bayerischem Denkmalschutzgesetz – BayDSchG zu entnehmen.

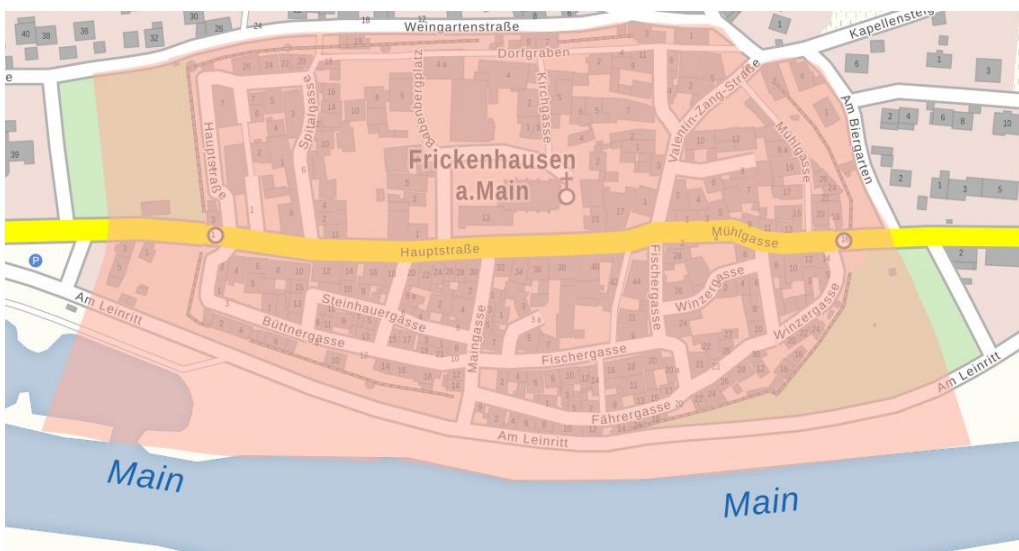


Abbildung 3: Bereich des Ensembleschutzes (Stand 9.10.2018)² und räumlicher Geltungsbereich der Satzung

² Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: <https://geoportal.bayern.de>

1.3 Genehmigungspflicht

Diese Gestaltungssatzung ersetzt keine rechtlichen Bestimmungen und gilt zusätzlich zu den baurechtlichen Vorschriften. Hierzu gehören z.B.:

- Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBo)
- Hochwasserschutzgesetz (Hochwasserschutzgesetz II)
- etc.

Höherrangiges Recht wie Planungs- und Baurecht, Denkmalschutz und andere Bestimmungen bleiben von dieser Satzung unberührt. Im einzeldenkmal und im Denkmalschutzensemble sind für alle Maßnahmen eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 6 BayDSchG über die Kommune an die Untere Denkmalschutzbehörde (UDSchB) im Landratsamt (LRA) Würzburg zu stellen.

1.4 Bestandsschutz

Die in der Satzung genannten Anforderungen gelten bei Gestaltungsänderungen sowie Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Solange keine bauliche Veränderung vorgenommen wird und eine gültige Baugenehmigung aller bestehenden Maßnahmen vorliegt, genießen alle Gebäude Bestandsschutz.

Der Bestandsschutz gilt jedoch nicht, wenn durch Richtlinien oder das Gesetz, Änderungen am Bestand vorgenommen werden müssen. Die Prüfung obliegt hier im Einzelfall.

1.5 Farbgebung - Abstimmungsgebot

Die Farbgestaltung und Materialwahl an den einzelnen Gebäuden, den entsprechenden Bauteilen und Elementen einschließlich Außenanlagen, Ausstattung und Werbeanlagen müssen unter Berücksichtigung der satzungsrechtlichen Bestimmungen aufeinander und auf die Umgebung abgestimmt werden. Glänzende Oberflächen und grelle Farbgebungen sind nicht zulässig.

Die gesamte Farbgestaltung ist mit dem Markt Frickenhausen am Main und bei Maßnahmen an Einzeldenkmälern dem Landratsamt Würzburg, Untere Denkmalschutzbehörde, abzustimmen. Im Vorfeld ist eine Farbberatung mit der Sanierungsberatung durchzuführen. Dabei sind die Farben von Dach, Fassade, Sockel, Fenstern, Fensterläden, Türen, Toren, Einfriedungen und sonstigen Bauteilen abzustimmen.

Zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit der Farbgestaltung gemäß § 144 BauGB und

MARKT FRICKENHAUSEN AM MAIN

Art. 6 DSchG ist die Farbe durch Musterflächen auf einem straßenzugewandten Bauteil oder einer Platte jeweils von min. 1 m² vor Ort aufzubringen und mit dem Markt Frickenhausen am Main abzustimmen.

§ 2 Gebäudeanforderungen

Alle baulichen Maßnahmen sowie Unterhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen sind in Konstruktion und Gestaltung, als auch in Farb- und Materialwahl so umzusetzen, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

2.1 Grundlegende Gebäudeanforderungen

2.1.1 Gebäudestellung

Die typischen Raumkanten sind beizubehalten. Die Stellung der Gebäude zur Straße, sowie die der Gebäude zueinander, gebildet aus Höfen und Traufgassen sind zu erhalten und bei baulichen Maßnahmen wieder aufzunehmen. Gleiches gilt auch für den Wechsel von giebel- und traufständigen Gebäuden. Neue Bauten müssen die überlieferte Art der Gebäudestellung und Gebäudeform übernehmen, soweit sie historisch verbürgt sind.

2.1.2 Höhe

Die Gebäudehöhe orientiert sich an der Höhe der umgebenden Bebauung. Benachbarte Häuser sollen sich durch unterschiedliche Sturz- oder Brüstungshöhen, Traufhöhen, oder Gesimshöhen und Versprünge in der Firstlinie unterscheiden.



Abbildung 4: Gebäudehöhen Fischerviertel

2.1.3 Hauptbau

Bei allen Baumaßnahmen ist zu beachten, dass der Bau nicht durch Vor- oder Rücksprünge in der Fassade zergliedert wird, sondern dass ein kompakter Baukörper in rechteckiger Grundform erkennbar ist.

Die Baukörper sind entsprechend der historischen oder ortsbildcharakteristischen Vorgaben zu gestalten. Sie müssen sich in Typ, Proportionen und der Gliederung in das Straßenbild einfügen.

Die natürliche Geländehöhe darf nicht verändert werden. Die Höhe der Sockel bzw. Keller-geschosse von Neubauten ist an den Bestand anzupassen.

2.1.4 An- und Nebenbauten

Anbauten sind in Form und Größe dem Hauptbau unterzuordnen.



Abbildung 5: An- & Nebenbauten

2.1.5 Verwendung von Materialien

Sichtbare Bauteile sind generell in ortsüblicher Bauart oder mit solchem Material auszuführen, das dem Ortsüblichen in Struktur und Farbe entspricht. Entsprechende Angaben hierüber müssen bei genehmigungs- bzw. erlaubnispflichtigen baulichen Anlagen in der Baubeschreibung enthalten sein und gegebenenfalls durch Muster belegt werden.

Die einzelnen Materialien werden in den folgenden Abschnitten erläutert.

2.2 Dach

2.2.1 Dachform und Dacheindeckung

2.2.1.1 Dachform

Die historischen Dächer und ihre Tragwerke sind möglichst einschließlich der historischen Dachaufbauten zu erhalten. Die vorhandene Dachneigung soll ebenfalls erhalten bleiben.

Neue Haupt- und Nebengebäude sind vorzugsweise mit einem Satteldach mit 40 bis 60 Grad Neigung auszuführen. Mansarddächer, Krüppelwalmdächer und Walmdächer sowie deren Mischformen wie Mansardhalbwalmdächer sind ebenfalls zulässig, sofern sie dem historisch überlieferten Bestand entsprechen.

Pultdächer über 15 Grad sind auf Anbauten und Nebengebäuden zulässig.

MARKT FRICKENHAUSEN AM MAIN

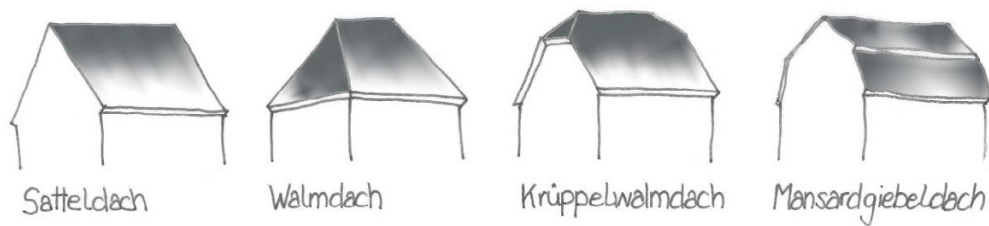


Abbildung 6: Mögliche Dachformen

2.2.1.2 Dacheindeckung

Material und Farbigkeit neuer Dächer sollen sich am Bestand orientieren. Alle Dächer sind somit in naturroten, naturbelassenen oder matt engobierten Tonziegeln zu decken. Sonderbauten können auch in Abstimmung mit der Kommune und den Denkmalbehörden eine Schieferdeckung erhalten. Die Dachdeckung soll in Biberschwanzziegel oder Pfannen erfolgen. In Ausnahmen können andere Materialien zugelassen werden, wenn sie zum historischen Bestand des Gebäudes gehören. Historische Schiefereindeckung ist zu erhalten.



Abbildung 7: Dacheindeckung

Für untergeordnete Nebengebäude/ Anbauten sind ausnahmsweise auch Stehfalzdeckungen aus Titanzink oder Kupfer zulässig. Im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sind für Nebengebäude / Anbauten zudem Dacheindeckungen aus matt lackiertem Metall in roter bis rotbrauner Farbgebung zulässig.

TEIL 1 | GESTALTUNGSSATZUNG

2.2.1.3 Dachvorsprünge

Dachvorsprünge dürfen nicht zu groß gewählt werden und sollen ortstypisch gestaltet werden. In der Regel sind Traufe und Ortgang mit einem knappem Überstand von max. 30 cm auszubilden.



Abbildung 8: Dachvorsprung und Ortgang

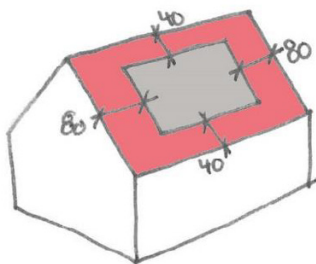
2.2.1.4 Ortgang

Ortgangziegel sind nicht zulässig. Ortgänge sind mit Holzzahnleisten oder mit Windbrett auszubilden.

2.2.1.5 Aufstockung (Kniestock)

Vorhandene Gebäude dürfen bei nachträglichen Dachausbauten eine Trauferhöhung von zwei Pfettenlagen (= 0,30 m) erhalten.

2.2.2 Dachaufbauten



Die Dachaufbauten müssen zum Ortgang einen Abstand von 80 cm, zu Traufe und First einen Mindestabstand von 40 cm.

Abbildung 9: Lage von Dachaufbauten

2.2.2.1 Gauben

Dachgauben sind bei Dachneigungen größer als 40° zulässig. Zulässig ist die Belichtung über kleindimensionierte Einzelgauben. Diese sind in Form und Farbe passend zum Gebäude auszuführen. Je Dachseite ist nur eine Gaubenart zulässig. Auf eine ausgewogene Anordnung in Abstimmung auf die darunterliegende Fassade (z.B. Anordnung axial zu den darunter liegenden Wandöffnungen bzw. Aufgreifen von Fluchten) ist zu achten.

MARKT FRICKENHAUSEN AM MAIN

Erlaubt sind Satteldach-, Schlepp- und Walmdachgauben. Die Gauben sollen stehend ausgeführt werden. (Höher als Breit).

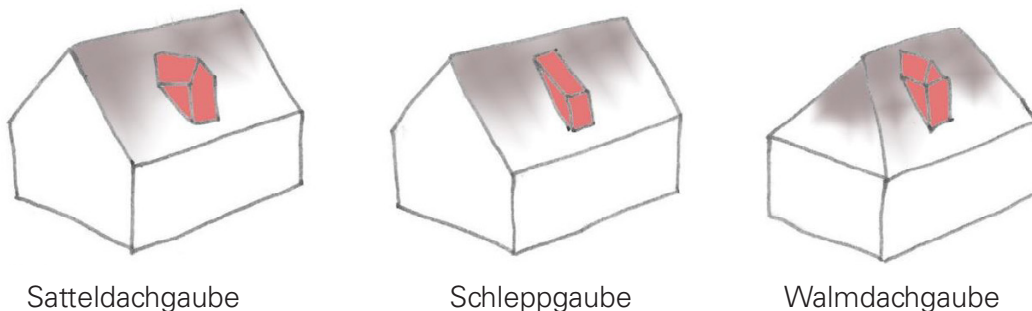


Abbildung 10: Zulässige Gaubenarten

Dachgaubenfenster dürfen höchstens so breit sein wie die darunter liegenden Fenster in der Fassade. Die Höhe der Dachgaubenfenster muss geringer sein als die Höhe der Fassadenfenster. Der Abstand zwischen Dachgauben untereinander oder Zwerchgiebeln muss mindestens 75 cm betragen. Die Breite der einzelnen Gauben darf 2,00 m nicht überschreiten. Zulässig sind Gauben mit einer Gesamtgaubenlänge (inkl. Zwerchgiebeln) von max. einem Drittel der Firstlänge. Durchgehende Gauben sind unzulässig.

Die Seitenflächen der Gauben sind mit Holzverkleidung, Schiefer oder in Putz herzustellen. Verblechungen sind in Kupfer oder Zink zulässig. Blechanschlüsse, die nicht aus Kupfer oder mattem Zink hergestellt sind, müssen in einer dem Dach oder dem Gesims entsprechenden Farbe gestrichen werden. Werden die Seiten mit Blech verkleidet, so ist darauf zu achten, dass die Scharen eine maximale Breite von 30 cm nicht überschreiten dürfen. Die Befestigung erfolgt über Stehfalz- oder Doppelfalztechnik. Befestigungsschrauben mit Dichtungen sind nicht erlaubt.

Doppelreihige Gauben sind in der 2. Reihe nur in Ausnahmefällen zulässig. Diese müssen dann 30 % kleiner sein, wie in der 1. Reihe darunter.

Bei Dachneigungen kleiner und gleich 40° sind im Einzelfall individuelle Lösungen für Dachgauben zu finden und mit dem Markt Frickenhausen am Main und dem Landratsamt abzustimmen. Die Belichtung sollte vorrangig über die Giebelflächen erfolgen.

Die Dachdeckung der Gauben muss der Deckung des Hauptdaches entsprechen. Die Dachneigung von Gauben ist entsprechend der technischen Anforderungen der jeweiligen Deckung ausreichend steil auszubilden.

Im straßenabgewandten Bereich sind als Ausnahme bodentiefe Gauben zulässig. Im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sind bodentiefe Gauben, Gauben mit einer Breite größer 2,00 m sowie einer Gesamtgaubenlänge bis max. zur Hälfte der Firstlänge zulässig.

2.2.2.2 Dachliegefenster

Zulässig sind Dachliegefenster mit einer max. Größe von 80 cm Breite und 120 cm Höhe sowie Dacheinschnitte (z.B. Loggien) im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich.

Der Abstand von Dachliegefenstern und Dacheinschnitten zu anderen Dachaufbauten muss min. 75 cm betragen. Ausnahmsweise zulässig sind darüber hinaus Firstverglasungen.

Bautechnisch notwendige Dachluken sind zulässig.

2.2.2.3 Zwerchgiebel

Je Traufseite ist ein Zwerchgiebel zulässig. Die Kombination von Zwerchgiebel mit einer zusätzlichen Gaubenart ist erlaubt. Die Gesamtlänge des Zwerchgiebels darf nicht mehr als 40% der Firstlänge des Gebäudes betragen.

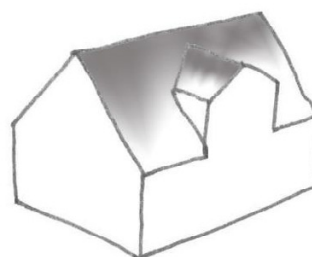


Abbildung 11: Zwerchgiebel

2.2.3 Kamin & Entlüftungsrohre



Abbildung 12: Kaminrohre über Dach

Kaminköpfe über Dach sind zu verputzen oder zu verkleiden. Blechverkleidungen sind nur in Kupfer oder in Zinkblech zulässig. Außen geführte Edelstahlkamine dürfen vom öffentlichen Bereich nicht sichtbar sein.

Entlüftungs- oder Rauchrohre auf dem Dach, die von der Öffentlichkeit eingesehen werden können, dürfen nicht aus Kunststoff sein, sondern aus Ton oder nicht glänzendem Blech (Kupfer, Titanzink). Entlüftungs- oder Rauchrohre dürfen nicht entlang der Hauswand geführt werden.

2.2.4 Dachrinnen und Fallleitungen

Dachrinnen, Verwahrungen und Fallrohre sind in Kupfer oder Zink auszuführen. Kunststoffrohre und -rinnen sind nicht zulässig.

2.2.5 Satellitenempfangsanlagen, Photovoltaik und Solaranlagen

2.2.5.1 Satellitenempfangsanlagen und Antennen

Alle Antennen und Satellitenschüsseln sind grundsätzlich auf dem Dach anzubringen. Sie dürfen keine Werbeaufdrucke haben und müssen farblich auf die Dachhaut abgestimmt sein. Dachantennen sind möglichst nicht vom unmittelbar angrenzenden Straßenraum einsehbar anzubringen.

2.2.5.2 Solarthermie- und Photovoltaikanlagen

Allgemein

- a) Sonnenkollektoren sind zulässig zur Brauchwassererwärmung bzw. zur Heizungsunterstützung. Photovoltaikanlagen sind zulässig zur Stromerzeugung. Die Anlagen dienen der Versorgung des eigenen Energiebedarfs (Eigenbedarf unter Einschluss von Mobilitätsenergie) auf dem jeweiligen Grundstück.
- b) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur in oder auf dem Dach von Gebäuden zulässig. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

I Nicht einsehbarer Bereich

Begriffserläuterung:

„Vom öffentlichen Raum nicht einsehbare Bereiche“ sind Bereiche, die von den angrenzenden öffentlichen Räumen aus der Fußgängerperspektive nicht sichtbar sind.

1. Solaranlagen in oder auf dem Dach

- a) Die Anlagen sind im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Dachbereich zugelassen, sofern hierdurch schützenswerte Dachkonstruktionen nicht beeinträchtigt werden.
- b) Zu den Dachrändern ist ein Abstand von min. 60 cm einzuhalten; zur Dachtraufe kann der Abstand unterschritten werden.
- c) Bei Anordnung von Solaranlagen in Analogie zu einem durchgängigen Traufblech, ist zur Traufe sowie zu den Ortgängen kein Abstand erforderlich.
- d) Die Anlagen sind bei geneigten Dächern integriert oder dachflächenparallel in einem Abstand von max. 15 cm zur Oberkante der Dachhaut einzubauen.
- e) Die Module sind in geschlossenen, rechteckigen, nicht unterbrochenen Feldern in einheitlicher Anordnung (entweder stehend oder liegend) auf nicht glänzenden, dunklen Konstruktionen bzw. dachintegriert einzubauen.

- f) Je Dachseite sind max. 2 Felder (max. 1 Feld für Sonnenkollektoren und max. 1 Feld für Photovoltaikanlagen) zulässig.
- g) Die Module müssen eine matte, tiefdunkle oder rotbraune, monokristalline Oberfläche haben. Sofern eine rahmenlose Ausführung nicht möglich ist, sind Einbaurahmen nicht glänzend und in der Farbe der Module auszuführen.
- h) Aufgeständerte Anlagen sind ausschließlich auf Flachdächern in vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich zulässig. Die Konstruktionen dürfen die Oberkante der Dachhaut um max. 30 cm überragen.

2. Solaranlagen auf Einzeldenkmälern

- a) Solaranlagen auf Einzeldenkmälern sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn diese konform zu dieser Satzung sind und eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 6 BayDSchG durch die Denkmalschutzbehörde erteilt wird.

3. Rückbaugebot

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

II Einsehbarer Bereich

Begriffserläuterung:

„Vom öffentlichen Raum einsehbare Bereiche“ sind Bereiche, die von den angrenzenden öffentlichen Räumen (Straße, Plätze etc.) aus der Fußgängerperspektive sichtbar sind.

4. Solaranlagen im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich

- a. Solaranlagen im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich sind in folgenden, städtebaulich sensiblen Bereichen nicht zulässig bzw. nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig: Hauptstraße, Babenbergplatz, Patrizierplatz sowie in Richtung Befestigungsring mit vorgelagerter Grabenzone.



Abbildung 12.1: Städtebaulich sensible Bereiche, in denen Solaranlagen im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich nicht zulässig sind

- b. Im Übrigen sind Solaranlagen im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich nur zulässig als Dachanlagen, wenn sie
- (1) integriert oder dachflächenparallel in einem Abstand von max. 15 cm zur Oberkante der Dachhaut eingebaut werden,
 - (2) in geschlossenen, rechteckigen, nicht unterbrochenen Feldern in einheitlicher Anordnung (entweder stehend oder liegend) eingebaut werden,
 - (3) eine matte, monokristalline Oberfläche in der Farbe der Dachhaut (bei roten bzw. rot-braunen Ziegeldächern rote bzw. rot-braune Farbgebung und bei Schieferdächern dunkelgraue Farbgebung) aufweisen,
 - (4) sie zu den Dachrändern einen Abstand von min. 60 cm einhalten; zur Dachtraufe kann der Abstand unterschritten werden; bei Anordnung von Solaranlagen in Analogie zu einem durchgängigen Traufblech, ist zur Traufe sowie zu den Ortgängen kein Abstand erforderlich.
- c. Je Dachseite ist max. 1 Feld zulässig.
- d. Zulässig sind darüber hinaus Solarziegel, vorzugsweise als Biberschwanzziegel, sofern ein einheitliches Erscheinungsbild der Dachfläche gesichert werden kann.
- e. Solaranlagen an Fassaden oder Balkonen von Gebäuden sind in vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich nicht zulässig.

5. Solaranlagen an Fassaden

- a) Solaranlagen in Wandmontage sind nur ausnahmsweise im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich in Abstimmung mit dem Markt Frickenhausen am Main zulässig.

6. Solaranlagen an Balkonen

- a) Solaranlagen an Balkonen von Gebäuden sind im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich zugelassen, sofern hierdurch schützenswerte Brüstungen (z.B. historische Balkon- geländer) nicht beeinträchtigt werden.

7. Wärmepumpen und Klimageräte

- a) Wärmepumpen und Klimageräte sind vorzugsweise im Gebäudeinneren (z.B. Dachraum) aufzustellen.
- b) Zulässig sind Wärmepumpen und Klimageräte zudem im vom öffentlichen Raum nicht einseh- baren Bereich sowie an straßenabgewandten Gebäudeseiten in min. 3 m Abstand zur Raum- kante des angrenzenden öffentlichen Raums innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücke.
- c) Wärmepumpen und Klimageräte im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich, die sich nicht in ein Gebäude integrieren lassen, sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie im Erdgeschoss angeordnet und mittels Holzlatten oder matt lackierten Metalllamellen / Lochblech in der Farbe des dahinter liegenden Bauteils verkleidet werden.
- d) Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete sind zu beachten, v.a. die strengeren Immissionsrichtwerte für die Nacht. Bei der Wahl des Aufstellorts ist auf die Nachbarschaft zu achten (z.B. abgewandte Gebäudeseite). Schallemissionsgemindert Geräte sind zu bevorzugen. Es gilt grundsätzlich das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

8. Wallboxen

- a) Wallboxen sind im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sowie an straßen- abgewandten Gebäudeseiten in min. 3 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücke zulässig.
- b) Wallboxen im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich sind inkl. ihrer Kabel in Gebäude- öffnungen/ Nischen zu integrieren und mittels einer matt lackierten Klappe in der Farbe des dahinter liegenden Bauteils abzudecken.
- c) Wallboxen im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich, die sich nicht in ein Gebäude integrieren lassen, sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie inkl. ihrer Kabel durch matt lackierte Boxen in der Farbe des dahinter liegenden Bauteils eingehaust werden.

2.3 Außenwandfläche

2.3.1 Fassade

Die Gesamtfassade der Gebäude ist nach Material, Struktur und Farbe als Einheit zu betrachten. Die Geschosse müssen zueinander Bezug nehmen. Fassaden müssen sich harmonisch in das Straßenbild einfügen. Außenwände sind, abgesehen von Fachwerk und Natursteinmauerwerk, zu verputzen.

Die Begrünung von Fassaden auch mittels Rankhilfen ist gewünscht.



Abbildung 13: Fassadenansicht Hauptstraße

Als Material für Fassaden sind verputztes Mauerwerk, konstruktives Sichtfachwerk aus Vollholz oder Natursteinsichtmauerwerk aus Muschelkalk bei Sanierungen und bei der Errichtung von Neubauten zu verwenden.

Vorhandene Gebäude und Bauteile aus Natursteinsichtmauerwerk (z.B. Ortsmauer, Sockel etc.) sind bei Umbau- oder Instandhaltungsarbeiten zu erhalten; ein Verputzen /Verkleiden ist unzulässig.

TEIL 1 | GESTALTUNGSSATZUNG

2.3.1.1 Fachwerk

Vorhandenes Fachwerk ist zu erhalten. Ursprüngliches Sichtfachwerk kann in Abstimmung mit den Denkmalbehörden freigelegt werden. Schmuckelemente, Schnitzereien und Inschriften sind zu erhalten und wenn nötig wieder herzustellen.



Abbildung 14: Freiliegendes Fachwerk

2.3.1.2 Sockel

Sockel können in heimischem Naturstein (Muschelkalk und Sandstein) oder als Putzsockel ausgeführt werden.

2.3.1.3 Putz

Putzflächen sollen als traditioneller Glattputz (Korngröße ≤ 2 mm) hergestellt werden. Auffällig strukturierter Grobputz ist unzulässig. Um eine möglichst lebendige Oberfläche zu erhalten, ist der Putz in traditioneller handwerklicher Verarbeitung ohne Lehre frei aufzuziehen und feinkörnig zu verreiben. Es soll eine feine Oberflächenstruktur (gescheibter Putz) erzielt werden.

Einzelne Putz-Fehlstellen in der Fassade, die eine darunterliegende Natursteinfassade punktuell (einzelne Steine) zum Vorschein zu bringen, sind nicht zulässig.

Zierprofile und Gesimse sind zu erhalten und wieder herzustellen.

Das Entfernen von Putz ist möglich, wenn das Gebäude ursprünglich als Sichtfachwerkbau oder Natursteinbau entstanden ist und später aus gestalterischen oder Brandschutzgründen verputzt wurde, und wenn es sich nicht um einen historisch bedeutsamen Putz handelt.

Bei der energetischen Sanierung der Fassade sind Innenwanddämmungen und / oder Wärmedämmputze zu bevorzugen. Bei außenliegender Wärmedämmung sind Abweichungen von der Gestaltungssatzung im Einzelfall nach einer Sanierungsberatung zu entscheiden.

Ausgeschlossen sind insbesondere stark gemusterte Putzarten, nicht historische Rau- und Zierputze, Imitate aus Kunststoffverkleidungen sowie sichtbare Eckschutzschienen.

MARKT FRICKENHAUSEN AM MAIN

2.3.1.4 Wandverkleidungen

Holzverschalungen aus heimischen Holzarten in traditioneller und einfacher Form sind zulässig.

Unzulässig sind grundsätzlich alle Blechverkleidungen und hochglänzende Materialien. Ebenfalls dürfen keine Verkleidungen mit polierten Natursteinplatten sowie Verkleidungen mit keramischen Materialien, Glas, Faserzement- und Kunststoffplatten jeglicher Art, Waschbeton-, Leichtmetallplatten oder ähnlichem Material angebracht werden. Dies gilt auch für die Gestaltung von offenen Hauseingängen, Ladenfenstern und Hofeinfahrten sowie für Laibungen an Türen, Fenstern und Stützen.

2.3.1.5 Gestalterische Elemente



Abbildung 15: Gestalterische Elemente

Die Fassaden sind entsprechend dem Dorfbild vornehmlich mit Gesimsen, Faschen oder sonstigen formalen Gliederungselementen sinnvoll zu untergliedern. Vorhandene gestalterische Elemente dürfen nicht überdeckt werden. Die Begrünung von Fassaden ist zulässig.

2.3.1.6 Farbe

Für Farbanstriche sind ausschließlich mineralische Farben (soweit der Voranstrich dies zulässt) in gedeckten Farbtönen zu verwenden. Fassadenanstriche sind homogen und ohne Musterung auszuführen. Es gilt das Abstimmungsgebot vgl. 1.5.

2.3.1.7 Sonstiges Fassade

Künstliche Gliederungselemente, wie Fachwerkatrappen und Zierputze, ohne Bezug zur Konstruktion sind nicht erlaubt. Vor- und Rücksprünge in der Fassade sind nur für Gesimse, Tür-, Fenster- und Torgewände zulässig.

TEIL 1 | GESTALTUNGSSATZUNG

Historische Wandauskragungen müssen erhalten bleiben.

Bei der Umnutzung historischer Nebengebäude und Scheunen sollte der ursprüngliche Charakter bezüglich der Fassadengestaltung erhalten bleiben.

2.3.2 Fenster

2.3.2.1 Größe und Form

Fensteröffnungen sind als stehende Rechtecke auszubilden. Bestehende historische Fensterformen, die davon abweichen (Oval-, Bogenfenster, Lukenöffnungen) sind zu erhalten.

Fenstertüren sind an den straßenseitigen Fassaden nicht gestattet. Die Mindestbrüstungshöhe beträgt 50 cm.

Die Anzahl und die Größe von Wandöffnungen, Fensterachsen und Proportionen müssen sich an dem Vorbild der überlieferten Fassadengestaltung orientieren. Fensteröffnungen müssen stets ein stehendes Rechteck mit den Seitenverhältnissen von Breite zur Höhe von 2 : 3 bis 4 : 5 bilden.

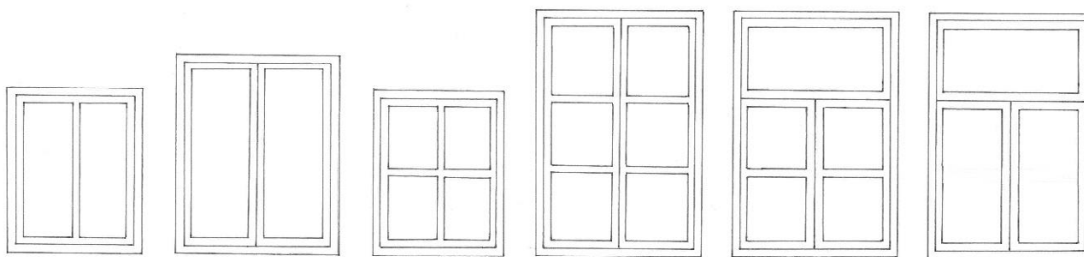


Abbildung 16: Fensterformen

Fenster mit einem Rohbaumaß kleiner 80 cm können einflüglig und mit einer senkrechten Sprossenteilung eingebaut werden. Sind die Fenster über 80 cm breit soll die Ausbildung zweiflüglig erfolgen. Ausnahmsweise sind auch bei Fenstern über 80 cm Breite einflüglige Ausführungen mit mittig angeordneter, senkrechter Sprosse zulässig.

Fenstersprossen sind als echte Sprossenunterteilungen und aufgesetzte Sprossen sogenannte Wiener Sprossen zulässig. Innenliegende Sprossen sind im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich zulässig. Fenster sind mit Wetterschenkel auszuführen.

Größere Fensterelemente, z.B. für Terrassen und Loggien, bodentiefe oder nicht unterteilte Fenster sind im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sowie als Ausnahme an straßenabgewandten Seiten zulässig, sofern das Straßenbild nicht nachteilig beeinflusst wird. Sie müssen auf die Gesamtfassade abgestimmt sein.

2.3.2.2 Material und Farbe

Für die Fensterverglasung muss Klarglas verwendet werden. Wenn eine andere historische Verglasung nachweisbar ist, kann hiervon abgewichen werden. Bunt-, Spiegelglas und Glasbausteine sind nicht zulässig.

Fensterrahmen sind in Massivholz herzustellen.

Fenster sind nach historischem Vorbild in altweiß oder lichtgrau deckend zu lackieren, mit hellen Lasuren zu behandeln oder holzfarben zu gestalten. Die Rahmenfarbe ist auf die Fassadenfarbe abzustimmen.

Gewände und Laibungen müssen aus Muschelkalk, Sandstein, Holz oder Putz gestaltet werden. Geputzte Faschen sollen farblich auf die Fassadenfarbe abgestimmt werden.

2.3.2.3 Fensterbänke

Fensterbänke dürfen aus Naturstein, Kupfer, Titanzink oder Blei erstellt werden. Kunststoff ist unzulässig.

Abbildung 17: Fensterbänke



TEIL 1 | GESTALTUNGSSATZUNG

Abbildung 18: Historisches Rathaus, Fenster, Fenstergewände und Fensterschmuck mit Blumenkästen



2.3.3 Sonnenschutz und Wetterschutz

2.3.3.1 Fensterläden

Vorhandene Fensterläden sind ein wesentliches Gestaltungsmerkmal eines Gebäudes und sollen erhalten werden. Die Fensterläden sind als Klappläden aus Holz auszuführen. Faltläden und Schiebeläden sind nur ausnahmsweise in Abstimmung mit dem Markt Frickenhausen am Main zulässig.



Abbildung 19: Fensterläden

Es gilt das Abstimmungsgebot vgl. 1.5.

2.3.3.2 Rollläden und Jalousien

Außen sichtbar angebrachte Rollläden- oder Jalousienkästen sind nicht zulässig. Diese sind innerhalb der Fassade anzubringen und zu überputzen. Die Farben der Rollläden und Jalousien sind auf die Fassadenfarbe abzustimmen. Es dürfen keine grellen und Farben verwendet werden.

2.3.3.3 Markisen und Sonnensegel

Markisen und Sonnensegel sind ausnahmsweise in Abstimmung mit dem Markt Frickenhausen am Main zulässig. Im nicht einsehbaren Bereich sind Markisen und Sonnensegel allgemein zulässig.

2.3.4 Schaufenster

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie müssen als stehende Rechtecke errichtet werden. Segment- oder Rundbögen sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

In Summe darf die Breite der Schaufensteröffnungen nicht mehr als zwei Drittel der Gebäudebreite betragen. Eckschaufenster sind nicht gestattet.

Die Verglasung der Schaufenster darf nicht bündig in der Fassadenflucht liegen, sondern muss eine Laibung von mind. 10 cm aufweisen. Für die Verglasung gilt ebenfalls Abschnitt 2.3.2.2 Material und Farbe. Zwischen Schaufenstern, Türen und an den Gebäudeecken sind in der Fassadenflucht Mauerpfeiler anzuordnen. Achsen und Teilungen müssen der Proportion des Gebäudes und der Fassade entsprechen.

Die Konstruktionen sind vorzugsweise in Holz auszuführen. Holz-Alu-Konstruktionen sind zulässig.

2.3.5 Türe und Tore, Wandöffnungen

2.3.5.1 Haustüre

Hauseingangstüren sind in aufgedoppelten Holz oder als Konstruktion mit Rahmen und Füllung auszuführen. Historische Türen sind zu erhalten. Die Beschläge sind auf den Charakter des Hauses abzustimmen.

Es dürfen Türelemente mit feststehenden Glasbauteilen in Form von Oberlichtern oder Teilverglasungen (Glasanteil bei Teilverglasungen max. 35 % - Oberlichter bleiben unberücksichtigt) verwendet werden. Zulässig ist Klarglas oder satiniertes Glas.

Hinweis: Für Hauseingangstüren sind eine Zeichnung bzw. ein Bild sowie ein Farbmuster mit den Antragsunterlagen einzureichen.



Abbildung 20: Hauseingangstüren

Im festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind ausnahmsweise Wasserschutztüren aus verwindungsfreien Profilstahlrohren/ Alu zulässig, sofern diese in Gestaltung und Profilierung historischen Vorbildern entsprechen. Vorzugsweise sind im Bedarfsfall mobile Hochwasserschutzwände anzubringen.

2.3.5.2 Garagentor

Bei Einzeldenkmälern sind Garagentore in straßenseitigen Gebäudefronten in Holz bzw. nach historischen Vorbild auszuführen. Bei allen anderen Gebäuden dürfen neben Holztoren auch Tore (z.B. Metalltore) mit außenseitiger Holzverkleidung eingebaut werden.

Bei Doppelgaragen muss zwischen den Toren mittig ein Zwischenpfeiler von mind. 30 cm vorhanden sein wenn es die Ausfahrtssituation ermöglicht.

Hinweis: Für Garagentore sind eine Zeichnung bzw. ein Bild sowie ein Farbmuster mit den Antragsunterlagen einzureichen.

Im festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind vorzugsweise Konstruktionen mit außenseitigen, austauschbaren Holzlatten zu verwenden. Im Bedarfsfall sind mobile Hochwasserschutzwände zulässig.

2.3.5.3 Scheunen- und Hoftore

Historische Scheunen und Hoftore sind grundsätzlich zu erhalten und zu sanieren.

Holztore, Tore mit Holzverschalung, Metalltore und schmiedeeiserne Tore nach historischem Vorbild sind zulässig.

Bei Metalltoren und schmiedeeisernen Toren ist Hammerschlag und Eisenglimmer erlaubt.

Die Farben müssen sich in die Fassade einfügen. Es gilt das Abstimmungsgebot vgl. 1.5.



Abbildung 21: Garagen und Hoftore

2.3.6 Eingangstreppen und Vordächer

2.3.6.1 Vordach

Krag- oder Vordächer gehören nicht ins Ortsbild von Frickenhausen und sind an den straßenseitigen Fassaden nicht zulässig. Vordächer müssen auf dem jeweiligen privaten Grundstück liegen.

An den straßenabgewandten Fassaden sind Vordächer aus Metall oder aus Glas mit filigraner Metallkonstruktion über Eingangstüren im Erdgeschoss zulässig.

Eine maximale Auskragung vor die Fassade von 1,0 m und in der Breite ein beidseits maximaler Überstand von 0,3 m über Türleibung sind einzuhalten.

MARKT FRICKENHAUSEN AM MAIN

2.3.6.2 Außentreppe

Zulässig sind Eingangsstufen als massive Blockstufen aus ortstypischem Muschelkalk. Die Oberfläche des Natursteins darf nicht glatt oder poliert sein, sondern muss scharriert oder gestockt sein.

Freitreppen sind aus ortstypischem Muschelkalk, Holz oder als filigrane Stahlkonstruktion (Eisenglimmer) zu fertigen.

Außenliegende Fluchttreppen sind im nicht einsehbaren Bereich anzuordnen; im einsehbaren Bereich sind sie nur ausnahmsweise möglich.



Abbildung 22: Holztreppe, Turm Ortsbefestigung

2.3.7 Balkone

2.3.7.1 Bauart

Balkone und Loggien sind straßenseitige nicht gestattet.

An den straßenabgewandten Gebäudeseiten sind Balkone auf offener Ständerkonstruktion aus Stahl (Eisenglimmer) oder Vollholz mit Ausnahme im Dachgeschoss in Abstimmung mit dem Markt Frickenhausen am Main zulässig, wenn sie das Straßenbild nicht negativ beeinflussen. Die jeweiligen Konstruktionen sind auf das statisch erforderliche Tragsystem und die statisch erforderlichen Querschnitte zu minimieren. Im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sind darüber hinaus Balkone im Dachgeschoss sowie Loggien (vgl. 2.2.2.2) zulässig.

2.3.7.2 Brüstung und Geländer

Balkonbrüstungen und Geländer dürfen nur in verputztem Mauerwerk, in Naturstein, in Holz (senkrechte Lattung) oder in Metall/ Schmiedeeisern (senkrechte Stäbe) ausgeführt werden. Bei Metall-/ schmiedeeisernen Konstruktionen ist Hammerschlag und Eisenglimmer (DB 703) erlaubt.

2.3.8 Wintergarten

Wintergärten dürfen vom öffentlichen Raum nicht sichtbar sein.

2.3.9 Außenbeleuchtung

Es sind nur zur Beleuchtung von Eingängen notwendige Lampen zulässig. Diese sollen wertig aussehen. Die Lampen sollen sich in Farbe, Form und Material an der Fassade orientieren. Lampen aus Kunststoff sind nicht zulässig.

2.3.10 Hausnummern

Hausnummern müssen als schmiedeeiserne Nummern ausgebildet oder aufgemalt werden. Die Farbe ist auf die Fassade abzustimmen.

2.3.11 Werbeanlagen

Pro Fassadenseite ist nur eine Werbeanlage gestattet. Ausleger aus Schmiedeeisen werden dabei nicht gerechnet. Die Farbgebung, Schrift und Zeichenart ist auf das Gebäude und insbesondere auf die Fassade abzustimmen.

Grundsätzlich sind Schriften und Zeichen, die auf den Putz aufgemalt sind, sowie aufgesetzte schmiedeeiserne Einzelbuchstaben, Zeichen und Ausleger möglich.

Kletter- und Leuchtschriften an Fassaden sind nicht zulässig. Kunststoff und hochglänzende Materialien sind ebenfalls nicht erlaubt.

Schaufenster dürfen nur bis max. 10% der Fläche beklebt werden. Unzulässig sind dauerhaft angebrachte Aufkleber und Plakate in Schaufenstern, wenn sie durch grelle Farbgestaltung das Ensemble von Frickenhausen beeinträchtigen.

Werbeanlagen dürfen nicht:

- an technischen Einrichtungen (z. B. Trafostationen, Kabelverteilerschränke, Hydranten und Lampen)
- auf Dächern, Kaminen, Gesimsen und allen gliedernden Architekturteilen (z. B. Lisenen, Pilaster, Risalite, Fenster- und Torrahmungen) sowie an Fensterläden,
- an Bänken und Bäumen angebracht werden.

Überwiegende Fremdwerbung oder Markenreklame in Werbeanlagen ist nicht zulässig.

2.3.11.1 Beleuchtung der Werbung

Nur die punktförmige weiße Beleuchtung von Werbeanlagen ist gestattet.

Grelle Leuchtfarben sowie blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbungen dürfen nicht verwendet werden. Ebenfalls ausgeschlossen sind Leuchtkästen oder bunte Beleuchtungen.

MARKT FRICKENHAUSEN AM MAIN

2.3.11.2 Automaten

Das Anbringen von Automaten ist erlaubnispflichtig und muss vom Markt Frickenhausen genehmigt werden.

2.3.11.3 Schaukästen

Schaukästen dürfen höchstens 15 cm über die Fassadenfront hinausragen. Die Beleuchtung darf nur dauerhaft weiß erfolgen. Farbwechsel und Lauflichter sind unzulässig.

2.3.11.4 Sonstiges

Bei zeitlich befristeten Werbemaßnahmen von Veranstaltungen dürfen Schaufenster oder Schaukästen plakatiert werden. Das darüber hinaus gehende Bekleben oder Beschreiben von Schaufenstern, Fassaden, Türen, Mauern und Zäunen mit Preis- oder Hinweisschildern sowie das ganzflächige Bekleben oder Bestreichen von Schaufenstern und sonstigen Fenstern mit die Durchsicht hemmenden Materialien ist untersagt.

Unansehnliche, verschmutzte oder entstellte Werbeanlagen müssen auf Verlangen der Gemeinde entfernt werden.

2.3.12 Briefkästen, Namensschilder und Rufanlagen

Briefkästen, Namensschilder und Rufanlagen sollen, wenn möglich in Hauseingängen untergebracht werden. Müssen diese an der Fassade angebracht werden. So sind sie in Form, Material und Gestaltung dem Gebäude anzupassen und wenn möglich ist sich an historische Vorbilder zu orientieren.

2.3.13 Fahnen und Sonnenschirme

Fahnen und Sonnenschirme sind nur mit Eigenwerbung zugelassen. Sonnenschirme dürfen nicht bunt sein.

§ 3 Freifläche

Folgende Festlegungen gelten nur für die vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren privaten Außenbereiche.

Grundsätzlich sollen Oberflächen so wenig wie möglich versiegelt werden. Veränderungen der Geländehöhe durch Aufschütten oder Abgraben ist nur in Ausnahmen zulässig und muss durch den Markt Frickenhausen am Main genehmigt werden.

Vorhandene Natursteinbeläge müssen erhalten bleiben bzw. bei Baumaßnahmen soll das alte Natursteinmaterial wieder verwendet werden.



Abbildung 23: Natursteinbeläge aus Muschelkalk und Sandstein

Zulässig sind Oberflächenbeläge aus Natursteinpflaster oder -platten (nicht geschliffen), vorzugsweise aus ortstypischem Muschelkalk. Darüber hinaus sind Granit, Sandstein, Basalt, wassergebundene Decken, Kies oder Schotterrasen, Vollholz sowie Betonpflaster oder -platten mit veredelter Oberfläche in Muschelkalk- bzw. Natursteinoptik zulässig.

Wenn befestigte Freiflächen an öffentliche Flächen angrenzen, oder teilöffentlich genutzt werden (z.B. Geschäftsparkplätze) ist ihre Ausführung in Farbe und Material der Umgebungsoberfläche anzupassen.

MARKT FRICKENHAUSEN AM MAIN

Die Höfe und Gärten sollen vorwiegend gärtnerisch mit einheimischen Gewächsen gestaltet werden. Vorhandene Bäume sind zu erhalten. Müssen Bäume alters- oder krankheitsbedingt entfernt werden, so ist eine andere entsprechende Bepflanzung vorzunehmen.

Unzulässig sind insbesondere Kies- und Steingärten.

3.1 Einfriedungen (Mauern und Zäune)

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind gestalterisch aufeinander abzustimmen und nur dort zulässig, wo es der historische Ortsgrundriss erlaubt.

Einfriedungen müssen sich in Material und Farbe dem historischen Bild des Ortskerns und den umliegenden Gegebenheiten anpassen.

Neue Einfriedungen sind auf den historischen Baufluchten in ortstypischer Höhe und Bauweise zu errichten.

3.1.1 Gemauerte Einfriedungen

Gemauerte Einfriedungen sind als Muschelkalksichtmauerwerk auszuführen. Historische Mauern sind mit ihren Sockeln, Gliederungen, Abdeckungen und Zieraufsätzen zu erhalten. Verputzte Wandflächen sind ausnahmsweise zulässig.



Abbildung 24: Einfriedung aus Muschelkalk

3.1.2 Zäune

Holzzäune sind mit senkrecht stehenden rechteckigen Latten oder in Form von Staketenzäunen erlaubt. Die Kombination von Zaun mit Natursteinmauer bzw. Mauersockel ist möglich



Abbildung 25: Holzzaunvarianten mit senkrechter Lattung

Metallzäune und Eisengitterzäune sind aus senkrechten Stäben, falls notwendig mit dazwischen stehenden Steinpfosten nach historischem Vorbild herzustellen. Historische Eisenzäune sind zu erhalten

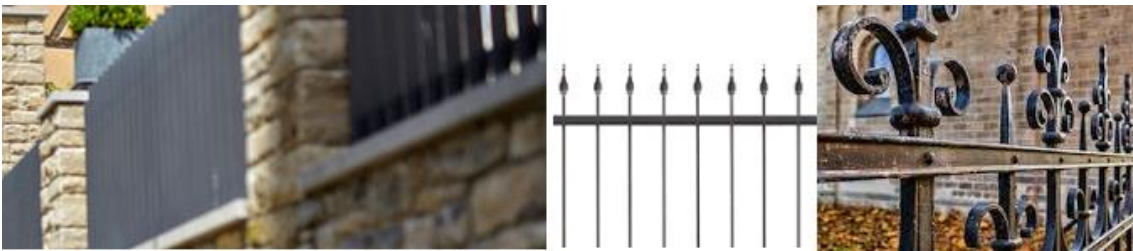


Abbildung 26: Metallzaunvarianten mit senkrechten Stäben

Ist der Zaun nicht vom öffentlichen Bereich ersichtlich, können beliebige Materialien verwendet werden.

3.1.3 Sockel unter Zäunen

Sockel sind aus Muschelkalksichtmauerwerk auszubilden. Ausnahmsweise zulässig sind verputzte Sockel.

3.2 Gärten und Garteneinbauten (Frankfurter Gärten)

Im Bereich des Befestigungsringes ist keinerlei Bebauung gestattet, auch wenn sie nach der Bayerischen Bauordnung genehmigungsfrei wäre. Für die Unterbringung der Gartengeräte sowie –Gegenstände ist ein Gartenschrank mit maximalen Außenmaßen von 2m Breite, 1 m Tiefe und max. 2,5 m Höhe zulässig. Der Gartenschrank muss mit einer senkrechten Boden-Deckel-Schalung aus Holz verkleidet werden. Das Dach kann als Sattel- oder Pultdach ausgebildet werden.

Die Dacheindeckung darf aus folgenden Materialien eingedeckt werden: Naturrote Tonziegel, rote gesandete Bitumenschindeln oder eine Stehfalzverblechung aus Kupfer oder Titanzink.

Bei der Gartengestaltung sollen einheimische Pflanzen verwendet werden. Zur Auswahl stehen typische Obstbäume, wie zum Beispiel Apfel-, Zwetschgen- oder Birnbäume, Flieder und Rosen, Zier- und Beerensträucher und eine große Zahl an Blühsträuchern. Nadelgehölze und nicht einheimische Bodendecker sind nicht erlaubt

Ortsbildprägender Baumbestand ist zu erhalten und zu entwickeln. (Markplatz, Leinritt) Bei der Entfernung von Obstbäumen und sonstigen Laubbäumen mit Stammumfang > 60 cm im Zuge von genehmigten Baumaßnahmen ist eine Ersatzpflanzung auf dem Grundstück oder in der unmittelbaren Nähe vorzunehmen.

3.3 Nutzungstechnisch notwendige Anlagen

Versorgungstechnische Anlagen wie z.B. Mülltonnen, Lagerplätze, Kompoststellen und Gastanks und Ähnliches, sind von öffentlichen Flächen nicht sichtbar anzulegen. Das dauerhafte Abstellen von Mülltonnen auf öffentlichem Grund ist unzulässig.

§ 4 Begriffserklärung

- 1 Wiener Sprosse:**
Fenster-Sprossensystem aus einer auf die Glasscheibe aufgesetzten Holzleiste (Sprosse) mit Abstandhalterprofil aus Aluminium im Scheibenzwischenraum der nicht geteilten Isolierglasscheibe.
- 2 Straßenseitige Fassaden:**
Fassaden, die entlang des Straßenraums/ parallel zum öffentlichen Raum verlaufen.
- 3 Straßenabgewandte Gebäudeseiten / Dachflächen:**
Fassaden/ Dachflächen, die orthogonal (senkrecht)/ nicht parallel zum öffentlichen Raum verlaufen.
- 4 Nicht einsehbare Bereiche:**
Bereiche, die von den angrenzenden öffentlichen Räumen aus der Fußgängerperspektive nicht einsehbar sind. Maßgeblich ist der Innerortsbereich des Denkmalensembles bzw. Sanierungsgebietes.
- 5 Untergeordnete Nebengebäude:**
Untergeordnete Nebengebäude sind Nebengebäude, die im Grundriss kleiner als die zugehörigen Hauptgebäude sind.
- 6 Kniestock:**
Der Kniestock wird senkrecht gemessen von der verlängerten Oberkante der obersten Rohdecke unterhalb der Dachfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Unterkante Dachsparren.
- 7 Bautechnisch notwendige Dachluken:**
Bautechnisch notwendige Dachluken sind Dachluken, die als Ausstieg für den Kaminkehrer erforderlich sind. Die bautechnische Notwendigkeit ist durch den Kaminkehrer zu bestätigen.
- 8 Gewände:**
Gewände sind i.d.R. massive Umfassungen von Fassadenöffnungen aus Naturstein oder alternativ aus Holz.
- 9 Faschen:**
Faschen sind die gestalterisch abgesetzten Umrahmungen von Fassadenöffnungen in Gebäuden.

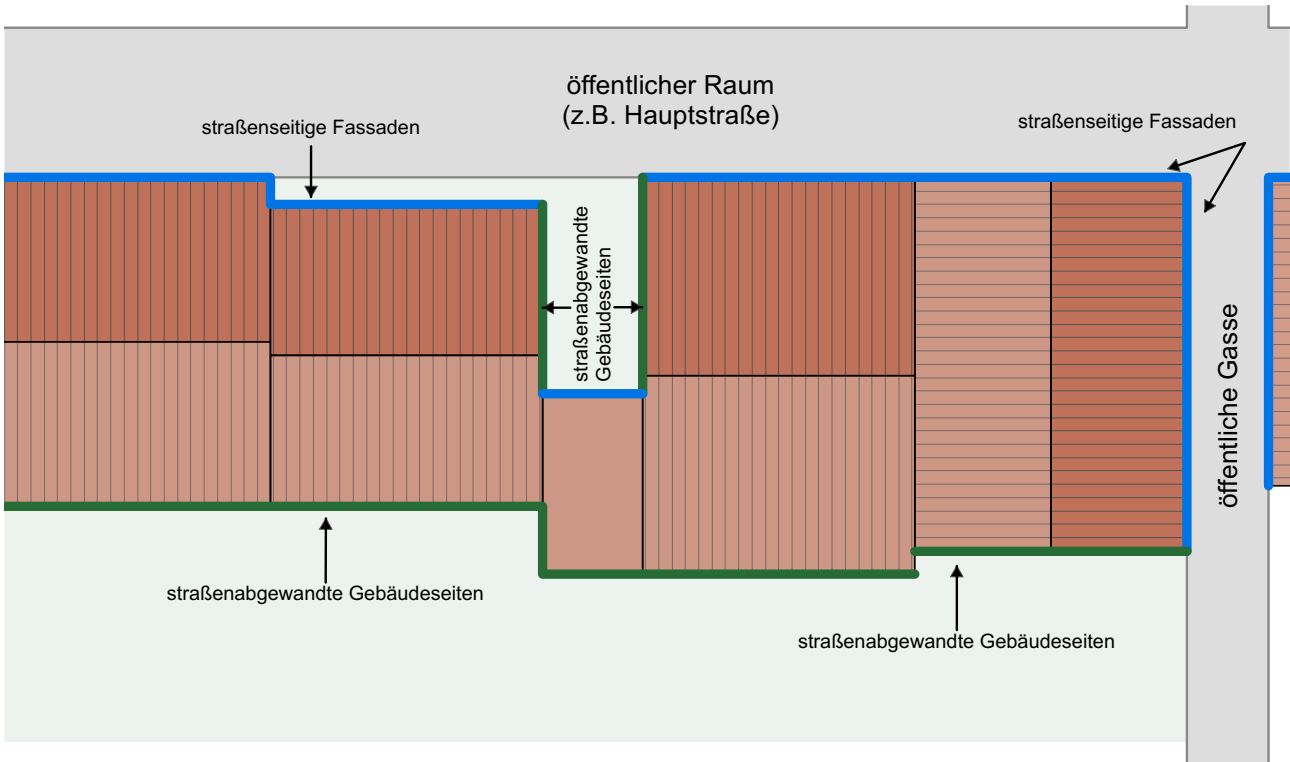


Abbildung 27: Erläuternde Skizze - straßenabgewandte Gebäudeseiten / Dachflächen

§ 5 Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

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

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung wurde am ~~xx.xx~~.2024 in der Verwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Eibelsstadt sowie beim Markt Frickenhausen am Main zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an den Amtstafeln hingewiesen.

Die Anschläge wurden am ~~xx.xx~~.2024 angeheftet und am ~~xx.xx~~.2024 wieder abgenommen.

Frickenhausen, ~~xx.xx~~.2024
gez.

Günther Hofmann
1. Bürgermeister



DAS KOMMUNALE FÖRDERPROGRAMM

Durch das kommunale Förderprogramm werden finanzielle Zuschüsse aus Mitteln der Städtebauförderung und dem vom Markt Frickenhausen a. Main zur Verfügung gestellten Anteil gewährt.

Das Programm stellt einen wichtigen Baustein im Rahmen der Ortskernsanierung dar und soll einen Anreiz für Haus- und Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet bieten, Sanierungsmaßnahmen im Sinne der Gestaltungssatzung durchzuführen.

Ziel des Programms ist die Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes des Ortskerns und die Aufwertung der Qualität des Wohnumfelds. Die Maßnahmen müssen auf den öffentlichen Raum und das Ortsbild positiven Einfluss nehmen.

Wo kann gefördert werden?

Fördermöglichkeit im Rahmen des kommunalen Förderprogramms besteht, wenn die geplante Maßnahme innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altort Markt Frickenhausen a. Main“ liegt.

Was kann gefördert werden?

Das kommunale Förderprogramm bezieht sich auf gestalterische Maßnahmen am äußeren Erscheinungsbild von Wohn-, Betriebs- und Nebengebäuden sowie auf Außenanlagen.

Gefördert werden können insbesondere Maßnahmen an Dächern, Außenwänden, Fenstern, Schau- fenstern, Werbeanlagen, Hauseingängen, Toranlagen sowie Maßnahmen an den Außenanlagen.

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.

Sanierungsmaßnahmen im Gebäudeinneren sind im Rahmen dieses Programms nicht förderfähig.

Wie viel kann gefördert werden?

Die Höhe der Förderung beträgt 30% der förderfähigen Kosten einer Gesamtmaßnahme, höchstens jedoch 20.000,- €. Werden an einem Objekt mehrere Teilmaßnahmen durchgeführt, z.B.

Sanierung der Fenster und Dacheindeckung, so gilt dies als Gesamtmaßnahme.

Erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen werden mit bis zu 18 % der reinen Bauleistungen anerkannt.

Information und Beratung

Im Rahmen des kommunalen Förderprogramms werden den Haus- und Grundstückseigentümern innerhalb des Geltungsbereichs des kommunalen Förderprogramms kostenfreie Sanierungsberatungen angeboten. Die Beratung erfolgt durch den/die beauftragte(n) Sanierungsarchitekten/in. Termine können über die Verwaltungsgemeinschaft Eibelstadt vereinbart werden.

KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM DES MARKTES FRICKENHAUSEN AM MAIN ZUR DURCHFÜHRUNG PRIVATER FASSADENGESTALTUNGS- UND SANIERUNGSMASSNAHMEN IM RAHMEN DER ORTSKERNSANIERUNG

Der Marktgemeinderat des Marktes Frickenhausen am Main hat am 23.11.2020 ein kommunales Förderprogramm beschlossen..

- 1. Räumlicher Geltungsbereich** Der räumliche Geltungsbereich, der das Fördergebiet dieses Programms bildet, entspricht dem Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes. (Anlage 1)

- 2. Ziel und Zweck des Förderprogramms**
 - (1) Zweck des kommunalen Förderprogramms ist die Erhaltung des ortstypischen, eigenständigen Charakters des denkmalgeschützten Ensemblebereichs des Marktes Frickenhausen.

 - (2) Durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen soll die städtebauliche Entwicklung des Ortskerns Frickenhausens unter Berücksichtigung des typischen Ortsbildes und städtebaulicher sowie denkmalpflegerischer Gesichtspunkte gefördert werden. Dazu gehören alle ortsgestalterischen Maßnahmen, wie insbesondere die Gestaltung der Häuserfassaden, welche die Ortskernsanierung ergänzend und begleitend unterstützen.

- 3. Gegenstand der Förderung** Im Rahmen dieses kommunalen Förderprogramms können folgende Maßnahmen gefördert werden:
 1. Maßnahmen zur Erhaltung der Gestalt der vorhandenen Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude. Dazu gehören insbesondere Maßnahmen an Fassaden einschließlich Fenstern und Türen inklusive evtl. erforderlicher Innendämmungen, Maßnahmen an Dächern einschließlich Dachaufbauten inklusive Dämmung, Maßnahmen an Hoftoren, Einfriedungen und Außentritten sowie Sondernutzungen und Werbeschilder.

 2. Anlage bzw. Neugestaltung von Vor- und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, wie z.B. durch ortstypische Pflasterung, Entsiegelung, Begrünung und Freiflächengestaltung.

 3. Die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen werden mit bis zu 18 % der reinen Bauleistungen anerkannt.

4. Werden an einem Objekt (Grundstück oder wirtschaftliche Einheit) mehrere Teilmaßnahmen durchgeführt, z.B. Sanierung der Fenster und Dacheindeckung, so gilt dies als Gesamtmaßnahme.

4. Grundsätze der Förderung

Die geplante Gesamtmaßnahme muss besonders in folgenden Punkten die Anforderungen der Gestaltungssatzung erfüllen:

- Dachform und Dacheindeckung,
- Fassadengestaltung (Außenwandfläche),
- Fenster, Sonnenschutz und Wetterschutz,
- Türen und Tore,
- Eingangstreppen und Vordächer,
- Balkone und Wintergärten,
- Freifläche und Einfriedungen,
- Werbeanlagen.

Maßgeblich ist die fachtechnische Beurteilung des Sanierungsarchitekten.

5. Förderung

(1) Auf die Förderung dem Grunde nach besteht kein Rechtsanspruch. Zuschüsse können nur im Rahmen der zur Verfügung gestellten Haushaltsmittel gewährt werden.

(2) Alternativ zu diesem Programm ist die Förderung der umfassenden Modernisierung möglich.

(3) Förderfähig sind die Kosten, die in sach- und fachgerechter Erfüllung der ortsgestalterischen Ziele und der Gestaltungssatzung entstehen.

Insbesondere Kunststofffenster/-türen sind nicht förderfähig. Abweichend bzw. ergänzend wird für die Errichtung von Neubauten festgelegt, dass der nachgewiesene gestalterische Mehraufwand im Grundsatz förderfähig ist. Entsprechende Nachweise (Kostengegenüberstellung) sind dann vom Antragsteller frühzeitig vor Beginn der Maßnahme in prüffähiger Form vorzulegen.

(4) Die Höhe der Förderung wird auf 30 v.H. der förderfähigen Kosten je anerkannter Maßnahme festgesetzt. Die max. Förderung beträgt 20.000,- € je Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit. Eigenleistungen werden nicht gefördert. Sach- und Materialkosten sind bei Eigenleistungen förderfähig. Die förderfähigen Kosten beinhalten nur dann die gesetzliche Mehrwertsteuer, wenn der Empfänger der Zuwendung nicht die Mehrwertsteuer optiert.

(5) Die Förderung kann auf mehrere Bauabschnitte bis zur maximalen Höchstgrenze verteilt werden.

(6) Die Investitionssumme je Maßnahme muss mindestens 250,- € betragen.

6. Widerrufsrecht

Der Markt Frickenhausen am Main behält sich die Minderung, Versagung bzw. Rücknahme der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder teilweise nicht der Bewilligungsgrundlage entspricht. Maßgeblich ist die fachtechnische Beurteilung des Sanierungsarchitekten.

7. Zuständigkeit

Zuständig für die Entscheidung der Förderung dem Grunde, der Art und des Umfanges nach ist der Markt Frickenhausen am Main.

8. Verfahren / Antragstellung

(1) Die Bewilligungsbehörde ist der Markt Frickenhausen am Main.

(2) Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn nach fachlicher und rechtlicher Beratung durch den Markt Frickenhausen und des von ihm beauftragten Planungsbüros (Sanierungsarchitekten) bei der Bewilligungsbehörde einzureichen. (Anlage 2, Formblatt)

(3) Dem Antrag sind insbesondere beizufügen:

1. Maßnahmenbeschreibung mit Fotos und Angaben über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende,
2. ein Lageplan Maßstab 1:1.000 oder 1:500,
3. gegebenenfalls weitere erforderliche Pläne, insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne nach Maßgabe des beauftragten Planungsbüros (Sanierungsarchitekten),
4. eine Kostenschätzung des Architekten/Planers bzw. Kostenangebote bauausführender Unternehmen; bei geschätzten Kosten bis zu 5.000,- € je Gewerk sind zwei, ansonsten drei Angebote vorzulegen (in dem jeweiligen Leistungsverzeichnis sind die geplanten Leistungen eindeutig und umfassend festzulegen und die Angebote vergleichbar einzuholen),
5. ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden. Gegebenenfalls sind die Bewilligungsbescheide beizufügen.

Die Anforderungen weiterer Angaben oder Unterlagen bleiben im Einzelfall vorbehalten.

(4) Der Markt Frickenhausen am Main und das von ihm beauftragte Planungsbüro (Sanierungsarchitekt) prüfen einvernehmlich, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen dieses kommunalen Förderprogramms sowie den baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernissen entsprechen. Die Förderzusage ersetzt jedoch nicht die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen.

(5) Geplante Maßnahmen dürfen erst nach schriftlichem Ausspruch der Bewilligung begonnen werden, ausgenommen der Markt Frickenhausen am Main erteilt eine vorzeitige Baufreigabe.

Die bewilligte Zuwendung ist zweckgebunden und darf nur für die im Bewilligungsbescheid angeführten Baumaßnahmen verwendet werden.

Mehrkosten werden nicht gefördert.

(6) Spätestens innerhalb von 3 Monaten nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes ist der Verwendungsnachweis mit Kopien der Originalrechnungen inkl. Zahlungsnachweisen vorzulegen.

(7) Die Auszahlung der Zuwendung erfolgt nach Abschluss der Baumaßnahme und nach örtlicher Überprüfung der Ausführung und Überprüfung des Verwendungsnachweises.

(8) Der Markt Frickenhausen am Main ist berechtigt, selbst oder durch seinen Beauftragten die vereinbarungsgemäße Durchführung der Maßnahmen an Ort und Stelle zu überprüfen. Dem Markt Frickenhausen am Main steht ein Dokumentationsrecht zu. Er kann vor, während und nach der Durchführung Fotos anfertigen lassen und diese veröffentlichen.

9. Zweckbindungsfrist

Die Zweckbindung beträgt 25 Jahre. Für das Prüfverfahren sind die zum Zeitpunkt der Erteilung des Bewilligungsbescheides geltenden Regelungen anzuwenden.

10. Zeitlicher Geltungsbereich

Dieses Programm tritt ab 23.11.2020 in Kraft und gilt auf unbestimmte Zeit.

SONDERABSCHREIBUNGEN IN SANIERUNGSGEBIETEN

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

- | | |
|----------------------------------|---|
| 1. Gesetzliche Grundlagen | §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG)
§ 177 Baugesetzbuch (BauGB) |
| 2. Voraussetzungen | <ul style="list-style-type: none">• Anordnung bzw. Vereinbarung vor Beginn der Baumaßnahme ((Modernisierungsvereinbarung)
Eine Bescheinigung kann nur erteilt werden, wenn vor Beginn der Baumaßnahme ein Modernisierungs-/ Instandsetzungsgebot oder eine Vereinbarung darüber erfolgt ist (Modernisierungsvereinbarung). Diese schließt der Eigentümer mit dem Markt Frickenhausen am Main ab. Kostenberechnung, Angebote und Baugesuch sollten hierfür vorhanden sein. Wird dies erst im Verlauf der Maßnahme nachgeholt, können nur die Aufwendungen nach diesem Zeitpunkt bescheinigt werden.• Gebäude liegt im Sanierungsgebiet<ul style="list-style-type: none">a) Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahme im Sinne des § 177 BauGB
Es muss sich um eine Maßnahme handeln, die der Beseitigung von städtebaulichen Missständen oder Mängeln und damit den Sanierungs- und Entwicklungszielen dient.
Z.B.: Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse; Verbesserung eines erheblich beeinträchtigten Orts-/Straßenbildes
oder:b) Gebäude von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung
Es muss sich um die Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechte Verwendung eines Gebäudes handeln, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhaltenswert ist (es muss aber kein Baudenkmal sein).
(Z.B. Gebäude im Denkmalensemble, ortsbildprägende Gebäude, Einzeldenkmale)
oder: |

c) Wiedererrichtung eines Gebäudes

Abbau und anschließende Wiedererrichtung ist nur dann bescheinigungsfähig, wenn alte Bauteile (z.B. Fachwerk, Dachdeckung) weitestgehend wiederverwendet werden und diese Rekonstruktion aus bautechnischen, sicherheitstechnischen oder wirtschaftlichen Gründen geboten

3. Modernisierungsbescheinigung

• **Modernisierungsbescheinigung**

Die Modernisierungsbescheinigung muss schriftlich vom Eigentümer beantragt werden. Die Bescheinigung wird durch den Markt Frickenhausen am Main ausgestellt. Sie hat die Wirkung eines Grundlagenbescheids für die Steueranlagung durch das Finanzamt.

Weitere Inhalte der Bescheinigung

• **Höhe der Aufwendungen**

Nur tatsächlich angefallene und durch Originalrechnungen nachgewiesene Ausgaben können bescheinigt werden, nicht dagegen der Wert der eigenen Arbeitsleistung des Eigentümers und unentgeltlich Beschäftigter.

• **Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln**

Wenn der Eigentümer Städtebaufördermittel von der Stadt bzw. vom Bund/Land erhält, sind auch diese Zuschüsse auf der Bescheinigung zu erklären.

4. Steuerliche Auswirkung

Ob und ggf. in welcher Höhe sich die Aufwendungen steuerlich auswirken, hängt in erster Linie von den persönlichen und individuell verschiedenen Gegebenheiten ab. Grundsätzlich und vereinfacht gesagt gibt es folgende zwei Arten von Steuervorteilen:

• **Vermietete Gebäude und Gewerbeeinheiten (§7h EStG)**

jährlich bis zu 9 % über 8 Jahre,
danach 7 % über 4 Jahre

• **Selbstgenutzte Wohngebäude oder Baudenkmale (§10f EStG)**

jährliche Abschreibung zu 9 % über 10 Jahre

Da hierüber nur der Eigentümer selbst, sein Steuerberater oder das Finanzamt Bescheid wissen, sollte vorher unbedingt eine steuerliche Beratung stattfinden. Der Markt Frickenhausen am Main kann und darf diese Beratungsleistung nicht erbringen.

5. Prüfungsrecht des Finanzamtes

Die steuerrechtliche Seite hat einzig das zuständige Finanzamt zu würdigen.

Beispielrechnung vermietetes Gebäude

• zu versteuerndes Einkommen		60.000,- €
• Bau- und Herstellungskosten laut Bescheinigung: 300.000,- € ergibt jährliche Sonderabschreibung (9 %)		- 27.000,- €
• verbleibendes zu versteuerndes Einkommen		33.000,- €
• Steuerersparnis, 8 Jahre lang (9 %) pro Jahr	9.987,- € x 8	= 79.896,- €
• weitere 4 Jahre lang (7 %) pro Jahr	8.027,- € x 4	= 32.108,- €

Die Steuerersparnis über 12 Jahre beträgt also bis zu 112.004,- €.

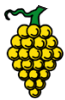
Beispielrechnung selbstgenutztes Gebäude

• zu versteuerndes Einkommen		60.000,- €
• Bau- und Herstellungskosten laut Bescheinigung: 300.000,- € ergibt jährliche Sonderabschreibung (9 %)		- 27.000,- €
• verbleibendes zu versteuerndes Einkommen		33.000,- €
• Steuerersparnis, 10 Jahre lang (9 %) pro Jahr	9.987,- € x 10	= 99.870,- €

Die Steuerersparnis über 10 Jahre beträgt also bis zu 99.870,- €

Die Berechnung ist als Beispiel für das Jahr 2022 auf der Grundlage der Einkommenssteuer Grundtabelle 2022 kalkuliert. Eine individuelle Berechnung ist immer erforderlich und weicht je nach Einkommen und Steuerklasse von der Beispielrechnung ab!

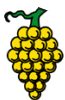
ANTRAGSTELLUNG UND VORGEHENSWEISE



SCHRITT 1

Persönliche Sanierungsberatung (kostenfrei)

Die Abstimmung der Material- und Farbgestaltung sowie der Freiflächengestaltung muss mit dem betreuenden Planungsbüro in einem kostenfreien Beratungsgespräch erfolgen. Hier ist ein Termin mit dem Markt Frickenhausen am Main zu vereinbaren. Die Ergebnisse der Abstimmung sowie alle Veränderungen am Gebäude werden in der fachlichen Stellungnahme dokumentiert.



SCHRITT 2

Prüfung, welche Genehmigungen erforderlich sind:

A. Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis

Erforderlich bei allen Maßnahmen, die sich auf das Erscheinungsbild des denkmalgeschützten Ensembles auswirken sowie bei allen Maßnahmen an Einzeldenkmälern und Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld von Denkmälern.

Erforderlich bei allen Eingriffen in Bodendenkmäler.

B. Baugenehmigung

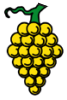
Grundsätzlich bedürfen die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen der Baugenehmigung, soweit in Art. 56 bis 58, 72 und 73 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) nichts anderes bestimmt ist. Bei Umbauten ist eine Baugenehmigung z.B. bei umfassenden Sanierungen oder Eingriffen in die Statik erforderlich. Zur Klärung, ob im Einzelfall eine Baugenehmigung erforderlich ist, wenden Sie sich bitte an das zuständige Landratsamt Würzburg.

C. Modernisierungsvereinbarung

Sofern erhöhte steuerliche Absetzungen in Anspruch genommen werden sollen (bei Sanierungsmaßnahmen innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles, bei Einzeldenkmälern / ortsbildprägenden Gebäuden oder bei umfassenden Modernisierungen und Instandsetzungen), ist vor Maßnahmenbeginn eine Modernisierungsvereinbarung mit dem Markt Frickenhausen am Main zu schließen.

Bitte reichen Sie vor Maßnahmenbeginn folgende Unterlagen bei dem Markt Frickenhausen am Main ein:

- a) ausgefüllte und unterzeichnete Modernisierungsvereinbarung (Schriftform erforderlich)
 - erhältlich auf schriftlichen Antrag beim Markt Frickenhausen am Main
- b) Bestandspläne des Objekts
- c) Pläne mit Eintragungen zu den geplanten Maßnahmen
- d) Auflistung aller geplanten Maßnahmen
- e) eine Kostenschätzung inkl. der eingeholten Angebote
- e) Fotos des Gebäudes und aller relevanten Räume



SCHRITT 3

Fördermittelantrag und ggf. Antrag auf Ausstellung einer Modernisierungsvereinbarung

Der Fördermittelantrag und ggf. der Antrag auf Ausstellung einer Modernisierungsvereinbarung müssen vor Maßnahmenbeginn durch den Eigentümer beim Markt Frickenhausen am Main eingereicht werden. Dem Fördermittelantrag 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) min. 6 Objektfotos
- e) eine Kostenschätzung inkl. der eingeholten Angebote (bei Nettogesamtinvestitionen unter 5.000 € = min. 2 Angebote je Gewerk/ bei Nettogesamtinvestitionen über 5.000 € = mindestens 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 4

Bewilligung Fördermittelantrag und ggf. Modernisierungsvereinbarung

Der Fördermittelantrag wird durch den Markt Frickenhausen am Main bewilligt. Der Bauherr ist daneben verpflichtet, sämtliche notwendige Genehmigungen und Erlaubnisse einzuholen, wie beispielsweise Baugenehmigung, denkmalschutzrechtliche Erlaubnis etc. (vgl. SCHRITT 2) Sofern erhöhte steuerliche Absetzungen in Anspruch genommen werden sollen, ist eine Modernisierungsvereinbarung mit dem Markt Frickenhausen am Main zu schließen.



SCHRITT 5

Maßnahmenbeginn/-durchführung

Erst nach Erteilung des Bewilligungsbescheides bzw. des vorzeitigen Maßnahmenbeginns und Unterzeichnung der Modernisierungsvereinbarung 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

Fertigstellung, Abnahme und Auszahlung und ggf. Modernisierungsbescheinigung

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 vor Ort am Gebäude.

Bei folgenden Verstößen behält sich der Markt Frickenhausen am Main 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

Sofern eine Modernisierungsvereinbarung geschlossen wurde, ist nach Fertigstellung der Maßnahmen ein Antrag auf Ausstellung einer Modernisierungsbescheinigung durch den Eigentümer beim Markt Frickenhausen am Main einzureichen. Dem Antrag ist insbesondere eine Aufstellung der bescheinigungsfähigen Aufwendungen inkl. Originalrechnungen und Auszahlungsbelegen beizufügen.

ANSPRECHPARTNER

Information und Beratung

Eine frühzeitige Beratung durch das beauftragte Planungsbüro kann beim Markt Frickenhausen am Main oder der Verwaltungsgemeinschaft Eibelstadt beantragt werden. (Die Beratung ist kostenlos)

Förderanträge

Verwaltungsgemeinschaft Eibelstadt
Herr Schmidt
Marktplatz 2
97246 Eibelstadt
Telefon: 09303 906130
E-Mail: schmidt@vgem-eibelstadt.bayern.de

Sämtliche oben aufgeführten Daten sowie die entsprechenden Antragsformulare finden Sie auch im Internet, auf der Webseite der Verwaltungsgemeinschaft Eibelstadt, unter:

www.vgem-eibelstadt.de → Bauen → Städtebauförderung → Markt Frickenhausen am Main

WEITERGEHENDE INFORMATIONEN

Städtebauförderung bei umfassender Modernisierung und Instandsetzung

Anstelle einer Förderung im Rahmen des kommunalen Förderprogramms können umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Gebäuden in Sanierungsgebieten im Einzelfall, insbesondere bei nicht rentierlichen Maßnahmen / Kosten, gefördert werden.

Informationen zu Fördervoraussetzungen erhalten Sie bei der Verwaltungsgemeinschaft Eibelstadt.

Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis / Baurechtliche Erlaubnis

Ein Förderantrag beinhaltet nicht den Antrag auf Erlaubnis gemäß des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes. Eine Erlaubnis nach Art. 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes ist zusätzlich erforderlich. Ebenso ist mit dem Förderantrag auch kein Bauantrag verbunden. Dieser ist ggf. zusätzlich einzureichen.

Den Erlaubnisantrag finden Sie im Internet unter:

www.vgem-eibelstadt.de → Bürgerservice → Formulare → Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis

Förderung der Denkmalpflege

Instandsetzungsmaßnahmen an Baudenkmalen können bezuschusst werden.

Um zu klären, welche Förderung in Ihrem Fall in Frage kommt, wenden Sie sich bitte an das Landratsamt Würzburg.

Informationen und Ansprechpartner finden Sie unter:

[www.landkreis-wuerzburg.de/Wirtschaft_Arbeit/Foerderkompass_/Bürger-Politik-Verwaltung/Landratsamt-Fachbereiche/Bauamt/Denkmal-und-Heimatpflege](http://www.landkreis-wuerzburg.de/Wirtschaft_Arbeit/Foerderkompass_/Buerger-Politik-Verwaltung/Landratsamt-Fachbereiche/Bauamt/Denkmal-und-Heimatpflege)

WICHTIGER HINWEIS

Anträge sind vor Beginn einer Maßnahme zu stellen. Anträge, die nach Beginn einer Maßnahme oder ohne die ggf. erforderliche denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gestellt werden, sind nicht förderfähig.




Lageplan Sanierungsgebiet/ Ensemble

Markt Fricthenhausen a. Main



Babenbergplatz 1
 97252 Fricthenhausen
 Tel.: +49 9331 2726
 Fax: +49 9331-804531
 Mail: verwaltung@frickenhausen-main.de

 förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet
 (ca. 12,4 ha) (Beschluss vom 26.10.2010)

 Gebäude innerhalb des Sanierungsgebietes

 Ensemble "Ortskern Fricthenhausen a.Main"



Ohne Maßstab



MARKT FRICKENHAUSEN AM MAIN