



Gemeinde Waldbüttelbrunn

**Gestaltungssatzung
mit Kommunalem Förderprogramm**

VORWORT

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

Waldbüttelbrunn ist ein Ort mit langer Geschichte, gewachsenem Charakter und hoher Lebensqualität. Unser kleiner historischer Ortskern prägt das Gesicht der Gemeinde und vermittelt vielen von uns ein Stück Heimat. Er ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern auch ein Ort der Begegnung, des Austauschs und des Miteinanders – ein Zentrum, mit dem sich die Bürgerinnen und Bürger identifizieren können und dass das besondere Ortsbild Waldbüttelbrunns ausmacht.

In den vergangenen Jahrzehnten haben bauliche Veränderungen und Modernisierungen das Erscheinungsbild des Altortes in Teilen verändert. Umso wichtiger ist es, die vorhandenen Qualitäten zu erkennen, zu bewahren und behutsam weiterzuentwickeln. Ziel der Ortssanierung ist es, die gewachsene Struktur, die ortstypischen Gebäudeformen und die charakteristischen Freiräume zu erhalten, wo dies möglich und sinnvoll ist – und dort zu verbessern, wo Missstände oder gestalterische Brüche entstanden sind.

Mit der Gestaltungssatzung der Gemeinde Waldbüttelbrunn und dem ergänzenden Gestaltungsleitfaden möchten wir Ihnen Hilfestellungen und Anregungen für ein ortsbildgerechtes Bauen geben. Die Satzung definiert die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, die für das Erscheinungsbild unseres Ortskerns von Bedeutung sind, und schafft damit Planungssicherheit und Orientierung. Der Leitfaden erläutert anhand von Beispielen, Fotografien und Empfehlungen, wie traditionelle Bauformen in zeitgemäßer Weise fortgeführt werden können – immer im Bewusstsein unserer baukulturellen Tradition.

Das kommunale Förderprogramm unterstützt Sie dabei, Ihre Bau- und Sanierungsvorhaben im Sinne der Ziele der Ortssanierung umzusetzen. Die Gemeinde Waldbüttelbrunn und die Sanierungsberatung stehen Ihnen bei der Planung und Durchführung Ihrer Maßnahmen mit Rat und Tat zur Seite.

Ich lade Sie herzlich ein, aktiv an der Gestaltung und Weiterentwicklung unseres Ortskerns mitzuwirken. Nur gemeinsam mit Ihnen kann es gelingen, das unverwechselbare Erscheinungsbild Waldbüttelbrunns zu bewahren, zu stärken und an die Anforderungen einer modernen, lebenswerten Gemeinde anzupassen.

Lassen Sie uns gemeinsam daran arbeiten, unsere Heimat – Waldbüttelbrunn – auch für kommende Generationen lebendig, schön und zukunftsfähig zu gestalten.

Mit herzlichen Grüßen



Klaus Schmidt

Erster Bürgermeister, Gemeinde Waldbüttelbrunn

INHALT

2	Vorwort des Bürgermeisters
5	01 Strukturmerkmale
13	02 Vorgehensweise bei Sanierung, Umbau, Neubau
17	03 Gestaltungssatzung
21	§ 1 Generalklausel
21	§ 2 Sonstige Vorschriften und Bestimmungen
24	§ 3 Geltungsbereich
26	§ 4 Festsetzungen
44	§ 5 Abweichungen
44	§ 6 Ordnungswidrigkeiten
44	§ 7 In-Kraft-Treten
47	04 Kommunales Förderprogramm
48	§ 1 räumlicher Geltungsbereich und Grundlage
48	§ 2 Zweck und Ziel der Förderung
48	§ 3 Gegenstand der Förderung
49	§ 4 Grundsätze der Förderung
50	§ 5 Zuwendungsfähige Kosten & Höhe der Förderung
51	§ 6 Zuwendungsempfänger
51	§ 7 Anforderungen bei Antragstellung
52	§ 8 Abweichungen
52	§ 9 In-Kraft-Treten
55	05 Anhang

01

STRUKTURMERKMALE

HISTORIE VON WALDBÜTTELBRUNN

Die erste Nennung Waldbüttelbrunn im Jahre 748 geht auf die fränkisch-würzburgische Hochstiftschronik des Magisters Lorenz Fries zurück. Es wird durch Bischof Burkard als Besitz des Andreas-klosters genannt und war für die Ausstattung der Mönche von Bedeutung. Waldbüttelbrunn war eines der Dörfer, die als Schenkung für das Benediktinerkloster St. Burkard, das frühere Andreaskloster, dienten.

Die katholische Pfarrkirche St. Bartholomäus wurde im Jahre 1355 erstmals erwähnt. Mit Ausnahme des Turms, welcher aus der Spätgotik stammt und 1612 erhöht wurde, wurde die Kirche im 30-jährigen Krieg zerstört und im Jahr 1651 wiederaufgebaut. Im 19. Jahrhundert fand eine Erweiterung nach Westen hin statt.

Zugunsten des Hochstifts Würzburg, das zum fränkischen Reichskreis gehörte, wurde Waldbüttelbrunn 1803 säkularisiert und dem Erzherzog Ferdinand III von Österreich-Toskana zur Bildung des Kurfürstentums Würzburg, ab 1806 Großherzogtum Würzburg überlassen. Seit 1814 gehörte es endgültig zum Königreich Bayern. Im Jahre 1818 entstand die heutige Gemeinde Waldbüttelbrunn mit der im Zuge der Verwaltungsreform in Bayern zugesprochenen kommunalen Selbstverwaltung.

Das Dachdeckergewerbe spielte Ende des 19. Jahrhunderts in Waldbüttelbrunn eine wichtige Rolle. Die Dachdecker bildeten zur damaligen Zeit die größte Gruppierung der ansässigen, selbst-ständigen Handwerker. Unter den Bewohnern hatten sie den Spitznamen „Spoatzen“. Spezialisiert waren sie auf Dacheindeckungen aus Schiefer. Vereinzelte Gebäude im Ort, unter anderem die 1929 fertiggestellte neue Kirche St. Bartholomäus, zeigen diese Schiefereindeckung bis heute.

Die als moderner Zweckbau errichtete neue St. Bartholomäus Kirche löste die alte St. Bartholomäus Kirche ab, welche profaniert wurde. Die ursprüngliche Kirche wird heutzutage für kulturelle Zwecke genutzt. Seit 1976 steht sie unter Denkmalschutz.

Im Zuge der Gebietsreform, die eine Reduzierung der Gemeinden in Bayern zum Ziel hatte, bildete Waldbüttelbrunn 1976 zunächst eine Verwaltungsgemeinschaft mit Hettstadt, Greußenheim und Roßbrunn. Diese wurde Ende 1979 wieder aufgelöst. Nach Eingemeindung der ehemaligen Gemeinde Roßbrunn (mit Mädelhofen) im Jahr 1978 besteht die Gemeinde Waldbüttelbrunn aus drei Ortsteilen.

Die Gemarkung Waldbüttelbrunn gehört naturräumlich zur Haupteinheit „Marktheidenfelder Platte“. Die Ortschaft liegt in einer Talmulde, die von Westen nach Osten verläuft und an der östlichen Gemarkungsgrenze endet.

ORTSSTRUKTUR UND ORTSBILDPRÄGENDE GEBÄUDE

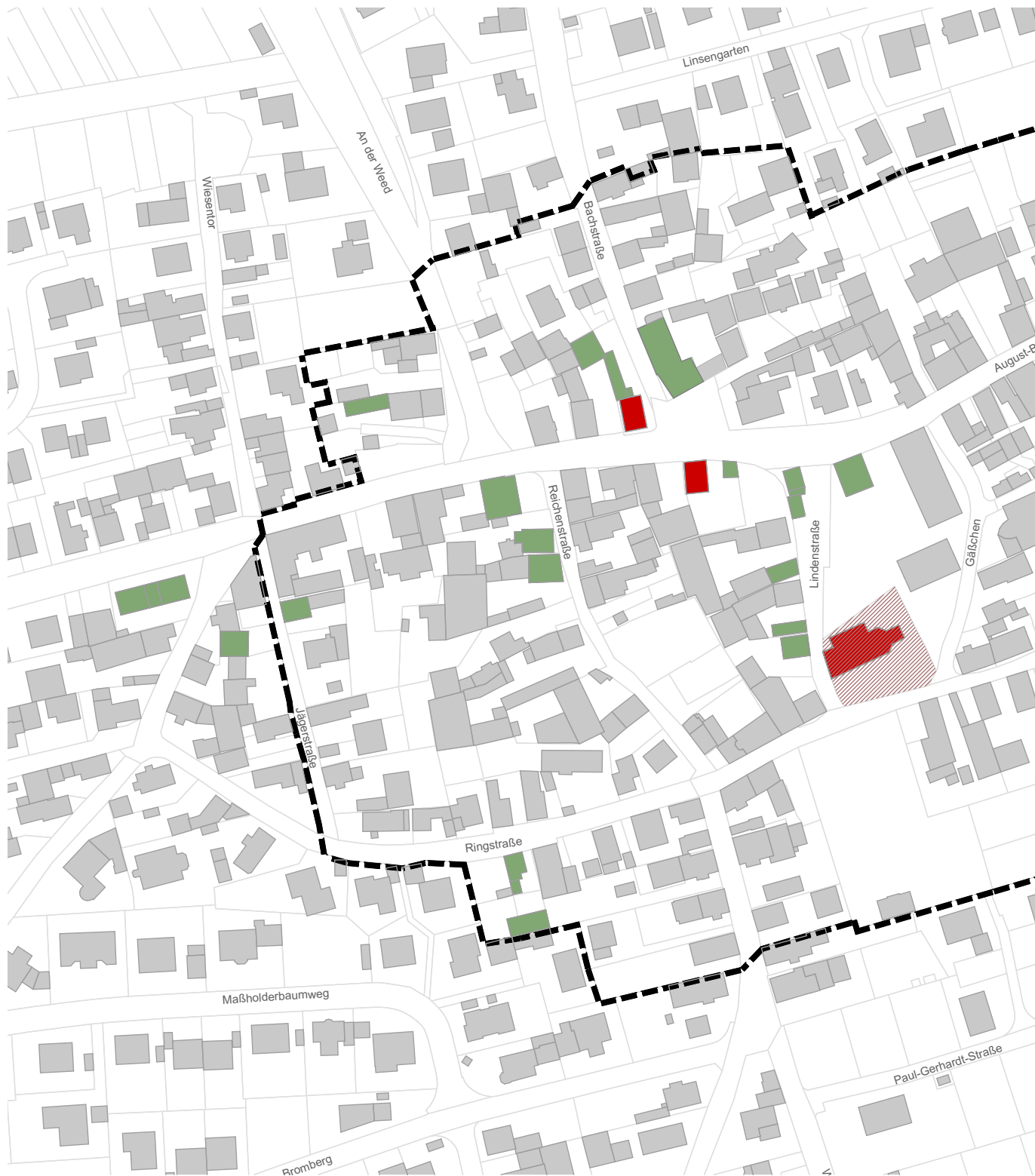
Waldbüttelbrunn entwickelte sich historisch an der alten Handelsstraße zwischen Würzburg und Frankfurt. Zentrale Entwicklungsachse war die Hauptstraße. Die weitere Entwicklung orientierte sich an Straßen und Wegen, die durch die Erschließung landwirtschaftlicher Nutzflächen entstanden. Der Dorfplatz, das Zentrum des Altorts spannte sich zwischen der alten St. Bartholomäus Kirche und der Hauptstraße auf. Ein gefasster Platz, der auch heute noch das Zentrum bildet.

Die Bedeutung des Platzes wurde durch das Rathaus am nördlichen Platzrand unterstrichen. Zwei weitere markante Aufweitungen entlang der Hauptstraße (heute: August-Bebel-Straße) sind ebenfalls noch erkennbar. Zum einen der Platz an der Abzweigung zur Bachstraße, zum anderen der Platz an der westlichen Gabelung der August-Bebel-Straße. Parallel zur Hauptstraße bildete die heutige Kirchstraße historisch den Abschluss des Ortes und den Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Parzellen. Hierüber wurde auch die Kirche angedient. Die Strukturierung und Parzellierung werden von der späteren Bebauung aufgegriffen und fortgeführt.

Der historische Ortsgrundriss in seinen wesentlichen Zügen ist, ähnlich wie die historische Siedlungsstruktur mit ihren länglichen Parzellen, den giebelständigen Wohnhäusern unmittelbar an der Straße und den dazugehörigen Scheunen im rückwärtigen Bereich auch heute noch gut ablesbar. Erhalten sind zudem einige wenige denkmalgeschützte Gebäude sowie Gebäude, die als ortsbildprägend eingestuft sind.



Urkataster 1842
(Quelle: Bayernatlas)

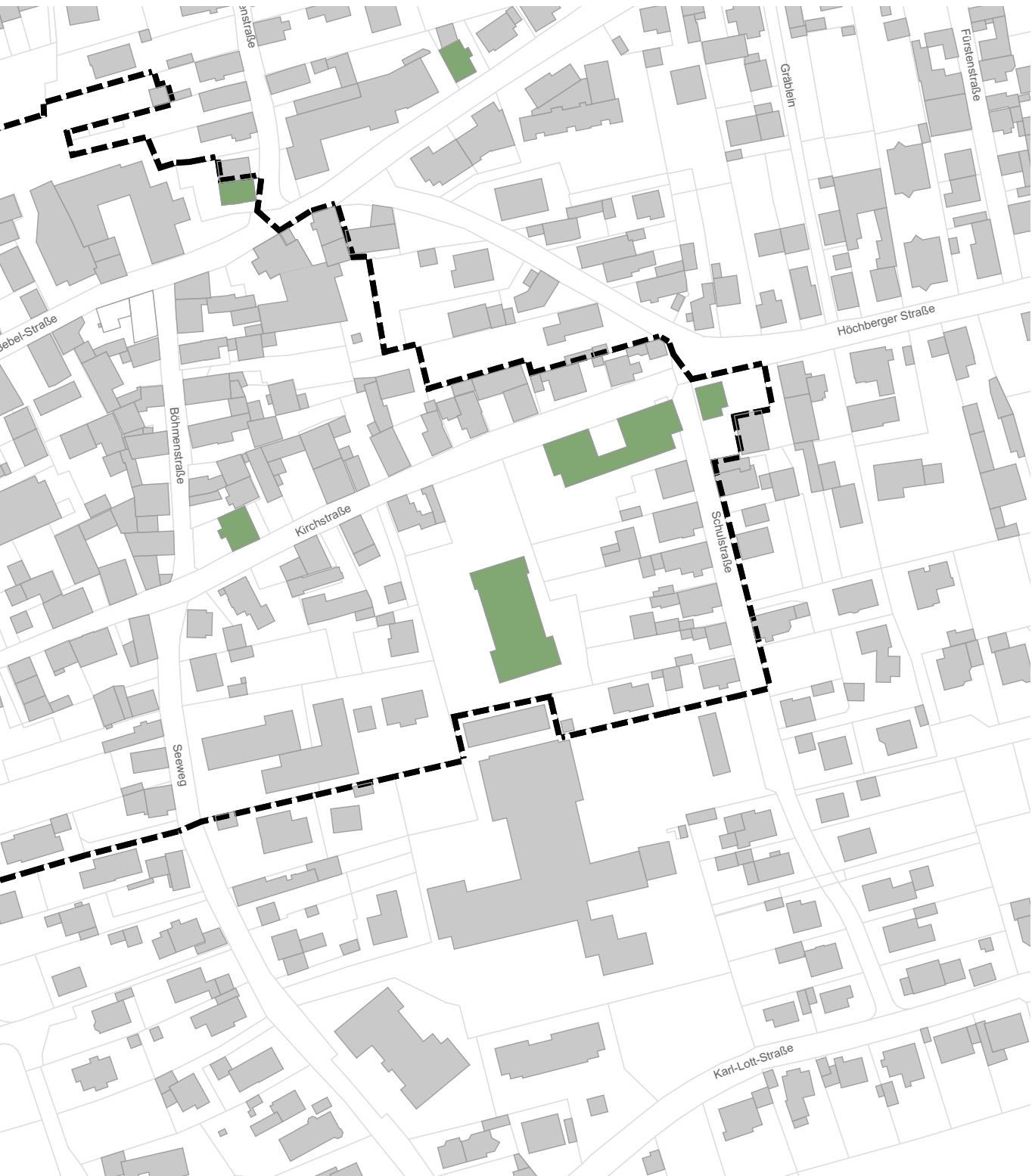


 Abgrenzung Gestaltungssatzung

 Denkmalgeschützte Gebäude

 Bodendenkmal

DENKMÄLER ORTSBILDPRÄGENDE GEBÄUDE

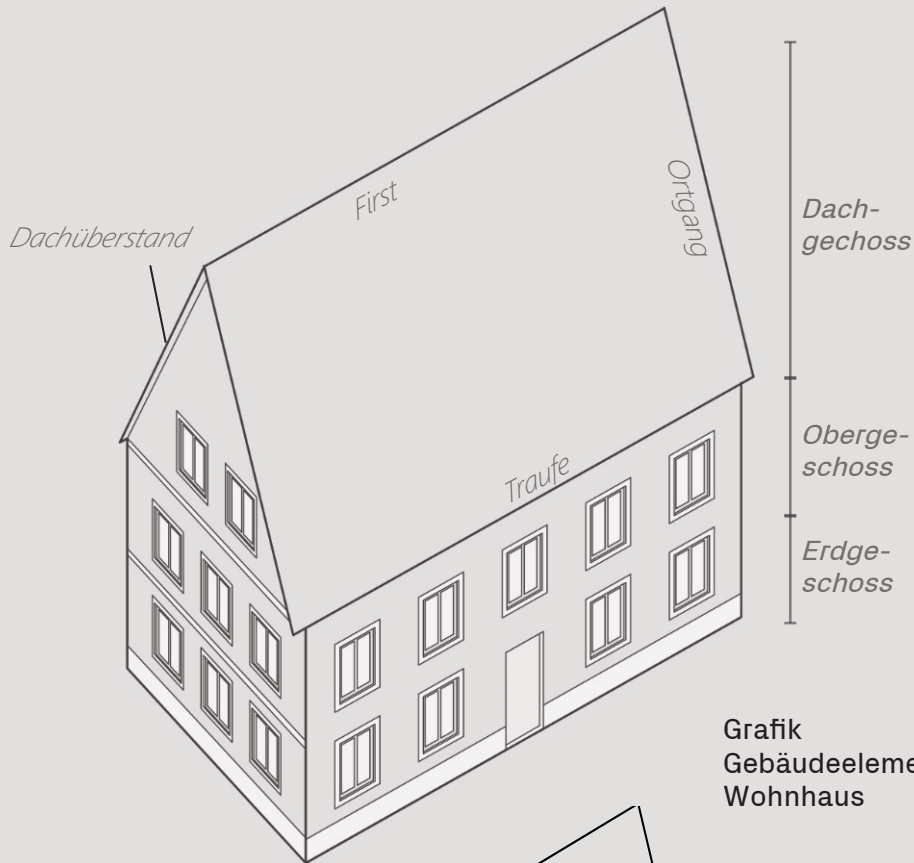


 ortsbildprägende Gebäude

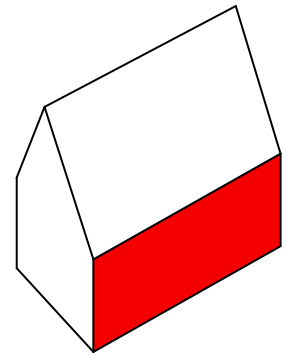
Grafik Boden- und Baudenkmal

Definition:

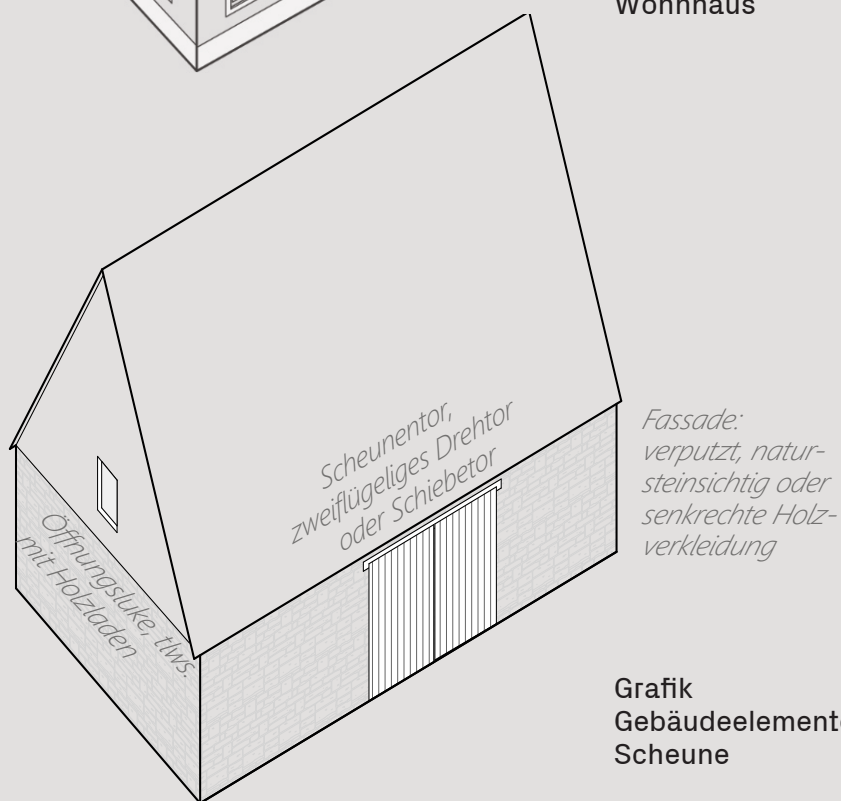
Der „einsehbare Bereich“ eines Gebäudes oder eines Grundstücks bezieht sich auf den Teil, den man vom öffentlichen Straßenraum aus einsehen kann.



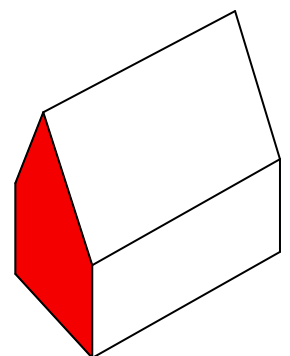
Grafik
Gebäudeelemente
Wohnhaus



Traufseite



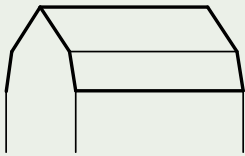
Grafik
Gebäudeelemente
Scheune



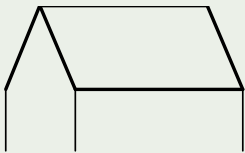
Giebelseite

FORMENSPRACHE

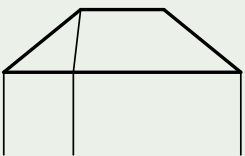
DACHFORMEN



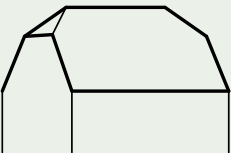
Mansarddach



Satteldach

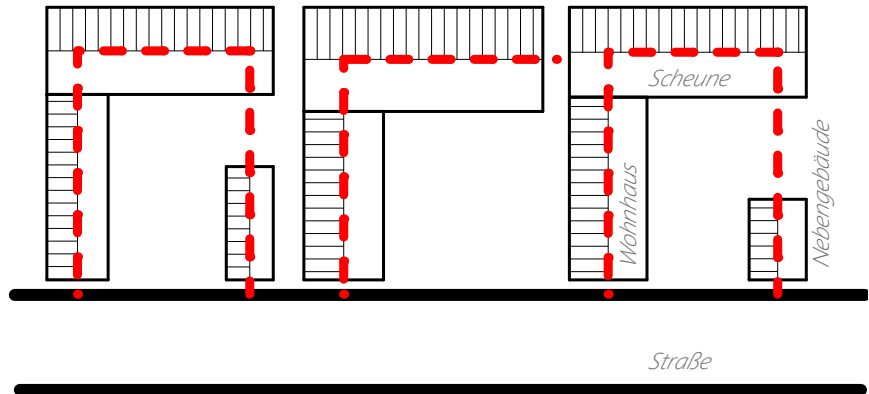


Vollwalmdach



Halbwalmdach

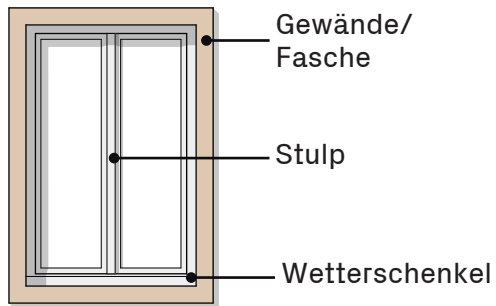
HOFSTRUKTUR



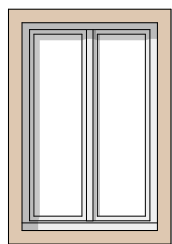
Grafik Zwei- bzw. Dreiseithofstruktur

FENSTERFORMAT

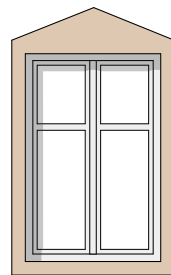
*stehendes Fensterformat
(höher als breit)*



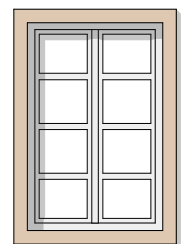
FENSTERTEILUNG



zweigeteiltes
Fenster



Kreuzstock-
fenster



Sprossen-
fenster

02

VORGEHENSWEISE BEI SANIERUNG, UMBAU, NEUBAU

Bauantrag

Sanierungsrechtliche Genehmigung/Denkmal- schutzrechtliche Erlaubnis

Frühzeitiger Kontakt Bauamt
Waldbüttelbrunn



Frühzeitiger Kontakt Bauamt
Waldbüttelbrunn

Sichten Gestaltungssatzung



Sichten Gestaltungssatzung

Beauftragung qualifizierter Architekt:
erste Skizzen und Vorentwürfe



Ggf. Beauftragung qualifizierter Archi-
tekt für erste Skizzen und Vorentwürfe

Beratung/Abstimmung mit Bauamt/
sanierungsbeauftragtem Büro/ weite-
ren Genehmigungsstellen wie UDSchB
und BLfD (kostenfrei)
ggf. Ortstermin



Beratung/Abstimmung mit Bauamt/
sanierungsbeauftragtem Büro/ weite-
ren Genehmigungsstellen wie UDSchB
und BLfD (kostenfrei)
Ggf. Ortstermin

Fertigstellung Planung



Fertigstellung Planung

Einreichung Bauantrag i. V. m. Antrag
nach Art. 6 BayDSchG
beim LRA Würzburg



Einreichung Erlaubnis Antrag nach Art.6
BayDSchG bei der Unteren Denkmal-
schutzbehörde des LRA Würzburg

ggf. Beantragung von Fördermitteln,
steuerlicher Abschreibung, u. ä.

Ggf. Beantragung von Fördermitteln,
steuerlicher Abschreibung, u. Ä.

Alle Genehmigungen und Förder-
bescheide
dann: Maßnahmenbeginn



Alle Genehmigungen und Förder-
bescheide
dann: Maßnahmenbeginn

Fertigstellung Maßnahme
ggf. Einreichung Nutzungsaufnahme-
anzeige



Fertigstellung Maßnahme

Endabrechnung Förderung



Endabrechnung Förderung



Kommunales Förderprogramm

Inanspruchnahme steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten

(erfolgt über die Untere Denkmalschutzbehörde des LRA Würzburg)

Fertigstellung abgestimmte Planung, Erhalt aller Genehmigungen



Fertigstellung abgestimmte Planung, Erhalt aller Genehmigungen

Einholung Angebote Fachfirmen

(Einholung Angebote Fachfirmen)

Antrag kommunales Förderprogramm Unterstützung bis max. 50.000 € (Hülle)/100.000 € (Hülle und Kern; zusätzlich Abschluss Modernisierungsvereinbarung mit Gemeinde) bei der Gemeinde Waldbüttelbrunn



Abschluss Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung mit der Gemeinde Waldbüttelbrunn

Prüfung der zuwendungsfähigen Kosten durch die Gemeinde Waldbüttelbrunn: vorläufiger Zuwendungsbescheid



(Vorprüfung der bescheinigungsfähigen Kosten auf Basis der Kostenberechnung bzw. entsprechender Angebote)

Beauftragung Fachfirmen und Maßnahmenbeginn



Beauftragung Fachfirmen und Maßnahmenbeginn

Fertigstellung Maßnahme



Fertigstellung Maßnahme

Einreichung Verwendungsnachweis mit Rechnungsbelegen



Antrag auf Ausstellung der Bescheinigung mit Zusammenstellung der Aufwendungen (gewerkebezogen)

Prüfung der Endabrechnung und Ausschüttung Förderung



Prüfung der bescheinigungsfähigen Kosten, Ausstellung der Bescheinigung



Neben den oben beschriebenen direkten und indirekten Fördermöglichkeiten existieren zahlreiche weitere Möglichkeiten einer Förderung. Hierzu und zu weiteren Fördermöglichkeiten berät die Gemeinde Waldbüttelbrunn im Einzelfall.

03

GESTALTUNGSSATZUNG

WARUM EINE GESTALTUNGS- SATZUNG/ EIN -LEITFADEN?

Das ursprüngliche Erscheinungsbild der Gemeinde Waldbüttelbrunn ist geprägt von einer regionaltypischen Bauweise und Siedlungsstruktur.

Häufig entsprechen die historischen Strukturen jedoch nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen und Anforderungen, sodass Sanierungs-, Umbaumaßnahmen oder gar Neubauten notwendig sind. Diese Maßnahmen sollten sich am Bestand orientieren und die historische Umgebung nicht beeinträchtigen.

Die Gestaltung eines jeden Gebäudes oder den Freiräumen trägt zum Gesamteindruck eines Ortes bei. Schon unpassende Kleinigkeiten können sich negativ auf das Gesamtbild auswirken. Unmaßstäbliche Fensteröffnungen können die Harmonie eines ganzen Gebäudes beeinträchtigen. Jeder Eingriff und Umbau an einem bestehenden Gebäude betreffen nicht nur dieses selbst, sondern beeinflusst den gesamten Ort.

Die Gestaltungssatzung und der Leitfaden tragen dazu bei, ortsbildprägende Elemente langfristig zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Die wesentlichen Gestaltungsmerkmale des Altorts von Waldbüttelbrunn sind:

- eine kleinteilige Parzellen- und Gebäudestruktur
- zumeist zur Straße orientierte Wohnhäuser, die den öffentlichen Straßenraum einrahmen und fassen
- Gebäude in fränkischer Bauweise mit steil geneigtem Satteldach und geringem Dachüberstand
- Fassaden mit Wandöffnungen im stehenden Format

Das charakteristische Erscheinungsbild und die Eigenart der bestehenden Substanz im historischen Kontext soll erhalten werden und trotzdem zeitgemäß weiterentwickelt werden.

WAS IST EINE GESTALTUNGSSATZUNG/ EIN -LEITFADEN?

Um das Ortsbild zu erhalten bzw. zu verbessern und gleichzeitig notwendige bauliche Anpassungen an sich ändernde Nutzungsansprüche zu ermöglichen, sollen sich bauliche Veränderungen, die das Äußere des Gebäudes betreffen, an bestimmten Festsetzungen orientieren. Sie müssen bestimmten Regeln unterliegen, um wichtige gestaltprägende Elemente bei künftigen baulichen Maßnahmen am Bestand und bei Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen, damit sich diese harmonisch in das Ortsbild einfügen.

Bei den Festsetzungen der Gestaltungssatzung handelt es sich um rechtsverbindliche Vorgaben, die bei Baumaßnahmen einzuhalten sind. Die Gestaltungssatzung stellt eine örtliche Bauvorschrift dar. Sie ergänzt und erweitert die Bestimmungen vorhandener Gesetze (BauGB, BayBO, etc.) und hat, wie diese, normativen Charakter. Die Gestaltungssatzung betrifft die Errichtung, Änderung, Instandsetzung und den Unterhalt baulicher Anlagen, auch solcher, die nicht genehmigungspflichtig sind. Sie bezieht sich, in einem räumlich festgesetzten Geltungsbereich, auf die äußere Gestaltung von Gebäuden und anderer baulicher Anlagen sowie auf die Gestaltung der Freiflächen auf den Grundstücken.

Der Gestaltungsleitfaden dient den Bürgerinnen und Bürgern Waldbüttelbrunn als Hilfestellung und Orientierung. Die Inhalte des Leitfadens sind als Empfehlungen zu betrachten und haben keinen normativen Charakter.

Gestaltungssatzung und Leitfaden werden von schematischen Abbildungen und Beispielfotos ergänzt, um die Grundsätze der Satzungsinhalte und Empfehlungen zu illustrieren.

Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung und Empfehlungen des Gestaltungsleitfadens werden im ersten Abschnitt der vorliegenden Broschüre dargestellt und erläutert. Der zweite Teil umfasst das Kommunale Förderprogramm. Hierbei handelt es sich um ein Förderprogramm der Gemeinde Waldbüttelbrunn unterstützt durch die Städtebauförderung. Mit Hilfe dieses finanziellen Instruments soll das Engagement der Eigentümerinnen und Eigentümer für die Ortsbildpflege gestärkt und unterstützt werden. Gefördert werden private Maßnahmen, die zur Erhaltung und Gestaltung der vorhandenen Gebäude beitragen, sofern sie zu einer Verbesserung des Ortsbildes beitragen. Grundlage des Förderprogramms ist die Gestaltungssatzung mit begleitendem Leitfaden sowie das Beratungsprotokoll. Die Voraussetzungen sowie das Verfahren sind im entsprechenden Teil ausführlich beschrieben.

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Waldbüttelbrunn hat ihr charakteristisches Ortsbild über Jahrhunderte hinweg bewahren können und ist trotz vieler Veränderungen deutlich von den neueren Siedlungsgebieten zu unterscheiden. Insbesondere die erhaltene Orts- und Parzellenstruktur, die Art und Dichte der Überbauung sowie traditionelle Bauformen, historische Baudetails und Materialien tragen dazu bei.

Diese vorhandenen städtebaulichen und baulichen Qualitäten sind zu erhalten. Gleichzeitig soll aber auch neue Architektur möglich sein, deren Formsprache sich jedoch in das gewachsene Gefüge des Ortes einfügen muss. Unproportionale Gebäude, unpassende Überformungen oder nicht altortgerechte Um- oder Anbauten sollen in Zukunft vermieden werden.

Zur Wahrung des fränkischen Ortsbildes erlässt die Gemeinde Waldbüttelbrunn aufgrund von Art. 81, Abs. 1, Nummer 1, 2 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) nachfolgende Gestaltungssatzung.

Die Satzung wird ergänzt durch Empfehlungen in Form eines Leitfadens.

Hinweis zur Darstellung im Folgenden (gilt für § 4 Festsetzungen):

Die Gemeinde Waldbüttelbrunn hat sich für eine Mischform aus Gestaltungssatzung und Gestaltungsleitfaden entschieden. Die Gestaltungssatzung ist verbindlich einzuhalten, unabhängig von der Inanspruchnahme einer gemeindlichen Förderung. Die Inhalte des Leitfadens sind Empfehlungen, die ergänzend einzuhalten sind, wenn eine Förderung nach dem Kommunalen Förderprogramm in Anspruch genommen werden soll.

Für eine verbesserte Lesbarkeit wurden die verbindlichen Satzungsinhalte im nachfolgenden Kapitel in schwarzem Text („Gestaltungssatzung“) dargestellt. Die ergänzenden Leitfadeneinhalte („Gestaltungsleitfaden“) sind in kursiver Schrift mit grauem Farbton festgehalten.

Die Textabschnitte zu Beginn eines jeden Kapitels dienen der Erläuterung und dem besseren Verständnis.

Es wird darauf hingewiesen, dass Skizzen und Abbildungen sowie Analysen zum historischen Bauegefüge der Erläuterung dienen, aber, sofern nicht anders vermerkt, nicht Bestandteil der Satzung sind.

§ 1 GENERALKLAUSEL

Das gewachsene Baugefüge der Gemeinde Waldbüttelbrunn ist zu erhalten, zu schützen und weiter zu entwickeln. Bei baulichen Maßnahmen sind historische Siedlungsstrukturen, Bauvolumen und Gestaltungsmerkmale grundsätzlich zu bewahren. Veränderungen müssen sich am Bestand orientieren und sich in das umgebende, bauliche Gefüge einordnen. Vorhandene Gestaltungsmängel sind im Zuge baulicher Maßnahmen im Sinne dieser Satzung zu beseitigen.

Die prägenden Merkmale der ortstypischen Gebäude einer Ortschaft liefern Maßstab und Grundlage für zukünftige Bau- und Umbaumaßnahmen.

Maßgebliche Gestaltelemente eines ortstypischen Anwesens/Gebäudes sind:

- Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück
- Gebäudevolumen und Höhe
- Gestaltung von Dächern
- Gliederung der Fassade
- Verhältnis von offenen zu geschlossenen Flächen
- Baumaterialien und Fassadenfarben
- Größe, Farbe, Rhythmus und Proportionen der Fassadenelemente

§ 2 SONSTIGE VORSCHRIFTEN UND BESTIMMUNGEN

(1) Bestandsschutz

Solange keine Gestaltungsänderungen, Sanierungs-, Modernisierungs-, Instandsetzungs- oder sonstige Baumaßnahmen vorgenommen werden, genießen alle rechtmäßig errichteten Gebäude, Anlagen und vorgenommene Änderungen ungeachtet der Forderungen dieser Satzung Bestandschutz.

(2) Denkmalschutz

Die Bestimmungen des Bayerischen Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG) bleiben von dieser Satzung unberührt, d.h. alle geplanten Maßnahmen an Bau und Kunstdenkmälern sowie in deren Nahbereich bedürfen der frühzeitigen Abstimmung mit dem Landratsamt Würzburg sowie der Erlaubnis gemäß Bayerischem Denkmalschutzgesetz. Dies gilt auch für geplante Eingriffe in den Boden. Die denkmalschutzrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen haben Vorrang vor den Festsetzungen dieser Gestaltungssatzung.

(3) § 34 BauGB

Es gilt bei allen baulichen Maßnahmen der § 34 BauGB, der die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt, solange die Gemeinde Waldbüttelbrunn keinen Bebauungsplan erlässt.

(4) Bebauungsplan

Wird im räumlichen Geltungsbereich der Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt, so sind die Ziele und Festsetzungen dieser Satzung zu beachten. Die im Bebauungsplan getroffenen, örtlichen Bauvorschriften haben Vorrang.

(5) Öffentliches Baurecht

Es wird angeraten, vorab zu prüfen, ob die Planung, unabhängig von den nachstehenden Festsetzungen, auch nach öffentlichem Baurecht zulässig ist.

(6) Artenschutz

Bei geplanten Vorhaben sind artenschutzrechtliche Belange i. S. d. § 44 BNatSchG zu beachten. So sollte bei Arbeiten am Dach und ggf. an Fassaden oder Mauern das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten (z.B. Fledermäuse, Gebäudebrüter) bzw. dessen Fortpflanzungs- und Ruhestätten abgeprüft werden. Um eine erhebliche Beeinträchtigung von Fledermausquartieren zu vermeiden, sollte bei bekannten Quartieren/Wochenstuben auf nächtliche Beleuchtung, insbesondere von Werbeanlagen verzichtet werden.

(7) Abweichung

Abweichungen von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung sind mit Begründung in Ausnahmefällen möglich. Diese sind vorab mit dem sanierungsbeauftragten Büro und der Gemeinde Waldbüttelbrunn abzustimmen. Eine Abweichung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung wird vom Gemeinderat per Beschluss erteilt.

§ 3 GELTUNGSBEREICH

(1) Räumlicher Geltungsbereich

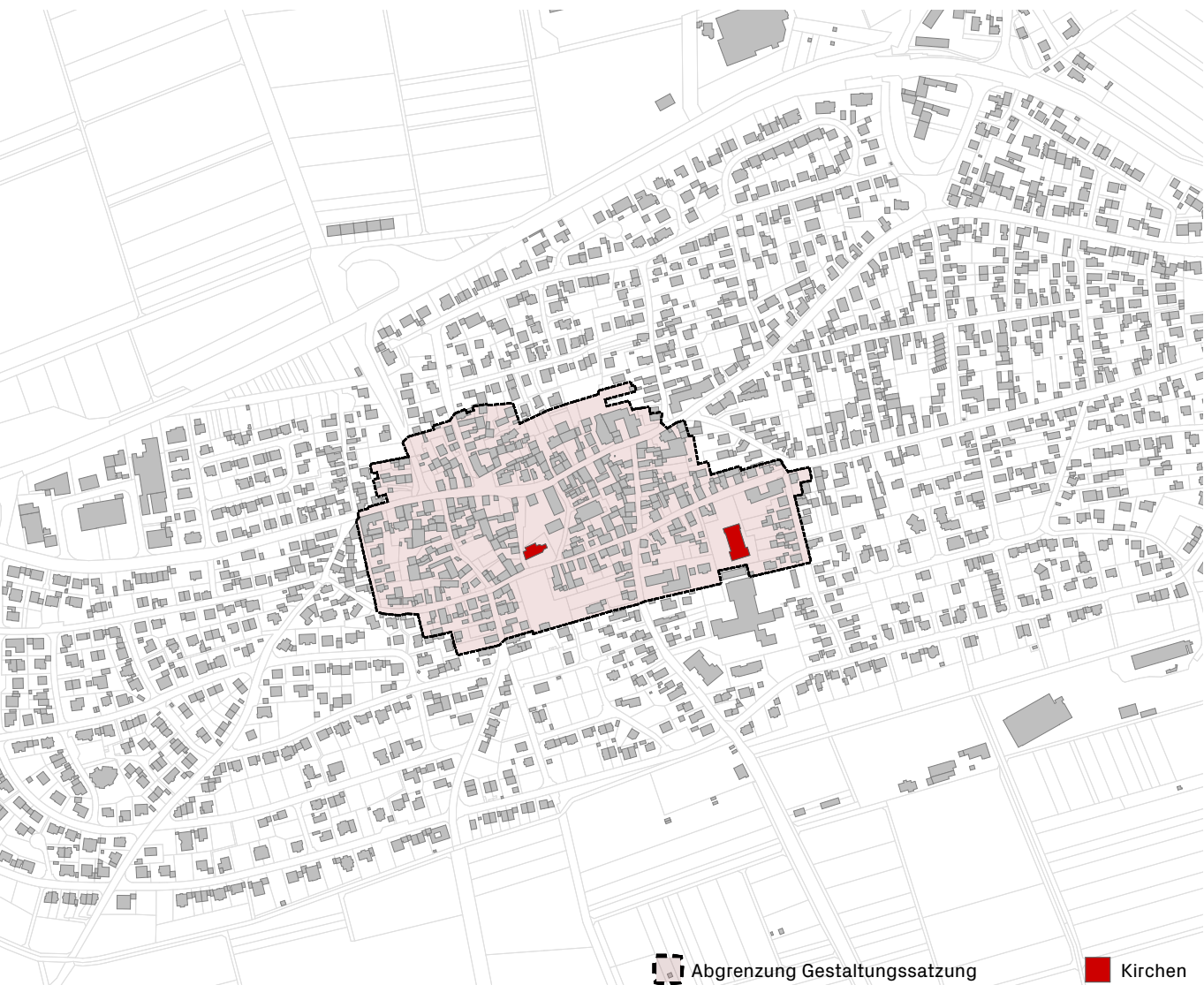
Der räumliche Geltungsbereich für die Gestaltungssatzung und den -leitfaden umfasst den Altort Waldbüttelbrunn. Der nachfolgende Abgrenzungsplan ist Bestandteil der Satzung und gibt Aufschluss über die exakte Gebietsabgrenzung.



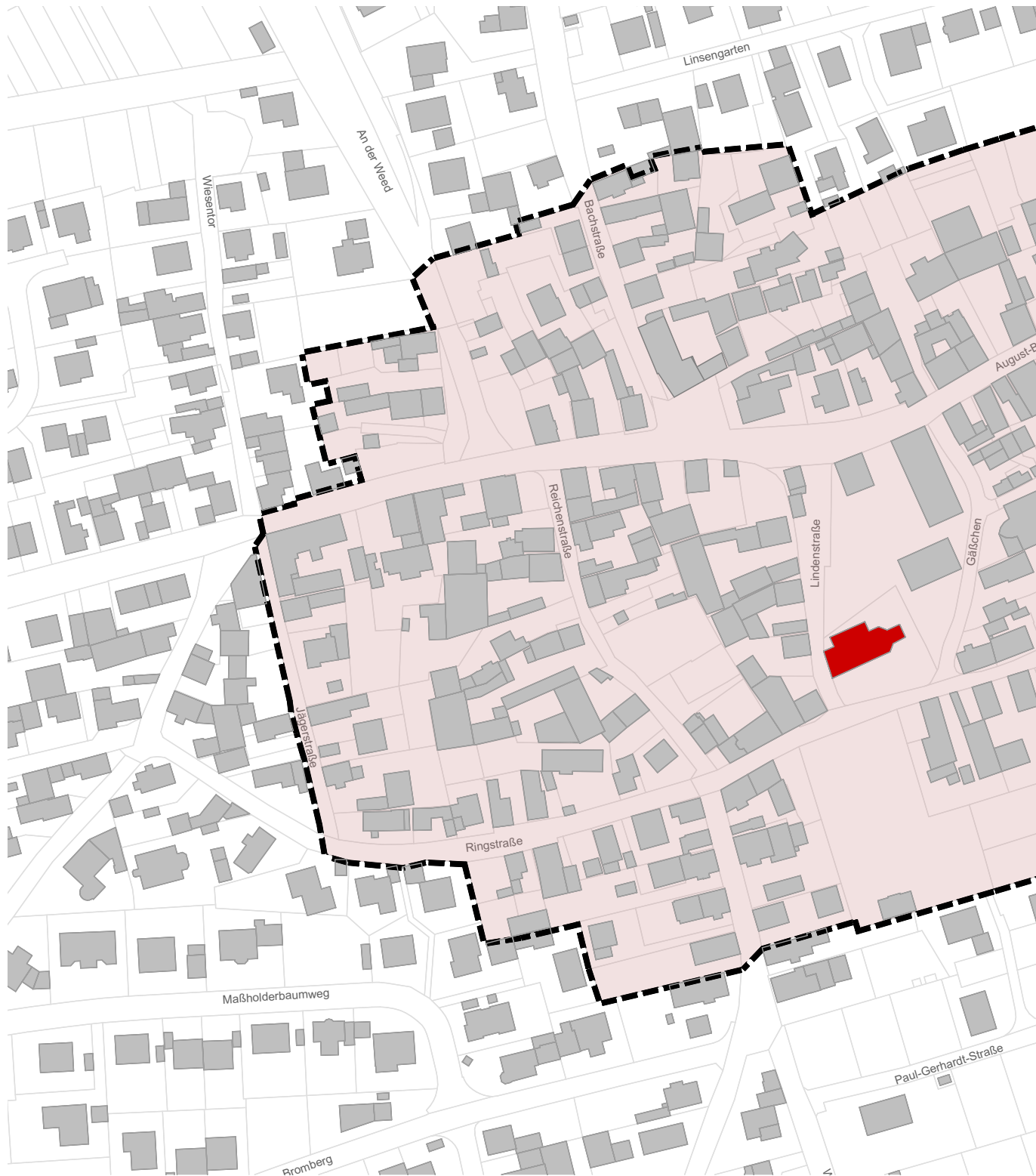
(2) Sachlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich umfasst baugenehmigungspflichtige, nicht-baugenehmigungspflichtige und anzeigepflichtige Maßnahmen. Die Satzung gilt insbesondere für die

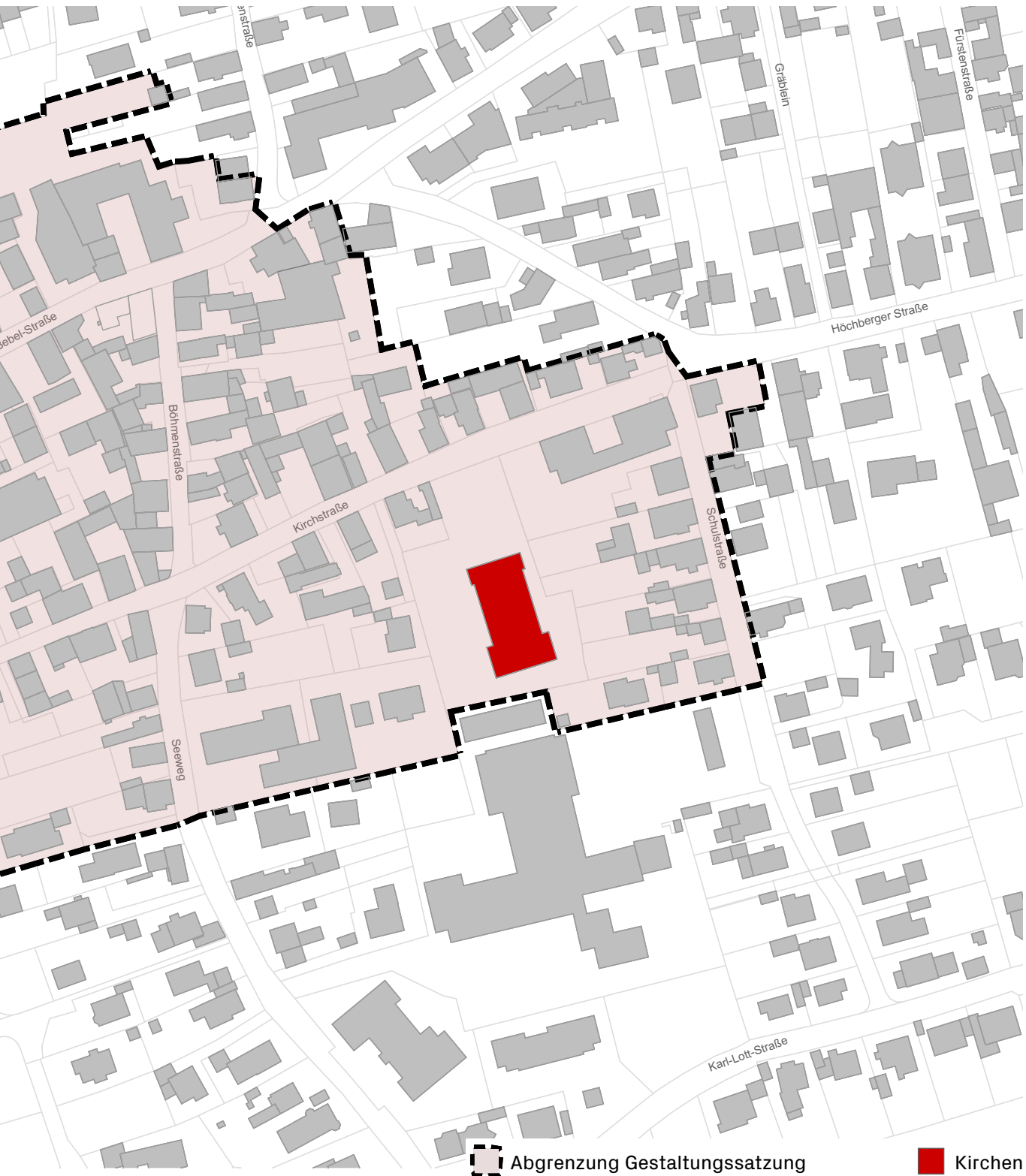
- Errichtung, Änderung, Instandsetzung von baulichen Anlagen oder Teilen davon
- Gestaltung von privaten Freiflächen sowie Einfriedungen und Stützmauern
- Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen nach Art. 57 BayBO (Ausnahmen von der Genehmigungspflicht).



Gesamtort mit Abgrenzung Räumlicher Geltungsbereich



GELTUNGSBEREICH



Abgrenzung Räumlicher Geltungsbereich

§4 FESTSETZUNGEN

BAUKÖRPER

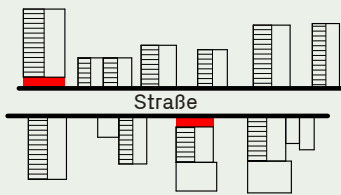
Im Altort stehen die Hauptgebäude meist ohne Vorgarten direkt an der Grundstücksgrenze zur Straße und bilden so eine geschlossene Raumkante. Damit erhalten die Straßen und Gassen ihr räumliches Erscheinungsbild, welches den Ortskern von jüngeren Siedlungsstrukturen unterscheidet. Die Häuser stehen zumeist mit dem Giebel, in Ausnahmefällen (meist Sonderbauten) auch traufständig, zur Straße. Lediglich in Teilbereichen sind schmale Vorgärten vorzufinden, die eine Einfriedung zur Straßenkante aufweisen und somit den öffentlich Raum fassen.

In der Regel besitzen die Hauptgebäude ein oder zwei Geschosse, wenige sind dreigeschossig.

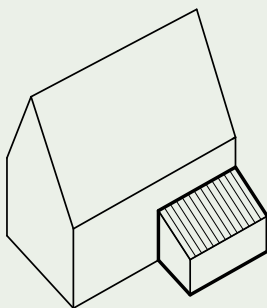
In Teilen sind noch landwirtschaftlich geprägte Strukturen mit in sich geschlossenen Hofanlagen erkennbar. Das Wohngebäude orientiert sich zur Straße hin, eine querliegende Scheune im hinteren Bereich und schmale Nebengebäude seitlich umschließen den innenliegenden Hof. Mauern und Hoftore grenzen die privaten Höfe vom öffentlichen Raum ab. Die historische, charakteristische Hofstruktur mit Wohnhaus, Scheune und Hoftor soll Mithilfe von Nach- und Umnutzung als prägendes Element der Dorfstruktur langfristig gesichert werden.

Aufgrund zusätzlicher Raumansprüche sind in den letzten Jahren neue Nebengebäude, insbesondere Anbauten und Garagen mit Flachdächern und Dachterrassen hinzugekommen, die in ihrer Formensprache und Materialität kaum Bezug zum ortstypischen Bestand aufnehmen.

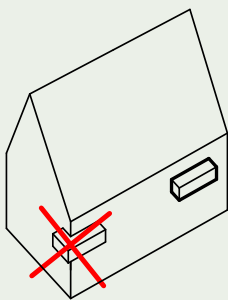
Balkone, Loggien und Wintergärten sind historisch nicht begründet und mit steigenden Ansprüchen an Wohnqualität und Wohnkomfort als nachträgliche Erweiterungen hinzugekommen. Mithilfe einer sensiblen Gestaltung können diese jedoch so integriert werden, dass sie das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen und eine zeitgemäße Weiterentwicklung des Erscheinungsbildes der Gemeinde darstellt.



Raumkante



Anbauten



Balkonkonstruktionen

1.1 Raumkante

Die für den Altort typischen Raumkanten sind zu erhalten. Neue Gebäude müssen diese Raumkante aufnehmen, also an der Grundstücksgrenze zur Straße errichtet werden.

Vorgärten mit räumlicher Begrenzung zur Straße (Zaun, Hecke) sind bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.

Neu- und Umbauten müssen sich an der vorhandenen Bebauung ausrichten. Dies gilt insbesondere für die Gliederung des Baukörpers, die Dachform, die Firstrichtung sowie die Trauf- und Firsthöhe des Gebäudes.

Bauten sollten nicht durch Vor- und Rücksprünge zergliedert, sondern als kompakte, rechteckige Baukörper ausgebildet werden.

Die optische Angleichung bzw. Verbindung zweier benachbarter Einzelbauk rper in der Fassade oder im Dach zu einem Gesamtbauk rper sollte vermieden werden.

Hofanlagen sind in ihrer Grundstruktur zu erhalten. Die ursprüngliche Aufteilung in Hauptgebäude, Nebengebäude und Hof muss ablesbar bleiben.

Historische Scheunen und Nebengebäude sind wichtige Elemente der Ortsstruktur. Deshalb sollten die Baukörper erhalten und eine Umnutzung angestrebt werden. Die äußeren Gliederungselemente und Merkmale der historischen Scheunen sollten dabei erhalten werden.

1.2 Anbauten

Anbauten, Nebengebäude und Garagen müssen sich dem Hauptbaukörper in Größe und Höhe unterordnen.

1.3 Balkone, überdachte Freisitze

An Stra enfassaden sind Balkone, Loggien, Lauben, Erker und Wintergärten nicht zulässig, an den übrigen Gebäudeseiten nur mit einem Mindestabstand von 2 m zu den straßenseitigen Gebäudeecken.

DACHGESTALTUNG

Wohngebäude und Scheunen im Ortskern besitzen historisch ein Satteldach mit mittigem First. Gebäude wie z. B. das Schulhaus zeigen mit dem Walmdach ihre besondere Funktion/Bedeutung innerhalb des Ortsgefüges. Dächer untergeordneter, kleiner und schmaler Nebengebäude weisen teilweise auch ein Pultdach auf.

Dächer im fränkischen Raum weisen meist ein Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 42° oder steiler auf. Der Dachüberstand an Ortsgang und Traufe ist – wie traditionell in ganz Franken üblich – äußerst knapp ausgeführt.

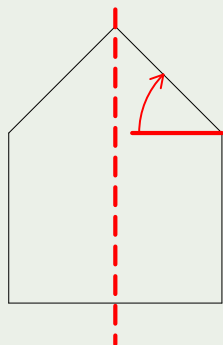
Die Mehrheit der Gebäude ist historisch bedingt mit roten bis rotbraunen Ziegeln eingedeckt und besitzt vorwiegend eine ruhige Dachfläche (keine Einschnitte und Aufbauten, wenige Dachgauben), so dass sich die vielfältige Dachlandschaft dennoch als Einheit darstellt.

Erst in der Zeit nach dem 2. Weltkrieg wurden graue und schwarze Dacheindeckungen verwendet, sich jedoch nicht dem ursprünglichen Erscheinungsbild entsprechen.

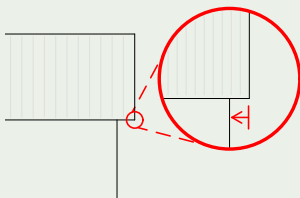
Historisch gab es im 19. Jahrhundert viele Dachdeckerbetriebe in Waldbüttelbrunn, die für ihre Schiefereindeckungen bekannt waren. Es sind noch vereinzelt historische Schieferdächer vorhanden, die es zu erhalten gilt.

Mehrfach engobiierte oder glasierte Ziegel glänzen stark und erzeugen bei Sonneneinstrahlung eine Blendwirkung, die unangenehm im Ortsbild auffällt.

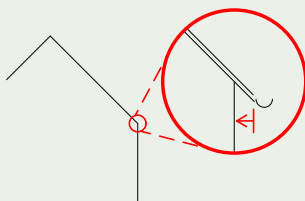
Es gilt ein ruhiges und charakteristisches Erscheinungsbild der Dachlandschaft auch zukünftig zu erhalten. Für den Altort untypische Dachformen wie Flachdächer oder größere Pultdächer sollten unbedingt vermieden werden.



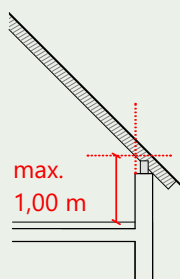
Dachneigung



Dachüberstand Ortgang



Dachüberstand Traufe



Kniestock

2.1 Form, Neigung

Dächer von Hauptgebäuden und Scheunen sind als Sattel-, Mansard-, Halbwalm- oder Vollwalmdach mit mittigem First und mind. 42° Neigung auszubilden.

Historische Sonderdachformen sollten erhalten werden.

Nebengebäude (z.B. Garagen, Schuppen, Lager) und Carports, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind, müssen mit einem Sattel- oder Pultdach mit einer Dachneigung von mind. 25° errichtet werden.

Bei untergeordneten Nebengebäuden im nicht einsehbaren Bereich, die mit einem Flachdach ausgeführt werden, sollte eine Begrünung realisiert werden.

2.2 Dachüberstand

Am Ortgang ist ein Dachüberstand von max. 0,20 m und an der Traufe ein Überstand von max. 0,30 m (ohne Dachrinne) nicht zu überschreiten.

Bei der Ausbildung von Ortgang und Traufe sollte auf eine Verblechung verzichtet und stattdessen auf eine kleinteilige Ausführung mit ursprünglichen Materialien geachtet werden.

2.3 Dacheindeckung

Geneigte Dächer müssen mit naturroten bis rotbraunen Ziegeln in nicht glänzender Ausführung eingedeckt werden.

2.4 Kniestock

Bei sämtlichen Gebäuden ist ein Kniestock von bis zu 1,00 m, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden bis Schnittpunkt Außenwand - Sparren an der Innenseite in der Verlängerung der Drempe/wand, erlaubt.

2.5 Vordächer und sonstige Überdachungen

Vordächer und sonstige Überdachungen sind in ihrer Maßstäblichkeit als untergeordnetes Bauteil dem Hauptgebäude anzupassen.

Die Verwendung von Kunststoffen als Überdachung oder flächige Verkleidung ist nicht zulässig.

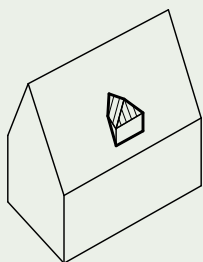
DACHAUFBAUTEN

Die Belichtung des Dachraums erfolgte ursprünglich über die Giebelseiten (beim Satteldach), da sämtliche Eingriffe in die Dachhaut eine Schwachstelle im Dach bedeuteten. Da die Dachgeschosse nur selten zum Wohnen genutzt wurden, waren keine Belichtungsmöglichkeiten vorgesehen. Sofern eine zusätzliche Belichtung vorhanden war, dann in Form einer Dachgaube. Später kamen Dachflächenfenster hinzu. Diese sowie Dachgauben sollten so ausgebildet werden, dass sie sich als untergeordnetes Element in die Dachfläche integrieren. Allgemein sind Dachausbauten gewünscht, da diese zur Belebung des Altortes und zur Vermeidung weiterer Flächeninanspruchnahme beitragen.

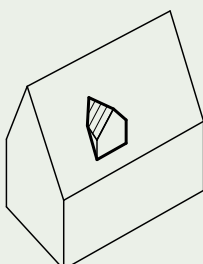
Zu den traditionellen Elementen im Dachbereich zählen hingegen Kamine und Dachrinnen. Kamine sitzen normalerweise mittig im Gebäude, da so die Wärme für das Haus optimal genutzt werden kann. Der Kaminkopf durchbricht die Dachhaut am First oder in Firstnähe. In ihrer Erscheinung treten herkömmliche Kamine zurück und sind dezent wahrnehmbar. In jüngerer Zeit finden jedoch zunehmend auch Außenkamine aus glänzendem Edelstahl Verwendung. Dies wird eher zum Blickfang. Ein Kamin sollte jedoch ein untergeordnetes Element in die Hausgestaltung sein.

Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen stellen ein neuzeitliches Ausstattungselement auf den Dachflächen dar. Aufgrund ihrer Größe und Reflexionskraft können solche Anlagen das Ortsbild massiv beeinträchtigen. Es sollte deshalb versucht werden, die Anlagen auf den Dachflächen zurückhaltend und geordnet in ihrer Gestaltung oder an nicht einsehbarer Stelle anzuordnen.

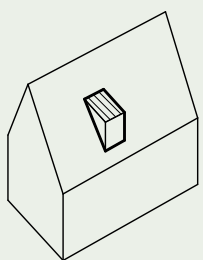
Eingriffe in die Dachfläche sollten unter Beachtung von Materialität, Größe und Proportion mit Bedacht in die bebaute Umgebung eingefügt werden, sodass Störwirkungen vermieden werden. Ein harmonisches Gesamtbild ist wünschenswert.



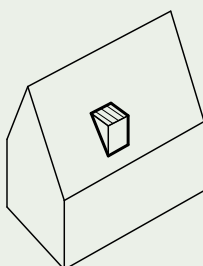
Walmdachgaube



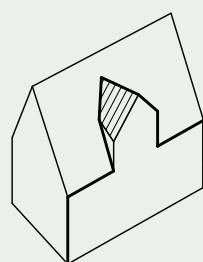
Satteldachgaube



Schleppgaube



Flach geneigte Gaube



Zwerchhaus

3.1 Dachaufbauten grundsätzlich

Zur Belichtung des Dachraums sind ausschließlich Dachgauben, Zwerchhäuser und Dachflächenfenster zu verwenden.

Dachaufbauten sind als untergeordnetes Bauteil der Dachfläche auszubilden und sind in Gestaltung, Materialwahl und Farbe an das Hauptdach anzupassen.

Die Gesamtbreite von Dachgauben, Zwerchhäusern und Dachliegefenster auf einer Dachseite darf 50 % der Firstlänge des Hauptdaches nicht überschreiten.

Dachgauben, Zwerchhäuser und Dachliegenfenster dürfen zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,25 m nicht unterschreiten.

3.2 Dachgauben

Pro Gebäude ist lediglich eine Gaubenart (z.B. Schleppgaube, Satteldachgaube, Walmgaube, Gaube mit flach geneigtem Dach) zu verwenden.

Gauben sind in Lage und Größe auf die Proportion des Hauptdaches und des gesamten Gebäudes abzustimmen.

Gauben sind in klar stehendem Ansichtsformat (Gaubenfront höher als breit) auszuführen.

Die maximale Außenbreite einer Einzelgaube darf 2,00 m nicht überschreiten.

Gaubenwangen können verputzt, verschiefert, mit einer Holzschalung, mit nicht glänzendem Metall (z. B. Kupfer) oder mit beschichtetem Metall verkleidet werden.

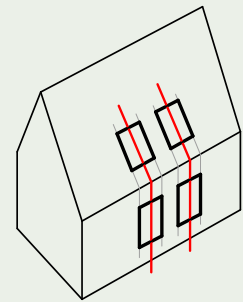
3.3 Zwerchhaus

Die Breite eines Zwerchhauses darf maximal 1/3 der Trauf-länge des Gebäudes betragen.

3.4 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind im stehenden Format (höher als breit) auszuführen. Die Breite der Dachflächenfenster darf maximal 1,20 m betragen.

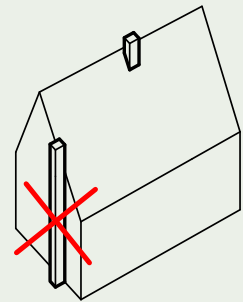
Für ein ruhiges und geordnetes Erscheinungsbild empfiehlt es sich zudem, Achsen der Fenster in den darunterliegenden Vollgeschossen aufzunehmen und die Fenster auf einer Höhe anzuordnen. Die Materialfarbe des Eindeckrahmens sollte die Farbe der Dacheindeckung aufgreifen.



Dachflächenfenster

3.5 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte als Dachloggien sind nur dann zulässig, wenn im Dachgeschoss eine separate Wohneinheit vorhanden ist, für die auf dem Grundstück ansonsten kein Freiraum vorhanden ist. Dacheinschnitte sind nur im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich zulässig. Die Breite des Dacheinschnitts darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Umlaufend ist jeweils mind. 1,0 m geschlossene Dachhaut zu erhalten.



Kamine

3.6 Kamine

Schornsteine und Kamine sollen am First oder in Firstnähe am Dach austreten.

Außenliegende Edelstahlkamine sind an der straßenzugewandten Fassadenseite nicht zulässig, an den übrigen Gebäudeseiten nur mit einem Mindestabstand von 2,0 m zu den straßenseitigen Gebäudeecken.

Kamine oder Kaminverkleidungen aus glänzenden Materialien sollten aufgrund ihrer hohen Blendwirkung vermieden werden.

3.7 Haustechnische Anlagen

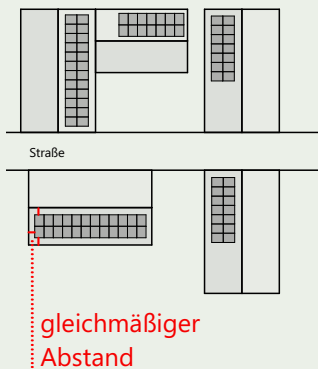
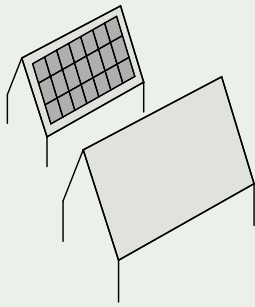
Haustechnische Anlagen wie Klimageräte, Wärmepumpen u.a. sind an oder vor der straßenzugewandten Fassade bzw. Dachseite nicht erlaubt.

3.8 Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen, PV-Ziegel

Solaranlagen (thermische Solaranlagen und Photovoltaikmodule) sind dachflächenparallel (mit technisch möglichem Minimalabstand) oder dachflächenbündig anzubringen.

Die Module sind so auf der Dachfläche anzuordnen, dass sich geschlossene, rechteckige, nicht unterbrochene Modulfelder ergeben.

Auf einer Dachseite sind die Module einheitlich auszurichten.



Zulässige Anordnung von PV-Anlagen

Umlaufend ist ein gleichmäßiger Abstand des Modulfeldes zum Dachrand, von mindestens 0,30 m einzuhalten.

Fassadenanlagen sind an Gebäuden aus der Bauzeit nach 1945 zulässig. Unzulässig ist dabei die Anbringung an der straßenzugewandten Fassadenseite sowie an den übrigen Gebäudeseiten innerhalb der ersten 2,0 m zu den straßenseitigen Gebäudeecken.

Die Module sind parallel zur Fassade anzubringen. Balkonanlagen sind im nicht einsehbaren Bereich, parallel zum Geländer angebracht, zulässig.

Für die Photovoltaikmodule empfiehlt es sich, Module mit matten, tiefdunklen oder einer der Dacheindeckung farblich angepassten Oberfläche auszuwählen. Es eignen sich Paneele, die rahmenlos oder mit einem, der Modulfarbe gleichem Rahmen ausgebildet sind.

3.9 Sonstige Dachaufbauten

Die Anbringung von technischen Vorrichtungen wie Antennen und Satellitenempfänger u. ä. ist nur an vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbaren Stellen zulässig.

Satellitenschüsseln sind in der Farbe des Hintergrundes (Dach oder Fassade) auszuführen.



Beispiel Gaube Lindenstraße



Beispiel Gaube August-Bebel-Straße



Full-Black Module mit umlaufenden Ziegeln ¹

¹ <https://www.srp-elektrotechnik.de/>



Rote Indach-Module

FASSADE, GLIEDERUNG UND WERBEANLAGEN

Die Gesamtfassade eines Gebäudes ist stets als Einheit zu betrachten. Das individuelle Erscheinungsbild erhält das Gebäude durch die Anordnung von Öffnungen (Fenstern), Gewänden, Fensterläden, Gesimsen, Sockel und weiteren Gliederungselementen.

Die städtebauliche Verträglichkeit von Neu- und Umbauten wird also maßgeblich durch Proportionen, Maßstäblichkeit und Materialität des Baukörpers bestimmt.

Bestimmte Grundmerkmale in der Fassadengestaltung sind vielen Gebäuden gemein. So sind die Fenster der einzelnen Geschosse meist axial übereinander angeordnet, zeigen ein einheitliches Format und haben häufig den gleichen Abstand zueinander.

Die Fassade wird durch einen Material- oder Farbwechsel meist im Sockelbereich gegliedert.

Das Farbspiel von Wand, Sockel, Gesims, Faschen und teilweise Fensterläden ist maßgeblich für einen harmonischen Gesamteindruck. Die Farben wirken direkt auf das Gesamtbild des Straßenraums. Somit sollten sie immer im Zusammenhang mit der Nachbarschaft gesehen werden. Hier sind orts- und regionaltypisch erdig-bunte und warme Farbtöne zu bevorzugen, da sie ein lebendiges und freundliches Gesamtbild erzeugen.

Farbakzente können zum Beispiel durch Hervorhebung der Sockelbereiche, Fensterfaschen oder durch farbige Fensterläden und Türen gesetzt werden.

Die Farbpalette soll, ebenso wie die Beratung durch das sanierungsbeauftragte Büro, helfen, eine harmonische Farbkombination im Zusammenspiel mit den angrenzenden Gebäuden zu finden.

Werbeanlagen können das Ortsbild in positiver Weise prägen, sind aber je nach Gestaltung auch in der Lage, nachhaltige Störungen zu verursachen. Es ist darauf zu achten diese mit Bedacht zu wählen und damit das Ortsbild zu verbessern. Ein hochwertige, handwerkliche Fertigung ist zu empfehlen.

4.1 Gesamtbild

Die Gesamtfassade des Gebäudes ist hinsichtlich Material, Struktur und Farbe als Einheit zu betrachten.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden Materialien, Glas oder Kunststoff.

Sofern eine Verkleidung der Fassade mit Holz erfolgt, sollte diese als senkrechte Lattung ausgeführt werden.

Prägende Fassadenelemente wie Gesimse, Gewände o. ä. sind sichtbar zu erhalten.

An denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäuden sollte eine Innendämmung gegenüber einer Außendämmung bevorzugt werden. Denkmalpflegerische Belange sind im Einzelfall mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde gesondert abzustimmen.

4.2 Farbe

Unzulässig für die Farbgestaltung der Fassade sind kräftige, grelle Farben sowie die Farbkombination aus weiß (Fassade) und dunklem, kühlem Grau (für Faschen, Sockel, etc.), welches einen Hellbezugswert (HBW) von 28 überschreitet.

Fassadenanstriche sollten mit gedeckten, altorttypischen Farbtönen erfolgen. Die Farbgebung sollte vorab mit dem Sanierungsbeauftragten Büro und der Gemeinde abgestimmt werden.

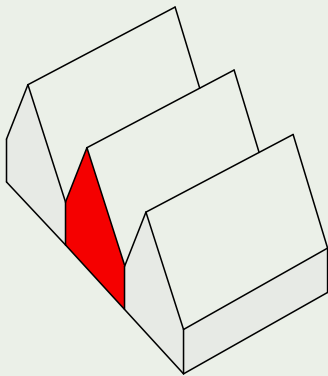
Flächige Farbanstriche auf Naturstein sind unzulässig.

In Naturstein ausgeführte Sockel sind sichtbar zu erhalten oder zu verputzen.

Eine Farbauswahl finden sie auf der nächsten Seite.

4.3 Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen müssen sich in Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe dem Gebäude anpassen und dürfen das Orts- und Straßenbild nicht verunstalten. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie grelle Farben sind unzulässig.



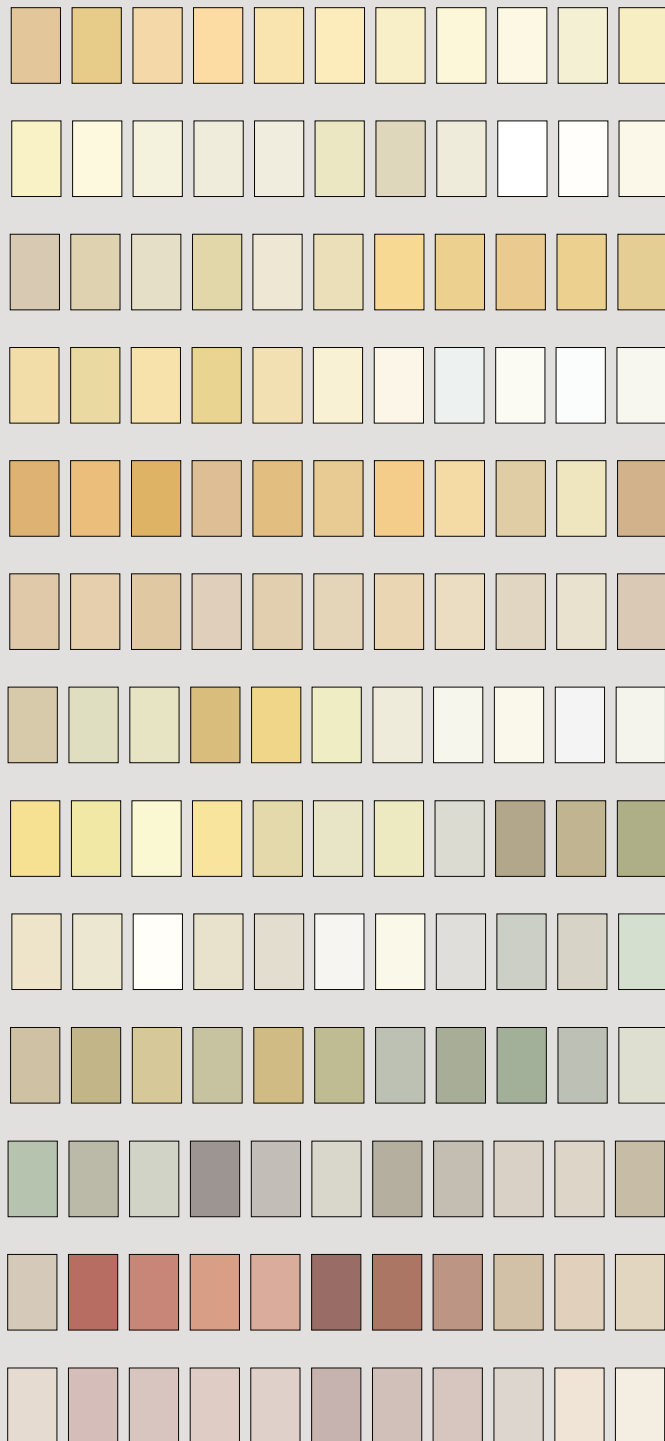
Fassadenfarbe

Farbauswahl für verputzte Fassaden

Die Farben orientieren sich an der Publikation
„Farben im Dorf - Ein Beitrag zur Farbgestaltung
ländlicher Architektur in Mainfranken“

<https://www.ale-unterfranken.bayern.de/122094/index.php>

Die Abbildungen der Farben sind aus drucktechnischen Gründen nicht farbverbindlich.





August-Bebel-Straße



August-Bebel-Straße



Beispiel Werbeanlage
August-Bebel-Straße



Kirchstraße



Seeweg



Bachstraße



Böhmenstraße



Ringstraße



Ringstraße

FASSADENÖFFNUNGEN

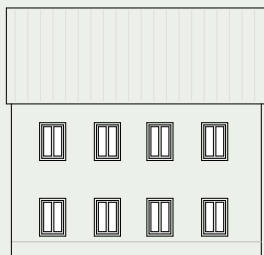
Zu den wichtigsten Gliederungselementen der Fassade zählen Fensteröffnungen. Man findet hier orts- und regionaltypisch wiederkehrende Ordnungsprinzipien in Bezug auf Größe, Format, Anzahl, Material und Anordnung der Fenster. Entscheidend für das Erscheinungsbild eines Gebäudes ist die Anzahl und Anordnung als auch das harmonische Verhältnis der Fensteröffnungen zur geschlossenen Wandfläche.

Die Fenster zeigen ein stehendes Format, d.h. sie sind höher als breit im Verhältnis 3:2 bis 5:4 auf. Traditionell werden Fensterrahmen und Türen aus Holz handwerklich gefertigt. Die Rahmen sind profiliert. Zusätzlich ist ein Wetterschenkel vorhanden, mit Hilfe dessen das Wasser vom Fenster weggeleitet wird.

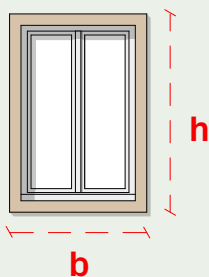
Für ein harmonisches Gesamtbild eignen sich zweiflüglige Fenster. Diese haben darüber hinaus den Vorteil, dass die im geöffneten Zustand nicht so tief in den Innenraum hineinragen und den Bewegungsraum im Inneren weniger einschränken. Orts- und regionaltypisch sind helle Fensterrahmen. Der helle Farbton fasst die Glasfläche und unterstützt eine optische Vergrößerung der Öffnungen.

Öffnungen sind häufig durch eine Einfassung in Form von Holz- oder Steingewänden oder in einer abgeschwächten Weise in Form von strukturell oder farblich aufgemalten Gewänden, sogenannten Faschen, abgesetzt.

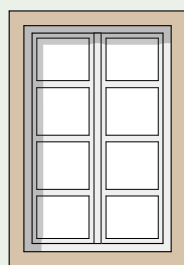
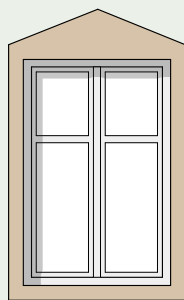
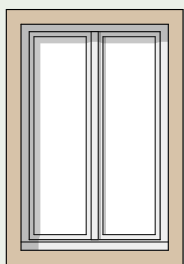
Historisch wurden für die Verschattung Klappläden aus Holz vorgesehen. Heute werden als Sicht- und Sonnenschutz häufig Rollläden oder Jalousien verwendet. Hier ist es für das Erscheinungsbild besonders wichtig, auf die Farbgebung zu achten. Eine zu dominante Erscheinung gilt es zu vermeiden. Rollladenkästen sollten so angebracht werden, dass sie nicht über die Putzflächen hinausragen und im Idealfall überputzt sind.



Fassadengliederung



Fensterformat



Fensterteilung

5.1 Anordnung

An der zur Straße orientierten Fassadenseite muss der Anteil der Wandfläche gegenüber der Fensterfläche überwiegen.

Wandöffnungen sind so anzuordnen, dass die Wandflächen rhythmisch gegliedert werden.

Übereckfenster sind nicht zulässig.

5.2 Format

Fenster sind rechteckig stets in klar erkennbarem stehendem Format (höher als breit) auszuführen. Werden lediglich Fenster ausgetauscht, genießen liegende Wandöffnungen Bestandsschutz und dürfen erhalten bleiben. Diese liegenden Fenster, mit einer Breite größer 1,00 m, sind dann mindestens zweiflügelig auszubilden.

Fenster dürfen weder in den Sockel noch in die Dachfläche einschneiden.

5.3 Teilung

Fenster ab einem lichten Öffnungsmaß von 1,00 m sollten zweiflügelig gegliedert werden.

Teilung könnten entweder konstruktiver Art sein oder aber in Form von glasteilenden oder sog. Wiener Sprossen realisiert werden.

5.4 Material

Türen und Fenster sollten in Holz ausgeführt werden. Kunststofffenster sollten lediglich bei Gebäuden verwendet werden, die nach 1945 errichtet wurden. Sofern Kunststofffenster verwendet werden, sollten diese flächenversetzt, mit Wetterschenkel, schmalen Profilen und einer maximalen Stulpbreite von 12 cm ausgeführt werden.

5.5 Farbigkeit

Fenster, Fensterrahmen und Türen sind in erdig-bunten und hellen Farben zu gestalten. Sofern ein Grauton verwendet wird, ist ein warmer Grauton zu wählen, der einen Hellbezugswert (HBW) von 48 nicht unterschreitet. Holzfenster und -türen können zudem auch naturbelassen sein.

5.6 Sonnenschutz

Rolladenkästen müssen so eingebracht werden, dass diese nicht über die äußere Putzfläche der Fassade hinausragen. Die Farbgebung der Rolladenkästen, Rollläden und Jalousien ist vom Antragsteller vorab mit dem Sanierungsbeauftragten Büro abzustimmen.

Zum Sonnen- und Wetterschutz sollten vorrangig Schiebe- oder Klappläden verwendet werden.

Rollladen- und Jalousiekästen sollten so eingebaut werden, dass die ursprüngliche Fensterproportion beibehalten wird und die Rolladenkästen nicht über den Fensterrahmen in die Verglasung hineinragen.

Rollladen- und Jalousiekästen sollten überputzt werden.

Auf Raffstores und Außenjalousien sollte verzichtet werden.

5.7 Schaufenster

Schauenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Ihre Breite darf 2,0 m nicht überschreiten. Bei der Festlegung der Breite ist auf die Fassadengliederung in den Obergeschossen Bezug zu nehmen.

5.8 Haustüren

Vom öffentlichen Raum aus einsehbare Haustüren sollten in Massivholz ausgeführt werden.

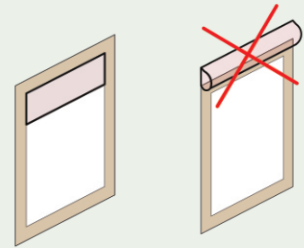
5.9 Garagen- und Scheunentore

Scheunentore sind als Schiebetore, alternativ als zweiflügelige Drehtore in Holz mit senkrechter Lattung auszuführen.

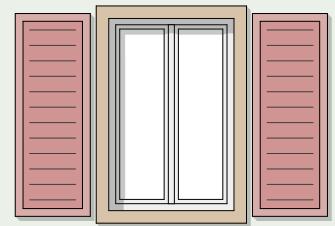
Zufahrten zu Tiefgaragen oder eingeschobene Parkplätze (Rücksprünge in der Fassade) sind in der Erdgeschosszone auf der zur Straße zugewandten Seite des Gebäudes nicht zulässig.

Garagentore sollten als Dreh- oder Schwingtore gestaltet werden, alternativ als Seitensektionaltore.

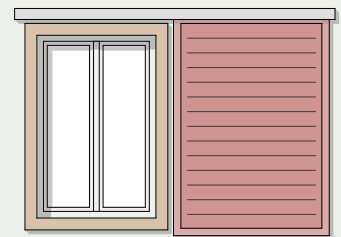
Vom öffentlichen Raum einsehbare Garagentore sollten in Massivholz gefertigt werden.



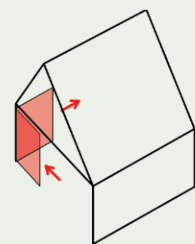
Rolläden



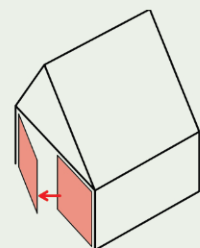
Klappläden



Schiebeläden



Schiebetor



Drehtor



August-Bebel-Straße



Lindenstraße



August-Bebel-Straße



Höchbergerstraße

Freiflächen* und Einfriedungen

Tore, Mauern und Zäune bilden im Zusammenspiel mit Gebäudefronten die Raumkante zum öffentlichen Raum. Hierdurch entstehen markante, geschlossene Straßenräume. Offene Lücken und Höfe entlang des Straßenraumes sind für den Altort untypisch. Die Gestaltung von Hoftoren und Einfriedungen hat wie auch die Gebäudegestaltung eine direkte Wirkung auf das Erscheinungsbild des Straßenraums und ist somit ebenso von Bedeutung.

Einfriedungen und Tore sind historisch aus Holz oder Metall ausgeführt. Teilweise haben sie einen Naturstein- oder Betonsockel (Zäune) bzw. Pfosten (Toranlagen).

Material, Gliederung und Farbe orientieren sich an der gebauten Umgebung und den orts- und regionaltypischen Faktoren. Eine senkrechte Gliederung ist hierbei typisch.

Einfahrten, Höfe und Gärten im Altort unterliegen einem starken Nutzungswandel gegenüber früher. Heute dienen die Freiflächen oft dem Abstellen von Fahrzeugen, der ländlich-landwirtschaftliche Charakter wandelt sich zu einem städtisch geprägten Raum. Dabei sind im dicht bebauten Altort Freiräume viel zu wertvoll, um nur als Abstellfläche zu dienen.

Aus kleinklimatischen Gründen, aber auch zur Förderung der Versickerung von Regenwasser sollte die Versiegelung auf dem privaten Grundstück so stark als möglich zurückgenommen und eine verstärkte Begrünung angestrebt werden. In den Gärten sollten heimische und standortgerechte Pflanzenarten Verwendung finden, da diese einen direkten Nutzen für Mensch und Tier bringen.

Zur Gestaltung von Zufahrten und Hofräumen wird die Verwendung eines kleinformatigen Natursteinpflasters angeregt, da dieses eine lebendige Oberfläche hat. Wichtig ist auch hier die Verwendung von warmen und naturnahen Farbtönen. Ein ähnliches Erscheinungsbild können auch Betonpflaster mit einer vergüteten Oberfläche (Natursteinvorsatz) erzeugen. Je größer die Fugenausbildung bei Pflasterflächen und je versickerungsoffener ein Belag, desto leichter können sich Gräser und Pflanzen ansiedeln und Regenwasser versickern.

*Für private Freiflächen können nach BayBO keine verbindlichen Festsetzungen getroffen werden. Die nachfolgende Erläuterung kann deshalb lediglich als Empfehlung verstanden werden und ist nicht Teil der Gestaltungssatzung. Sofern eine Förderung nach dem Kommunalen Förderprogramm in Anspruch genommen wird, sind die Empfehlungen jedoch zu beachten.

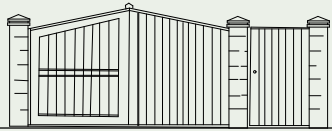
7.1 Hoftor / Hoftür

Historische Hoftoranlagen sind zu erhalten.

Hoftore sind als zweiflügelige Drehtore auszubilden.

Hoftore sind als Holztore mit senkrechter Gliederung, als Stahlrahmentore mit vertikaler Holzlattung oder als pulverbeschichtete, handwerklich gefertigte Metalltore mit vertikalen Gliederungselementen auszuführen.

Die Mauerpfeiler sollten aus Naturstein, verputztem Mauerwerk oder aus handwerklich bearbeitetem Betonwerkstein hergestellt werden.



Toranlage mit Torpfeilern und seitlicher Pforte

7.2 Befestigte Flächen

Hofflächen sollten soweit als möglich entsiegelt werden. Für befestigte Bereiche wird die Verwendung eines Natursteinpflaster oder eines Betonpflasters, das dem Natursteinpflaster in der Oberfläche, der Erscheinung, der Farbigkeit und der Fugengestalt ähnlich ist (Betonsteinpflaster mit Natursteinvorsatz) empfohlen. Alternativ ist auch die Ausbildung einer wassergebundenen Decke möglich.

7.2 Einfriedungen (Mauern, Zäune)

Hofbereiche sollen durch Mauern, Tore oder Zäune vom öffentlichen Straßenraum abgetrennt werden.

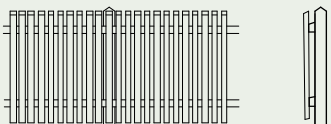
Mauern sind in Naturstein (unverputzt), Beton oder als verputztes Mauerwerk auszuführen. Betonmauern sollen handwerklich bearbeitet werden (z.B. Stampfbeton, scharrierter Beton, ...).

An den öffentlichen Verkehrsraum angrenzende Zäune sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung oder als pulverbeschichtete Eisenzäune mit senkrechten Stäben auszuführen.

Stabmattenzäune und Steingabionen sind nicht zulässig.

7.3 Geländer

Geländer an Balkonen, Terrassen, Hauseingängen u. ä. sind in Holz mit senkrechten Latten oder in Metall mit senkrechten Stäben auszuführen.



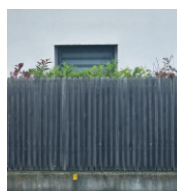
Holzlattenzaun



Ringstraße



Kirchstraße



Bachstraße

§ 5 ABWEICHUNGEN

Von den Vorschriften dieser Satzung können von der Gemeinde Waldbüttelbrunn unter Voraussetzung des Art. 63 BayBO Abweichungen gewährt werden, wenn das Ziel der Satzung, das Ortsbild zu erhalten, nicht beeinträchtigt wird (gilt auch für verfahrensfreie Bauvorhaben).

§ 6 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Wer dieser Satzung zuwiderhandelt, kann nach Art. 79, Abs. 1 Nr. 1 BayBO mit einer Geldbuße belegt werden. Die Höhe der Geldbuße bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalls. Sie kann gem. Art. 79 Abs. 1 BayBO bis zu 500.000 Euro betragen.

§ 7 IN-KRAFT-TRETEN

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung vom 10.09.2018 außer Kraft.

Waldbüttelbrunn, den 27.04.2026



Klaus Schmidt
Erster Bürgermeister, Gemeinde Waldbüttelbrunn

04

**KOMMUNALES
FÖRDERPROGRAMM**

Für die Durchführung privater Baumaßnahmen erlässt die Gemeinde Waldbüttelbrunn folgende Richtlinien für das Kommunale Förderprogramm:

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND GRUNDLAGE

Der räumliche Geltungsbereich des Kommunalen Förderprogramms ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung. Gefördert werden Maßnahmen, die innerhalb des Geltungsbereichs liegen (siehe beiliegender Abgrenzungsplan).

Dem Kommunalen Förderprogramm liegen die Gestaltungssatzung, die Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB sowie das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept zugrunde.

§ 2 ZWECK UND ZIEL DER FÖRDERUNG

Ziel und Zweck des Kommunalen Förderprogramms ist die Erhaltung des Ortskerns von Waldbüttelbrunn mit seinem typischen Siedlungsgefüge und den noch vorhandenen historischen Bauten / Bauteilen. Daneben soll die Weiterentwicklung vom Ortskern bei Neu-, An- oder Umbauten durch geeignete Gestaltungsmaßnahmen nach Vorgabe der Gestaltungssatzung gelenkt werden.

Um das Engagement der Eigentümer für die Ortsbildpflege zu stärken und zu unterstützen, soll der gestalterische Mehraufwand für die ortsgerechte Gestaltung durch das vorliegende Kommunale Förderprogramm gemindert werden.

§ 3 GEGENSTAND DER FÖRDERUNG

Bei umfassenden Baumaßnahmen, die in Form von Kostenerstattungsbeträgen nach den Städtebauförderungsrichtlinien gefördert werden, entfällt eine Förderung nach diesen Richtlinien.

Im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms können folgende Sanierungsmaßnahmen gefördert werden:

Entweder:

a) Kommunales Förderprogramm „Hülle“

- Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der vorhandenen Gebäude; insbesondere Maßnahmen an Fassaden einschließlich Fenstern und Türen, Dächern ein-

schließlich Dachaufbauten, Hoftoren und Hofeinfahrten, Einfriedungen und Treppen mit ortsbildprägendem Charakter

- Anlage und Neugestaltung von Vor- und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, wie z.B. durch ortstypische Begrünung und Entsiegelung
- Umbau- oder Anbaumaßnahmen, Ersatzbauten, Neubauten

Werden an einem Objekt mehrere Teilmaßnahmen durchgeführt, z.B. Sanierung der Fenster und Dacheindeckung, so gilt dies als Gesamtmaßnahme.

Oder:

b) Kommunales Förderprogramm „Hülle und Kern“

Im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms „Hülle und Kern“ kann die umfassende Sanierung eines leerstehenden oder von Leerstand bedrohten Gebäudes bezuschusst werden, wenn darin Wohnraum (eigengenutzt oder vermietet, keine Ferienwohnungen/Boardinghouseapartments) geschaffen wird.

Vor Beginn der Maßnahme ist der Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde erforderlich.

Bezuschusst werden können:

- Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der Gebäudefassaden einschließlich Fenstern und Türen, Dächern einschließlich Dachaufbauten, Hoftoren und Hofeinfahrten, Einfriedungen und Treppen mit ortsbildprägendem Charakter in Verbindung mit
- Maßnahmen im Gebäudeinneren wie die Änderung von Grundrissen, die Erneuerung von Sanitär- und Elektroinstallationen, die Erneuerung der Heizung, u. ä.

§ 4 GRUNDSÄTZE DER FÖRDERUNG

Die geplante Gesamtmaßnahme hat sich den Geboten der Gestaltungssatzung sowie den Inhalten des Beratungsprotokolls anzupassen.

Nicht zuwendungsfähig sind (gilt sowohl für a) Kommunales Förderprogramm „Hülle“ als auch für b) Kommunales Förderprogramm „Hülle und Kern“):

- Sämtliche Maßnahmen, die nicht der Gestaltungssatzung entsprechen, unabhängig von einer Befreiung von der Satzung. Darüber hinaus:
- Flachdächer
- Außenkamine

- Photovoltaikanlagen, Solaranlagen einschl. Unterkonstruktion
- Kunststofffenster, Holz-Alu-Fenster, Dachflächenfenster aus Kunststoff oder Holz-Alu, Kunststofftüren, (Holz-)Alu-Türen
- Rollläden, Raffstores, u. ä.
- Wärmedämmverbundsysteme, außen an der Fassade angebracht
- Tiefbaumaßnahmen an privaten Freiflächen
- Grünpflanzungen

Nicht zuwendungsfähig sind darüber hinaus (gilt für

a) Kommunales Förderprogramm „Hülle“:

- Konstruktive Maßnahmen (Ausnahme im Bereich Dach: Gefördert wird von der inneren Konterlattung über die Dachkonstruktion, die Dachdämmung bis zur Dacheindeckung. Weiterhin die Errichtung von Dachgauben einschließlich der hierzu notwendigen konstruktiven Maßnahmen und der Gaubendämmung)
- Sämtliche Maßnahmen im Inneren des Gebäudes (Ausnahme s. o. im Bereich Dach sowie im Bereich Fassade/Außenwände. Hier werden Maßnahmen von der Innendämmung (ohne Innenputz) bis zum Außenputz mit Außenanstrich, jedoch ohne außenliegendes Wärmedämmverbundsystem gefördert.)

§ 5 ZUWENDUNGSFÄHIGE KOSTEN UND HÖHE DER FÖRDERUNG

Zuwendungsfähig sind jene Kosten, die in sach- und fachgerechter Erfüllung der Gestaltungssatzung entstehen. Abweichend hiervon wird bei Neubauten der gestalterische Mehraufwand zugrunde gelegt. Die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen werden mit bis zu 10 v. H. der reinen Bauleistungen berücksichtigt. Werden Maßnahmen in Eigenleistung durchgeführt, so sind lediglich die Materialkosten zuwendungsfähig.

Höhe der Förderung

a) Kommunales Förderprogramm „Hülle“:

Bis zu 30 v. H. der förderfähigen Kosten bei Bestandsgebäuden bzw. bis zu 10 v. H. der förderfähigen Kosten bei Neubauten, höchstens jedoch 50.000 Euro pro wirtschaftlicher Einheit, werden von der Gemeinde Waldbüttelbrunn zusammen mit der Städtebauförderung als Zuwendung übernommen. Die förderfähigen Kosten können auch auf mehrere Jahre und mehrere Objekte auf einem Grundstück verteilt werden.

b) Kommunales Förderprogramm „Hülle und Kern“:

Bis zu 30 v. H. der förderfähigen Kosten, höchstens jedoch 100.000 Euro pro wirtschaftlicher Einheit, werden von der Gemeinde Waldbüttelbrunn zusammen mit der Städtebau-

förderung als Zuwendung übernommen.
Es besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Förderung.

Die Inanspruchnahme des Kommunalen Förderprogramms schließt andere Förderungen der Gemeinde Waldbüttelbrunn aus, ausgenommen die Zisternenförderung.

All diejenigen Liegenschaften, die vor dem 27.04.2026 bereits eine Förderung in Anspruch genommen haben oder eine damals niedrigere Förderhöchstgrenze erreicht hatten, können für weitere Sanierungsmaßnahmen die neue Förderhöchstgrenze ausschöpfen. In der Vergangenheit gewährte Förderungen werden jedoch berücksichtigt.

§ 6 ZUWENDUNGSEMPFÄNGER

Die Fördermittel werden natürlichen und juristischen Personen sowie Personengesellschaften in Form von Zuschüssen gewährt. Der Antragstellende muss zugleich Grundstückseigentümer sein.

§ 7 ANFORDERUNGEN BEI ANTRAGSTELLUNG

Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn nach fachlicher und rechtlicher Beratung durch die Gemeinde Waldbüttelbrunn und des von ihr beauftragten Planungsbüros bei der Gemeinde Waldbüttelbrunn einzureichen.

Gefördert werden Maßnahmen, die vor Zustimmung der Gemeinde nicht begonnen wurden und für die noch keine Auftragsvergabe stattgefunden hat.

Dem Antrag sind beizufügen:

- eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angabe über den voraussichtlichen Zeitraum (Beginn bis Ende)
- ein Lageplan Maßstab 1:1000
- Sanierungsvereinbarung (gilt nur für b) Kommunales Förderprogramm „Hülle und Kern“)
- ggf. weitere erforderliche Pläne, wie Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne
- Kostenangebote (inhaltlich vergleichbar):
 - 3 Angebote bei Kosten ab 5.000 EUR;
 - 2 Angebote bei Kosten unter 5.000 EUR;
 - 1 Angebot bei Eigenleistung
- Sofern nicht ausreichend Angebote vorliegen, wird ein Wettbewerbsabschlag von - 15% veranschlagt.
- ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden; ggf. sind die Bewilligungsbescheide beizufügen

Die Anforderungen weiterer Angaben oder Unterlagen bleiben im Einzelfall vorbehalten.

Die Gemeinde Waldbüttelbrunn und das Planungsbüro prüfen, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen der Ortsentwicklung sowie den Festsetzungen der Gestaltungssatzung entsprechen.

Die Förderzusage ersetzt nicht die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen. Geplante Maßnahmen dürfen erst nach schriftlicher Bewilligung der Gemeinde Waldbüttelbrunn begonnen werden.

§ 8 ABWEICHUNGEN

Die Gemeinde Waldbüttelbrunn behält sich eine Rücknahme der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder teilweise nicht der Bewilligungsgrundlage entspricht.

§ 9 IN-KRAFT-TRETEN

Dieses kommunale Förderprogramm tritt am Tag nach seiner Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt das kommunale Förderprogramm für den Ortskern Waldbüttelbrunn vom 12.09.2018 außer Kraft.

Waldbüttelbrunn, den 27.04.2026



Klaus Schmidt
Erster Bürgermeister, Gemeinde Waldbüttelbrunn

05

ANHANG

INFORMATIONEN ZUR STÄDTEBAUFÖRDERUNG

1. Wofür kann ich Fördermittel erhalten?

Umfassende Modernisierung am Gebäude, innen und außen, auch mit haustechnischer Installation: Städtebauförderung + Kommune (Eigenanteil)

Gestaltungsverbesserungen an der Fassade, die zur Aufwertung des Ortsbildes beitragen und den beschlossenen Sanierungszielen entsprechen: Städtebauförderung + Kommune (Eigenanteil über Kommunales Förderprogramm)

2. In welcher Form kann ich Fördermittel bekommen?

Die nachstehenden Angaben zu steuerlichen Vergünstigungen und Zuschüssen für Sanierungsmaßnahmen sind immer von der derzeit geltenden Rechtslage abhängig und können deshalb nur einen nicht abschließenden Überblick über die wichtigsten Finanzierungshilfen geben. Ein Rechtsanspruch, gleich welcher Art, kann aus diesen allgemeinen Informationen nicht abgeleitet werden. Wichtig ist, dass entsprechende Anträge immer vor Beginn der Maßnahme gestellt werden müssen.

Direkte finanzielle Zuschüsse:

Gemeindeebene:

vgl. Kommunales Förderprogramm

Landkreis Würzburg:

Der Landkreis Würzburg gewährt derzeit Fördermittel für Maßnahmen zur Aktivierung von Leerständen und Baulücken und Abriss- und Entsorgungsmaßnahmen, die qualifizierte Erstberatung durch einen Architekten, sowie im Rahmen einer Städtebauförderung.

Für den Erhalt von regional- und überregional bedeutsamen Baudenkmäler stellt der Landkreis Würzburg ebenfalls Zuschüsse bereit.

Antragstellung direkt beim Landratsamt Würzburg, Fachbereich 22

Weitere Infos finden Sie unter:

<https://www.landkreis-wuerzburg.de/>

Bezirk Unterfranken:

Der Bezirk Unterfranken gewährt derzeit für denkmalpflegerische Maßnahmen Zuschüsse i. H. v. 10 % bis zu 20 % der denkmalpflegerischen Mehraufwendungen.

Seit dem 01.01.2018 werden auch für Maßnahmen Zuwendungen gewährt, deren denkmalpflegerische Mehrkosten 40.000 € übersteigen.

Mit der Maßnahme darf erst nach Bewilligung der Zuwendung bzw. der Genehmigung des vorzeitigen Baubeginns durch den Bezirk Unterfranken begonnen werden.

Antragstellung über das Landratsamt Würzburg, Fachbereich 22.

Weitere Infos finden Sie unter:

<http://www.bezirk-unterfranken.de/>

Bayerische Landesamt für Denkmalpflege:

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat keinen bestimmten Zuschusssatz. Die Höhe der Zuschüsse richtet sich u. a. nach der Bedeutung und Dringlichkeit des Einzelfalls, der Zahl der vorliegenden Anträge und nach den bereitstehenden Haushaltsmitteln. Mit der Maßnahme darf erst nach Bewilligung der Zuwendung bzw. der Genehmigung des vorzeitigen Baubeginns durch das Landesamt für Denkmalpflege begonnen werden.

Antragstellung über das Landratsamt Würzburg, Fachbereich 22.

Weitere Infos finden Sie beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege.

Bayerische Landesstiftung:

Die Bayerische Landesstiftung fördert u. a. die Instandsetzung überregional bedeutsamer Baudenkmäler. Maßnahmen von Privatpersonen werden grundsätzlich nicht gefördert. Bei außergewöhnlichen Projekten bzw. Maßnahmen mit hohen denkmalpflegerischen Mehraufwendungen (z. B. umfangreiche Fachwerksanierungen etc.) empfehlen wir bei der Bayerischen Landesstiftung nachzufragen.

Antragstellung direkt bei der Bayerischen Landesstiftung, Alter Hof 2, 80331 München.

Weitere Infos sowie Formulare zum Herunterladen finden Sie unter:

<http://www.landesstiftung.bayern.de/>

Regierung von Unterfranken (Städtebauförderung):

Umfassende private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden, die sich in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet befinden, und die den Zielen der Gestaltungssatzung entsprechen, können mit Mitteln der Städtebauförderung bezuschusst werden. Gefördert wird dabei der Betrag der Gesamtkosten der Maßnahmen, der sich nicht mit den Erträgen des Gebäudes (Mieten, etc.) und Zuschüssen anderer Fördergeber finanzieren lässt.

Indirekte finanzielle Zuschüsse:

Steuerliche Abschreibungen:

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind nach Einkommenssteuergesetz (EStG) steuerliche Abschreibungen möglich.

Ein Sanierungsgebiet kann ausgewiesen werden, wenn städtebauliche Missstände vorliegen, die beseitigt werden sollen und Sanierungsmaßnahmen zügig, zweckmäßig und zielorientiert durchgeführt werden sollen.

Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung). Die Satzung legt u.a. das Gebiet und die Dauer zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen fest.

Welche Möglichkeiten der steuerlichen Abschreibung gibt es?

Bei vermieteten Immobilien: erhöhte Absetzung von Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten (9 Prozent über 8 Jahre und 7 Prozent über 4 Jahre)

→ **§ 7h EStG**

Bei Nutzung eines Gebäudes zu eigenen Wohnzwecken: Sonderausgabenabzug für Herstellungs- und Erhaltungsmaßnahmen (9 Prozent über 10 Jahre)

→ **§ 10f EStG** (einmalige Inanspruchnahme pro Person)

Bei vermieteten oder gewerblich genutzten Immobilien: Absetzung des Erhaltungsaufwandes mit gleichmäßiger Verteilung über 2 bis 5 Jahre

→ **§ 11a EStG**

Für Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes gibt es grundsätzlich die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung nach §§ 7i und 11b EStG - unabhängig davon, ob sie in einem Sanierungsgebiet liegen oder nicht. Falls Sie Eigentümer eines denkmalgeschützten Gebäudes sind, entscheiden Sie, ob Sie die Abschreibung nach §§ 7i und 11b EStG oder nach §§ 7h, 10f und 11a EStG vornehmen.

Hinweis:

Die Angaben in dieser Broschüre sind als allgemeine Hinweise zu verstehen. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerlichen Sinn kann nicht übernommen werden. Bitte holen Sie sich entsprechende fachliche Auskünfte bei Ihrem Steuerberater/ Wirtschaftsprüfer.

Welche Voraussetzungen müssen erfüllt werden?

Das zu sanierende Objekt (Gebäude/ Gebäudeteile/Eigentumswohnungen/ im Teileigentum befindliche Räume) muss im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet liegen.

Die geplanten Maßnahmen müssen den Zielen und Zwecken der Sanierungssatzung entsprechen.

Die geplanten Maßnahmen müssen darüber hinaus mit allen derzeit rechtskräftigen Satzungen der Gemeinde Waldbüttelbrunn und sonstigen rechtlichen Vorgaben übereinstimmen. Bescheinigungsfähig und damit steuerlich abschreibungsfähig sind

- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB zur Beseitigung von Missständen und zur Behebung von Mängeln (innen und/oder außen) sowie
- Maßnahmen, die der Erhaltung oder Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung von Gebäuden dienen, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen.

Vor der Maßnahme ist eine Modernisierungsvereinbarung mit der Kommune abzuschließen.

3. Was habe ich zu tun, um Fördermittel zu erhalten?

Kontakt mit der Gemeinde Waldbüttelbrunn.

Voraussetzung ist die Sanierungserfordernis zur Beseitigung baulicher Missstände mit dem Ziel einer strukturellen und gestalterischen Aufwertung der Gemeinde Waldbüttelbrunn Anforderung einer für die Antragsteller kostenfreien Beratung des für die Ortssanierung beauftragten Architekturbüros über die Gemeinde Waldbüttelbrunn.

Vorbereiten der erforderlichen Unterlagen für einen Förderantrag wie Pläne, Angebote, Kostenzusammenstellung usw.. Für komplizierte Maßnahmen ist es empfehlenswert, einen für denkmalpflegerische Belange versierten Architekten einzuschalten, um ein aussagekräftiges Gesamtkonzept zu erarbeiten.

Erstellen des Förderungsantrages wie Städtebauförderung, Denkmalpflege, Wohnungsbauförderung mit Hilfestellung der Gemeinde Waldbüttelbrunn und des Büros des Sanierungsbeauftragten Planers.

Mit der baulichen Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die Bewilligungen durch das Landesamt für Denkmalpflege, den Bezirk, den Landkreis und die Regierung von Unterfranken erteilt wurden. Förderschädliches Verhalten ist grundsätzlich zu vermeiden!

Abweichungen gegenüber dem eingereichten und bewilligten Projekt sind zusätzlich zu bewilligen. Auch hier darf nicht vorher begonnen werden

Nach Abschluss der gesamten baulichen Maßnahme ist der Regierung von Unterfranken und dem Landratsamt Würzburg ein Verwendungsnachweis vorzulegen, mit Fotos, Beschreibung und den erforderlichen Handwerkerrechnungen. Auch hier wird die Gemeinde Waldbüttelbrunn hilfreich zur Seite stehen.

DENKMALLISTE ALTORT

Stand: 24.06.2025

Wohngebäude, eingeschossiger, verputzter Fachwerkbau mit Satteldach über hohem Sockel, 1753.

August-Bebel-Straße 16
D-6-79-205-1
nachqualifiziert

Wohngebäude, eingeschossiger, verputzter Fachwerkbau mit Satteldach, bez. 1738.

August-Bebel-Straße 25
D-6-79-205-2
nachqualifiziert

Ehem. kath. Pfarrkirche St. Bartholomäus, jetzt Gemeindesaal, Saalbau mit Chorturm und Spitzhelm, Turm spätgotisch, 1602 erhöht, Chor und Langhaus 18. Jh., im 19. Jh. nach Westen erweitert; mit Ausstattung.

Lindenstraße 9
D-6-79-205-4
nachqualifiziert

Bodendenkmal

Archäologische Befunde im Bereich der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen ehem. Kath. Pfarrkirche St. Bartholomäus von Waldbüttelbrunn.

D-6-6225-0335
nachqualifiziert

Wichtige Anmerkungen zu dieser Denkmalliste:

Die Denkmalliste ist nicht als abgeschlossen zu betrachten. In Zweifelsfällen kann der jeweils aktuelle Stand der Denkmalliste beim Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder beim Landratsamt erfragt werden.

Die Beschreibungen in der Denkmalliste sind nicht erschöpfend; so können auch in der Liste nicht explizit genannte Nebengebäude Denkmaleigenschaft im Sinne des DSchG besitzen. In der Praxis sind (schon durch den Nähebereich gemäß Art. 6 DSchG) alle Maßnahmen im Umfeld von Bau- oder Kunstdenkmälern mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

IMPRESSUM

Text und Redaktion

Schlicht Lamprecht Kern
Architekten PartGmbB
Maibacher Straße 51
97424 Schweinfurt
09721/387080
info@schlichtlamprecht kern.de
www.schlichtlamprecht kern.de

Fotos, Pläne

Schlicht Lamprecht Kern
Architekten PartGmbB
Maibacher Straße 51
97424 Schweinfurt

Herausgeber

Gemeinde Waldbüttelbrunn
1. Bürgermeister
Klaus Schmidt
Lindenstraße 3
97297 Waldbüttelbrunn

27.04.2026

Diese Veröffentlichung wurde im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderprogramms durch die Bundesrepublik Deutschland und den Freistaat Bayern gefördert.



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



