



Markt Reichenberg

Altortsanierung



Gestaltungssatzung

Kommunales Förderprogramm

Vorwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

Der historische Ortskern ist ein Stück Heimat, in dem es sich lohnt zu leben, in dem es Freude bereitet, dort zu wohnen. Er soll auch ein lebendiger Kommunikationsplatz der Gesamtbevölkerung sein, mit dem sie sich emotional identifizieren kann.

Durch Abbruch, Um- und Neubauten in den letzten Jahrzehnten wurde die intakte Struktur beeinträchtigt und das ursprüngliche Ortsbild verändert. Diese Entwicklung ist Ansatzpunkt für die Ortssanierung.

Die Ortssanierung zielt darauf ab, die gewachsene Gestalt des Altortes, seiner Gebäude und Freiflächen zu erhalten, wo sie erhaltenswert sind. Sie will verbessern, wo Mängel und Missstände vorliegen. Hierzu ist eine Auseinandersetzung mit den Gestaltungsmerkmalen des traditionellen Ortskerns notwendig. Unter Berücksichtigung der Gestaltungsmerkmale soll nicht nur Vorhandenes kopiert, sondern auf zeitgemäße Weise weiterentwickelt werden – immer in Kenntnis der baukulturellen Tradition.

Die vorliegende Gestaltungssatzung und der hierzu angefertigte Leitfaden für Reichenberg sollen mit Ratschlägen, Fotografien und Erläuterungen helfen, ein Gefühl für das der örtlichen Situation angemessene Bauen zu bekommen. Die Gestaltungssatzung beinhaltet die Gestaltungselemente, die für das Ortsbild unverzichtbar sind. Das Kommunale Förderprogramm bietet für die Bürgerinnen und Bürger Anreize, die Ziele der Ortssanierung umzusetzen.

Ich hoffe, dass die Gestaltungssatzung mit dem Kommunalen Förderprogramm Sympathie weckt, an der Gestaltung des Ortes mitzuwirken und einen Weg aufzeigt, unseren historischen Ortskern zu erhalten, zu gestalten und noch lebenswerter zu machen.

Karl Hügelschäffer
1. Bürgermeister



Inhalt

0	Präambel	1
1	Generalklausel	1
2	Sonstige Bestimmungen	1
	Bestandsschutz	
	Denkmalschutz	
	Bebauungspläne	
3	Geltungsbereich	2
	Räumlicher Geltungsbereich	
	Sachlicher Geltungsbereich	
4	Festsetzungen	4
	Baukörper und Bauform	
	Dachgestaltung	
	Fassade	
	Sonnenschutz / Wetterschutz	
	Gebäudeumfeld	
	Werbeanlagen	
5	Schlussbestimmungen	12
	Abweichungen	
	Ordnungswidrigkeiten	
	Inkrafttreten	
	Kommunales Förderprogramm	13
	Geltungsbereich und Grundlage	
	Ziel und Zweck der Förderung	
	Gegenstand der Förderung	
	Grundsätze der Förderung	
	Zuwendungsfähige Kosten und	
	Höhe der Förderung	
	Zuwendungsempfänger	
	Anforderung bei Antragsstellung	
	Abweichungen	
	Inkrafttreten	
	Anhang	
	Denkmalliste Markt Reichenberg	18
	Informationen zur Städtebauförderung	20



0 Präambel

Zum Schutz des Ortsbildes und zur Ordnung der Ortsentwicklung, insbesondere der städtebaulichen und baulichen Gestaltung, erlässt der Markt Reichenberg für den vorgesehenen räumlichen Geltungsbereich (siehe Kap. 3.1) auf Grund von Art. 81 Bayerischer Bauordnung in der Fassung von 2008 und in Abstimmung mit der Regierung von Unterfranken, Landratsamt Würzburg sowie dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege folgende

Gestaltungssatzung

1 Generalklausel

Das gewachsene Baugesfüge des Altortes von Reichenberg ist zu erhalten, zu schützen und weiter zu entwickeln. Bei allen baulichen Maßnahmen sind charakteristische 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 von baulichen Maßnahmen im Sinne dieser Satzung zu beseitigen.

2 Sonstige Bestimmungen

2.1 Bestandsschutz

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

2.2 Denkmalschutz

Die Bestimmungen des Denkmalschutzes (DSchG) bleiben von dieser Satzung unberührt, d.h. alle Maßnahmen an Denkmälern und in deren Nähebereich sind erlaubnispflichtig. Die denkmalschutzrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen haben zudem Vorrang vor den Festlegungen dieser Gestaltungssatzung.

2.3 Bebauungspläne

Wird im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt, ist er an den Zielen dieser Satzung zu orientieren. Die im Bebauungsplan getroffenen, örtlichen Bauvorschriften haben Vorrang vor dieser Satzung.

3 Geltungsbereich

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

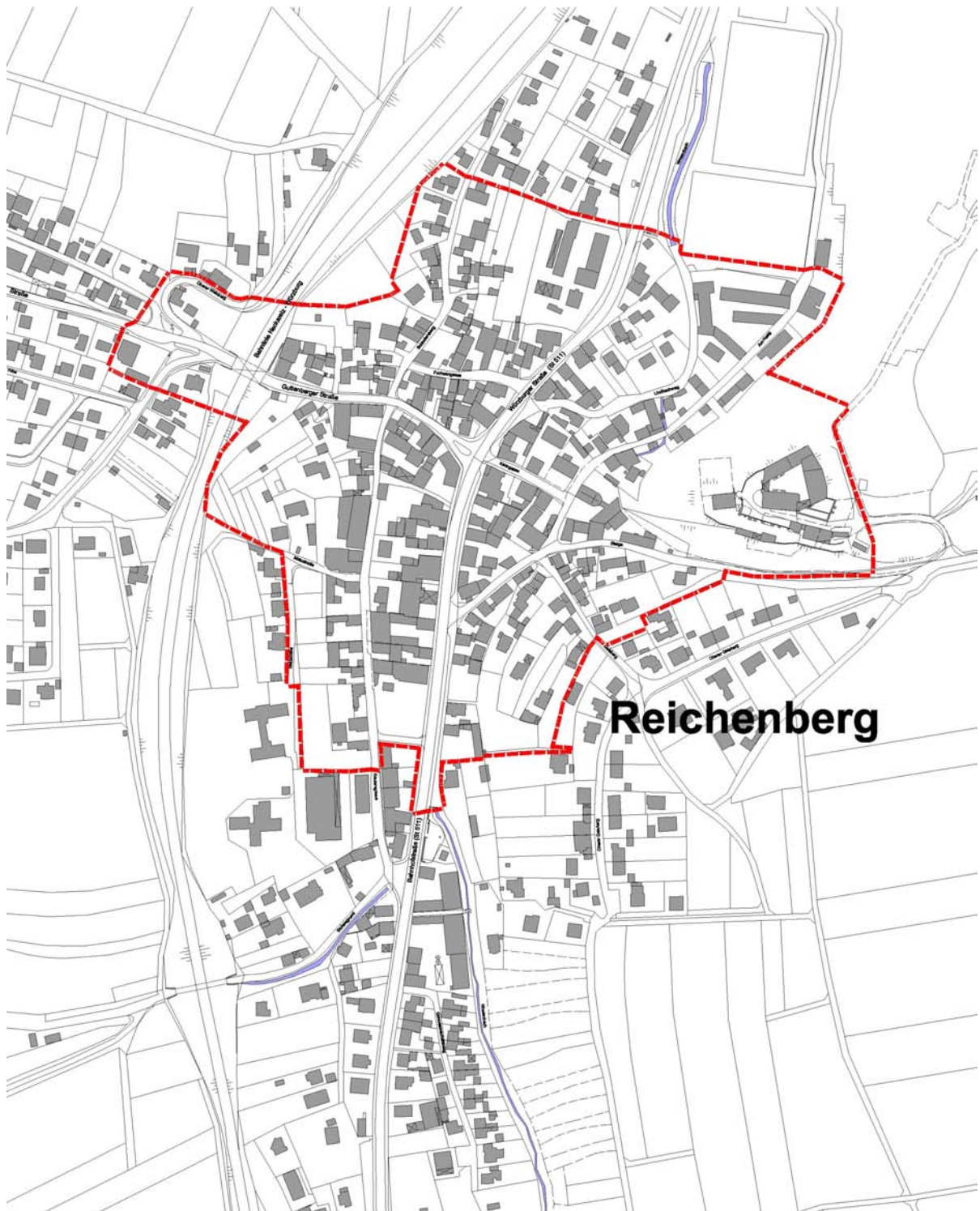
Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung umfasst den historischen Ortskern von Reichenberg. Er ist deckungsgleich mit dem Sanierungsgebiet.

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in dem beiliegenden Plan (*siehe folgende Seite*) eingetragen; dieser ist Bestandteil der Satzung.

3.2 Sachlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich umfasst genehmigungspflichtige, nicht genehmigungspflichtige und anzeigespflichtige Maßnahmen:

- Errichtung, Änderung, Instandsetzung sowie Beseitigung von baulichen Anlagen oder Teilen davon
- Gestaltung von privaten Freiflächen sowie Stützmauern und Einfriedungen



■ Bebauung

— Abgrenzung Geltungsbereich der Gestaltungssatzung
= Sanierungsgebiet

4 Festsetzungen

4.1 Baukörper und Bauform

- (1) Die für den Altort typischen Raumkanten sind zu erhalten; neue Gebäude müssen diese Raumkante aufnehmen, also direkt an der Straßenkante errichtet werden, es sei denn, ein Bebauungsplan beinhaltet andere Festsetzungen. Bauten dürfen nicht durch Vor- oder Rücksprünge zergliedert sein, sondern sind als kompakter Baukörper auszubilden. Balkonkonstruktionen über Eck sind nicht erlaubt.
- (2) Die natürliche Geländehöhe darf nicht verändert werden. Die Höhe der Sockel bzw. Keller-geschosse von Neubauten ist an den Bestand anzupassen.
- (3) Anbauten und Nebengebäude müssen sich dem Hauptbau unterordnen; ihr First muss daher mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptgebäudes sitzen; Anbauten in Verlängerung des bestehenden Hauptgebäudes mit gleicher Firstrichtung und Firsthöhe sind zulässig. Das Zusammenziehen benachbarter Einzelbaukörper in der Straßenfront oder im Dach ist nicht erlaubt. Bei der Umnutzung von Gebäuden sollte das ursprüngliche Bauvolumen beibehalten werden. Gartenhäuschen und überdachte Freisitze sind als tragende Holzständer- oder schlanker Stahlkonstruktion auszuführen. Nachträgliche Anfügungen an historische Gebäude (Balkon, Loggia, Wintergarten) sind dann unzulässig, wenn sie von der Straßenseite her einsehbar sind.

4.2 Dachgestaltung

- (1) Die Hauptgebäude sind als Sattel-, Mansard-, Halbwalm- oder Vollwalmdach, mit mittigem First und mindestens 42° Neigung auszubilden. Historische Sonderdachformen sind zu erhalten. Anbauten an das Hauptgebäude müssen sich an dessen Dachgestaltung anpassen.
- (2) Nebengebäude können mit einem Sattel- oder Pultdach mit nicht weniger als 25° Neigung ausgebildet werden. Bis zu einer Breite von 7,00 m dürfen Nebengebäude auch mit einem flacher geneigten Pultdach mit mindestens 20° ausgestattet sein. Neue Flachdächer sind nicht erlaubt. Bestehende Flachdächer können bis

maximal 20,00 m² als Terrasse genutzt werden, wenn sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind. Schmale Nebengebäude bis zu einer Fläche von 30,00 m² dürfen auch mit einem flacher geneigten Dach aus Titanzink, Blech oder Kupfer ausgebildet werden.

- (3) Krag- oder Vordächer dürfen maximal 1,25 m auskragen und können bis zu einer Größe von 4,00 m² mit Flachglas, Blech oder Ziegel eingedeckt sein. Horizontale Vor- und Kragdächer aus Beton oder Kunststoff sowie umlaufende Kragplatten sind nicht erlaubt.
- (4) Der Dachüberstand darf am Ortgang maximal 0,20 m, an der Traufe maximal 0,30 m (ohne Rinne) betragen. Vorhandene Gebäude dürfen bei nachträglichen Dachausbauten eine Traufhöhung von 0,40 m aufweisen. Bei Neubauten ist ein Kniestock von maximal 0,50 m erlaubt.
- (5) Als Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Dachsteine als Tonziegel bzw. Betondachsteine und im besonderen Fall Naturschiefer je nach Bestand zugelassen. Andere Farben und Materialien wie Kunststoff- oder Blechziegel sind unzulässig.
Eingetragene Baudenkmäler müssen mit naturroten Tonziegeln oder mit Naturschiefer je nach Bestand eingedeckt werden.
- (6) Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 42° und nur als Einzelgauben zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf maximal ein Drittel der Trauflänge des Daches betragen. Sie müssen sich in Material, Farbe und Größe in die Dachfläche einfügen. Die Seitenflächen der Gauben können verglast werden. Seitenverkleidungen aus Blech oder Schiefer sind zulässig, jedoch nicht aus Kunststoff. Dachflächenfenster sind nur im nicht einsehbaren öffentlichen Raum zulässig. In Sonderfällen ist die Genehmigung des Gemeinderates einzuholen. Ihre Breite darf maximal 1,00 m betragen. Sie müssen in Anordnung, Größe und Format eine rhythmische Gliederung bilden.
- (7) Es sind Schlepp-, Walm- oder stehende Gauben möglich. Pro Dach dürfen jedoch nur eine Gaubenart und ein Zwerchhaus errichtet werden. Das Zwerchhaus darf maximal 3,50 m breit sein. Der First des Giebels muss jeweils

mindestens 1,00 m unter dem First sowie über der Traufe des Haupthauses liegen. Die gesamte Gaubenbreite (Außenbreite) darf maximal 1,35 m breit sein. Der Abstand zwischen den Dachgauben muss mindestens 1,00 m, zum First und Ortgang jeweils mindestens 1,00 m aufweisen. Doppelreihige Gauben sind erst ab einer Sparrenlänge von 8,00 m erlaubt. Die Größe der oberen Gauben darf maximal 0,50 m² betragen.

- (8) Dachrinnen, Verwahrungen und Fallrohre sind mit dem üblichen Material (Kupfer, Zink) handwerklich auszuführen oder müssen in einer dem Dach bzw. der Fassade angepassten, zurückhaltenden Farbe gestrichen werden. Kunststoffrohre und -rinnen sind unzulässig.
- (9) Kamine sollten am First oder in Firstnähe aus dem Dach stoßen; sie dürfen gemessen ab der unteren Kante maximal 1,50 m hoch sein. Verkleidungen aus Kunststoff sind untersagt.
- (10) Dachantennen und Satellitenschüsseln müssen bei giebelständigen Gebäuden 5,00 m, bei traufständigen Gebäuden 2,00 m Abstand zur Straßenseite aufweisen. Antennenanlagen sind zulässig. Die Fläche von Solaranlagen darf maximal 25 % der Dachfläche ausmachen. Bei traufseitigen Dächern dürfen Solaranlagen nicht dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sein. Bei giebelständigen Dächern sollen Solaranlagen im hinteren Drittel der Dachfläche angebracht werden. Differenzblöcke zur Richtungsänderung von Solarzellen sind nicht erlaubt.

4.3 Fassade

- (1) Die Gesamtfassade der Gebäude ist hinsichtlich Material, Struktur und Farbe als Einheit zu betrachten; die Geschosse müssen zueinander Bezug nehmen. Massive auf Sicht gemauerte Natursteinsockel dürfen nicht verputzt oder verkleidet werden. Auch bei einer Nutzung des Erdgeschosses als Geschäft müssen die tragenden Konstruktionselemente sichtbar bleiben (Mindestbreite der Pfeiler 0,30 m). Veränderungen oder Freilegungen von Fachwerk dürfen nur durchgeführt werden, wenn dies historisch begründet ist und sich dadurch kein Nachteil für das gesamte Erscheinungsbild der Fassade ergibt.

Bei der Umnutzung historischer Nebengebäude und Scheunen müssen die Grundzüge bzw. Grundelemente der vorhandenen Gebäudestruktur erhalten bleiben; ansonsten ist die Zulässigkeit nach den Bestimmungen dieser Satzung zu prüfen.

- (2) Die farbliche Gestaltung der Fassade ist auf die Befundsituation bei Baudenkmälern und die umgebende Bebauung abzustimmen. Verkleidungen aus Faserzementplatten, Kunststoff, Aluminium, Glas, Keramik oder anderen hochglänzenden Materialien sind untersagt. Außenputze sind stets in traditioneller, geschleibter Verarbeitung als mineralischer Putz aufzubringen. Putzanstriche müssen mit Mineralfarbe bzw. Siliconharzfarbe ausgeführt werden. Vor der Genehmigung können Farb- oder Putzproben verlangt werden.
- (3) Gliederungselemente ohne Bezug zur Konstruktion sind nicht erlaubt (Fachwerkattrappen, Zierputze etc.). Vor- bzw. Rücksprünge sind nur für Gesimse, Tür-, Fenster- und Torgewände zulässig. Historische Wandauskragungen müssen erhalten bleiben.
- (4) Holzverkleidungen sind nur an Nebengebäuden erlaubt. Es dürfen nur heimische Holzarten in traditioneller, einfacher Form verarbeitet werden.
- (5) Fenster und Türen müssen in Anordnung, Größe und Format eine rhythmische Fassadengliederung bilden. Alle Wandöffnungen müssen zu den Gebäudeecken einen wahrnehmbaren Abstand halten. Doppelfenster müssen eine Pfostenbreite von mindestens 0,14 m aufweisen. Fensterbänder sind nicht erlaubt. Der Anteil der Wandfläche muss gegenüber der Fensterfläche insgesamt überwiegen.
- (6) Fenstergewände sind bei vorhandenen historischen Gebäuden in Naturstein oder Kunststein, bei Fachwerkwänden in Holz auszuführen. Putzfaschen dürfen 0,10 bis 0,15 m breit sein. Fensterbänke dürfen aus Naturstein, Kunststein, Kupfer, Titanzink, Edelstahl, beschichtetem Leichtmetall oder Blei erstellt werden.

- (7) Fenster sind auf ein einheitliches, stehendes Format zu beschränken. Fenster ab 0,90 m lichte Breite müssen als zu öffnende Flügel konstruktiv teilbar sein. Innen liegende, aufgeklebte oder aufgemalte Sprossen sind unzulässig. Die Verwendung von Kasten- oder Verbundfenster wird empfohlen.
Bei Baudenkmalern sind nach Art. 1 Abs. 2 und 3 BayDSchG ausschließlich konstruktiv geteilte (mehrflügelige) Holzfenster zu verwenden.
- (8) Fensterrahmen und Türen sind vorzugsweise in heimischem Massivholz herzustellen. Es sind jedoch auch profilierte Kunststoff- oder Aluminiumrahmen zulässig. Eine Förderung erfolgt jedoch nur für Holzrahmen. Ihre Farbe muss naturbelassen, hell (beige - grau) oder gebrochen weiß gehalten werden. Die Verglasung muss aus Flachglas bestehen (Ausnahme: Eine andere Verglasung ist am Gebäude historisch nachweisbar). Glasbausteine sind nicht erlaubt.
- (9) Tore sind vorzugsweise in Massivholz bzw. als Stahlrahmenkonstruktion mit massiver Holzbrettverschalung, als zweiflügelige Drehtore oder als Schiebetore ein- bzw. zweiflügelig auszuführen. Zulässig sind auch handwerklich gefertigte Stahltore mit ebener Blechausfachung bzw. senkrechten Stäben. In beengten Gassen- und Straßenverhältnissen sind holzverkleidete Schwingtore ausnahmsweise zugelassen und sind vom Gemeinderat gesondert zu genehmigen. Historische Toranlagen sind ausschließlich aus Massivholz zu fertigen. Bei Mehrfachgaragen muss ein Zwischenpfeiler von mindestens 0,30 m vorhanden sein.
- (10) Schaufenster müssen der Erdgeschoßzone zugeordnet sein. Sie dürfen größer als die Fenster im Obergeschoß, jedoch maximal 2,00 x 2,00 m groß sein. Mehrere Schaufenster nebeneinander müssen mit 0,30 m starken Mauerpfeilern voneinander getrennt sein, so dass eine zusammenhängende Fassade gewahrt wird. Bestehende größere Schaufensterfronten, die nicht dieser Satzung entsprechen, müssen bei Baumaßnahmen an der Fassade zurückgebaut werden. Bezüglich Material und Farbgebung der Schaufenster gelten die oben genannten Bestimmungen für Fenster.

4.4 Sonnenschutz / Wetterschutz

- (1) An Denkmälern und ortsbildprägenden Gebäuden dürfen ausschließlich Klappläden aus Holz verwendet werden. Im gesamten straßenseitigen Geltungsbereich dürfen keine aufgesetzten, sichtbaren Rollladenkästen angebracht werden.
- (2) Markisen dürfen die Breite der Fenster nicht überschreiten. Historische Fassadenelemente (z.B. Gesimse, Gewändelaubungen) dürfen nicht verdeckt werden. Feststehende Markisen und Sonnenschutzanlagen dürfen maximal 1,00 m auskragen. Straßenrechtliche Bestimmungen sind gesondert zu beachten. Werbeaufschriften auf den Markisen außer Eigenwerbung sind im einsehbaren öffentlichen Straßenraum nicht erlaubt. Der Stoff darf keine grellen Farben aufweisen.

4.5 Gebäudeumfeld

- (1) Hofbereiche sollten durch Mauern, Tore oder Zäune vom öffentlichen Straßenraum abgetrennt werden. Neue Einfriedungen müssen in Farbe und Material an das dazugehörige Gebäude und an die Nachbarbebauung angepasst werden. Die Höhe der Einfriedung zum Straßenraum muss mindestens 1,20 m betragen.
- (2) Mauern sind in Naturstein (unverputzt) oder als verputztes Mauerwerk auszuführen. Sichtflächige, glatte unbehandelte Betonmauern sind nicht erlaubt.
- (3) Hof Tore können mit integrierter oder seitlicher Pforte angeordnet werden. Hof Tore sollen vorzugsweise in Massivholz erstellt werden; von außen unsichtbare Stahlkonstruktionen sind jedoch möglich. Stahlblech- und Stahlgittertore sind zulässig, bedürfen jedoch einer Sondergenehmigung durch die Gemeinde. Seitliche massive Pfeiler und Mauern sind zu erhalten. Andere Hof Tore sind nicht zulässig.

- (4) Abgrenzungen durch Zäune sind in schlichter Gestaltung auszubilden. Ihre Höhe muss mindestens 1,20 m betragen. Als Material darf nur Holz oder Eisen mit senkrechten Latten bzw. Stäben verwendet werden; horizontale Gliederungen sind nicht erlaubt. Ein niedriger Mauersockel bis ca. 0,25 m Höhe über Erdgleiche ist möglich.
- (5) Private Freiflächen müssen zum öffentlichen Bereich mit Naturstein- oder Betonpflaster befestigt werden. Betonpflaster muss ein der Natursteinpflasterung ähnliches lebendiges Erscheinungsbild der Oberflächen und Fugenbilder besitzen. Historisches Kalksteinpflaster ist zu erhalten und wo nötig behutsam auszubessern. Für wenig beanspruchte Flächen ist eine Wassergebundene Decke, Kies, Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster möglich. Befestigungen aus Asphalt, Betonformsteinen oder Waschbetonplatten sind untersagt.
- (6) Grünflächen müssen mit heimischen, standortgerechten Pflanzenarten bepflanzt werden.
- (7) Geländer an Hauseingängen und Treppen sollen möglichst schlicht gestaltet werden. Holz- oder Stahlgeländer mit Handlauf und senkrechten Stäben sind zu empfehlen. Unzulässig sind profilierte oder verzierte Geländer, Ornamentglas, Kunststoff oder jegliche Materialimitationen.

4.6 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen müssen sich stets der Erdgeschoßzone zuordnen (außer Ausleger). Die wahllose Anbringung oder Häufung von (verschiedenen) Werbeanlagen pro Fassade ist nicht erlaubt. Jegliche Wandöffnungen sowie wichtige konstruktive oder historische Elemente der Fassade dürfen nicht mit Werbeanlagen überklebt bzw. verdeckt werden.
- (2) Werbeanlagen sind als aufgemalte Schriftzüge, aufgesetzte Einzelbuchstaben oder Zeichen (maximal 0,45 m hoch) und als Ausleger möglich. Werbeanlagen aus eloxiertem Aluminium oder Kunststoff sind nicht erlaubt. Schild- und kastenförmige Werbeanlagen sind unzulässig. Ausleger sind handwerklich zu gestalten und dürfen inklusive Befestigung nicht mehr als 1,20 m auskragen. Historische Werbeanlagen müssen an Ort und Stelle erhalten bleiben.

Senkrechte Werbeanlagen sind nicht zulässig. Pro Gebäudeseite darf nur eine Werbeanlage angebracht werden. Werbeanlagen, die aus mehreren Teilen bestehen, müssen einheitlich gestaltet sein. Firmenwerbungen (z.B. Brauereien) sind nur in Verbindung mit einer Ortsbezeichnung (z.B. Gastwirtschaft) zulässig und müssen in der Größe deutlich dieser Ortsbezeichnung untergeordnet sein.

- (3) Zur Beleuchtung sind ausschließlich Einzellichter zulässig (z.B. Punktstrahler). Grelle Farben, Neonlicht oder Signalfarben sowie blinkende, rotierende oder mit wechselndem Licht ausgestattete Werbeanlagen sind unzulässig.

5 Schlussbestimmungen

5.1 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können vom Landratsamt Würzburg im Einvernehmen mit dem Markt Reichenberg, unter Voraussetzung des Art. 63 BayBO Abweichungen gewährt werden, wenn insbesondere das Ziel der Satzung, das Ortsbild zu erhalten, nicht beeinträchtigt wird.

5.2 Ordnungswidrigkeiten

Wer dieser Satzung zuwiderhandelt, kann nach Art. 79 BayBO mit einer Geldbuße belegt werden.

Die Höhe der Geldbuße bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalles. Sie kann gemäß Art. 79 BayBO bis zu 500.000,00 Euro betragen.

5.3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Reichenberg, 03. Oktober 2008
Karl Hügelschäffer
1. Bürgermeister

.....

Bekanntmachungsvermerk:

Vorstehende Satzung wurde am 29. September 2008 in der Geschäftsstelle des Marktes Reichenberg zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Amtstafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am 26. September 2008 angeheftet und am 10. Oktober 2008 wieder abgenommen.

Reichenberg, 13. Oktober 2008
Markt Reichenberg
Karl Hügelschäffer
1. Bürgermeister

.....

Kommunales Förderprogramm

Für die Durchführung privater Fassadengestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen erlässt die Gemeinde Reichenberg folgendes Förderprogramm:

1. Geltungsbereich und Grundlage

Der Geltungsbereich der Förderung umfasst das Gebiet des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes im Altort von Reichenberg und liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung. (siehe Abgrenzungsplan der Gestaltungssatzung).

Dem Kommunalen Förderprogramm liegt die Gestaltungssatzung sowie die Vorbereitenden Untersuchungen zur Ortssanierung von Reichenberg gemäß § 141 BauGB zugrunde.

2. Ziel und Zweck der Förderung

Ziel und Zweck des Kommunalen Förderprogramms ist die Erhaltung des Altortes von Reichenberg mit seinem typischen Siedlungsgefüge und den noch vorhandenen historischen Bauten / Bauteilen. Daneben soll die Weiterentwicklung des Altortes 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 städtebauliche, denkmalpflegerische und gestalterische Mehraufwand für die ortsgerichte Gestaltung durch das vorliegende Kommunale Förderprogramm gemindert werden.

3. Gegenstand der Förderung

Im Rahmen dieses kommunalen Förderprogramms können folgende Arten von Maßnahmen gefördert werden:

- (1) Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der vorhandenen Gebäude mit ortsbildprägendem Charakter. Insbesondere Maßnahmen an Fassaden einschließlich Fenstern und Türen, Dächern einschließlich Dachaufbauten, Hoftoren

und Hofeinfahrten, Einfriedungen und Treppen mit ortsbildprägendem Charakter.

- (2) Anlage bzw. Neugestaltung von Vor- und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, wie z.B. durch ortstypische Begrünung und Entsiegelung.
- (3) Bei Neubauten und Ersatzbauten der denkmalpflegerische und gestalterische Mehraufwand für die unter Ziffer 4 genannten Punkte.
- (4) Die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen werden mit bis zu 10 v.H. der reinen Bauleistungen anerkannt.
- (5) Werden an einem Objekt (Grundstücks- bzw. wirtschaftliche Einheit) mehrere Teilmaßnahmen durchgeführt, z.B. Sanierung der Fenster und Dacheindeckung, so gilt dies als Gesamtmaßnahme.
- (6) Bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen, die nach Nummer 15 der Städtebauförderungsrichtlinien gefördert werden, entfällt eine Förderung nach dem Kommunalen Förderprogramm.

4. Grundsätze der Förderung

Die geplante Gesamtmaßnahme hat sich besonders in folgenden Punkten an die Vorgaben der Gestaltungssatzung zu halten:

- Erhaltung der Grundstücks- und Parzellenstruktur und Stellung der Gebäude
- Dichte und Höhe der Bebauung
- Dachlandschaft und Dacheindeckung
- Fassadengestaltung inklusive Sockel
- Fenster / Schaufenster / Fensterläden / Sonnenschutz
(nicht gefördert werden Kunststofffenster und Kunststofffensterläden, Dachflächenfenster, sowie tropisches Holzmaterial)
- Werbeanlagen
- Hauseingänge, -treppen / Türen / Tore
(nicht gefördert wird die Verwendung tropischen Holzmaterials)
- Hoftore / Einfriedungen
(nicht gefördert wird die Verwendung tropischen Holzmaterials)
- Freiflächengestaltung / Bepflanzung

5. Zuwendungsfähige Kosten und Höhe der Förderung

- (1) Zuwendungsfähig sind jene Kosten, die in sach- und fachgerechter Erfüllung nach den Grundsätzen des Kommunalen Förderprogramms und den Zielen der Gestaltungssatzung entstehen. Es werden nur Sachkosten mit Rechnungsbelegen gefördert. Bei Eigenleistungen sind lediglich die Materialkosten zuwendungsfähig.
- (2) Höhe der Förderung:
Bis zu 30 % der zuwendungsfähigen Kosten, jedoch höchstens 8.000 EUR, je Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit. Die förderfähigen Kosten können auch auf mehrere Jahre und mehrere Objekte auf einem Grundstück verteilt werden. Die Höhe der Förderung wird im Einzelfall von der Gemeinde Reichenberg festgelegt.
- (3) Ein Rechtsanspruch auf die Förderung nach diesen Richtlinien besteht nicht.
Falls die beantragten Maßnahmen das zur Verfügung stehende Jahresbudget übersteigen, entscheidet die Gemeinde Reichenberg anhand der Priorität der Maßnahme im Hinblick auf die Ziele und Zwecke der Förderung.

6. Zuwendungsempfänger

Die Fördermittel werden den Grundstückseigentümern in Form von Zuschüssen gewährt.

7. Anforderungen bei Antragsstellung

Es wird empfohlen vor Antragstellung ein Vorgespräch mit der Gemeinde Reichenberg zu führen und in Absprache mit der Gemeinde gegebenenfalls eine Beratung durch das von ihr beauftragte Stadtplanungsbüro durchzuführen.

Gefördert werden nur Maßnahmen, die vor der Bewilligung durch die Gemeinde Reichenberg noch nicht begonnen wurden. Als Maßnahmebeginn ist die Auftragsvergabe zu bewerten.

Dem Antrag sind beizufügen:

- (1) Eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende.

- (2) Ein Lageplan Maßstab 1:1000.
- (3) Mindestens ein Foto vor Beginn der Maßnahme.
- (4) Gegebenenfalls weitere erforderliche Pläne, insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne nach Maßgabe des beauftragten Planungsbüros.
- (5) Kostenangebote: 3 Angebote bei Kosten ab EUR 5.000,00; 2 Angebote bei Kosten unter 5.000,00 EUR. Die Angebote müssen vergleichbar sein. Grundsätzlich wird das kostengünstigste Angebot gewertet.
- (6) 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.

Die Gemeinde Reichenberg und das Planungsbüro prüfen einvernehmlich, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen der Gestaltungssatzung, der Ortssanierung und des Kommunalen Förderprogramms sowie den baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernissen entsprechen.

Die Förderzusage ersetzt jedoch nicht die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen.

Geplante Maßnahmen dürfen erst nach schriftlichem Ausspruch der Bewilligung begonnen werden. Nach Abschluss der Arbeiten ist innerhalb von 3 Wochen ein Verwendungsnachweis vorzulegen.

Die Auszahlung der Zuwendung erfolgt nach Beendigung der Baumaßnahme und nach Prüfung des Verwendungsnachweises.

Wurde der kostengünstigste Anbieter nicht beauftragt, so wird in der Endabrechnung der prozentuale Unterschied der ausführenden Firma zum kostengünstigsten Anbieter in Abzug gebracht.

8. Abweichungen

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

9. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten gleichzeitig mit der Gestaltungssatzung in Kraft.
Sie werden ortsüblich bekannt gemacht.

Reichenberg, 03. Oktober 2008
Karl Hügelschäffer
1. Bürgermeister

.....

Denkmalliste der Gemeinde Reichenberg

Schloss, innerhalb des dreieckigen Berings zwei Wohnbauten mit Treppengiebeln um Innenhof, der nördliche mit Fachwerkobergeschoss und Erker bez. 1615, der südliche mit barocken Fensterrahmen, die Anlage im Kern mittelalterlich.

[Flurnummer 1]

Bahnhofstraße. Friedhof: Grabstätte der Familie der Freiherren von Wolfskeel, neugotisch, Mitte 19. Jahrhundert.

[Flurnummer 1479]

Bahnhofstraße. Kriegerdenkmal für die Gefallenen von 1866 und 1870/71, Sandsteinpfeiler mit Adler, um 1875.

[Flurnummer 1494/1, 1494/4]

Kirchgasse 7. Evang.-Luth. Pfarrkirche, kleiner Saalbau mit Kuppeldachreiter, bez. 1733; mit Ausstattung.

[Flurnummer 64]

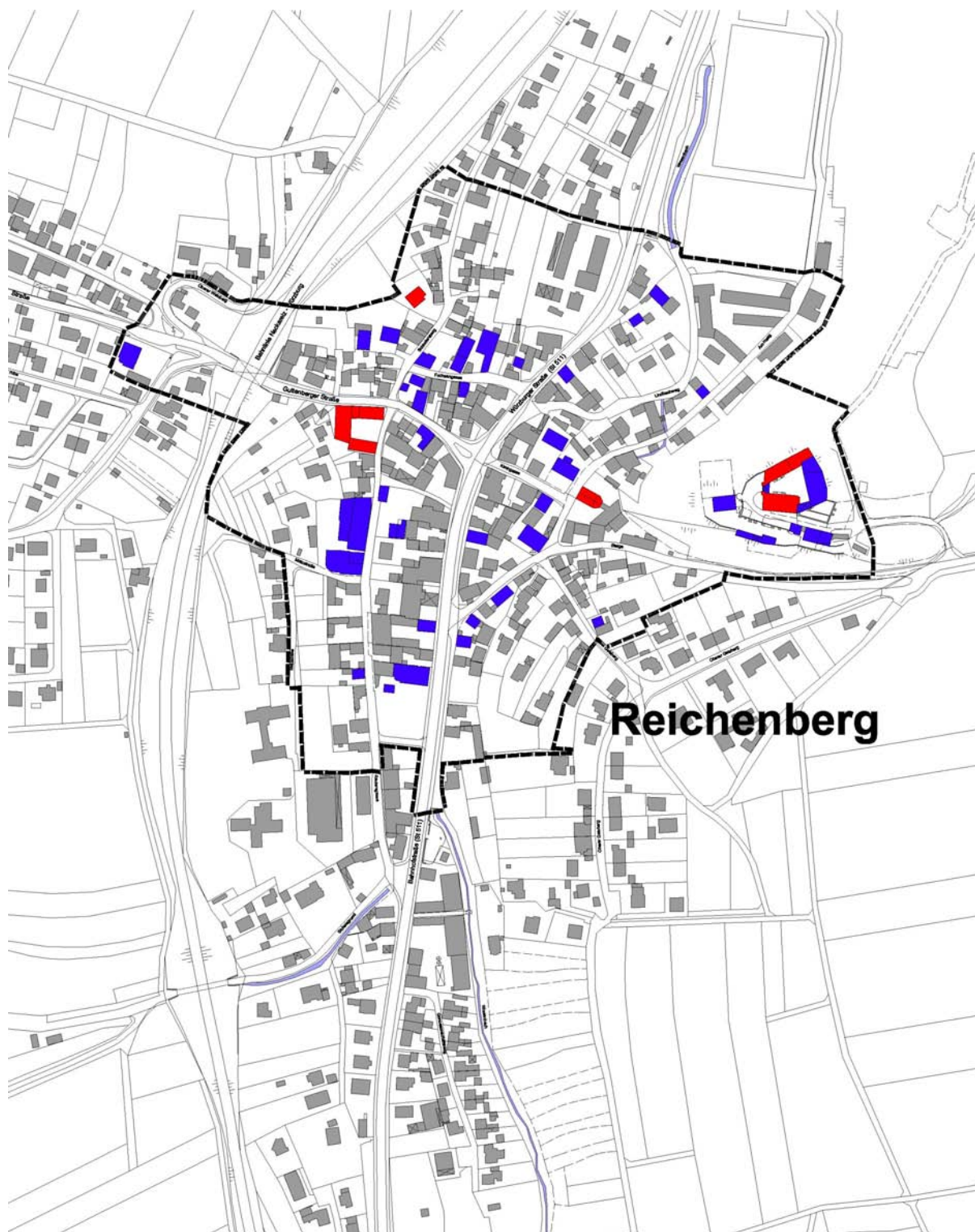
Reutersgasse 2. Bauernhaus mit Krüppelwalm und Fachwerkgiebel, 1846; Hoftor; Nebengebäude.


[Flurnummer 192]


Schindersberg 11. Ehemalige Synagoge, jetzt Wohnhaus, im Kern 18. Jahrhundert.

[Flurnummer 145]

Bildstock, bez. 1658; an der B 19.



 Gebäude mit Denkmallisteneintrag

 Ortsbildprägende Gebäude

Informationen zur Städtebauförderung

1 Wofür kann ich Fördermittel erhalten?

- Umfassende Modernisierung am Gebäude, innen und außen, auch mit haustechnischer Installation: **staatliche Förderung**
- Gestaltungsverbesserungen an der Fassade, die zur Aufwertung des Stadtbildes beitragen und den beschlossenen Sanierungszielen entsprechen: **kommunale Förderung**

2 In welcher Form kann ich staatliche Fördermittel bekommen?

Die nachstehenden Angaben zu steuerlichen Vergünstigungen und Zuschüssen für Sanierungsmaßnahmen sind immer nur von der geltenden Rechtslage abhängig und können deshalb nur einen Überblick über die derzeit wichtigsten Finanzierungshilfen geben.

Ein Rechtsanspruch, gleich welcher Art, kann deshalb aus diesen allgemeinen Informationen nicht abgeleitet werden. Wichtig ist, dass entsprechende Anträge immer vor Beginn der Maßnahme gestellt werden müssen.

Städtebauförderung:

Die Mittel aus dem Städtebauförderungsprogramm sind nachrangige Fördermittel. Die Höhe der Zuwendung errechnet sich individuell nach den örtlichen, fiktiven Mieteinnahmen, die die Höhe des Darlehens bestimmen. Die nicht gedeckten Mehrkosten können als unrentierliche Kosten der Förderung als Grundlage dienen.

Auskünfte erteilt der Markt Reichenberg
Tel. 0931 / 60061 – 0

Darlehen:

Die Summen im Darlehens- und Zuwendungsbereich ändern sich jeweils durch die Flächenangabe, in der Wohnungszahl, bei Förderungsmöglichkeiten im sozialen Wohnungsbau (3. Förderungsweg), durch die steuerliche Abschreibungsmöglichkeit je nach Höhe der Steuerveranlagung und durch die denkmalpflegerischen Mehraufwendungen.

Steuervergünstigungen:

Steuerliche Vergünstigungen sind unter anderem im Bereich der Einkommenssteuer möglich (siehe nachfolgend). Zudem können bei Baudenkmalen Zuwendungen durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, den Landkreis Würzburg und den Bezirk Unterfranken gewährt werden.

Steuervergünstigungen laut Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Auszug aus Heft: Denkmalpflege Informationen - Ausgabe D Nr. 21):

Neben Zuschüssen, die im Einzelfall gewährt werden können, gibt es unter dem Gesichtspunkt von Denkmalschutz und Denkmalpflege eine Reihe von Steuervergünstigungen. Die nachfolgende Zusammenstellung kann nur ein Überblick über die Bandbreite der Vergünstigungstatbestände geben. Wegen der Tatbestandsvoraussetzungen im Einzelnen und der entsprechend Ihren persönlichen Verhältnissen zu erwartenden Steuervorteile beraten Sie sich bitte mit einem Angehörigen der steuerberatenden Berufe.

Die Inanspruchnahme von steuerlichen Vergünstigungen für Denkmalschutz und Denkmalpflege setzt jeweils die Vorlage einer Bescheinigung bei den Finanzbehörden voraus, die für Objekte in Bayern durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erteilt wird. Die Bescheinigung kann nur für Baudenkmäler und schutzwürdige Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes und für Maßnahmen, die vor ihrer Durchführung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt worden sind, erteilt werden.

- Einkommenssteuer (§§ 7i, 10f, 10g, 11b EStG):

Auskünfte erteilt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Steuerstelle
Tel. 089 / 2114 – 219

- Einheitsbewertung:
Für Grundstücke, die mit Baudenkmalen bebaut sind, kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Ermäßigung der Einheitsbewertung in Betracht kommen. Diese Ermäßigung wirkt sich bei der einheitswertabhängigen Grundsteuer aus.

Auskünfte erteilt das Finanzamt Würzburg, Bewertungsstelle
Tel. 0931 / 387 – 0

- Grundsteuer:
Die Grundsteuer für aus Gründen des Denkmalschutzes zu erhaltenden Grundbesitz wird auf Antrag unter bestimmten Voraussetzungen vollständig oder teilweise für den Zeitraum erlassen, in welchem die erzielten Einnahmen und sonstigen Vorteile in der Regel unter den jährlichen Kosten liegen oder der erzielbare Rohertrag des Grundbesitzes nachhaltig gemindert ist.

Auskünfte erteilt der Markt Reichenberg,
Grundsteuerstelle
Tel. 0931 / 60061 – 0

- Erbschafts- und Schenkungssteuer:
Unter bestimmten Voraussetzungen kann auch für Kulturdenkmäler, deren jährliche Kosten höher als deren Einnahmen liegen und die der Forschung oder Volksbildung zugänglich sind, eine Steuervergünstigung gewährt bleiben.

Auskünfte erteilt das Finanzamt Lohr
Tel. 09352 / 8500

- Vermögenssteuer:
Unter den gleichen Voraussetzungen wie bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer werden Denkmäler mit einem Faktor des festgestellten Wertes angesetzt. Denkmäler bleiben im Übrigen völlig außer Ansatz, wenn sie für Forschung und Volksbildung nutzbar gemacht werden, soweit sie seit mind. 20 Jahren im Besitz der Familie stehen oder in die Verzeichnisse national wertvollen Kulturgutes bzw. national wertvoller Archive eingetragen sind.
Abgezogen werden kann auch die so genannte Überlast eines denkmalgeschützten Gebäudes, die sich aus einem Pauschalansatz je Kubikmeter umbauten Raumes des Denkmals errechnet, wobei jedoch auf diese Überlast ein bei der Feststellung des Einheitswerts des Grundstücks aus Gründen des Denkmalschutzes gewährter besonderer Abschlag anzurechnen ist.

3 Was habe ich zu tun um Fördermittel zu erhalten?

- Kontakt mit dem Markt Reichenberg.
- Voraussetzung ist die Sanierungserfordernis zur Beseitigung baulicher Missstände, mit dem Ziel einer strukturellen und gestalterischen Aufwertung des Altortes von Reichenberg.
- Anforderung einer für die Antragsteller kostenfreien Beratung des für die Stadtsanierung beauftragten Architekturbüros über den Markt Reichenberg.
- 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 des Marktes Reichenberg und des Büros des Sanierungsbeauftragten.
- Mit der baulichen Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die Bewilligung durch das Landesamt für Denkmalpflege, den Bezirk, den Landkreis und die Regierung von Unterfranken erteilt wurde. Förderschädliches Verhalten ist grundsätzlich zu vermeiden.
- Abweichungen gegenüber dem eingereichten und bewilligten Projekt sind zusätzlich zu bewilligen. Auch hier darf nicht vorher begonnen werden.
- Der Markt Reichenberg schließt zudem einen Eigentümersanierungsvertrag ab, in dem z.B. die Auszahlungsraten der Städtebauförderung festgelegt werden.
- Nach Abschluss der gesamten baulichen Maßnahme ist der Regierung von Unterfranken und dem Landratsamt Würzburg ein Verwendungsnachweis vorzulegen, mit Vor- und Sanierungszustand mittels Fotos, Beschreibung und den erforderlichen Handwerkerrechnungen. Auch hier wird Ihnen der Markt Reichenberg hilfreich zur Seite stehen.

Impressum

Herausgeber

Markt Reichenberg
1. Bürgermeister Karl Hügelschäffer
Kirchgasse 5, 97234 Reichenberg

Bearbeitung und Layout

Architekturbüro
Dag Schröder
Zürch 20, 97421 Schweinfurt

Bildnachweis

Pläne, Skizzen und Fotos
Architekturbüro Dag Schröder