Stadt Volkach
Landkreis Kitzingen

Gestaltungssatzung

für den historischen Siedlungsbereich der Altstadt
mit Festsetzungen zur Stadtbildpflege




Kreuzgasse
Schlossberg.
Gänsplatz.
Markt
Platz.
Herrengasse.
Wetherthor.

Stadt Volkach

Landkreis Kitzingen

Gestaltungssatzung

für den historischen Siedlungsbereich der Altstadt
mit Festsetzungen zur Stadtbildpflege

Zum Schutz des Stadtbildes,
zur Ordnung der Stadtentwicklung,
zur Gestaltung und Weiterentwicklung der
städtebaulichen und baulichen Struktur

erlässt die Stadt Volkach aufgrund von Artikels 81 Abs. 1 Nr. 1, 2, 5 und 6 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 05. 2024 folgende Gestaltungssatzung mit

Kommunalem Förderprogramm



Vorwort

Liebe Bürgerinnen und Bürger,
sehr geehrte Eigentümerinnen und Eigentümer,

unsere historische Altstadt ist das Herz Volkachs. Ihre Gassen, Plätze, Fachwerkhäuser, Sandsteinfassaden und Dächer erzählen von der Geschichte unserer Stadt und prägen ihren unverwechselbaren Charakter. Dieses wertvolle Erbe möchten wir bewahren und zugleich behutsam weiterentwickeln. Die Gestaltungssatzung bietet dafür Orientierung und schafft klare, verlässliche Rahmenbedingungen für Bauwillige, Eigentümerinnen und Eigentümer, Planende sowie die Verwaltung. Sie soll Entwicklungen nicht verhindern, sondern so begleiten, dass der besondere Charme unserer Altstadt auch für kommende Generationen erhalten bleibt.

Wer hier investiert, stärkt nicht nur den Wert des eigenen Gebäudes, sondern auch die Zukunft unserer gesamten Stadt. Die Satzung bildet die Grundlage für den Erhalt des einzigartigen Stadtbildes und eröffnet zugleich attraktive kommunale Fördermöglichkeiten sowie – bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen – steuerliche Vergünstigungen. Damit wird der Erhalt unserer Altstadt zu einer kulturell verantwortungsvollen und wirtschaftlich sinnvollen Investition.

Mein herzlicher Dank gilt allen Fachplanern, Mitgliedern des Stadtrats, Mitarbeitenden der Bauverwaltung sowie den Bürgerinnen und Bürgern, die ihre Erfahrung und ihr Wissen eingebracht haben. Gemeinsam ist eine Satzung entstanden, die Denkmalschutz mit den Anforderungen einer lebendigen und zukunftsfähigen Altstadt verbindet.

Ich wünsche mir, dass sie als verlässlicher Wegbegleiter und praktische Hilfestellung verstanden wird. Denn die Schönheit Volkachs ist das Werk vieler Generationen – und bleibt unser gemeinsamer Auftrag.

Ihr

Heiko Bäuerlein
Erster Bürgermeister der Stadt Volkach

Inhalt

GESTALTUNGSSATZUNG

1 Geltungsbereich 9

1.1 Räumlicher Geltungsbereich 9

1.2 Sachlicher Geltungsbereich 10

2 Generalklausel 10

3 Städtebauliche Merkmale 11

3.1 Allgemeine Anforderungen 11

3.2 Dachlandschaft 11

3.3 Stellung der Gebäude 13

4 Gebäudemerkmale 14

4.1 Bauweise 14

4.2 Baukörper 15

4.3 Dächer 17

4.4 Erneuerbare Energien 24

4.5 Fassaden 30

4.6 Wandöffnungen 32

4.7 Werbeanlagen 37

5 Merkmale zu privaten Freiflächen und Außenanlagen 40

5.1 Höfe 40

5.2 Hofabschlüsse, Einfriedungen 40

6 Verfahren, Unterlagen 42

7 Schlussbestimmungen 43

7.1 Abweichungen 43

7.2 Ordnungswidrigkeiten 43

7.3 Inkrafttreten 43

8 Impressum, Quellen 44

9 Anlagen, Links 45

KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM

1 Räumlicher Geltungsbereich 47

2 Sachlicher Geltungsbereich Zweck und Ziel der Förderung 47

3 Gegenstand der Förderung 47

4 Grundsätze der Förderung 49

5 Förderung 49

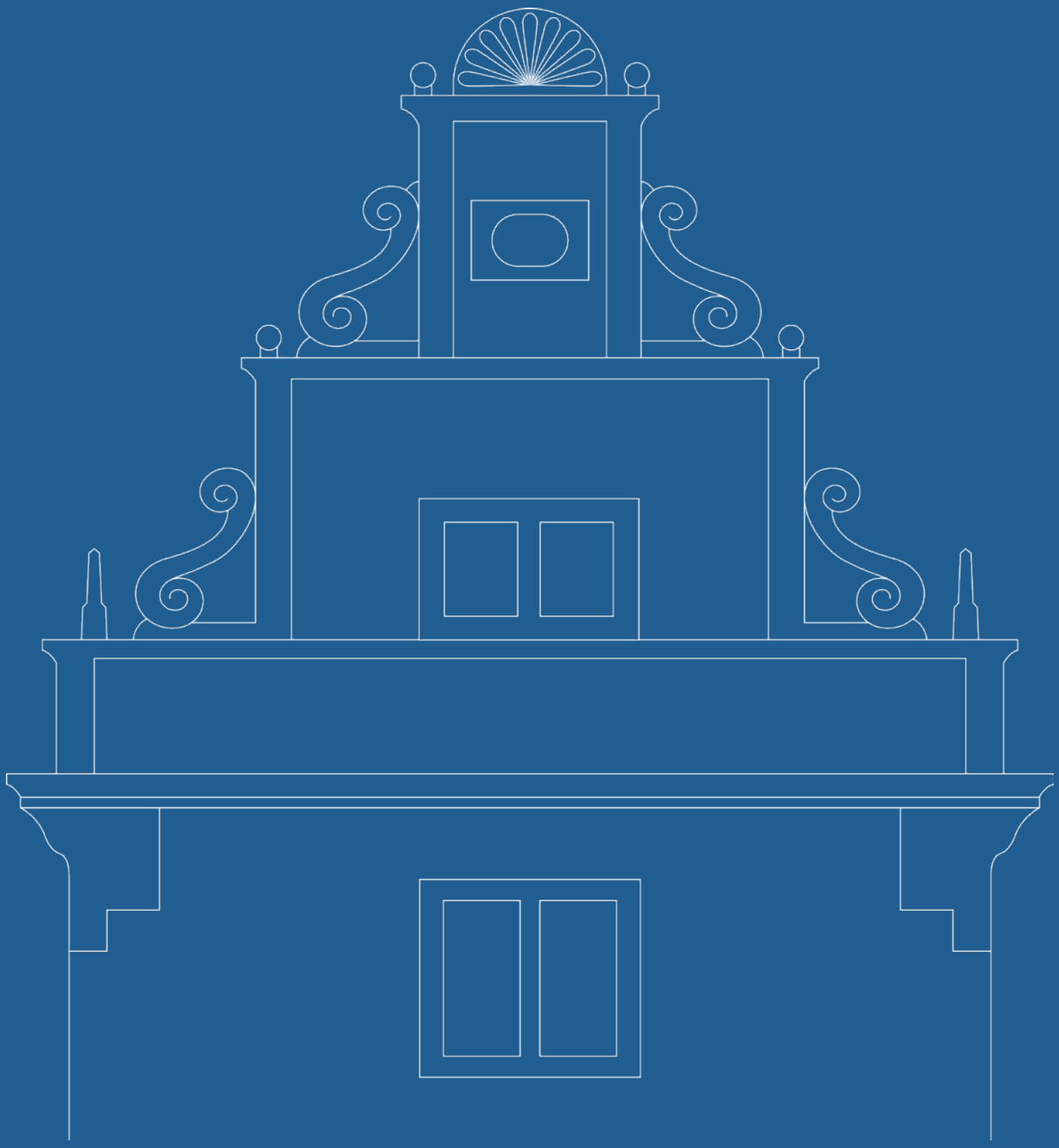
6 Zuständigkeit 51

7 Verfahren 52

8 Fördervolumen und zeitlicher Geltungsbereich 53

Altstadtsanierung Volkach

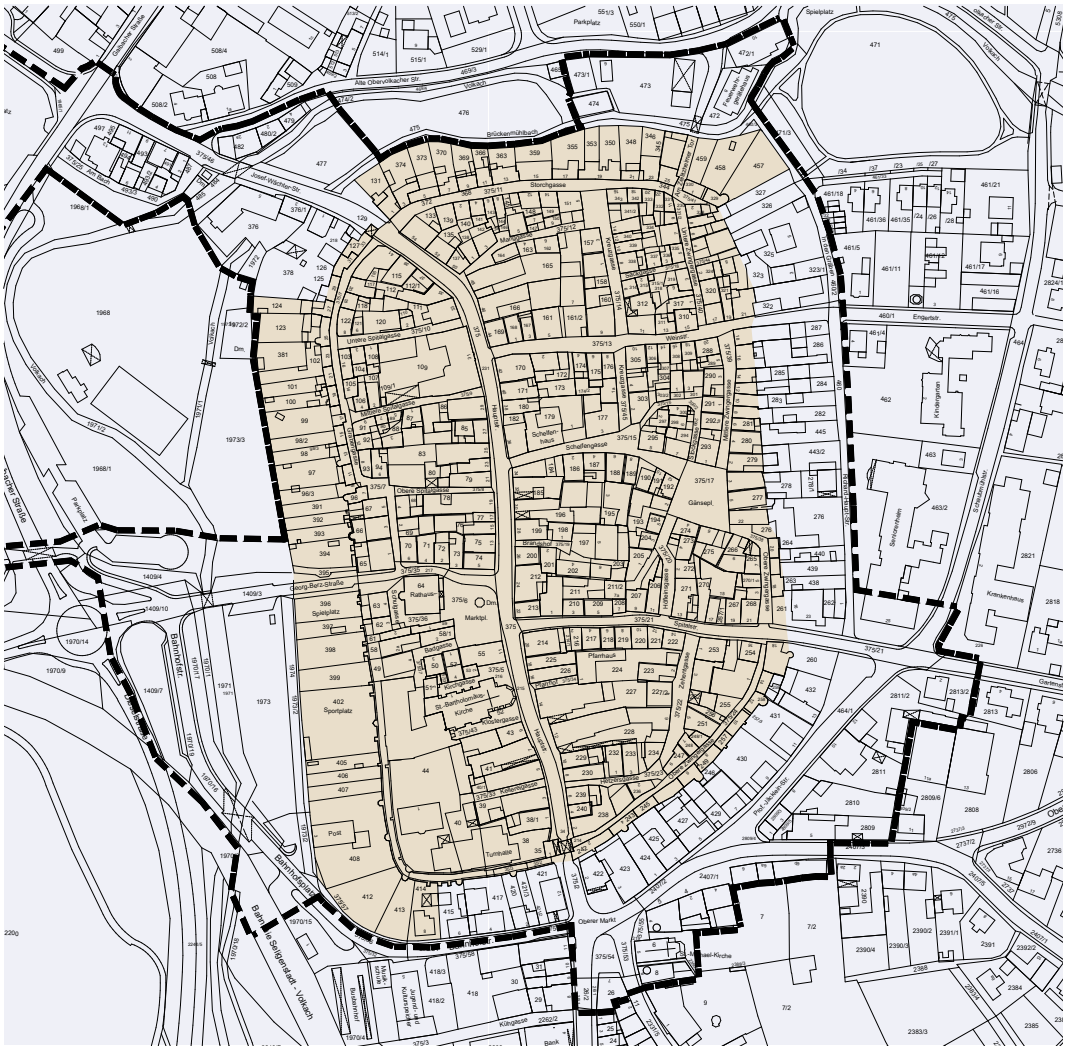
GESTALTUNGS-SATZUNG



1 | Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den Geltungsbereich des förmlich festgelegten aktuellen Sanierungsgebiets Altstadt. Der Bebauungsplan Altstadt Volkach mit Änderungen und Bekanntmachung vom 27.10.2003, wurde am 10. 10. 2023 beschlossen, am 23. 10. 2023 öffentlich bekannt gemacht. Das denkmalgeschützte Ensemble (Flächendenkmal) ist darin enthalten (s. Lageplan).



Ensemble Sanierungsgebiet, Situation 2023
(PDF-Link zum vollständigen Plan siehe Anlage S. 45)

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Im sachlichen Geltungsbereich gelten die Vorschriften dieser Satzung für die Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung von baulichen Anlagen sowie Werbeanlagen nach **BayBO Art. 2 Abs. 1**.

Der sachliche Geltungsbereich umfasst auch baurechtlich genehmigungs- und verfahrensfreie Maßnahmen, Instandsetzungen, den Unterhalt und den Abbruch von baulichen Anlagen nach **BayBO Art. 57** sowie die Gestaltung privater Freiflächen.

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bleiben von dieser Satzung unberührt. Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, wenn dadurch vom Bebauungsplan Abweichendes bestimmt wird. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Zum sachlichen Geltungsbereich gehören das Inventarverzeichnis Denkmäler in Bayern mit sämtlichen Bau- und Bodendenkmälern. Maßnahmen an Einzeldenkmälern und Maßnahmen, die das Erscheinungsbild des denkmalgeschützten Ensembles von Volkach berühren, bedürfen einer Erlaubnis nach A**rt. 6 und 7 BayDschG**.

Es ist zu beachten, dass je nach Einzelentscheidung durchaus auch höhere Anforderungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege entstehen könnten.

2 | Generalklausel

Die historisch gewachsene Altstadt von Volkach in ihrer **unverwechselbaren Eigenart und Eigentümlichkeit zu erhalten und zu schützen, zu verbessern und weiter zu entwickeln**, ist eine Aufgabe von hoher kultureller Bedeutung und wichtiges Sanierungsziel. Alter Bestand ist zu erhalten und zu pflegen. Sind bauliche Veränderungen wie Sanierung, Umbau oder Neubau erforderlich, müssen sie sich am Bestand orientieren, in die historische Umgebung einfügen und dürfen die umgebende Bebauung in ihrem Altstadtgefüge nicht beeinträchtigen. Dabei sind möglichst überlieferte Bauweisen und Materialien in handwerklicher Ausführung anzuwenden.

Vorhandene städtebauliche und architektonische Gestaltungsmängel sind im Sinne dieser Verordnung zu verbessern. Neubauten und bauliche Ergänzungen sollen Baukörper und Proportionen der historischen Umgebung aufnehmen, sich aber durchaus mit Elementen und Materialien zeitgenössischer Architektur qualitativ behaupten können.

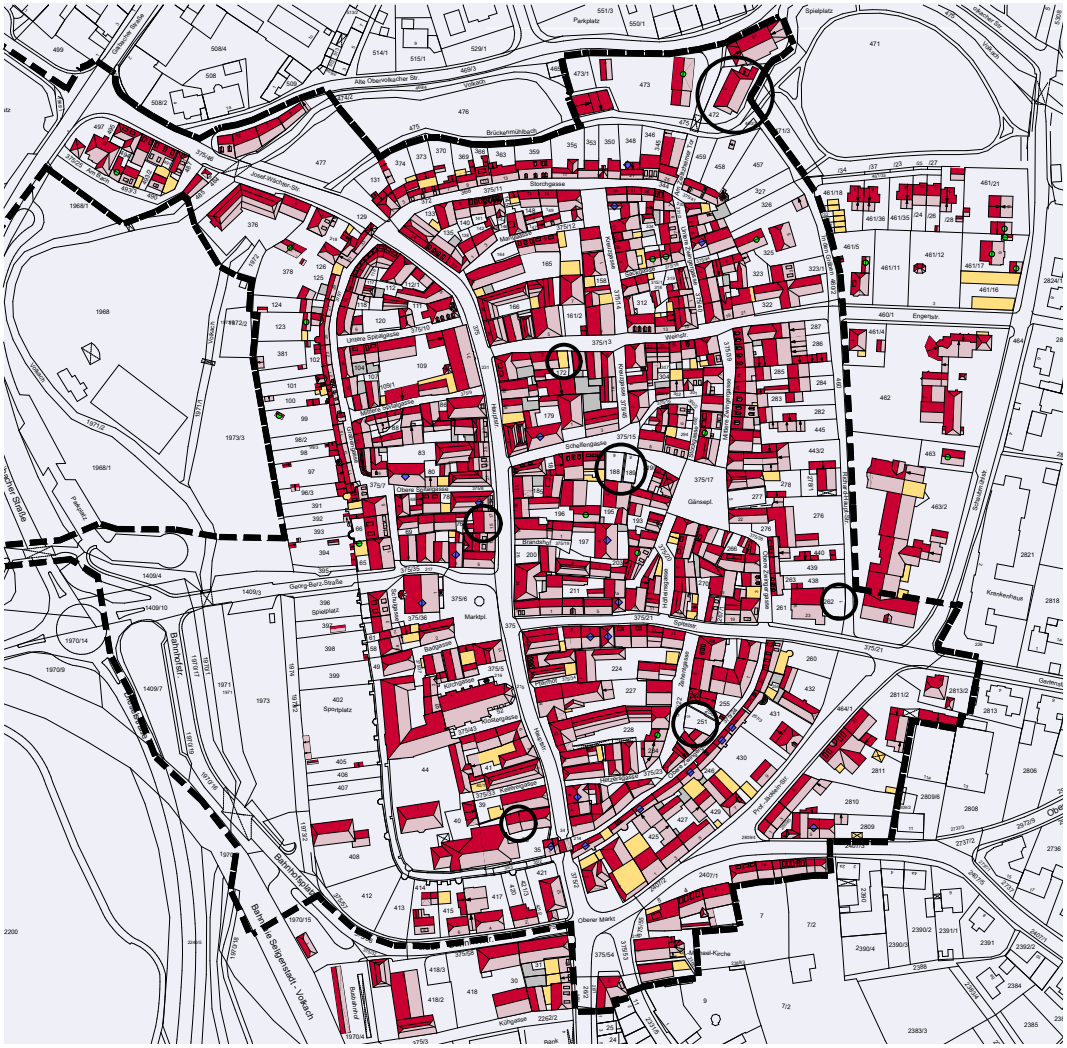
3 | Städtebauliche Merkmale

3.1 Allgemeine Anforderungen

Alle baulichen Anlagen und die Grünelemente sind so zu gestalten, dass ein bruchloser städtebaulicher Zusammen hang erhalten bleibt oder entsteht. Dies gilt besonders für den baulich-räumlichen Zusammenhang: die Stellung der Gebäude zu einander und zu den öffentlichen Flächen die Dachlandschaft die Dichte und Höhe der Bebauung, sowie die Größe der Gebäude die Straßen, Gassen, Plätze, sowie die städtebaulichen Ausstattungs-elemente die privaten Freiflächen Im Besonderen wird auf die Festsetzungen und Aus-sagen des Bebauungsplans Altstadt Volkach hingewiesen.

3.2 Dachlandschaft

Der gewachsene und geschichtlich überlieferte Gesamteindruck der Dachlandschaft ist städtebaulich ein hohes Gut und muss erhalten bleiben. Er wird hauptsächlich bestimmt durch steiles Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach und Mansarddach; die Deckung ist meist einheitlich, vorwiegend Ziegel, gelegentlich Schiefer. Einfassungen und Kleinteile aus Kupfer- oder Zinkblech. Ziel ist, die Dachlandschaft bezüglich ihrer Dachformen, maßstäblichen Gliederung, Material und Farbigkeit durch Um- und Neubauten in ihrem Charakter nicht zu verändern. Es werden ruhige und geschlossene Dachflächen gefordert. Im Einzelnen gelten die unter Punkt 4.3 aufgeführten Festsetzungen.



Bestandsaufnahme Dachlandschaft v. April 2012, überarbeitet im Dezember 2012
(PDF-Link zum vollständigen Plan siehe Anlage S. 45)

3.3 Stellung der Gebäude

Die bestehenden geschlossenen Straßenfluchten und der **Wechsel von giebel- und traufständigen Gebäuden** ist zu erhalten bzw. bei künftigen baulichen Maßnahmen wieder aufzunehmen. Dabei liegen die Wohngebäude und die geschäftlich genutzten Gebäuden den Straßen, Gassen, Plätzen und Innenhöfen zugewendet, die Wirtschafts- und Nebengebäude sind durch Mauern mit den Hauptgebäuden verbunden oder befinden sich im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Durch Zusammenlegung von Grundstücken darf die **historische Gliederung der Einzelkörper nicht wesentlich verändert** werden. Ebenso ist die parzellenübergreifende Ausdehnung einer Gewerbeeinheit auszuschließen bzw. im Zuge von baulichen Veränderungen zurückzunehmen.

Vorhandene Winkel, sog. Enge Reihe, dürfen nicht verändert oder überbaut werden. Der Brandschutz muss gewährleistet sein.



Verhältnis bebaute Fläche – Straßen und Gassen (Stand: 2012)

4 | Gebäudemerkmale

4.1 Bauweise

Hauptmerkmal ist die durch Überlieferung ortsübliche handwerkliche Verwendung von wenigen natürlichen Materialien wie

- Sichtmauerwerk aus Naturstein: Muschelkalk, gebrochen
- verputztem Mauerwerk
- massivem Holz für Fachwerk und Bauschreinerarbeiten
- Ziegeleindeckung für das Dach
- vorhandene wertvolle Bauelemente sind zu sichern, instand zu setzen und wieder zu verwenden
- Maß der baulichen Nutzung Hauptgebäude max. zwei Vollgeschoße mit Dachausbau, in Ausnahmefällen drei Vollgeschoße mit Dachausbau. Nebengebäude max. eingeschossig. GRZ (Grundflächenzahl) = 0.8
- vorhandene Hofsituationen sind zu erhalten und nicht zu überbauen; sie sind zur Verbesserung des Stadtklimas zu begrünen.



Hauptstraße 46: Zweigeschossiges, traufständiges Durchfahrtshaus, Mansarddach mit Halbwalm, Gurtgesims, geohrte und faszierte Fenstergewände mit diamantierten Schlusssteinen

4.2 Baukörper

Größe und Portionen

Der Baukörper hat auf rechteckigem wie auch schiefwinkligem Grundriss in geschlossener Bauweise eine **klare Grundform** zu bewahren.

Schiefwinklige Grundformen der Baukörper sind typisch für die Altstadt und können auch bei Neubauten nicht vermieden werden, wenn Grundstückszuschnitt und Nachbarbebauung dies erfordern.

Sockel

Die sichtbaren Sockel sollen zur Fassade überstehen und in Putz oder Naturstein als Sichtmauerwerk, oder mit grob gestockten oder gesägten Natursteinplatten ausgeführt werden. Material: Muschelkalk oder Sandstein

Die sichtbare Sockelkante soll nicht über der Erdgeschoßhöhe liegen. Bei Häusern in Hanglage soll der Sockel in gleichbleibender Höhe der Geländekante folgen.

Außenwände

Vorhandene überlieferte Auskragungen, Mauerwerkvorsprünge und vorspringende Bauteile wie Erker, Stockwerkauskragungen u.ä. die von **städtebaulicher, geschichtlicher, oder künstlerischer Bedeutung** sind oder das Ortsbild prägen, sind bei Um- und Neubauten wieder herzustellen.

- Zulässig sind Modellierungen der Fassade wie
- Vorsprünge für Simse, Fenster, Tür- und Torgewände
- zur Gliederung der Flächen sowie
- Rücksprünge für Laibungen von Fenster- und Türstöcken bei gemauerten Wänden
- Außenliegende Wärmedämmungen werden im Einzelfall durch örtliche Beratung als Abweichung entschieden

Balkone

Balkone dürfen nur im nicht einsehbaren Hinterliegerbereich angeordnet werden.

Je Gebäude ist **nur ein Balkon bzw. Loggia** mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Außenecke zulässig sowie einer Länge von max. 3,00 m.

Balkone, die um Gebäudeecken führen, sind nicht zugelassen.

An vorhandenen Gebäuden können nachträglich ergänzende Balkone als vor dem Baukörper stehendes Gerüst aus Holz bzw. Stahl mit filigranen Brüstungen angebracht werden.

Vordächer

Baulich kleinformatige Vordächer im Straßenbereich sind nur zugelassen, wenn sie den Verkehr (zulässiges Lichtraumprofil) nicht behindern. Die Auskragung darf 1.00 m nicht überschreiten. Massive Ausführungen aus Beton oder Holz sind unzulässig. Möglich sind **leichte Stahlkonstruktionen mit Glasdach im Gassengefüge**, jedoch nicht in der Haupt- und der Spitalstraße.

Terrassen

Terrassen in der Erdgeschoßzone und ausnahmsweise im 1. Obergeschoß sind zulässig an straßenabgewendeten Gebäudeseiten, die sich zu geschlossenen Hofbereichen orientieren, ebenso Wintergärten als gegliederte Stahl- oder Holzkonstruktionen. Hierzu sind Einzelberatungen durch die Stadt Volkach erforderlich.

Die maximale Größe einer Terrasseneinzelfläche ist begrenzt auf 30 m^2. Die Brüstung ist massiv und verputzt auszuführen. Ausnahmen sind zulässig, werden jedoch genau geprüft.

4.3 Dächer

Konstruktion und Form

Die Dachformen von Haupt- und Nebengebäuden sind als **steile Sattel-, Zelt-, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddächer** auszuführen. Flachdächer sind nicht zulässig.

Die Dachkonstruktion ist vorzugsweise als Sparrendach, auszuführen. Ein Kniestock bis 50 cm Höhe ist zulässig. Der Schnittpunkt liegt in der senkrechten Linie der verputzten Außenwand zur Oberkante des Sparrens mit einer Höhe von 50 cm ab Oberkante des Belages im Dachgeschoss (s. Skizze maßstabslos)

Dachneigung

Die Dachflächen von Hauptgebäuden sind nur mit gleichseitig steiler Neigung von mehr als 45° auszubilden.

An Hauptgebäuden müssen Aufschieblinge angebracht werden.

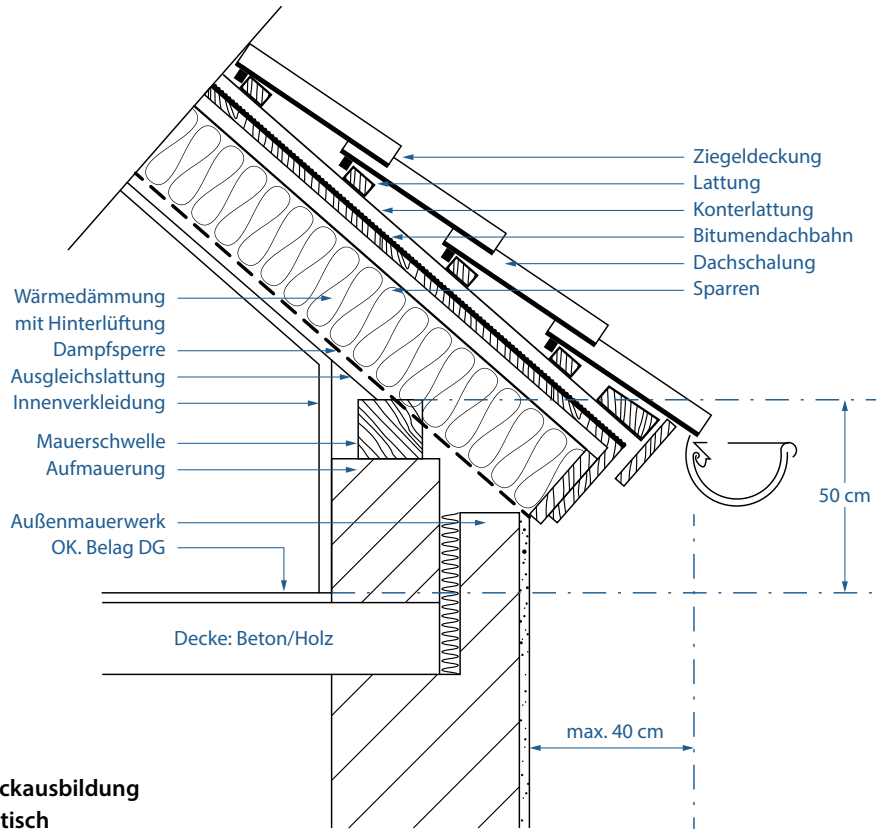
Mansarddächer sollten ein unteres Steildach von 70 – 80° und ein abschließendes Satel- bzw. Walmdach von max. 30° aufweisen.

Eingeschossige schmale Nebengebäude können im Hinter- liegerbereich bis zu einer Gebäudetiefe von 7,00 m mit Pult- oder flachen Satteldächern ausgestattet werden.

Die Dachneigung von Nebengebäuden in Hinterlieger- oder geschlossenen Hofbereichen kann bis auf 20° verringert werden.

Dachdeckung

Alle Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind mit naturroten, nicht engobierten (= mattem) Dachziegeln zu decken. Biberschwanzziegel sind bevorzugt zu verwenden.



Kniestockausbildung schematisch



Durchlaufende Traufen in der Hauptstraße

Dachüberstand / Traufe / Ortgang

Der Dachüberstand an der Traufe darf max. 40 cm bis Außenkante Dachgesims, der am Ortgang max.15 cm bis Außenkante der Eindeckung betragen; knappe Dachränder sind ortstypisch.

Zugelassen ist die Ausbildung des Ortgangs als Kupferblechverwahrungen oder in handwerklicher Ausbildung mit Wind- und Stirnbrett oder mit Zahnleisten.

Dachaufbauten

Um die Dachaufbauten möglichst frei zu halten ist ein zum Ausbau zugelassenes Dach von den Giebelseiten her zu belichten.

Zusätzlich notwendige Belichtungsflächen über Gauben oder über ein Zwerchhaus sind bei langen, traufständigen Gebäuden in geschlossener Bauweise zulässig.

Die Dachaufbauten sind in **traditionellen Materialien** auszuführen. Farbauswahl und Material folgen dabei der umgebenden Dachfläche. Ihre Dachüberstände sind so gering wie irgend möglich auszubilden. An Gauben ist auch Naturschiefer zugelassen. Die Gaubenwangen sind zu verputzen oder zu verschiefern. Wangenverblechungen sind unzulässig.

Die Anzahl der Einzelgauben ist möglichst gering zu halten; je Dach darf **nur eine Gaubenart** vorkommen. Doppel- und Mehrfachgauben sind nicht zulässig.

Bei der Anordnung der Gauben ist auf die Fensterachsen der Fassaden Bezug zu nehmen, In Altbauten ist die historische Dachkonstruktion zu erhalten.

Die Gauben müssen untereinander einen Abstand von mindestens einem Sparrenfeld haben, vom First und Ortgang sowie von Walmgraten einen Mindestabstand von 1,00 m.

Die Gesamtbreite aller Gauben darf nicht mehr als **1/3 der Trauflänge** betragen.

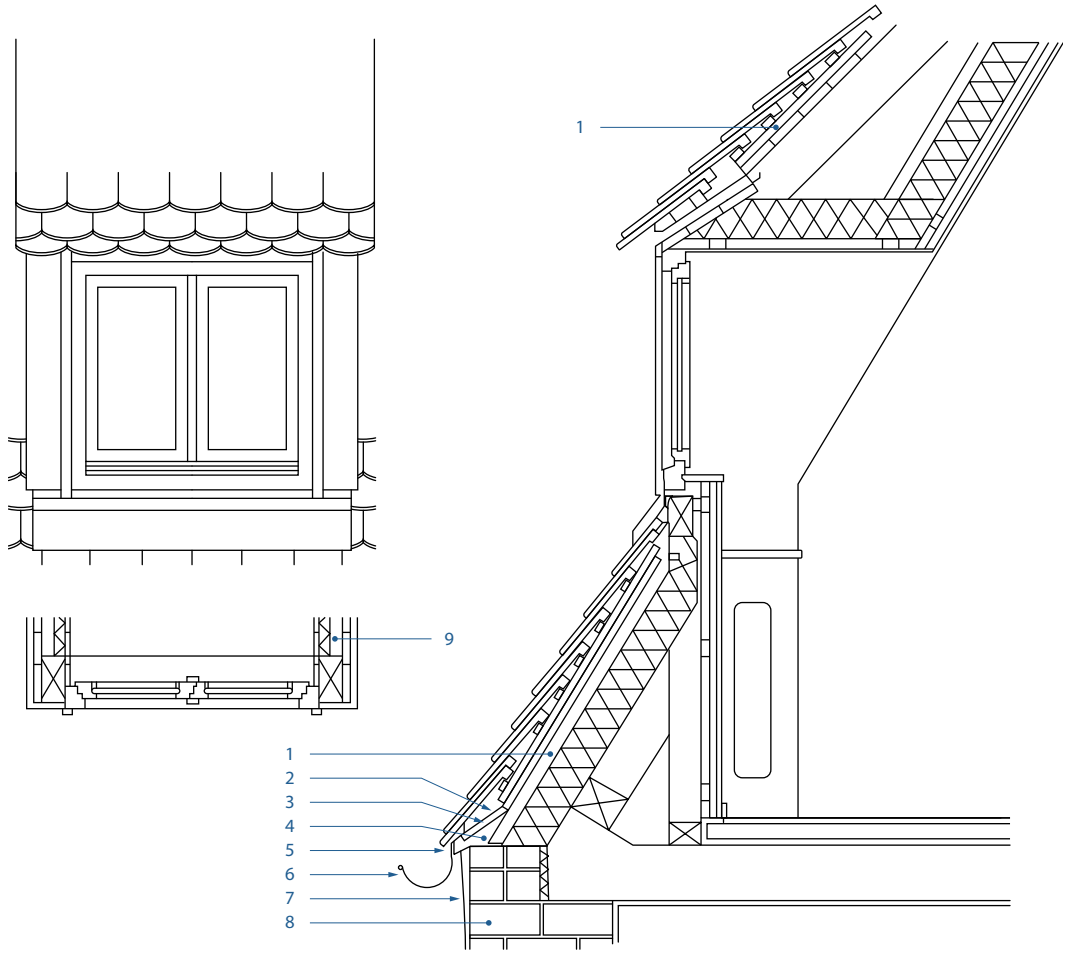
Die Fensteröffnungen der Gauben muss deutlich kleiner sein als die vorhandene Fensteröffnung der Fassade im Obergeschoß.

Zulässig sind Satteldachgauben als stehende Gauben, auch mit Walm, sowie Schleppgauben (Pultdachgauben) und Fledermausgauben (Ochsenaugen).

Die Höhe darf das Maß von einem Sparrenachsmaß von 1,00 m nicht überschreiten.

Zweistöckige Gaubenanordnungen sind unzulässig.

Beispiel Schleppgaube
mit Biberschwanzeindeckung



1 Dachaufbau:
Biberschwanzziegel
Lattung 30/50 mm
Konterlattung 30/50 mm
Dachpappe ca. 3 mm
Schalung 24 mm
Sparren 10/18 cm
Wärmedämmung 14 cm
Dampfbremse
Gipskarton

2 Traufblech
3 Traufbohle
4 Keil
5 Insektenschutzgitter
6 Rinne *r = 7,75 cm*
7 Kalkmörtelputz *25 mm*
8 Ziegelmauerwerk *49 cm*

9 Wandaufbau Gaube:
Kalkmörtelputz 25 mm
Rippenstreckmetall
Dachpappe ca. 3 mm
Schalung 24 mm
Stiel 8/16 cm
Wärmedämmung
Dampfbremse
Schalung 18 mm



Schleppgauben in der Hauptstraße

Zwerchhausgiebel

Diese Giebelart kann je Traufseite nur einmal verwendet werden; dabei darf die Breite von 3,00 m nicht überschritten werden.

Der First muss mindestens 1,50 m unter dem First des Hauptdaches bleiben.

Die Dachneigung muss mindestens 35° betragen.

Dachfenster

Dachluken mit einer Breite bis 0,40 cm und einer Höhe bis 0,80 m sind bei bautechnischer Notwendigkeit zugelassen.

Die Summe der Fläche der Dachluken darf pro Dachfläche **nicht mehr als 1/20** der Dachfläche betragen.

Dachflächenfenster, Dacheinschnitte für Dachterrassen und Austritte sind im Straßenbereich ausgeschlossen.

Dachflächenfenster mit einer Breite bis 0,80 m und einer Höhe bis 1,40 m zur Belichtung der Dachräume sowie Dacheinschnitte für Terrassen und Austritte sind im nicht einsehbaren Hinterliegerbereich zulässig, wenn sie zusammen mit der gesamten Dachfläche des Gebäudes weniger als 1/20 der Fläche einnehmen.

Dachluken und Dachflächenfenster in zweiter Reihe sowie Glasfirstbänder sind grundsätzlich verboten.

Material: Eindeckrahmen müssen aus Kupferblech gefertigt sein.

Sonstige Dachelemente

Dachrinnen, Verwahrungen und Fallrohre müssen in handwerklicher Ausführung aus **Kupferblech oder Titanzink** hergestellt werden.

Außen angebrachte Satelliten-Empfangsschüsseln sind unzulässig.

Mobilfunkantennen, auch in Rohren verdeckt, sind nicht erlaubt, soweit sie über den Dachfirst hinausragen und von öffentlicher Verkehrsfläche aus einsichtig sind.

Sonstige Anlagen an nicht einsehbaren Dachflächen dürfen den First nicht überragen.

Kamine

Kamine müssen im **First oder in Firstnähe** das Dach durchstoßen.

Kaminzüge an Außenwänden als sichtbarer Mauervorsprung oder freistehende Kamine sind nur im nicht einsehbaren Hinterliegerbereich zugelassen. Kaminköpfe können aus sichtbarem Klinkermauerwerk errichtet werden oder sind zu verputzen.

4.4 Erneuerbare Energien

§ 9, Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Solaranlagen

Die Zulässigkeit zur Nutzung der Solarenergie zur Stromerzeugung, Brauchwassererwärmung sowie Heizungsunterstützung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt.

Allgemein

a) Sonnenkollektoren sind zulässig zur Brauchwassererwärmung bzw. zur Heizungsunterstützung. Photovoltaikanlagen sind zulässig zur Stromerzeugung. Die Anlagen dienen der Versorgung des eigenen Energiebedarfs (Eigenbedarf unter Einschluss von Mobilitätsenergie) auf dem jeweiligen Grundstück.

b) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur in oder auf dem Dach sowie an Fassaden von Gebäuden zulässig. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

Nicht einsehbarer Bereich straßenabgewandt in min. 3 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums

Begriffserläuterung:

> Vom öffentlichen Raum nicht einsehbare Bereiche sind Bereiche, die von den angrenzenden öffentlichen Räumen aus der Fußgängerperspektive nicht sichtbar sind.
> Straßenabgewandte Dach-/Gebäudeseiten in min. 3 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums sind Dach-/Gebäudeflächen, die orthogonal zum angrenzenden öffentlichen Raum verlaufen und einen Abstand von min. 3 m zu der Grundstücksgrenze des angrenzenden öffentlichen Raums aufweisen (z.B. giebelständig zum öffentlichen Raum angeordnete Gebäude).

Solaranlagen in oder auf dem Dach

a) Die Anlagen sind im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Dachbereich sowie an strassenabgewandten Dachseiten in min. 3 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums zugelassen, sofern hierdurch schützenswerte Dachkonstruktionen nicht beeinträchtigt werden.

b) Zu den Dachrändern ist ein Abstand von min. 60 cm einzuhalten; zur Dachtraufe kann der Abstand unterschritten werden.

c) Bei Anordnung von Solaranalgen in Analogie zu einem durchgängigen Traufblech, ist zur Traufe sowie zu den Ortgängen kein Abstand erforderlich.

d) Die Anlagen sind bei geneigten Dächern integriert oder dachflächenparallel in einem Abstand von max. 15 cm zur Oberkante der Dachhaut einzu- bauen.

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

f) Je Dachseite sind max. 2 Felder (max. 1 Feld für Sonnenkollektoren und max. 1 Feld für Photovoltaikanlagen) zulässig.

g) Die Module müssen eine matte, tiefdunkle oder rotbraune, monokristalline Oberfläche haben. Sofern eine rahmenlose Ausführung nicht möglich ist, sind Einbaurahmen nicht glänzend und in der Farbe der Module auszuführen.

h) Aufgeständerte Anlagen sind ausschließlich auf Flachdächern in vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich zulässig. Die Konstruktionen dürfen die Oberkante der Dachhaut um max. 30 cm überragen.

Solaranlagen an Fassaden

a) Solaranlagen in Wandmontage sind im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sowie an straßenabgewandten Fassaden in min. 3 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums zugelassen, sofern hierdurch schützenswerte Wandkonstruktionen nicht beeinträchtigt werden.

b) Die Anlagen sind integriert oder parallel zur Hauswand in einem Abstand von max. 15 cm zur Außenkante der Wand einzubauen.

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

d) Je Fassadenseite sind max. 2 Felder zulässig.

e) Die Felder sind in die Ordnung der Fassade zu integrieren.

f) Die Module müssen eine matte, monokristalline Oberfläche haben und in der Farbgebung der Fassadenfarbe entsprechen oder tiefdunkel gestaltet sein.

Solaranlagen an Balkonen

Solaranlagen an Balkonen von Gebäuden sind ausschließlich im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich zugelassen und sofern hierdurch schützenswerte Brüstungen (z.B. historische Balkongeländer) nicht beeinträchtigt werden.

Solaranlagen auf / an Einzeldenkmälern

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

Solaranlagen im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich

Begriffserläuterung:

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

a) Solaranlagen im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich sind in folgenden, städtebaulich sensiblen Bereichen nicht zulässig bzw. nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig: Josef-Wächter-Straße, Hauptstraße inkl. Marktplatz, Schulgasse, Badgasse, Kirchgasse, Am Zeilitzheimer Tor, in der Georg-Berz-Straße, Spitalstraße, am Oberen Markt, Gänseplatz sowie in Richtung Stadtmauer bzw. Stadtgraben.

b) Im Übrigen sind Solaranlagen im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich nur zulässig als Dachanlagen, wenn sie

   a bündig in die Dachfläche von Gebäuden integriert werden (Indach-Anlage) oder dachflächen parallel in einem Abstand von max. 15 cm zur Oberkante der Dachhaut eingebaut werden.

   b in geschlossenen, rechteckigen, nicht unterbrochenen Feldern in einheitlicher Anordnung (entweder stehend oder liegend) eingebaut werden

   c zu den Dachrändern einen Abstand von min. 60 cm einhalten

   d eine matte, monokristalline Oberfläche in der Farbe der Dachhaut (bei roten bzw. rotbraunen Ziegeldächern rote bzw. rotbraune Farbgebung und bei Schieferdächern dunkelgraue Farbgebung) aufweisen

   e zu den Dachrändern ist ein Abstand von min. 60 cm einzuhalten; zur Dachtraufe kann der Abstand unterschritten werden. Bei Anordnung von Solaranlagen in Analogie zu einem durchgängi-gen Traufblech, ist zur Traufe so wie zu den Ortgängen kein Abstand erforderlich.

c) Je Dachseite ist max. 1 Feld zulässig.

f) Zulässig sind darüber hinaus Solarziegel, vorzugsweise als Biberschwanzziegel, sofern ein einheitliches Erscheinungsbild der Dachfläche gesichert werden kann.

g) Solaranlagen an Fassaden von Gebäuden sind in vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich nicht zulässig.

Rückbaugebot

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

Wärmepumpen

Wärmepumpen erzeugen Wärme aus Umweltenergie (thermische Energie, die in der Luft, dem Erdreich, dem Wasser gespeichert ist). Wärmepumpenanlagen sind vorzugsweise in vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücke aufzustellen und soweit möglich in die Gebäude / Fassaden zu integrieren.

a) Wärmepumpen dienen der Versorgung des eigenen Energiebedarfs auf dem jeweiligen Grundstück.

b) Wärmepumpen sind im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sowie an straßenabgewandten Gebäudeseiten in min. 3 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücke aufzustellen.

c) Wärmepumpen im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich, die sich nicht in ein Gebäude integrieren lassen, sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig, wenn sie mittels Holzlatten oder matt lackierten Metalllamellen / Lochblech in der Farbe des dahinter liegenden Bauteils verkleidet werden.

Klimageräte

Klimageräte zur Erzeugung bzw. Aufrechterhaltung der gewünschten Raumluftqualität (Temperatur, Feuchtigkeit) sind vorzugsweise ohne Außeneinheit in den Innenräumen der jeweiligen Gebäude anzubringen oder im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücke aufzustellen und soweit möglich in die Gebäude / Fassaden zu integrieren.

a) Klimageräte sind im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sowie an straßenabgewandten Gebäudeseiten in min. 3 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücke aufzustellen.

b) Klimageräte im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich sind ausschließlich mit Holzlatten oder matt lackierten Metalllamellen / Lochblech in der Farbe des dahinter liegenden Bauteils zu verkleiden.

Wallboxen

Wallboxen sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge, die für die Befestigung an einer Wand oder Säule vorgesehen sind. Wallboxen sind vorzugsweise in Garagen / Nebengebäude zu integrieren oder im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücke anzubringen und soweit möglich in die Gebäude-Fassaden zu integrieren.

a) Wallboxen sind im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sowie an straßenabgewandten Gebäudeseiten in min. 3 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücke zulässig

b) Wallboxen im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich sind inkl. ihrer Kabel in Gebäudeöffnungen / Nischen zu integrieren und mittels einer matt lackierten Klappe in der Farbe des dahinter liegenden Bauteils abzudecken.

c) Wallboxen im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich, die sich nicht in ein Gebäude integrieren lassen, sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie inkl. ihrer Kabel durch matt lackierte Boxen in der Farbe des dahinter liegenden Bauteils eingehaust werden.

Information

> Eine ausführliche konstruktive Darstellung für den Einbau von erneuerbaren Energien auf Dachflächen, Fassaden und Balkonen, sowie die dazugehörende Begrünung, ist im Bebauungsplan vom 11. 10. 2023 Altstadt Volkach einsehbar.

4.5 Fassaden

Wandaufbau

Die Außenwände für Gebäude, Nebengebäude und Nebenanlagen sind zu erstellen in:

- Massivbauweise als Ziegelmauerwerk mit Putzoberfläche
- Massivbauweise als Sichtmauerwerk aus Naturstein-Muschelkalk
- Fachwerkbauweise in tragender Holzkonstruktion in Verbindung mit Ziegelmauerwerk mit Putzoberfläche als Ausfachung
- Bei Nebengebäuden und Nebenanlagen sind Holzkonstruktionen, Holzverkleidungen und Ausfachungen aus Holz zulässig.

Vorgeblendete Fachwerkattrappen sind nicht zugelassen.

Fassadenverkleidungen gleich welcher Art an Hauptgebäuden sind ausgeschlossen.

Ausgenommen sind Holzverkleidungen an Nebengebäuden.

Fenstergewände (Umrahmungen), Gesimse usw. sind an vorhandenen Gebäuden wieder in Naturstein, an Fachwerkgebäuden in Holz auszuführen.

Fensterbänke aus Kunststoff oder Aluminium sind unzulässig.

Putz

Um eine möglichst lebendige Oberfläche zu erhalten ist der Putz **in traditioneller handwerklicher Verarbeitung** aufzuziehen und feinkörnig zu verreiben. Scharfkantige Putzkanten sind zu vermeiden.

Rauh- und Zierputze aller Art sind nicht zulässig.

Wärmedämm-Aufbauten auf den Fassadenflächen auf öffentlichem Grund sind mit der Stadt abzustimmen.

Farbe

Graphische Muster an Fassaden sowie das Aufmalen von Architekturelementen ist untersagt, ebenso die Verwendung von stadtbildstörenden grellen Farbtönen.

Zulässig sind **mineralische Farbanstriche**, weitgehend in gedeckten Farbtönen.

Die Farbgebung und Materialität von Gebäuden ist von besonderer städtebaulicher Bedeutung und ein außerordentlich wichtiges Gestaltungselement.

Alle Farbgebungen sind rechtzeitig im Vorfeld mit aufgebrachten Farbproben vor Ort mit der Stadt gemeinsam zu bestimmen. Damit ist ein Abstimmungsgebot festgelegt und das Landratsamt Kitzingen beteiligt.



Schelfengasse 3: Dreigeschossiges Eckhaus, zu drei Seiten Mansarddach, Kantenpilaster, vertikale und horizontale Gliederung der Fassade mit dekorativen Schmuckelementen

4.6 Wandöffnungen

Der Wandflächenanteil einer Fassade muss gegenüber dem Flächenanteil für Öffnungen deutlich überwiegen.

Wandöffnungen sind umlaufend als Putzfassaden, in Naturstein oder mit einer Farbumrandung in einer ortsüblichen Farbe mit einer max. Breite von 15 cm von der Fassadenfläche abzusetzen.

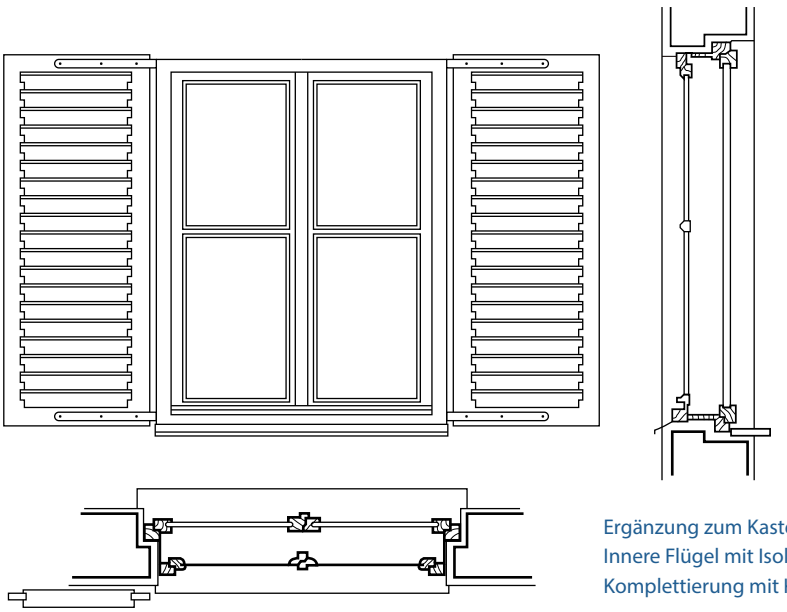
Fenster, Türen und Tore sind aus massiven europäischen Hölzern in **handwerklicher Tradition in massiver Bauweise** zu erstellen. (s. Beschluss des Bayerischen Landtags vom 26. 10. 1988, Verbot von tropischen Hölzern). Kunststoff- und Leichtmetallkonstruktionen sind nicht zugelassen.

Anordnung der Wandöffnungen

Alle Wandöffnungen sind so anzuordnen, dass der Abstand zur Gebäudeecke mindestens eine halbe Fensterbreite beträgt. Für die Reihung von Fenstern gilt:

- Bei Fachwerkbauten müssen die Abstände nebeneinander mindestens eine Pfostenbreite betragen.
- Bei Mauerwerkbauten müssen die Abstände nebeneinander eine Pfeilerbreite von ca. 24 cm betragen

Beispiel zur Erhaltung eines alten Sprossenfensters



Ergänzung zum Kastenfenster:
Innere Flügel mit Isolierverglasung,
Komplettierung mit Klappladen.

Fenster

Fenster sind rechteckig im Format und deutlich stehend auszubilden. Das Verhältnis Breite / Höhe beträgt 2 : 3 bis 1 : 2.

Die Breite ist festgelegt bei:

- Fachwerkbauten mit dem verwendeten Achsmaß (= Pfostenlichte)
- Mauerwerkbauten mit max. 1,30 m

Die Fenster sind ab einer Breite von 0,90 m mit mindestens 2 Drehflügeln und, bei größeren Gebäuden, mit weiteren horizontalen Konstruktionen und Unterteilungen auszuführen. Zulässig ist die Wiener Sprosse.

Profile sind so schlank wie möglich zu halten; dabei ist auf ein ausgewogenes Verhältnis von Stock-, Flügel- und Sprossenbreite zu achten.

An Baudenkmälern sind nach Art. 1, Abs. 2 und 3 BayDSchG ausschließlich konstruktiv geteilte Konstruktionen zulässig.

Fenster sind **weiß oder gedeckt** zu streichen. Die Behandlung mit hellen Lasuren ist zugelassen.

Für alle Verglasungen ist klares Glas zu verwenden. Die Verwendung von strukturiertem, getöntem oder verspiegeltem Glas, sowie Glasbausteinen ist unzulässig. Ausnahmsweise können für Bäder, WCs und für den Schutz der Privatsphäre sogenannte blinde Gläser verwendet werden.

Äußere Fensterbrettabdeckungen aus Aluminium oder Kunststoff sind unzulässig. Gefördert werden Kupfer- oder Titanzinkblech-Abdeckungen.

Fensterbänder sind je Geschoß und Gebäudeseite nur einmal zulässig.

Zwischen den Fenstern ist eine Pfostenbreite von mindestens 12 cm sichtbar herzustellen.

Schaufenster

Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Die Proportion ist stehend bis quadratisch auszubilden. Ihre Breite darf bei Fachwerkbauten nicht mehr als 2 Pfostenlichten, bei Mauerwerkbauten nicht mehr als 2,00 m betragen.

Das tragende Konstruktionssystem des Gebäudes muss erkennbar bleiben. Vorhandene Mauerpfeiler müssen in der Ansichtsfläche des Erdgeschosses erhalten bleiben.

Mehrere Schaufenster nebeneinander müssen durch mindestens 80 cm starke Pfeiler getrennt sein.

Auf **Gliederung und Rhythmus der Fenster** in den Obergeschossen ist Bezug zu nehmen.

Schaufensterrahmen und Flügel sind vorzugsweise aus europäischem Massivholz, alternativ aus matt lackierten Stahlprofilen herzustellen.



Neu gestaltete Schaufensteranlage in der Hauptstraße



Hauptstraße – vorgegebene Tür- und Fensterbreiten übernommen

Türen / Fenstertüren

Die Breite von Türen und Fenstertüren darf **nicht mehr als 1,50 m** betragen.

Breitere Türen sind zulässig, wenn sie als zweiflügelige Eingangstüren ausgebildet sind.

Fenstertüren dürfen nur in nicht öffentlich einsehbaren Bereichen angebracht werden.

Ausnahmsweise zugelassen sind Oberlichter oder Guckfenster zur Belichtung des Hausflurs sowie Glaselemente an Eingangstüren in Läden.

Material: Rahmen und Flügel aus **europäischem Massivholz**, bei Eingangstüren möglich Stahlrahmen, matt lackiert mit Holzfüllung.

Tore

Tore sind als zweiflügelige, vertikal zu öffnende Drehtore, und auch als Schiebetore möglich. Die Laufschiene sollte vor der Außenwand liegen. Bei beengten Verkehrsverhältnissen können auch vertikale Sektionaltore oder Falltore eingebaut werden.

Die max. Einzeltorbreite beträgt 3,00 m.

Tore in einer Stahlrahmenkonstruktion mit **massiver Holzbrettverschalung** sind ausnahmsweise zugelassen.

Ausgeschlossen sind horizontale Sektionaltore sowie Kunststoff-Füllungen in den Torfeldern.

Bei Mehrfach-Garagen sind Zwischenpfeiler von mindestens 24 cm erforderlich.

Sichtschutz / Sonnenschutz

Schutzmaßnahmen für Fenster und Fenstertüren an der Fassade sind als **Klapp- oder Schiebeläden** (gestemmt oder mit Lamelleneinsätzen) auszuführen.

Außen liegende Rollläden und Jalousien sind nicht gestattet. Dafür können auf der Innenseite der Fenster Rollos angebracht werden; oder von innen aufgebrachte Spezialfolien zur Minderung der UV-Strahlung bzw. Wärmeeinwirkung. An den vom öffentlichen Raum abgewandten Gebäudeseiten sind ausnahmsweise nicht sichtbare Rollladenkästen zugelassen.

Über Schaufenstern sind offene **Fallmarkisen aus einfarbigem hellen Markisenstoff** mit dezenter Werbung zulässig.



Fallmarkise in der Hauptstraße

4.7 Werbeanlagen

Anbringung

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der beworbenen Leistung angebracht werden.

Für jede Einrichtung ist je Gebäudeseite **nur eine Werbeanlage** zulässig; handwerklich gestaltete Ausleger sowie Hauszeichen werden dabei nicht mitgerechnet.

Werbeanlagen sind der Erdgeschoßzone eindeutig zuzuordnen, sie dürfen über die Brüstungszone des 1. Obergeschosses nicht hinausgehen. Ausgenommen sind Ausleger.

Werbeanlagen an der historischen Stadtmauer einschließlich der Turmanlagen sind unzulässig.

Ausführung

Zugelassen sind **auf die Wand gemalte Beschriftungen** sowie auf die Wand gesetzte Beschriftungen aus Einzelbuchstaben aus den Werkstoffen Stuck, Putz, Metall, Keramik, Holz.

In Zusammenhang mit der Werbeanlage ist die Veränderung von Bauteilen und Gestaltungsmerkmalen, die dem Gebäude sein charakteristisches Gepräge geben, ausgeschlossen.

Größe

Die Werbeanlage muss nach Schaufensterbreiten untergliedert werden und darf nicht länger sein als die Hälfte der Fassade.

Sind mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude, darf die Abwicklung **nicht mehr als 2/3 der Gebäudeseite** betragen.

Die Höhe von Schriften, Zeichen und Symbolen im Zusammenhang darf höchstens 40 cm betragen.

Zugelassen sind einzelne besondere Zeichen oder Buchstaben mit einer Höhe bis 50 cm, wenn sie nicht breiter als 50 cm sind.

Ausgeschlossen sind Kästen als Träger von Webeanlagen.



Historische Ausleger in Volkach

Beleuchtung

Ausnahmsweise zugelassen ist die Beleuchtung der Webeanlage durch **punktförmige Lichtquellen** oder durch **indirekte Beleuchtung**.

Ausgeschlossen sind Werbeanlagen in Leuchtkästen sowie die Verwendung von sichtbaren Lichtquellen mit Leuchtstoffröhren.

Plakatierung

Schaufenster dürfen nur bis max. **1/10 ihrer Fläche beklebt** werden. Informationen und Hinweise gehören jedoch hinter die Schaufenster und nicht auf die Scheibe.

Ausleger

Zugelassen sind Ausleger, die **im rechten Winkel zur Fassade** angeordnet sind (Nasenschilder), wenn sie nicht geschlossen, sondern filigran, künstlerisch gestaltet und handwerklich gefertigt sind.

Sie sind nicht größer als 1.00 x 1.00 m auszubilden und dürfen nicht mehr als 2.00 m vor die Fassade auskragen. Der Höhenabstand zur Verkehrsfläche muss 4.50 m betragen.

Die Ausleger sind aus **geschmiedetem Metall** zu erstellen.

Auf die Freihaltung des Lichtraumprofils für durchfahrenden Verkehr ist vorrangig zu achten.

Sonstiges

Fahnen und Flaggen im öffentlichen Raum sind nicht zugelassen.

Automaten sind an inventarisierten Baudenkmälern unzulässig.

Firmenschilder auf Fassaden im Erdgeschoß sind zulässig auf **Glas- oder Acrylglasscheiben** mit eingeätzten Schrift- oder Symbolzeichen auf einer max. Schildgröße von 30 x 50 cm.

5 | Merkmale zu privaten Freiflächen und Außenanlagen

5.1 Höfe

Rückwärtige Hofbereiche sind im Zuge baulicher Maßnahmen als Freiräume zur besseren Belichtung und Belüftung zu erhalten und zu begrünen.

5.2 Hofabschlüsse, Einfriedungen

Die Abgrenzung der Hofbereiche zum öffentlichen Raum ist mit bis zu 1.80 m Höhe zulässig. Die BayBO Art. 57, Abs. 1, Ziffer 7a ist zu beachten.

Ausführungen in Form von Eisengittern oder senkrechten Holzlattenzäunen für restliche Einfriedungen ist bis auf eine Höhe von 1,60 m zulässig.

Historische Mauern mit ihren Sockeln, Gliederungen, Abdeckungen und Zieraufsätzen genauso wie schmiedeeiserne Gitter und Zäune sind instand zu halten.

Neue Mauern sind in Größe, Material, Form und Farbe an das zugehörige Hauptgebäude anzupassen, wie Natursteinmauern oder verputzte Mauern.

Türen und Tore sind nach **handwerklicher Bauweise aus Holz oder Schmiedeeisen** herzustellen. Kunststoff- oder Aluminiumfüllungen sind unzulässig.

Zugelassen sind handwerklich hergestellte Stahltore mit Verblechungen, wenn sie gestrichen sind.

Zu den Nachbargrenzen sind Maschendrahtzäune zugelassen.

Vorbereiche

Bauliche Anlagen oder Teile davon im Vorfeld der Gebäude, z.B. Außentreppen und Geländer, Einfriedungen wie Zäune, Hofmauern, Stützmauern, Obstspaliere, Rankgerüste, Schutzkörbe und ähnliches sind in Material und Farbe **dem überlieferten Ortsbild entsprechend zu erhalten** bzw. handwerklich zu gestalten.

Befestigte Flächen

Befestigte Flächen sind auf das **unbedingt notwendige Maß** zu reduzieren, je weiter die Fläche vom öffentlichen Straßenraum entfernt ist.

Als Oberfläche für befestigte Flächen sind Natursteinbeläge aus Muschelkalk, Sandstein, Granit oder Holz zu verwenden sowie wassergebundene Decken, Kies und Schotterrasen. Zulässig sind zudem Beläge aus Betonpflaster mit Oberflächenveredelung in Muschelkalkoptik.

Unzulässig ist die Verwendung von Asphaltdecken.

Nebenanlagen und Sonstiges

Nicht zugelassen ist die Aufstellung von Pflanztrögen auf öffentlichem Grund ohne Erlaubnis der Kommune.

Gartengerätehäuschen und überdachte Freisitzanlagen sind bauaufsichtlich zu genehmigen.

Nicht zugelassen sind Zelte ab 15 m^2 Grundfläche.

6 | Verfahren, Unterlagen

Jede Maßnahme ist vor der Durchführung der Stadt anzuzeigen.

Im Vorfeld werden die Anträge städtebaulich von einem beauftragten Stadtplanungsbüro überprüft, um Übereinstimmung mit der Gestaltungssatzung und dem vorhandenen Bebauungsplan herzustellen. Diese Stellungnahme ersetzt keine Genehmigung nach der BayBO bzw. Erlaubnis nach dem BayDSchG.

Die Stadt kann für das Genehmigungs- bzw. Erlaubnisverfahren zusätzliche Unterlagen und Erläuterungen verlangen wie

- Bestandspläne
- Untersuchung des Tragwerks
- Befunduntersuchung von Oberflächen
- Materialangaben
- Farbkonzept mit Farbmuster
- Planungskonzepte für Gebäude und Freianlagen
- Fotos, Schaubilder, in besonderen Fällen Arbeitsmodelle

Beratungen für private Bauvorhaben sind kostenlos und werden über das Bauamt vermittelt.

7 | Schlussbestimmungen

7.1 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können vom Landratsamt Kitzingen im Einvernehmen mit der Stadt Volkach unter Voraussetzung des Art. 63 Abs. 3 BayBO Abweichungen gewährt werden, wenn das Ziel der Satzung, das Ortsbild zu erhalten, nicht beeinträchtigt wird.

7.2 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. (1) BayBO kann mit Geldbuße bis zu € 500.000.00 belangt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen einen Tatbestand der Gestaltungssatzung zuwiderhandelt.

7.3 Inkrafttreten

> Nach ausführlicher Beratung und Diskussion stimmt der Stadtrat von Volkach mit Beschluss vom 25. 03. 24 der Gestaltungssatzung von Volkach zu. Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
>
> **Stadt Volkach | Heiko Bäuerlein, Erster Bürgermeister**

> Vorstehende Satzung wurde am 15. 05. 2024 im Rathaus der Stadt Volkach zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Amtstafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am 15. 05. 2024 angeheftet und am 17. 06. 2024 wieder abgenommen.
>
> **Stadt Volkach | Heiko Bäuerlein, Erster Bürgermeister**

8 | Impressum, Quellen

Herausgeber: Stadt Volkach
1. Bürgermeister Heiko Bäuerlein
Marktplatz 1, 97326 Volkach
Bauamt: Dipl.-Ing. FH André Brezina, Architekt

Begleitet durch:
Landratsamt Kitzingen
Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung

Verfasser: Architekturbüro Dag Schröder
Dipl.-Ing. FH Architekt Stadtplaner SRL
Deutschfeldstraße 6 97422 Schweinfurt
Tel: 09721 387 116
E-Mail: hanna.schroeder@dagschroeder.de

Grafik u. Layout: Michael Koch, Volkach, www.herr-koch.de

Quellen:

Vorbereitende Untersuchungen (VU) zur
Altstadtsanierung Volkach 1996
Arbeitsgemeinschaft Architekturbüro Völkner und Partner
Landschaftsarchitekt H. Luz

Vertiefte denkmalpflegerische Untersuchung
Architekten Wieser, Völkner, Luz

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) von 2013
Architekturbüro Dag Schröder

Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

Uraufnahme von ca. 1840

Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Begründung zur 2.Änderung des Bebauungsplanes Altstadt Volkach im verfeinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vom 09.10.2023, öffentlich bekannt gemacht am 11. 10. 2023, Erneuerbare Energien (§9, Abs. 1, Nr. 23b BauGB)
Verfasser: Haines-Leger Architekten Städteplaner BDA
Grabenberg 1, 97070 Würzburg

9 | Anlagen, Links

Baudenkmäler

Die Liste der Baudenkmäler innerhalb des Ensemles der Altstadt Volkach ist als PDF abrufbar unter:

https://www.geodaten.bayern.de/denkmal_static_data/externe_denkmalliste/pdf/denkmalliste_merge_675174.pdf

Übersichtspläne

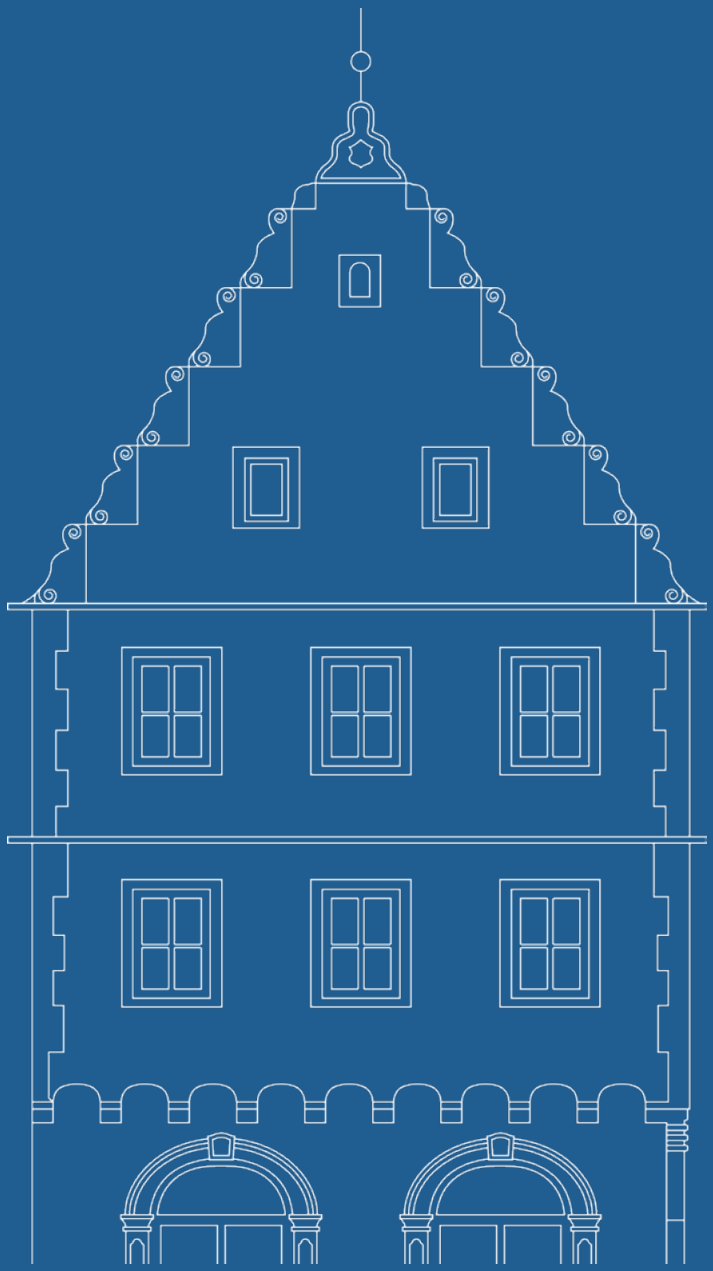
Die Lagepläne zur Abgrenzung Altstadtgebiet, Dachlandschaft, Baudenkmäler und Baualtersschichten sind als PDF abrufbar unter:

https://www.stadt-volkach.de/fileadmin/Bauamt/Sanierungsgebiet_Altstadt/Gestaltungssatzung_Altstadt_Volkach_Plaene.pdf

Altstadtsanierung Volkach

KOMMUNALES FÖRDER-PROGRAMM

zur Durchführung privater Maßnahmen für Fassaden- und Umfeldgestaltungen im Rahmen der Sanierung Altstadt Volkach



Die Stadt Volkach hat ein Kommunales Förderprogramm aufgestellt.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Kommunale Förderprogramm erstreckt sich über den räumlichen Gestaltungsbereich des förmlich festgelegten, aktuellen Sanierungsgebietes.

2. Sachlicher Geltungsbereich Zweck und Ziel der Förderung

2.1 Zweck des Kommunalen Förderprogramms ist die Erhaltung des typischen, eigenständigen Charakters des Ortsbildes der Altstadt Volkach.

2.2 Durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen soll die städtebauliche Entwicklung der Altstadt Volkach unter Berücksichtigung des typischen Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden.

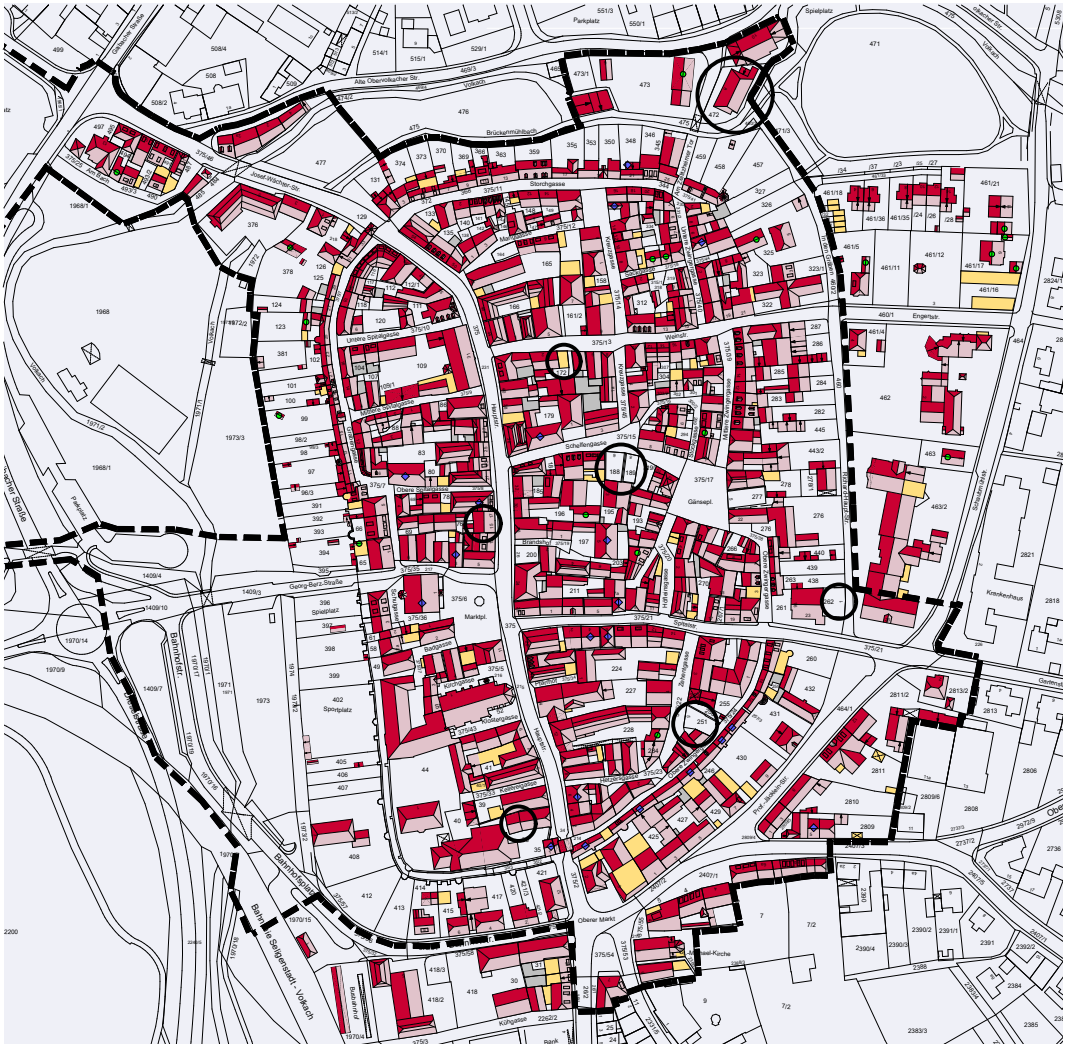
Dem Kommunalen Förderprogramm liegen die Städtische Gestaltungssatzung, der Bebauungsplan Altstadt und die Denkmalliste zugrunde.

3. Gegenstand der Förderung

Im Rahmen dieses Kommunalen Förderprogramms können vor allem private und sonstige bauliche Maßnahmen gefördert werden, wenn die Festsetzungen der Gestaltungssatzung eingehalten sind, insbesondere:

3.1 Erhaltung der Gestalt (Erscheinungsbild) vorhandener Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude mit ortsbildprägendem Charakter. Dazu gehören Maßnahmen an Fassaden einschließlich Dachaufbauten, Hoftoren und Hofeinfahrten, Einfriedungen und Treppen.

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



Bestandsaufnahme Dachlandschaft v. April 2012, überarbeitet im Dezember 2012
(PDF-Link zum vollständigen Plan siehe Anlage S. 45)

3.3 Die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen (Nebenkosten) werden mit bis zu 10 v. H. der reinen Baukosten anerkannt.

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

4. Grundsätze der Förderung

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

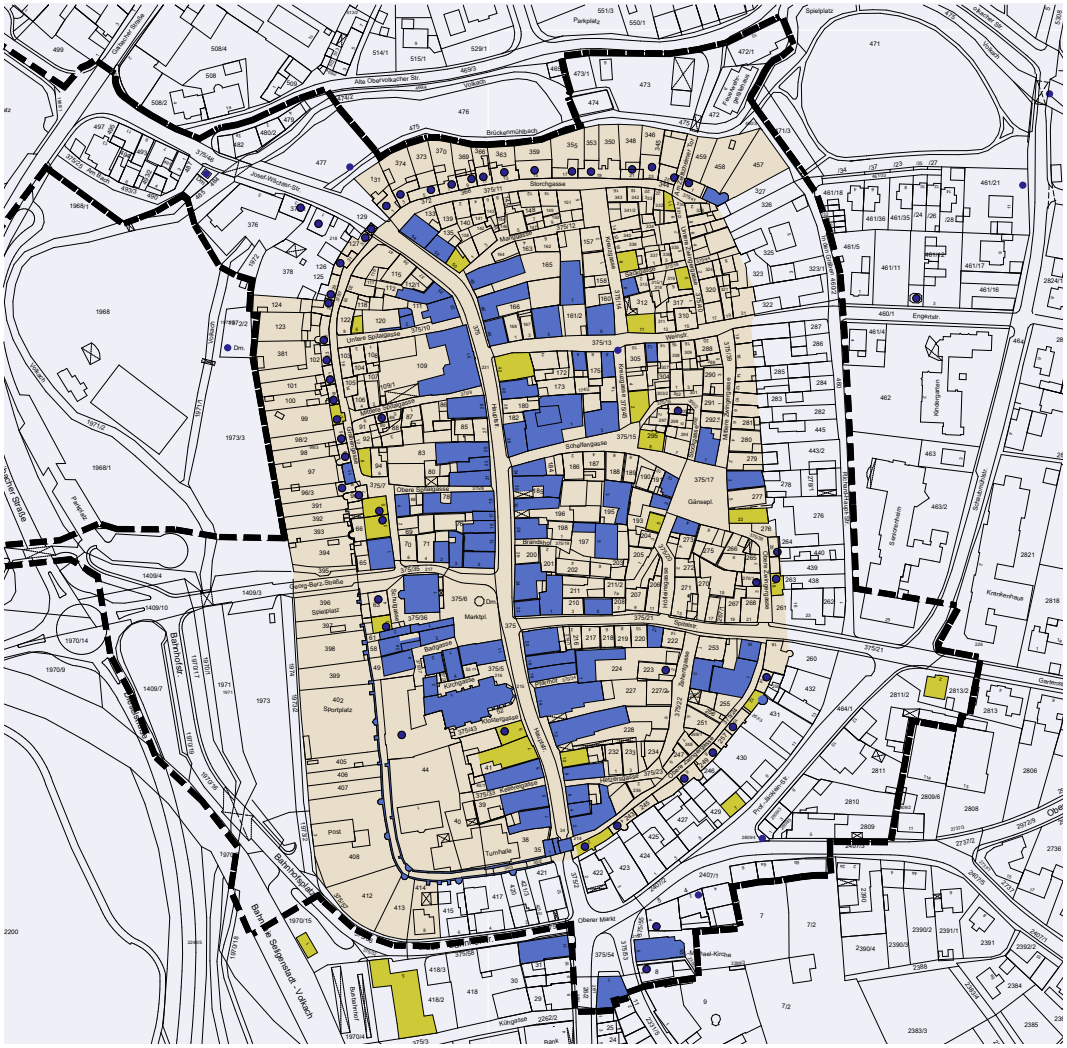
- Dacheindeckung, Erhaltung der Dachlandschaft
- Fassadengestaltung
- Fenster und Fensterläden (nicht gefördert werden Materialien aus Kunststoff und Aluminium)
- Dachflächenfenster
- Hauseingänge, Türen und Tore
- Hoftore und Einfriedungen, Zugangstreppen
- Entsiegelung und Begrünung der Vor- und Hofräume

Photovoltaikanlagen und Solarmodule zur Warmwasseraufbereitung und Stromerzeugung werden nicht gefördert.

5. Förderung

5.1 Auf die Förderung dem Grunde nach besteht kein Rechtsanspruch.

5.2 Eine Förderung nach diesen Richtlinien ist für Maßnahmen nach Ziffern 3.1 und 3.2 dieser Satzung (Modernisierungsprogramm) ausgeschlossen, die umfassend instandgesetzt und für die Zuschüsse nach den gültigen Städtebauförderungs-Richtlinien (StBauFR) gegeben werden.



Baudenkmäler, Ensemble Sanierungsgebiet
(PDF-Link zum vollständigen Plan siehe Anlage S. 45)

5.3 Förderfähig sind Kosten, die in sach- und fachgerechter Erfüllung der Gestaltungssatzung entstehen. Abweichend hiervon wird jedoch bei Neubauten der gestalterische Mehraufwand mit 25 % der errechneten zuwendungsfähigen Kosten gefördert.

5.4 Zuwendungen werden bis zu 30 % der förderfähigen Kosten, höchstens jedoch 25.000 € gewährt.

5.5 Die Stadt behält sich eine Rücknahme der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder nur teilweise der Bewilligungsgrundlage entspricht. Maßgeblich ist die fachtechnische Beurteilung des städtebaulichen Beauftragten der Stadt Volkach oder des Landesamtes für Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Kitzingen).

6. Zuständigkeit

Zuständig für die Entscheidung der Förderung dem Grunde, der Art und des Umfangs nach ist die Stadt Volkach.

7. Verfahren

7.1 Sanierungsträger und Bewilligungsbehörde ist die Stadt Volkach.

7.2 Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn, nach fachlicher und rechtlicher Beratung durch die Stadt Volkach und durch das von ihr beauftragte Stadtplanungsbüro, bei der Bewilligungsbehörde einzureichen.

7.3 Dem Antrag sind insbesondere beizufügen:

- eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angaben über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende
- ein Lageplan M = 1 : 1.000
- gegebenenfalls weitere erforderliche Pläne, insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse, Detail- oder Werkpläne nach Maßgabe des beauftragten Planungsbüros
- eine Kostenschätzung
- ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden; gegebenenfalls sind die Bewilligungsbescheide beizufügen.

7.4 Die Anforderung weiterer Angaben oder Unterlagen bleibt im Einzelfall vorbehalten.

7.5 Die Stadt Volkach und der von ihr Beauftragte prüfen einvernehmlich, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen dieses Kommunalen Förderungsprogramms sowie den baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernissen entsprechen.

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

Maßnahmen im denkmalgeschützten Ensemble bzw. an Einzeldenkmälern erfordern einen Antrag auf Erlaubnis nach BayDSchG Art. 6.

7.6 Geplante Maßnahmen dürfen erst nach schriftlichem Ausspruch der Bewilligung begonnen werden. Spatestens Innerhalb von 6 Monaten nach Ablaut des Bewilligungs-Zeitraums ist der Verwendungsnachweis vorzulegen.

7.7 Die Auszahlung der Zuwendung erfolgt nach Vorlage und Prüfung des Verwendungsnachweises.

7.8 Bei geschätzten Gesamtkosten bis zu € 5.000 sind zwei, darüber drei Angebote je Gewerk bauausführender Unternehmen einzuholen und der Stadt Volkach zur Einsicht vorzulegen. In dem jeweiligen Leistungsverzeichnis sind die geplanten Leistungen eindeutig und umfassend festzulegen. Wird die geforderte Anzahl der Angebote nicht erreicht, wird ein Wettbewerbsabschlag von 15 % angesetzt.

8. Fördervolumen und zeitlicher Geltungsbereich

Dieses Programm gilt auf unbestimmte Zeit. Es wird zunächst mit ca. € 60.000 / Jahr ausgestattet.

Volkach, 25. 03. 2024

Stadt Volkach
Heiko Bäuerlein, Erster Bürgermeister

Notizen: