

Gestaltungshandbuch

zur Satzung über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen
zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes im Altort

Schwebheim



Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Schwebheim
Kirchplatz 2
97525 Schwebheim

vertreten durch Herrn Dr. Volker Karb, 1. Bürgermeister
09723 9101-0
staedtebaufoerderung@schwebheim.de



Bearbeitung

Perleth + Partner | Architekten und Ingenieure PartG mbB
Kornmarkt 17
97421 Schweinfurt

09721 675191-00
info@perleth-partner.de
www.architekt-perleth.de

Perleth + Partner
Architekten
Ingenieure
Stadtplaner

Christiane Wichmann, Architektin und Stadtplanerin, Dipl.-Ing. (FH)
Leonie Kuhn, M.Sc. Stadt- und Raumplanung

Förderung

Dieses Projekt wird im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ gefördert.

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Stand: August 2026

Sofern nicht anders angegeben, liegt die Urheberschaft und das Urheberrecht von Abbildungen, Fotos und Plänen bei der Perleth + Partner | Architekten und Ingenieure PartG mbB.

	Grußwort	2
0	Einführung	5
	Geschichtliche Einordnung und städtebauliche Entwicklung	8
	Die Bebauung und ihre Gestaltungsmerkmale	11
1	Gestaltungssatzung	17
	Gestaltungssatzung der Gemeinde Schwebheim im Rahmen des Sanierungsgebietes „Ortskern Schwebheim“	18
	Präambel	18
	§ 1 Generalklausel	19
	§ 2 Geltungsbereich	20
	§ 3 Allgemeine Baugestaltung	22
	§ 4 Bauweise und Hausform	23
	§ 5 Außenwände	24
	§ 6 Dachform und Dachdeckungsmaterial	30
	§ 7 Dachaufbauten und Dachfenster	32
	§ 8 Fenster und Läden	36
	§ 9 Schaufenster und Markisen	38
	§ 10 Eingänge, Türen und Tore	40
	§ 11 Hoftore und Einfriedungen	42
	§ 12 Nebenanlagen und Sonstiges	46
	§ 13 Werbeanlagen	48
	§ 14 Technische Anlagen	50
	§ 15 Ausnahmen und Befreiungen	54
	§ 16 Ordnungswidrigkeiten	54
	§ 17 Inkrafttreten	54
2	Kommunales Förderprogramm	61
	Förderrichtlinien	62
	1 Ziel und Zweck des Förderprogrammes	62
	2 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich	62
	3 Förderung	63
	4 Zeitlicher Geltungsbereich	67
	Geltungsbereich der Gestaltungssatzung und des Kommunalen Förderprogrammes	68
	Vorgehensweise im Kommunalen Förderprogramm	69
	Denkmäler in Schwebheim	70

Grußwort

Liebe Schwebheimerinnen und Schwebheimer,

Mit dem **Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept („ISEK“)** ist uns 2024 ein erfolgreicher Einstieg in die Städtebauförderung gelungen. Das „ISEK“ lieferte im Ergebnis ein richtungsweisendes Bündel an Zielen, Vorschlägen und Maßnahmen für die zukünftige Gemeindeentwicklung, fachübergreifend über verschiedene wichtige Problem- und Aufgabenfelder hinweg.

Wichtig war uns bei der Erarbeitung von Anfang an der Einbezug der Bürgerinnen und Bürger, nicht nur mit Informationsveranstaltungen, sondern auch durch aktive Beteiligung, etwa bei einem Workshop „Marktplatz der Ideen“.



Ein sehr wichtiger Teilbereich des erarbeiteten Maßnahmenkatalogs zielt konkret auf eine weitere ortsgestalterische Aufwertung des Schwebheimer Ortskerns ab, inklusive des Erhalts der historischen Gebäude, die das Ortsbild in seinem historischen Charakter und seiner historischen Struktur prägen.

Für die Umsetzung dieser städtebaulichen Ziele wurde 2025 zunächst das sogenannte **„Sanierungsgebiet Ortskern Schwebheim“** beschlossen, das in seinem Geltungsbereich die zeitgemäße Instandsetzung und Modernisierung der vorhandenen und erhaltenswerten Gebäude unterstützen soll.

Im Sanierungsgebiet können insbesondere auch private Eigentümer seither kostenlos eine Beratung zu Sanierungsvorhaben in Anspruch nehmen und bei deren Umsetzung von steuerlichen Vorteilen profitieren.

Begleitend wurde die **gemeindliche Gestaltungssatzung** aktualisiert, die in ihrer ursprünglichen Fassung bereits aus dem Jahr 1992 stammte. Schon damals war es dem damaligen Gemeinderat ein wichtiges Anliegen, das baukulturelle Erbe im Schwebheimer Altort durch entsprechende Regelwerke zu schützen und zu pflegen.

Mit der Neufassung wurde dieses Regelwerk nun in zeitgemäßer Form überarbeitet.

„Zeitgemäß“ bedeutet in diesem Zusammenhang, dass sich rechtliche Rahmenbedingungen, baulich-technische Möglichkeiten sowie Anforderungen an Nachhaltigkeit und Lebensqualität im Zeitablauf verändert haben und Satzungen zur Ortsgestaltung dies entsprechend berücksichtigen müssen. Beispielsweise haben deshalb auch Überlegungen zu neuen Baumaterialien oder erstmals auch zu PV-Anlagen Eingang in die neue Satzung gefunden.

Dieses Gestaltungshandbuch soll in verständlicher Form die Ziele und Inhalte dieser aktualisierten Gestaltungssatzung praxisnah veranschaulichen und damit als anschaulicher Leitfaden für Eigentümer, Bauherren, Architekten dienen.

Wichtig ist der Gemeinde außerdem, den Eigentümern und Bauherren nicht mehr nur Regeln an die Hand zu geben, sondern es auch in finanzieller Hinsicht angemessen zu honorieren, wenn sie sich im Sinne dieser Satzung um eine wertige Gestaltung ihrer Fassaden, Hoftore usw. bemühen.

Deshalb entsteht als weitere Maßnahme im Zuge des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts ein **ergänzendes kommunales Förderprogramm**.

Die Ausgaben der Gemeinde für all diese Maßnahmen im Sanierungsgebiet fördert die Regierung von Unterfranken im Zuge der **Städtebauförderung** wiederum mit bis zu 80% der förderfähigen Kosten, so dass nicht nur die einzelnen Eigentümer, sondern die gesamte Dorfgemeinschaft doppelt profitieren können: Vom Erhalt der Baukultur im Altort und von finanziellen Mitteln, die hierfür aus staatlichen Städtebauförderungsmitteln nach Schwebheim fließen.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen viel Spaß bei der Lektüre dieses Handbuchs und gutes Gelingen bei Ihren großen oder kleinen Sanierungsvorhaben!

Herzliche Grüße,

Ihr



Dr. Volker Karb
1. Bürgermeister der Gemeinde Schwebheim





Einführung





Was

... ist eine Gestaltungssatzung?

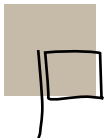
- Ein Leitfaden für gutes Bauen im Altort
- Keine Verhinderungssatzung
- Ein unterstützendes Mittel sowohl für die Bürgerinnen und Bürger als auch für die Kommune



Warum

... wird eine Gestaltungssatzung erlassen?

- Zum Schutz des Ortsbildes
- Zur Gestaltung und Weiterentwicklung des Ortes
- Zur Bewahrung der städtebaulichen und baulichen Qualitäten
- Zum Einfügen neuer Architektur in den gewachsenen Ort
- Als Gemeinschaftsaufgabe
- Zur Identitätsstiftung



Wozu

... wird die Gestaltungssatzung erlassen?

- Zur Innenentwicklung, damit unsere Orte lebenswert bleiben
- Um Baukultur zu fördern, gemeinsam mit den Menschen
- Damit lokale Werte erhalten bleiben
- Zur Unterstützung regionaler Wertschöpfung
- Um Lebensqualität zu erhöhen
- Damit Zukunftsperspektiven zusammen entwickelt und umgesetzt werden können

Wann



... findet die Gestaltungssatzung Anwendung?

Im festgelegten Sanierungsgebiet bei

- Sanierungen von Bestandsgebäuden
- Neubauten
- Ersatzneubauten
- Maßnahmen an Freianlagen (z.B. Hof, Tor, Zaun)
- Nicht genehmigungspflichtigen Vorhaben

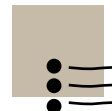
Wen



... betrifft die Gestaltungssatzung?

- Die Bürgerinnen und Bürger von Schwebheim
- Bewohnerinnen und Bewohner im festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern Schwebheim“

Wie



... sollte man vorgehen?

- Gestaltungssatzung lesen
- Maßnahmen „definieren“
- Mit dem Bauamt / dem Bürgermeister sprechen
- Beratungsgespräch mit beauftragtem Stadtplanungsbüro führen
- Maßnahmen „festzurren“, Angebote einholen
- Antrag stellen
- Förderung erhalten

Wo



... gibt es Unterstützung?

- Bei der Kommune / durch die zur Verfügung stehenden Fördermittel
- Beim sanierungsbeauftragten Büro
- Beim Landkreis Schweinfurt
- Bei der Regierung von Unterfranken

Geschichtliche Einordnung und städtebauliche Entwicklung

Ortsgeschichte

Im Bereich der heutigen Gemeinde Schwebheim (mundartlich: „Schwam“) gab es in der vorgeschichtlichen Zeit bereits eine frühe Besiedlung. Zahlreiche Bodenfunde und heutige Bodendenkmäler wie Grabhügel beweisen dies. Befunde einer frühmittelalterlichen Siedlung wurden auf dem Gelände des heutigen REWE-Marktes ausgegraben. Der Ortsname mit der Endsilbe „-heim“ deutet auf denselben Zeitraum hin, weshalb eine Besiedlung während der Fränkischen Landnahme vom 6. bis 8. Jahrhundert angenommen wird.

Im Jahr **1094** wird „Suebheim“ **erstmalig schriftlich** in einer Schenkungsurkunde erwähnt. Die Adelsfamilie **von Wenkheim** erbaute im 15. Jahrhundert eine **Wasserburg** und eine Kapelle am Dorfplatz. Von **1513 bis 1848** hatten die **Herren von Bibra** Schwebheim als Lehen und ließen ihre Spuren zurück.

Im Bauernkrieg um 1525 wurde die Wasserburg fast vollständig zerstört. Jedoch bauten die von Bibras die ehemalige Burg im nächsten Jahr wieder auf und machten daraus das **heutige Schloss**. Um 1540 wurde Schwebheim evangelisch und der katholische Gutsherr Heinrich von Bibra ließ für seine lutherischen Untertanen eine neue Kirche sowie ein Pfarrhaus bauen. Während seiner Herrschaft florierte Schwebheim prächtig und genoss die Vorteile eines **reichsritterlichen Dorfes**.

Doch der Ort entwickelte sich nur mühsam und blieb lange von Armut geprägt. Denn die kargen Böden und die fränkische Realteilung mit ihren zersplitterten Gemarkungen brachten wenig Ertrag und Nahrung für die ansässige Bevölkerung.

Im 19. Jahrhundert spezialisierten sich die Schwebheimer Bauern auf den Anbau von Heil- und Gewürzpflanzen. Aufgrund weniger Anbauflächen und verschiedener Bodenarten wurden die Kräuter am Anfang nur gesammelt. Später kultivierte man die Pflanzen und verarbeitet sie weiter. Damit hatten die Schwebheimer viel Erfolg. Sie verkauften die Kräuter weltweit und machten sich durch den Kräuterhandel einen Namen. Schwebheim wurde deshalb das „**Apothekergärtlein Frankens**“ genannt.

Mit dieser Entwicklung kam allmählich Wohlstand in die ärmliche Gemeinde. Der Lebensstandard stieg. Es wurden vermehrt Häuser gebaut und die Handwerker hatten viele Aufträge. Lange Zeit blieb die Landwirtschaft der prägende Faktor des Schwebheimer Dorflebens und des historischen Ortsbildes. Doch mit dem Strukturwandel kamen andere Wirtschaftsfaktoren und diverse Industrien sammelten sich an.

Auch als Wohnort wurde Schwebheim immer attraktiver. In der Nachkriegszeit mussten schließlich an die 300 Kriegsflüchtlinge von der Gemeinde untergebracht werden. Um die Wohnsiedlungen zu bauen, wurde im Norden 14 km² Wald gerodet.

Historische Ortsstruktur

Seit der Uraufnahme von 1834 hat sich der Ort stark Richtung nördlichen Aschenhof erweitert, welcher zuvor 500 Meter von der Dorfmitte entfernt lag. Jedoch blieb der historische Altort mit seiner baulichen Struktur kaum verändert (trotz einzelner Neubauten). Die historische Dorfform hat sich allerdings gewandelt.

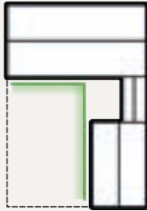
Ehemals war Schwebheim ein **Angerdorf** mit rechteckigem Platz und Kirche in der Mitte. Durch den massiven Bauboom der Zeit erweiterte es sich aber an der Ortsdurchfahrt zu einem circa 2 km langem **Straßendorf** von Nord nach Süd mit den typischen fränkischen Zweiseithöfen. In der Uraufnahme aus der Mitte des 19. Jh. ist dieser Prozess schon sichtbar. Durch diese Entwicklung entstand auch bei den Höfen an der Hauptstraße ein **Scheunengürtel**, der heute noch an der Hauptstraße beim Altort und in der Nähe des Aschenhofes erhalten ist.

In jenem Urkataster ist zudem in Teilen noch ein Etter („Dorfzaun“) um das Schloss sowie den Ort zu erkennen. Allerdings ist die Bebauung zu jenem Zeitpunkt bereits über dessen ehemalige Begrenzung getreten. Die Ortsstruktur des **nördlichen Schwebheims** ist vor allem durch den Siedlungsbau der Nachkriegszeit und durch den Bauboom der 1970er und '80er Jahre geprägt.



Ausschnitt aus dem Urkataster von Schwebheim
Quelle: Bayernatlas

Zweiseithof



Auch heute noch dominiert die **ursprüngliche, regelmäßige Anordnung der landwirtschaftlichen Hofstellen das Ortsbild**: Die innere Ortsstruktur zeigt sich durch die schmale Parzellenstruktur stark verdichtet. Die bäuerlichen Hofanlagen haben sich im Lauf der Zeit auf manchen Grundstücken zu Dreiseithöfen entwickelt wie z.B. Hauptstraße 35 oder Aschenhof 4. Doch die vorherrschende Hofform war damals der **Zweiseit- oder sogenannte Hakenhof**. Diese Hofform zeichnet sich durch giebelständige Wohnhäuser, lange schmale Nebengebäude dahinter und querstehende große Scheunen aus. Beispiele dafür finden sich noch heute an der Hauptstraße und dem Aschenhof, was sich auch in der Uraufnahme gut ablesen lässt.

Durch die fortschreitende Entwicklung in der Landwirtschaft entstand eine Vielzahl an kleinen Anbauten oder auch Nebengebäuden gegenüber dem Wohnhaus. Durch diese Nachverdichtung verschwand die ursprünglich klare Struktur und es verkleinerte sich die ohnehin geringe Hoffläche. Im rückwärtigen Bereich der Parzellen hinter den Scheunen schlossen sich normalerweise große Gärten an, welche häufig überbaut wurden. Im Vergleich ersichtlich ist dies bei den Anwesen Kirchplatz 15 bis 21. Zur Straße hin sind die Höfe in der Regel mit großen Hoftoren abgeschlossen.

Prägend für das historische Ortsbild ist vor allem die Stellung und Anordnung der Gebäude. Die **regelmäßige Abfolge** von giebelständigen Wohnhäusern und schmalen Hofeinfahrten ist regionaltypisch für fränkische Straßendörfer. Nur Sonderbauten (wie Zehntscheune oder Gasthöfe) und besonders alte Gebäude stehen mit der Traufe zur Straße oder brechen aus der regelmäßigen Abfolge aus. Zudem sind die querstehenden Scheunen mit ihren großen Dachflächen charakteristisch für das Erscheinungsbild. Daher fallen **Neubauten oder Baulücken**, die nicht diesem Schema folgen vor allem mit ihrer Positionierung oder abweichenden Kubatur auf.



Luftbild Kirchplatz und Umgebung
Quelle: Schwebheim erleben -
Facebook

Die Bebauung und ihre Gestaltungsmerkmale

Historisches Ortsbild

Für das Ortsbild prägend sind die erhaltene Schlossanlage, der Kirchplatz sowie weitere denkmalgeschützte Gebäude.

Neben den Denkmälern sind besonders die **erhaltenswerten oder ortsbildprägenden Bauten und Bauteile** hervorzuheben, die mehr oder weniger nah an die Denkmaleigenschaft heranreichen, diese jedoch nicht besitzen. Zu ihnen zählen unter anderem die Zehntscheune, ehemalige Schule (heutiges Rathaus), das heutige Bürgerhaus und der Aschenhof. Aber auch viele alte Hofstellen und Hof Tore gehören dazu. Sie sind aufgrund ihres Alters und / oder ihrer Erscheinung für die Ortsgeschichte bedeutsam sowie für das umfassende historische Ortsbild prägend und dementsprechend erhaltenswert (siehe Karte „Historisches Ortsbild, grünmarkierte Gebäude; Quelle ISEK mit VU Schwebheim 2024).

Viele der historischen Gebäude und Hofstellen unterlagen in den vergangenen Jahrzehnten baulichen Veränderungen, jedoch kommt ihnen aufgrund ihrer erhaltenen Kubatur und wegen ihres historischen Standorts zumindest noch eine **ortsstrukturprägende Bedeutung** zu. Im Falle einer Ausdünnung der Siedlungsstruktur besteht allerdings die Gefahr eines Verlustes des historischen Ortscharakters.

Auch **Nebengebäude** sind wesentlicher Bestandteil der dörflichen Struktur und unverzichtbar mit dem historischen Ortsbild verbunden. Viele Scheunen und andere Nebengebäude aus älterer Zeit, die von einer bäuerlichen Tradition des Dorfes sprechen, blieben in Schwebheim erhalten.

Die **Wohnhäuser** entlang des Aschenhofs und der Hauptstraße lassen noch heute ablesen, dass Schwebheim ein **von der Landwirtschaft geprägtes Straßendorf** ist. Um den Schwebheimer Kirchplatz herum gibt es jedoch auf den kleinen Hofstellen noch vermehrt Wohnhäuser mit integrierten Tierställen, Bauerngärten und großen Scheunen im hinteren Hofbereich (siehe Abb. Uraufnahme). Diese geringe Bebauung und die Wohnstallhäuser weisen auf die ältere Phase von Schwebheim als ehemaliges **Angerdorf** hin.

Die Fachwerkbauweise oder die Verwendung von **Baustoffen** wie den regionalen Sandstein mit Gelb- und Grüntönen lassen einen **fränkischen Charakter** erkennen.



Hauptstraße

Historisch bedeutende Gebäude

Um 1440 erbaute Balthasar von Wenkheim **ursprünglich** eine **Wasserburg** mit Anlagen wie einem Park und großen Scheunen. Nachdem die Burg im Bauernkrieg fast vollständig bis auf ein Gebäude zerstört wurde, ließ der damalige Besitzer Hans von Bibra sie sogleich wieder aufbauen. Es folgten in den Jahren **1570-80** einige Umbauten und eine weitere Ausgestaltung zu einem **Renaissance-Schloss**. Das Schloss ist heute Denkmal und in Privatbesitz. Es hat einen rechteckigen Bering mit vier runden Ecktürmen sowie einen ehemaligen Wassergraben und ein bewehrtes Doppeltor. Die zwei Wohnhäuser (Nordkemenate, sog. „Großes Schloss“; und die Südkemenate, sog. „Kleines Schloss“) haben große Treppentürme und Staffelgiebel. Des Weiteren sind auch Teile des sog. „Hirschkopfes“ sowie ein Brunnen erhalten. Heute sind noch der große **Schlosspark** aus dem Jahr 1850 und **Schlossscheunen** von 1690 vorzufinden.

In den letzten Jahrzehnten fanden bereits umfangreiche **Sanierungen und Umbauten** an den einzelnen Gebäuden statt. Der ehemalige Schlosspark ist heute in Gemeindeeigentum und soll zukünftig gestalterisch aufgewertet werden. In den ehemaligen Schlossscheunen sind heute unter anderen „Ortsgeschichtlichen Sammlungen“ untergebracht.

Besonders die erhaltene, historisch markante Struktur der in unmittelbarer Nähe zum Kirchplatz liegenden **Schlossanlage** ist hervorzuheben und besitzt Denkmal-Status.

Das einstige reichsritterliche Adelsgeschlecht von Bibra prägte das Ortsbild von Schwebheim auch mit den heute denkmalgeschützten **Schlossscheunen** und der **Zehntscheune**.

Unter den Schlossgebäuden und der Auferstehungskirche befinden sich außerdem **Bodendenkmäler** mit Fundamenten von Vorgängerbauten.



Schloss Schwebheim



Evangelische Kirchplatz und Plan

Die **evangelisch-lutherische Pfarrkirche** am Kirchplatz wird auch als „Auferstehungskirche“ bezeichnet und zählt zu den wenigen denkmalgeschützten Bauten des Ortes. Das Untergeschoss des heutigen Kirchturms ist die ehemalige mittelalterliche Kapelle, welche um 1494 erbaut wurde. Um 1576 wurde das Langhaus und der Turm auf den Grundmauern der Kapelle errichtet. 1956/57 erfolgte eine Erweiterung der Kirche mit modernen Anbauten von Olaf Andreas Gulbransson.

Die ehemalige **Aschenhütte** wurde im Jahr 1659 das erste Mal erwähnt. Sie beinhaltete damals eine Pottaschesiederei und ein Wirtshaus namens „Neues Wirtshaus“ mit gegenüberliegendem Brauhaus. Pottasche wurde damals unter anderem zur Herstellung von Glas und Seife gebraucht. Anfang des 19. Jahrhunderts wurde das Gebäude zu einem Wohnhaus umgenutzt. Der ehemals nördlich gelegene „Aschenhütter See“ und spätere Feuerlöschteich wurde 1980 vollkommen zugeschüttet und überbaut.

Seit mindestens 1650 bis ins 20. Jahrhundert hinein existierte in Schwebheim eine **jüdische Gemeinde**. Die Freiherrn von Bibra gewährten ihnen damals ritterschaftlichen Schutz und nahmen dafür Schutzgebühren. 1905 löste sich diese Gemeinde auf. 1942 wurden die letzten Juden deportiert. Die größtenteils sehr armen Juden lebten in kleinen Häuschen am Schlossplatz, vereinzelt in der Hauptstraße, in der Hadergasse und im sogenannten **Judenhof**. Dieser Judenhof wurde 1683 erstmals als „juden gaß“ bezeichnet. Weitere Häuser kamen wohl erst gegen 1750 dazu. Diese ehemals dicht bebaute Sackgasse war so gebaut, dass sie vom Kirchplatz hin abgeschränkt und als jüdischen Eruv genutzt werden konnte. In der Mitte jener Häuserzeilen stand früher einmal eine Synagoge mit integrierter jüdischer Schule. Heutzutage sind nur noch die sechs kleinen schmalen Häuschen auf der westlichen Seite erhalten und bewohnt.



Aschenhof



Judenhof



Goldenes Lamm



Regionaltypisches Hoftor in der Hauptstraße

Besonders hervorzuheben sind außerdem das ehemalige **Amtshaus** aus dem 19. Jahrhundert in der Hauptstraße 56 sowie das **Gasthaus „Zum Lamm“** (18. Jahrhundert) in der Hauptstraße 21. Diese beiden Gebäude sind denkmalgeschützt.

Schwebheim verfügt im Altort zudem über drei **Kleindenkmale** (siehe Karte rechts). Dazu zählen zwei Wirtshaus schilder aus dem 18. Jahrhundert und ein Hoftor von 1834. Das Hoftor mit steinerner Pforte befindet sich bei der Hauptstraße 21 und beweist die Bedeutung von Hoftoren für das historische Ortsbild. In Schwebheim sind noch einige von ihnen vorhanden und im Altort verstreut.

Typischerweise bestehen die alten **Hoftore** aus einem breiten hölzernen Flügeltor und steinernen Pfosten mit Verzierungen. Manche Bauteile wie die Flügeltore sind zwar meist aus der neueren Zeit, folgen aber in ihrer Form weiterhin der Tradition. Sie waren früher wichtig, um sich vom öffentlichen Dorfleben auf der Straße ab- bzw. auszugrenzen.

Das **historische Straßennetz** blieb bis heute erhalten und besteht aus der prägenden Hauptstraße sowie dem charakteristischen Kirchplatz mit abgehenden Gassen.

Der Verlauf des **Unkenbaches** zwischen Altort und ehemaligem Aschenhof trennt noch heute das nördliche Wohnviertel vom Altort.

Das **Bild der Gestaltung**, welches sich durch die ortstypische Fassadengestaltung, die Farbigkeit, den Stil und die Formensprache äußert, hat sich im Laufe der Zeit wesentlich stärker ausdifferenziert als die Gebäudestruktur. Die Gestaltung eines Gebäudes ist immer auch ein architektonischer Ausdruck eines Gestaltungswillens und unterliegt deshalb zahlreichen Einflüssen: finanzielle Mittel, technische Neuerungen, Zeitgeschmack, Repräsentation oder Ähnliches. Negativ wirken dagegen Gebäude mit einer gestalterischen Abweichung von den historischen Vorbildern in Form von mangelnder Proportionierung und Gliederung der Fassade.

Das historische Ortsbild von Schwebheim - geformt durch das Schloss, den Kirchplatz und die typischen Zweiseithöfe entlang der Hauptstraße - ist bis heute zu erkennen. Vielzählige noch vorhandene Scheunen zeigen die landwirtschaftliche Prägung des Ortes.

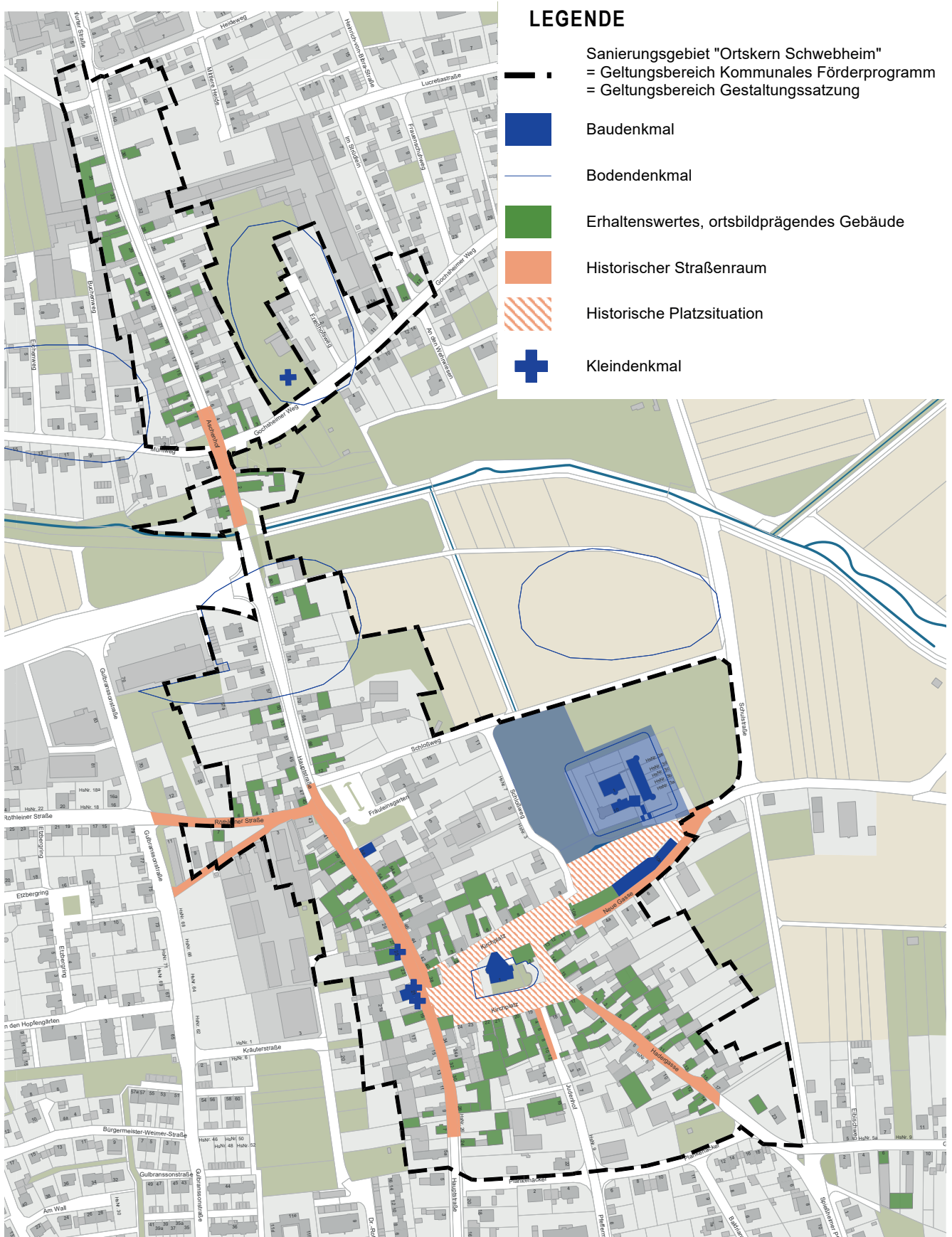
Im Altort ist die ursprüngliche Gestaltung weitgehend gewahrt. Dennoch besteht aufgrund von Leerstand, Verfall und potenziellen Neubauprojekten die Gefahr, dass das Ortsbild mit seiner historisch gewachsenen Struktur durch Baulücken oder Neubauten in anderer Kubatur, Größe oder Anordnung gestört wird.

Der Erhalt der Denkmäler und ortsbildprägenden Gebäude sollte langfristig unterstützt und die Bewahrung von Ortsstrukturgebenden Aspekten angestrebt werden.

Historisches Ortsbild
Quelle: ISEK Schwebheim

LEGENDE

-  Sanierungsgebiet "Ortskern Schwebheim"
= Geltungsbereich Kommunales Förderprogramm
= Geltungsbereich Gestaltungssatzung
-  Baudenkmal
-  Bodendenkmal
-  Erhaltenswertes, ortsbildprägendes Gebäude
-  Historischer Straßenraum
-  Historische Platzsituation
-  Kleindenkmal





Präambel
§ 1 Generalklausel
§ 2 Geltungsbereich
§ 3 Allgemeine Baugestaltung
§ 4 Bauweise und Hausform
§ 5 Außenwände
§ 6 Dachform und Dachdeckungsmaterial
§ 7 Dachaufbauten und Dachfenster
§ 8 Fenster und Läden
§ 9 Schaufenster und Markisen
§ 10 Eingänge, Türen und Tore
§ 11 Hoftore und Einfriedungen
§ 12 Nebenanlagen und Sonstiges
§ 13 Werbeanlagen
§ 14 Technische Anlagen
§ 15 Ausnahmen und Befreiungen
§ 16 Ordnungswidrigkeiten
§ 17 Inkrafttreten

Gestaltungssatzung



Gestaltungssatzung der Gemeinde Schwebheim im Rahmen des Sanierungsgebietes „Ortskern Schwebheim“

Zum Schutze des Ortsbildes und zur Ordnung der Ortsentwicklung, insbesondere der städtebaulichen und baulichen Weiterentwicklung und der Gestaltung, erlässt die

Gemeinde Schwebheim

aufgrund des Artikels 81 Abs. 1 Nr. 1, 2, 5, und 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist,

für den Altort Schwebheim in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, der Regierung von Unterfranken und dem Landratsamt Schweinfurt folgende Gestaltungssatzung.

Präambel

Ziel

Ziel dieser Satzung ist es, das **städtebauliche und baukulturelle Erbe** des Altortes von Schwebheim zu **schützen** und zu **pflegen**, sowie neue städtebauliche und bauliche Qualitäten zu fördern und zu entwickeln. Gleichzeitig soll aber auch neue Architektur möglich sein, deren Formensprache sich jedoch in das gewachsene Gefüge des Ortes einfügen muss.

Schwerpunkt der Gestaltungssatzung ist einerseits die vorhandene **Gestaltungsqualität zu sichern und Mängel sukzessive zu beseitigen**. Andererseits soll dem „modernen Bauen“ genauso viel Aufmerksamkeit geschenkt werden, mit dem Ziel, die Ortsstruktur weiterzuentwickeln und die Bau- und Architekturgeschichte des Ortes so fortzuschreiben, dass wertvolle Bausubstanz erhalten und neue Architektur integriert wird.

Die vorliegende Gestaltungssatzung basiert auf den Ergebnissen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) mit Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB zur Altortsanierung von 2024.

Alle vorhandenen Gebäude und Gestaltungen, die dieser Gestaltungssatzung widersprechen, haben Bestandsschutz, solange keine Gestaltungsänderungen, Sanierungs-, Modernisierungs- oder Baumaßnahmen vorgenommen werden.



§ 1 Generalklausel

Das **gewachsene Erscheinungsbild des Ortes** in seiner unverwechselbaren Eigenart und Gestalt ist zu erhalten, zu schützen, zu verbessern und weiterzuentwickeln. Das **ortsbildprägende Bauegefüge** ist bei allen baulichen Maßnahmen grundsätzlich zu berücksichtigen, und zwar in Bezug auf Form, Maßstab, Werkstoffe, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander sowie Farben. In Übereinstimmung mit der Umgebung soll neues Bauen mit Elementen und Materialien zeitgenössischer Architektur durchaus gefördert werden.

Grundsätze

Dabei sind im Einzelnen folgende Grundsätze zu beachten:

- Notwendige Veränderungen müssen sich am Bestand orientieren und sich in die umgebende Substanz einfügen.
- Vorhandene Gestaltungsmängel sind im Zuge baulicher Maßnahmen im Sinne dieser Satzung zu beseitigen.
- Gebäude mit - von der Regel - abweichenden Baustilen sind entsprechend ihrer stilprägenden Besonderheiten zu behandeln bzw. stilgerecht zu verbessern.
- Die Gebäude und die sich umgebenden Freiflächen sind sorgfältig aufeinander abzustimmen. Der Qualität der Freiräume und des Grüns ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.
- Bei allen Maßnahmen ist auf eine handwerkliche Ausführung bzw. auf entsprechende Gestaltungsmerkmale zu achten.
- Handwerkskunst soll gefördert und zugleich durch den Einsatz neuer Materialien und Techniken weiterentwickelt werden. Ziel ist es, handwerkliche Qualität mit zeitgemäßen aber auch traditionellen Mitteln zu sichern und zu fördern.
- Auf neue funktionale Anforderungen und Techniken (z.B. Barrierefreiheit, Umwelttechnik, Medien etc.) sind im Sinne dieser Satzung geeignete gestalterische Lösungen zu suchen.

Hierzu steht das beauftragte Stadtplanungsbüro allen Bürgerinnen und Bürgern beratend zur Verfügung.



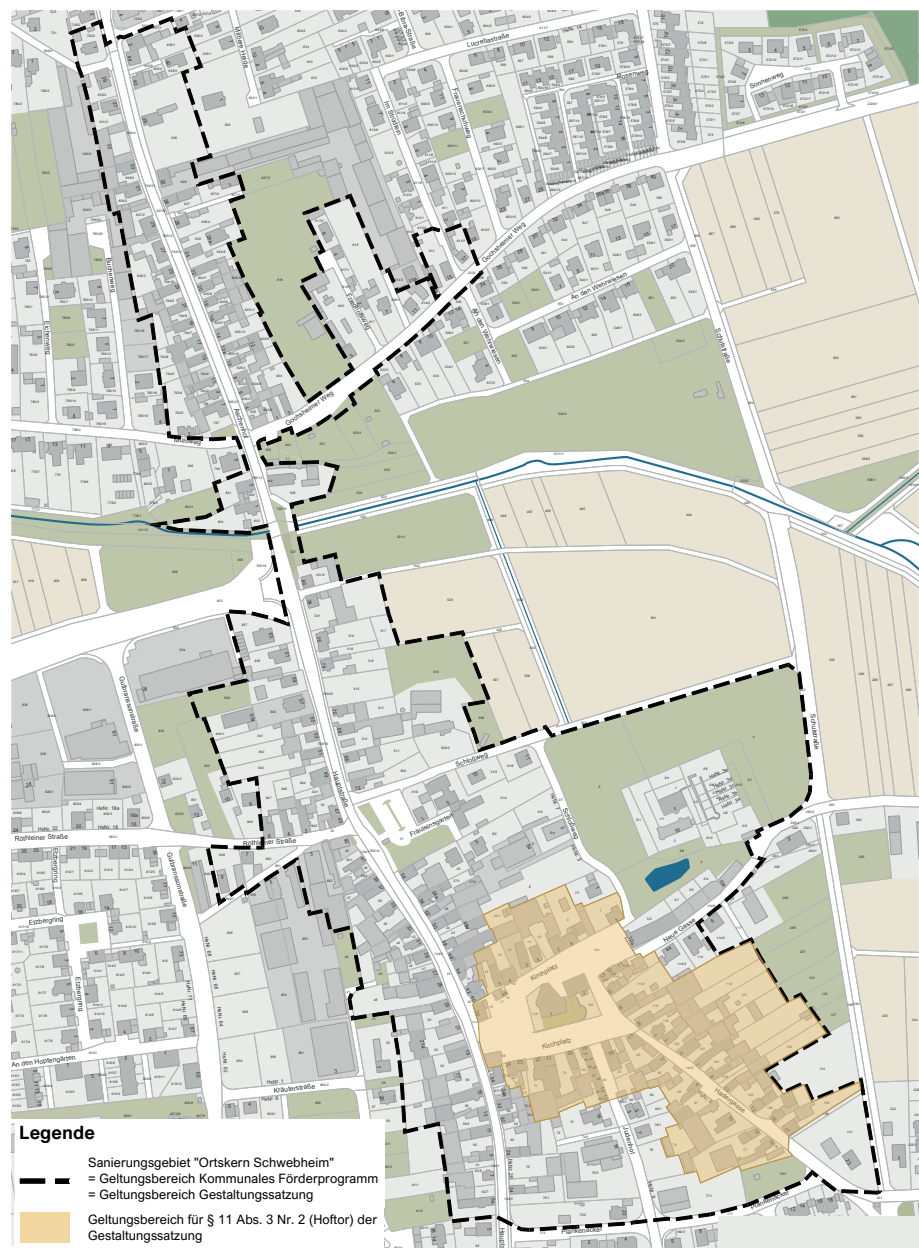
§ 2 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das förmlich festgesetzte **Sanierungsgebiet „Ortskern Schwebheim“** der Gemeinde Schwebheim.

Die räumliche Abgrenzung ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung.

Der Lageplan ist auf Seite 68 groß
abgedruckt.



Räumlicher Geltungsbereich der
Gestaltungssatzung

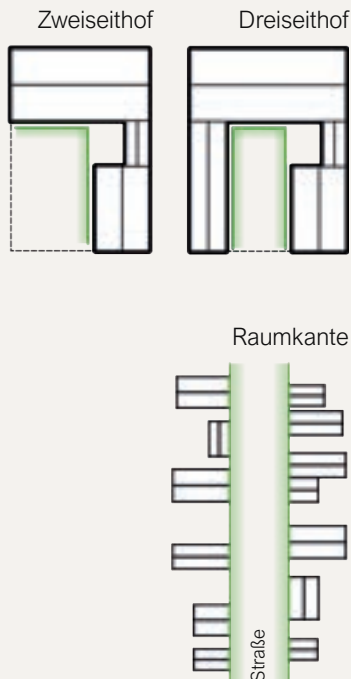
(2) Sachlicher Geltungsbereich

1. Die Gestaltungssatzung gilt für
 - die **genehmigungspflichtige und verfahrensfreie** Errichtung, Änderung, Instandsetzung, den Unterhalt und den Abbruch von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen sowie die Errichtung und Änderung von Werbeanlagen nach Art. 55 und 57 Bayerische Bauordnung (BayBO).
 - den **anzeigepflichtigen und nicht anzeigepflichtigen** Abbruch bzw. die Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen nach Art. 57 BayBO
 - die Art, Gestaltung und Höhe von **Einfriedungen**,
 - **Verbote von Bodenversiegelung**, nicht begrünter Steingärten und ähnlich eintöniger Flächennutzung.
2. Die Satzung gilt für alle baulichen Maßnahmen, die einer Baugenehmigung nicht bedürfen, jedoch zum Erscheinungsbild des Altortes beitragen oder es verändern.
3. Ausgenommen davon sind die nach Art. 1 Abs. 2 **Denkmalschutzgesetz** festgelegte Baudenkmäler, sowie die Gemeinbedarfsfläche der Kirche. Maßnahmen an Baudenkmälern bedürfen einer Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG und sind mit der Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Schweinfurt abzustimmen.
4. Anträge zur Errichtung oder Änderung von genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen müssen durch geeignete Plandarstellung oder Lichtbilder die Einfügung in die Nachbarschaft nachweisen. Die vorgesehene Außengestaltung ist zu beschreiben. Der Beginn der Bauarbeiten sollte bei der Gemeinde angezeigt werden, damit die Möglichkeit besteht, die ausführenden Firmen zu informieren.
5. Gemäß Art. 73a Abs. 6 BayBO finden Satzungen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 für **typengenehmigte Gebäude** keine Anwendung.
6. **Genehmigungspflichtige Vorhaben** werden nach Einreichen beim Landratsamt Schweinfurt, an die Gemeinde weitergeleitet und von dieser unter Einschaltung des Sanierungsbeauftragten überprüft. Anschließend erfolgt die Genehmigung durch das Landratsamt Schweinfurt.
7. Sonstige, nach BayBO **nicht genehmigungspflichtige Vorhaben** sind der Gemeinde vorzulegen, durch den Sanierungsbeauftragten zu prüfen und durch die Gemeinde zu genehmigen.
8. Im Geltungsbereich dieser Satzung kann die **Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung einer baulichen Anlage** versagt werden, wenn diese erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild im positiven Sinne prägt oder von städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist bzw. sie den Bestimmungen dieser Gestaltungssatzung widerspricht.

*Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO besagt:
Verfahrensfrei sind u.a.: ...*

Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben ..., wenn die Konstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes im Übrigen nicht verändert werden.

Die denkmalgeschützten Gebäude sind der Liste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de) und dem Anhang dieses Handbuchs zu entnehmen.



§ 3 Allgemeine Baugestaltung

- (1) Die in dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ortsübliche Art der Bebauung soll soweit wie möglich beibehalten werden. Alle baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass das bauliche Erscheinungsbild in seiner Gesamtheit erhalten bleibt oder entsteht.
- (2) Beim Abbruch und Neubau von Gebäuden ist die **halboffene Bauweise** beizubehalten. Neue Bauten müssen die überlieferte Art der **Gebäudestellung** und Gebäudeform übernehmen. Dies gilt auch für den Wechsel von giebel- und traufständigen Gebäuden.
Die für den Altort typischen **Raumkanten** sind zu erhalten. Neue Gebäude müssen diese Raumkante aufnehmen. In Abstimmung mit der Gemeinde kann die Raumkante auch durch eine Einfriedung oder Mauer ersetzt werden. Ortsbildprägende Gebäudestellungen und Baufluchten sind beizubehalten bzw. wiederaufzunehmen.
Grenzbebauung ist grundsätzlich möglich, soweit nicht alte Nachbarrechte eingeschränkt werden. Bei Grenzanbauten ist besonders darauf zu achten, dass sich die neuen Baukörper in den vorhandenen Bestand einfügen.
- (3) Werden in einem Bebauungsplan von dieser Satzung abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.
- (4) Die **Dichte** der Bebauung orientiert sich grundsätzlich am Bestand. Zulässig ist der ersatzlose Abbruch von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen im rückwärtigen Bereich, wenn dies der Auflockerung einer übermäßig verdichteten Bebauung dient.
Die **Höhe** der Bebauung orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Straßen begleitende Hauptgebäude, Seitengebäude und rückwärtige Nebengebäude sind in Wand- und Dachflächen differenziert aufeinander abzustimmen.
- (5) Von der **Abstandsflächenregelung** nach Art. 6 BayBO kann abgewichen werden, wenn die Abweichung den Zielen dieser Satzung entspricht, es die ortstypische Bauweise erfordert und das Landratsamt Schweinfurt als Bauaufsichtsbehörde dies zugelassen hat.



§ 4 Bauweise und Hausform

- (1) Neu- und Umbauten müssen sich **harmonisch** in die vorhandene Bebauung **einfügen**. Dies gilt insbesondere für die Gliederung der Baumassen, Dachform und -neigung, Firstrichtung, Trauf- und Firsthöhe.
- (2) Die **sichtbaren Bauteile** sind mit herkömmlichen oder solchen Materialien auszuführen, die diesen in Form, Struktur und Farbe entsprechen.
- (3) Das **Gelände** darf durch die Errichtung von Bauwerken in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert oder gestört werden.
Nicht erlaubt sind deshalb:
 - Aufschüttungen, z. B. für Terrassen vor zu hochgelegtem Erdgeschoss
 - Abgrabungen, z. B. zur Belichtung von Kellerräumen
- (4) Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf in der Regel die natürliche **Geländeoberfläche** nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.
- (5) Die **Rohdeckenoberkante** über dem Kellergeschoss darf höchstens 80 cm über dem natürlichen, oder von der Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde, festgesetzten Gelände liegen.
- (6) Bei hydrogeologisch schwierigen Verhältnissen können Ausnahmen von Absatz 5 zugelassen werden.



Begriffserläuterung:

Vom öffentlichen Raum nicht einsehbare Bereiche sind

Bereiche, die von angrenzenden öffentlichen Räumen aus Fußgängerperspektive nicht sichtbar sind.

Straßenabgewandte Dach- / Gebäudeseiten in mindestens 3,00 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums sind Dach- / Gebäudefläche, die orthogonal zum angrenzenden öffentlichen Raum verlaufen und einen Abstand von mindestens 3,00 m zu der Grundstücksgrenze des angrenzenden öffentlichen Raums aufweisen (z.B. giebelständig zum öffentlichen Raum angeordnete Gebäude).



§ 5 Außenwände

- (1) Die Gestaltung einschließlich der Farbgebung der Fassaden ist auf die Nachbargebäude und das Straßen- und Ortsbild abzustimmen.

Die **Farbgestaltung** von Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung ist mit dem Sanierungsbeauftragten und mit der Gemeinde abzustimmen. Vor der Genehmigung können Farb- und Putzproben verlangt werden. Im Falle eines Einzeldenkmales ist eine Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege notwendig.

Farbpalette

Quelle: Landratsamt Schweinfurt (Hrsg.). Gutes Bauen im Landkreis Schweinfurt: Altes Schätzen und Neues schaffen (Verfasser: IPU GmbH, Erfurt. 3. Auflage 2021)

Steinfarben



Fassadenfarben



Schmuckfarben



- (2) **Außenwände** sowie Giebelflächen sind nach Material, Struktur und Farbe als Einheit zu gestalten, soweit historisch keine andere Wandgestaltung überwiegend vorgegeben ist.

Als Wandoberfläche sind zulässig:

- Sichtmauerwerk aus Kalk-, Dolomit- oder Sandstein
- Kalk- oder Kalkzementputz oder Silikatputz. Die Putzoberflächen sind entweder glatt aufzutragen oder feinkörnig zu verreiben.
- Fachwerk, soweit historisch begründet und sich dadurch kein Nachteil für das gesamte Erscheinungsbild der Fassade ergibt.

Unzulässig sind:

- Plattenartige Verkleidungen jeder Art mit ortsuntypischen Natursteinplatten, keramischen Platten, Aluminium, Faserzementplatten sowie Wetterschutzverkleidungen aus künstlichen Materialien oder anderen hochglänzenden Materialien
- Glitzernde oder glänzende, gemusterte, strukturierte, dekorative sowie modische Putzoberflächen, sofern die Putzart nicht historisch begründet ist (u.a. Kratzputz).





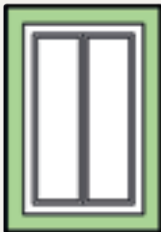
- (3) **Natursteinfassaden** an Altbauten sind zu erhalten. Die an alten Gebäuden häufig zu findenden Fassadengliederungen durch Fenster- und Türgewände, Lisenen und Gurte aus Natursteinen sollen grundsätzlich erhalten bleiben.

- (4) Bei **Putzfassaden** an Neubauten ist der farblich abgesetzte Sockel möglichst niedrig zu halten; dies gilt auch an Altbauten, soweit historisch keine andere Sockelgestaltung überwiegend vorgegeben ist. Als Material der anderen Sockelverkleidung ist schlagwasserfester Putz oder heller, ortsüblicher Naturstein, d.h. Sandstein oder Muschelkalk (jeweils gehauen, geboßt oder schariert) zu verwenden. Polierte Oberflächen sind nicht zulässig.

Historische Natursteinsockel dürfen nicht verputzt oder verkleidet werden. Bei Natursteinsockel sollen die Steine liegendes Format haben und im Verband gemauert werden.

- (5) **Putzoberflächen** sind mit hell abgetönter Kalk-, Mineral- oder Silikatfarbe in gelblich, bräunlich, rötlich, grünlich oder grau abgetönten Erd- bzw. Sandfarbtönen zu streichen. Nicht zugelassen sind grelle Farben oder schneeweiß. Die Farbgebung von Wandfläche, Fenstergewände und Sockel muss harmonisch aufeinander abgestimmt sein. Dekorative Holzteile können ausnahmsweise auch andersfarbig gefasst werden. Sichtbare Holzteile sollten naturbelassen ausgeführt und dabei bereits vorhandenen Altholzteilen angeglichen werden. Holzverschalungen bei Nebengebäuden bzw. Anbauten können auch in einem Grauton gestrichen werden. Im Zweifelsfall gilt das Gebot der Einfügung.

Fensterumrahmung



- (6) Es sind glattgeputzte 10-15 cm breite **Fensterumrahmungen** zu verwenden. Sie sind durch einen hellen Anstrich bzw. dunkleren Farbton vom Fassadenfarbton abzusetzen. Wo Natursteingewände vorhanden sind, müssen diese erhalten bzw. erneuert werden. An den straßenabgewandten Gebäudeseiten, die sich zu geschlossenen Hofbereichen orientieren, kann auf die Ausbildung von Gewänden und Faschen verzichtet werden.

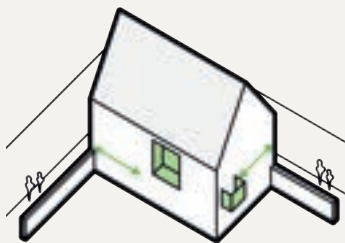




- (7) Bei **energetischen Sanierungen** ist die historische Bausubstanz und das gestalterische Erscheinungsbild zu berücksichtigen. Sie sind in jedem Einzelfall auf das jeweilige Gebäude hin zu konzipieren. Oberster Grundsatz ist eine hohe energetische Relevanz bei gleichzeitig historischer Verträglichkeit sowie Schutz der Gestaltung prägende Elemente. Zugelassen sind energetische Ertüchtigungen im Bestand, die das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen. Die Anforderungen sind umso höher, je historisch wertvoller das Gebäude ist. Eine Abstimmung mit der Gemeinde ist notwendig.

Im Allgemeinen sind Innenwanddämmungen aus Holzfaserplatten oder mineralisch gebundene Dämmplatten zu bevorzugen. Bei Außendämmungen sind nur mineralische Wärmedämmputze mit einem gescheibten Kalkdeckputz zulässig.

Für Bauwerke, die nach 1945 errichtet wurden, können grundsätzlich Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) verwendet werden. Bei Gebäuden vor 1945 muss bereits im Vorfeld eine Abstimmung mit der Gemeinde Schwebheim erfolgen. Die mögliche Dämmstärke des WDVS ist immer im Einzelfall mit der Gemeinde abzusprechen. Die Oberfläche des WDVS ist als fein gescheibter Oberputz mit einem mineralischen Anstrich oder mit eingefärbtem mineralischem Oberputz, jeweils bis 1,0 mm Korngröße, herzustellen. Der Flächenversatz zwischen WDVS und Sockel ist bis zu 15 cm zulässig. Die Wärmedämmung kann auch unter einer Holzkonstruktion erfolgen.



- (8) **Balkone, Loggien und Erker** sind zum Straßenraum nicht oder nur in begründeten Ausnahmefällen erlaubt. An den straßenabgewandten Seiten sind Balkone o.ä. aus offener Ständerkonstruktion aus matt lackiertem Stahl oder Vollholz mit Ausnahme im Dachgeschoss zulässig. Die jeweiligen Konstruktionen sind auf das statisch erforderliche Tragsystem und die statisch erforderlichen Querschnitte zu minimieren.

- (9) Zugelassen sind **untergeordnete Wandeinschnitte** z.B. für überdachte Eingänge, geschlossene Loggien, die auf die Gesamtfassade abgestimmt sind. In begründeten Fällen sind abweichend offene Loggien in einsehbaren Bereichen zugelassen, sofern sie sich in die Fassade und Umgebung einfügen. Eine Abstimmung mit der Gemeinde Schwebheim ist notwendig.

- (10) Zulässig sind ebenerdige **Terrassen** auf Erdgeschossniveau oder Terrassen auf straßenabgewandten Anbauten auf Niveau des 1. Obergeschosses des angrenzenden Hauptgebäudes.

- (11) An den straßenabgewandten Gebäudeseiten, die sich zu geschlossenen Hofbereichen organisieren, sind darüber hinaus **Wintergärten** in filigraner Konstruktion mit dunkler, matter Oberfläche zulässig.

- (12) **Brüstungen** und andere sichtbare Teile sind in ortsüblichen Materialien auszuführen und auf die Fassade abzustimmen.





§ 6 Dachform und Dachdeckungsmaterial

- (1) Der einheitliche Gesamteindruck der Dächer ist in Maßstab, Material und Farbe in seiner historisch bedingten Vielfalt zu erhalten.
Ruhige, geschlossene Dachflächen ohne oder mit wenigen Einbauten und Aufbauten ergeben eine gute Einbindung in die Dachlandschaft.

- (2) Die **Hauptgebäude** sind mit einem **Satteldach** mit mittigem First und mit 40° – 60° Neigung auszubilden. Historische Sonderdachformen (Halbwalm-, Walm- oder Mansarddach etc.) sind zu erhalten. Anbauten an das Hauptgebäude müssen sich an dessen Dachgestaltung anpassen.

- (3) **Nebengebäude** sind mit einem **Satteldach** mit 30° – 50° Neigung auszustatten. Bis zu einer Breite von 7,00 m dürfen Nebengebäude auch mit einem geneigten **Pulldach** mit 30° Neigung ausgestattet sein.

- (4) Der **Dachüberstand** darf am Ortgang maximal 0,25 m, an der Traufe maximal 0,40 m betragen. Vorhandene Gebäude dürfen bei nachträglichem Dachausbau einen Kniestock von maximal 0,60 m Höhe erhalten. Bei Neubauten ist ebenfalls ein Kniestock von maximal 0,60 m erlaubt.

- (5) Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind mit naturbelassenen und maximal matt engobierten **Tondachziegel** im naturroten, ziegelroten bis rotbraunen Farbspektrum sowie Naturschiefereindeckungen bei Mansarden zu decken.

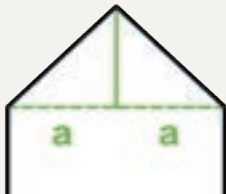


- (6) Für **kleinere Anbauten** sind nicht strukturierte Gläser und nicht glänzende Bleche (Stehfalzdeckung aus verzinktem Blech, Kupfer oder Titanzink) zulässig.

- (7) Im rückwärtigen und vom öffentlichen Raum nicht direkt einsehbaren Bereich können für **Nebengebäude und Garagen** im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Genehmigungsbehörde auch Pulldächer mit einer Neigung von maximal 12° – 15° oder Flachdächer zugelassen werden. Die Ausnahmen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden. Flachdächer sind jedoch ohne Ausnahme zu begrünen.

- (8) **Spenglerarbeiten** sind mit üblichen Kupfer- oder Titanzink-Blechen in handwerklicher Verarbeitung auszuführen. Glänzende Bleche müssen mit einem Anstrich versehen werden. Der Anstrich darf nur in einem grauen oder dunklen Farbton (vorzugsweise schwarz oder dunkelbraun) ausgeführt werden. Flächen in Blech sind nur an untergeordneten Bauteilen zulässig. Nicht zugelassen sind Rinnen und Fallrohre aus Kunststoffmaterial.

Mittiger First



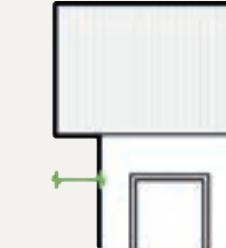
Dachneigung



Dachüberstand Traufe



Dachüberstand Ortgang



Kniestock

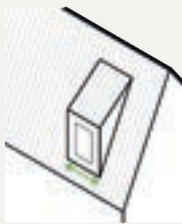




§ 7 Dachaufbauten und Dachfenster

- (1) Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie nach Material, Anordnung, Form, Zahl, Größe und Farbe den Baukörper nicht beeinträchtigen und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Insbesondere gelten nachfolgende Anforderungen.

Dachgaube max. 1,50 m



Doppelgaube max. 3,00 m



- (2) **Dachgauben** und andere Dachaufbauten dürfen maximal ein Außenmaß von 1,50 m Breite aufweisen. Je Gebäude darf nur eine Gaubenart (Satteldach-, Schleppdach- oder Walmdachgauben) vorkommen.

Bei Schleppdachgauben sind im Wege der Abweichung Doppelgauben zulässig, wenn eine deutliche senkrechte Teilung erfolgt. Die Breite einer Doppelgaube darf 3,00 m nicht überschreiten. Dreifach- oder Mehrfachgauben sind nicht zulässig.

Die Summe der Dachaufbauten muss weniger als die Hälfte der Dachbreite betragen. Vom Ortgang und First müssen die Gauben mindestens einen Abstand von 1,00 m haben.

Gauben und sonstige Dachaufbauten sind in Material, Farbe und Gestalt an die umgebende Dachfläche und das Gebäude anzupassen.

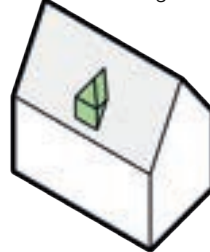
Ausnahmen sind in Abstimmung mit der Gemeinde auf der straßenabgewandten Seite oder im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich zulässig.

- (3) Eine Sonderform der Gauben stellen die **Quer- oder Zwerchhäuser** dar, die eine Verlängerung der Wandfläche im Dachbereich darstellen. Sie dürfen pro Dachseite nur einmal (bei über 15 m breiten Gebäuden zweimal) verwendet werden. Ihre Breite darf insgesamt maximal 1/3 der Gesamtbreite des Gebäudes betragen. Der First der Quer- oder Zwerchhäuser darf nicht über dem des Hauptdaches liegen.

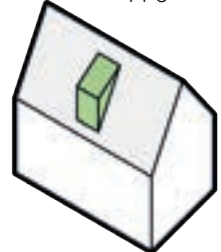
Satteldachgaube



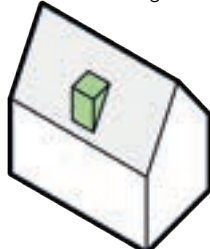
Walmdachgaube



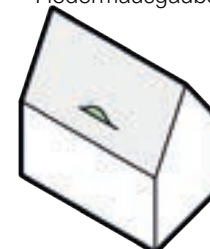
Schleppgaube



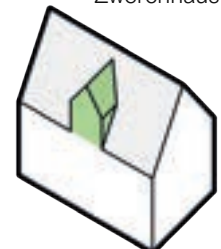
Flachdachgaube



Fledermausgaube



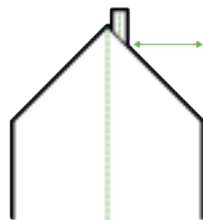
Zwerchhaus



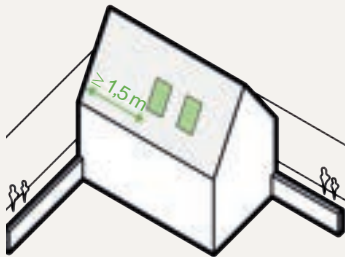
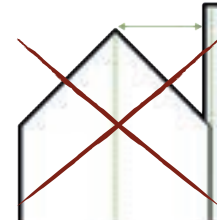


- (4) **Dacheinschnitte** („negative Dachgauben“) sind in Ausnahmefällen in Abstimmung mit der Gemeinde auf der straßenabgewandten Seite oder im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich zulässig.
- (5) **Kamine** sollen das Dach im First oder in Firstnähe durchstoßen und im sichtbaren Bereich verputzt, verklankert oder mit Blech verkleidet sein. Freistehende Kaminzüge oder solche, die ganz oder teilweise aus der Außenwandfläche herausstehen sind nur im nicht einsehbaren Bereich zulässig. Nach Möglichkeit ist der obere Abschluss des Kamines mit flachen Kaminköpfen in Naturstein, Beton oder Metall zu versehen.

Kamin in Firstnähe



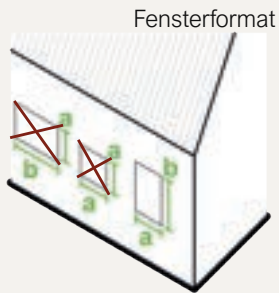
Kamin freistehend



- (6) **Dachflächenfenster** sind zulässig, sollten aber möglichst nicht einsehbar sein. Die Gesamtfläche der Dachflächenfenster darf maximal 1/4 der gesamten Dachfläche einnehmen. Vom Ortgang müssen die Dachflächenfenster mindestens einen Abstand von 1,50 m haben. In Ausnahmefällen sind auch größere Dachflächenfenster als Bänder zugelassen, wenn sie in Dimension und Gestaltung in die Dachfläche integriert sind.
- (7) **Sonstige Dachaufbauten** sind so zu gestalten, dass sie das Erscheinungsbild des Gebäudes und die Umgebung nicht beeinträchtigen.







Hinweis: Der Einbau von Kunststoff-fenstern ist im kommunalen Förder-programm nicht förderfähig.

Die Rahmenfarbe sollte einem Farbton der angegebenen RAL-Farben entsprechen.

Bitte beachten Sie: Farbabweichungen zwischen den gedruckten Farben und dem RAL-Farbtönen sind technisch bedingt. Die Farbwahl sollte immer mit entsprechendem Farbfächer oder Farbmustern erfolgen.

§ 8 Fenster und Läden

- (1) Fenster, Türen und ihre Gliederung müssen in einem guten maßstäblichen Verhältnis zum Baukörper stehen. Der Charakter einer Lochfassade ist einzuhalten.
- (2) Fenster sollen **stehendes Format** in einem Verhältnis von Breite zu Höhe, wie z. B. 2 : 3 oder 4 : 5, haben.
- (3) Bei der Anordnung und Gestaltung der Fenster- und Türöffnungen ist auf die Fassaden der Nachbargebäude Rücksicht zu nehmen.
- (4) Fenster mit vorhandener alter **Sprosseneinteilung** sind soweit wie möglich zu erhalten. Bei Instandsetzungsarbeiten oder Änderungsmaßnahmen an Fassaden ist die ursprüngliche Fenstereinteilung mit Sprossen zu erhalten.
- (5) Zulässig sind **Fensterrahmen** aus Vollholz, Kunststofffenster, Holz-/Alu-Verbundfenster sowie matt lackierte Stahlfenster in handwerklicher, filigraner Ausführung.
Die matte, nicht metallisch glänzende Farbgebung der Rahmen ist in einem weißen bis grauen oder braunen Farbspektrum zu halten und mit der Gemeinde abzustimmen.
Eine Folierung von Kunststofffenstern ist unzulässig.



RAL7006 RAL7023 RAL7030 RAL7032 RAL7035



RAL7037 RAL7038 RAL7039 RAL7040 RAL7044

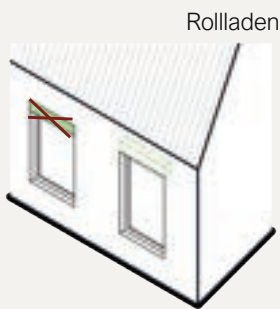


RAL9001 RAL9002 RAL9010 RAL9016 RAL9018



RAL1013 RAL1015 RAL1019 RAL8011 RAL8014



Fensterteilung, wenn $a \geq 1\text{ m}$ 

- (6) Alle **Fensteröffnungen** einer Fassade sind überwiegend gleich groß und ab einer lichten Breite von 1,00 m mindestens zweiflügelig oder senkrecht geteilt oder mehrflügelig auszuführen.

Fenster sind vorrangig mit „**Wiener Sprosse**“ (beidseitig aufgesetzte Sprossen mit innenliegendem Alukern, mit einer Mindestbreite von 42 mm) zu gliedern.

Aufgeklebte oder aufgemalte Sprossen sowie innenliegende Fensterteilungen ausschließlich im Luftzwischenraum der Verglasung sind nicht zulässig.

An den straßenabgewandten und nicht einsichtigen Gebäudeseiten, die sich zu geschlossenen Hofbereichen orientieren, sind darüber hinaus großflächige, zusammenhängende Fensterflächen oder nicht unterteilte Fenster erlaubt.

- (7) Schutzmaßnahmen für die Fenster und Fenstertüren sind bevorzugt als **Klappläden** in massiver Holzbauweise in mattem Ton oder aus mattlackiertem Stahl auszuführen.

Rollläden und Außenjalousetten sind nur ausnahmsweise und dann zulässig, wenn sie in den Sturz eingearbeitet sind und im Falle von Natursteingewänden das Erscheinungsbild der Gewände nicht beeinträchtigen.

Vorhandene historische Fensterläden dürfen nicht beseitigt oder gegen Rollläden ausgetauscht werden.

- (8) **Glasbausteine** sind grundsätzlich unzulässig. Für alle Verglasungen bei Fenster, Schaufenstern und Eingangstüren ist nur klares Flachglas zugelassen, bei Eingangstüren und vom Straßenraum nicht einsehbaren untergeordneten Fenstern zudem satiniertes oder profiliertes Glas.

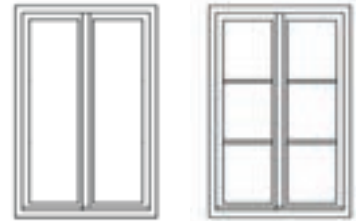
§ 9 Schaufenster und Markisen

- (1) **Schaufenster** sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie sind nach Größe und Anordnung auf die Gesamtform des Gebäudes und die Fassadengestaltung abzustimmen. Nicht zulässig sind Eckschaufenster und Kragplatten über Ladenfenstern und Ladeneingängen.

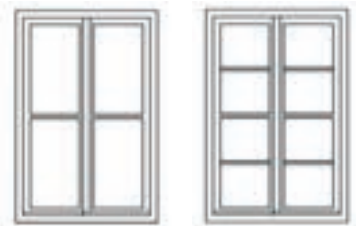
- (2) Für die Stöcke von Schaufenstern sollte Vollholz, Kunststoff, Holz-/Alu-Verbund sowie matt lackierter Stahl in handwerklicher, filigraner Ausführung verwendet werden. Die Farbgebung ist gemäß §8 Abs. 5 auszuführen und mit der Gemeinde abzustimmen.

- (3) **Markisen** sind nur über Schaufenstern und Ladeneingängen zulässig. Sie dürfen in geschlossenem und geöffnetem Zustand die Gebäudeansicht nicht beeinträchtigen und müssen in Form, Material und Farbe auf die Fassade und deren Umgebung abgestimmt sein.

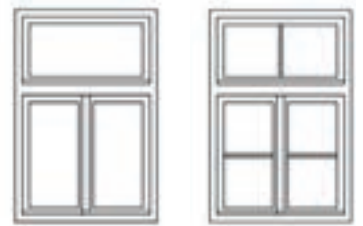
- (4) Für Schaufenster sind zudem offene Fallarm-, Gelenkarm- oder Kassettenmarkisen mit einfarbigem Markisenstoff zulässig. Der Farbton ist bei der Abnahme der Fassadenfarbe durch die Gemeinde festzulegen.



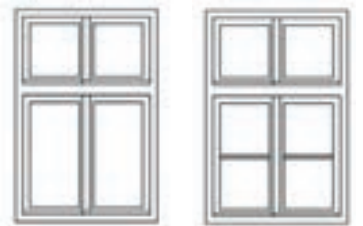
senkrechte Teilung



griechisches Kreuz



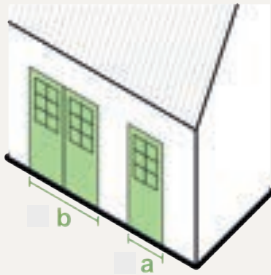
Antonius Kreuz



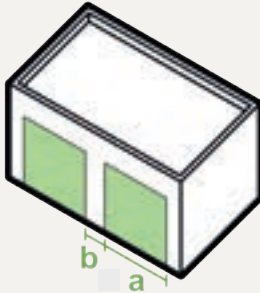
lateinisches Kreuz



Eingangstüre
einflügelig, $a \leq 1,3$ m
zweiflügelig, $b = 1,3 - 2,0$ m



Garagentor
 $a \leq 3,50$ m; $b \geq 0,24$ m



Gemäß Art. 73a Abs. 6 BayBO
finden Satzungen nach Art. 81
Abs. 1 Nr. 1 für typengenehmigte
Gebäude keine Anwendung.

Es wird darauf hingewiesen, dass
nach dem Kommunalen Förder-
programm allerdings nur Gebäude
gefördert werden, wenn diese den
Grundzügen der Gestaltungssat-
zung entsprechen.

§ 10 Eingänge, Türen und Tore

- (1) Zulässig sind **Eingangstüren** mit einer lichten Breite bis 1,30 m sowie zwei-flügelige Türen bis zu einer Breite von 2,00 m, vorzugsweise aus Vollholz, alternativ aus Holz-/Alu oder matt lackiertem Stahl. Teilverglasungen sind zulässig.
- (2) An den straßenabgewandten Gebäudeseiten, die sich zu geschlossenen Hofbereichen orientieren, sind darüber hinaus abweichende Türbreiten sowie abweichende Materialien mit matter Oberfläche und dezenter Farbgebung zulässig.
- (3) **Vordächer** über Eingängen dürfen die Fassade und das Straßenbild nicht beeinträchtigen.
Zulässig sind Vordächer aus Glas mit filigraner Metallkonstruktion über den Eingangstüren, Ladeneingängen und Schaufenstern im Erdgeschoss. Sie bedürfen in jedem Fall der Zustimmung durch die Gemeinde.
Vordächer als auskragende Betonplatte, aus ungestrichenem Metall (Ausnahme Kupfer), Kunststoffe o. ä. sind nicht zugelassen.
- (4) Zulässig sind **Eingangsstufen** als massive Blockstufen aus Muschelkalk, Sandstein oder Beton zur Erschließung des Erdgeschosses. Bei offener Unterkonstruktion sind die Tritt- und Setzstufen sowie die Seitenansichten in Muschelkalk, Sandstein oder Beton zu verkleiden.
Offene Treppen sind im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich nicht zulässig.
- (5) Im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich sind **Garagentore** in einer Breite bis 3,50 m, vorzugsweise in Vollholz, alternativ aus matt lackiertem Stahl zulässig. Teilverglasungen sind zulässig.
Tore von **Scheunen** oder landwirtschaftlichen Gerätehallen dürfen auch größer sein.
Zugelassen sind vertikal und horizontal öffnende Tore, die als Flügeltore und als Schiebetore oder auch in Form von Sektional- oder Falttoren ausgebildet sind. Bei Mehrfachgaragen muss ein Zwischenpfeiler von mindestens 0,24 m vorhanden sein, wenn sie vom öffentlichen Raum einsehbar ist.
Die farbliche Gestaltung der Tore ist auf das Einzelgebäude und auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Reinweiße Anstriche und Kunststoffkonstruktionen jeglicher Art sind nicht zulässig.
Für vorhandene Garagen gilt Bestandsschutz.



§ 11 Hoftore und Einfriedungen

(1) **Einfriedungen** müssen sich in Form, Material und Farbe dem Orts- und Landschaftsbild einfügen.

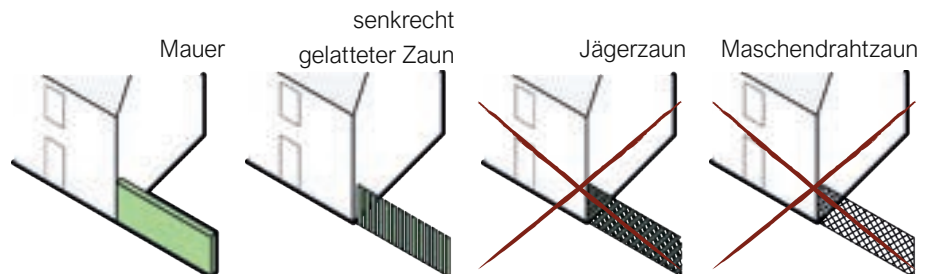
Gefördert werden nur Zäune zum öffentlichen Raum.

(2) Zu den öffentlichen Räumen zugelassen sind:

- **Holzzäune** aus senkrechten Latten und Zäune aus handwerklich bearbeiteten, matt lackierten Stahlstäben jeweils mit Zwischenräumen mit einer Mindesthöhe von 0,80 m bis maximal 2,00 m vor Holzpfeilen oder in passender Farbe gestrichene Stahlpfeile
- verputzte und in zur Umgebung harmonisierender Farbe gestrichene **Mauern** bis 2,00 m Höhe. Mauern aus heimischen Natursteinen können unverputzt bleiben. Pfeiler für Garten- und Hoftore können bis 2,50 m hoch sein.

Zu den öffentlichen Räumen unzulässig sind:

- sogenannte "Jägerzäune", waagrecht gelattete Holzzäune, Maschendrahtzäune und Doppelstabmattenzäune





- (3) 1. **Türen in Einfriedungen und Hoftore** sind in massiver Holzkonstruktion, als innenliegende Stahlrahmenkonstruktion mit Holzverkleidung oder als Stahlkonstruktion mit Verblechung auszuführen. Verblechungen sind in zurückhaltenden Farben, ohne Musterung, nicht glänzend und angepasst an die Farbgestaltung des zugehörigen Gebäudes auszuführen. Kunststoffverkleidungen sind unzulässig. Türen und Tore können auch der Gestaltung der Einfriedung (Zaun) entsprechend hergestellt werden.
2. Die **Hoftore**, die an den Kirchplatz, die Hadergasse und den Judenhof angrenzen, sind als fränkisches Hoftor (siehe Abb. 1) auszuführen und mit der Gemeinde abzustimmen. Die betroffenen Grundstücke sind im Lageplan gekennzeichnet (siehe Abb. 2).
Die Hoftoranlage mit etwa 2,00 m Höhe besteht aus einer zweiflügeligen Toranlagen als Dreh- oder Schiebetor und einer steinerner Fußgängerpforte.
Das Hoftor ist in schlichter, handwerklicher Ausführung nach historischem Vorbild aus heimischen Hölzern herzustellen. Die Torerneuerung ist mit senkrechter, gehobelter Bretterschalung, ggf. mit Leisten auszuführen. In Einzelfällen kann auch eine schräge Anordnung der Bretter erfolgen.
Sollten Unterkonstruktionen aus Metall gewünscht werden, dürfen diese von außen nicht sichtbar sein.
Der obere Tor- bzw. Türabschluss ist schräg, gerade oder als einfacher Segmentbogen auszuführen (siehe dazu Zeichnungen). Das waagrechte Deckbrett, das den oberen Abschluss darstellt, kann mit Kupfer- oder Titanzinkblech vor Feuchtigkeit geschützt werden.
3. **Historische Toranlagen** sind, wenn möglich, zu erhalten.
4. Die **Natursteinpfosten** bzw. die Naturstein-Umrahmungen von Toren und Eingängen sind in ihrer Art, Form und Größe zu erhalten bzw. zu erneuern.



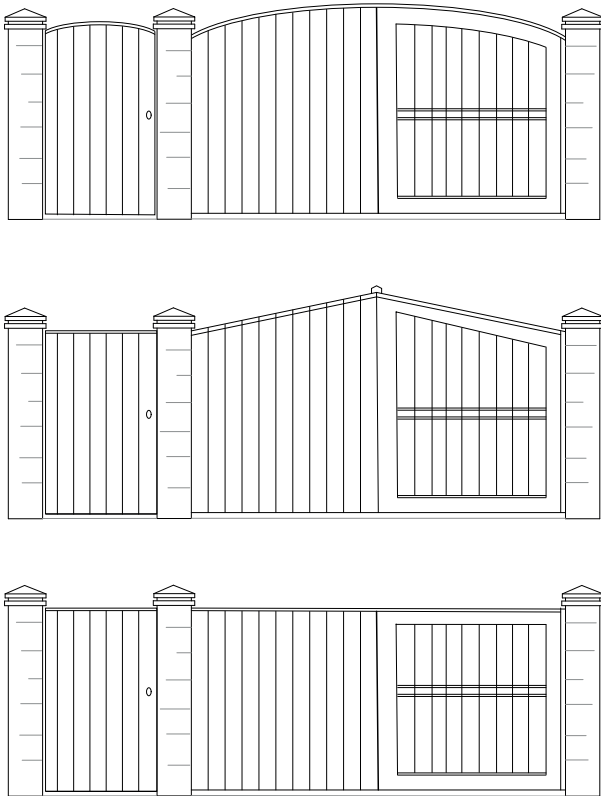


Abb. 1

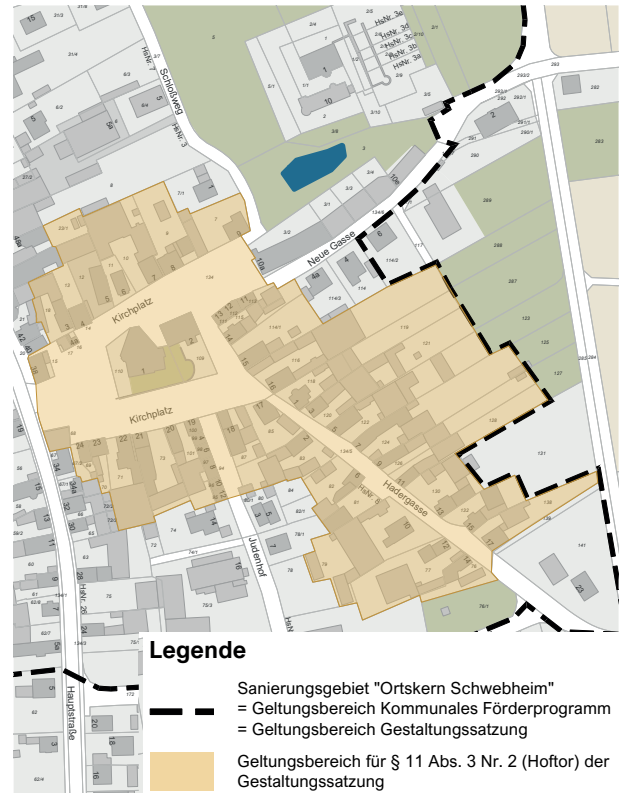


Abb. 2

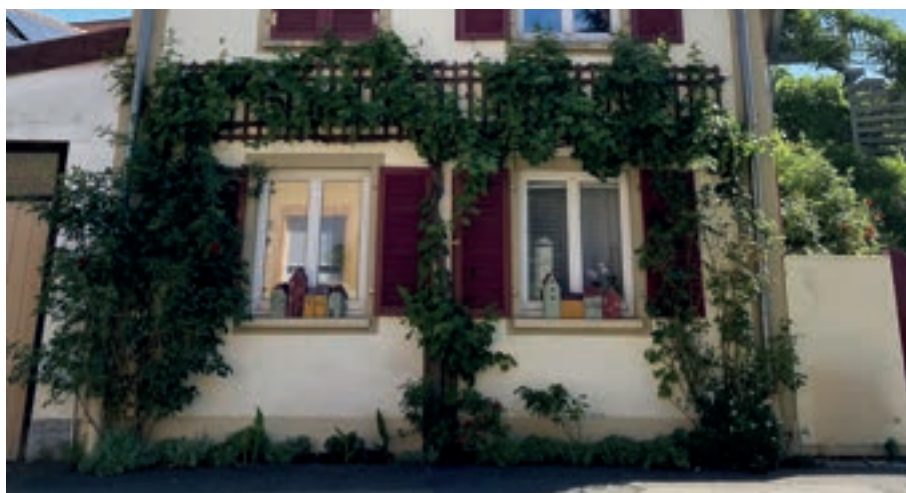


*Gemäß Art. 73a Abs. 6 BayBO
finden Satzungen nach Art. 81
Abs. 1 Nr. 1 für typengenehmigte
Gebäude keine Anwendung.
Es wird darauf hingewiesen, dass
nach dem Kommunalen Förder-
programm allerdings nur Gebäude
und Anlagen gefördert werden,
wenn diese der Gestaltungssatzung
entsprechen.*

§ 12 Nebenanlagen und Sonstiges

- (1) Zugelassen sind **Gartenhäuschen**, überdachte Freisitze und ähnlich untergeordnete Nebenanlagen in Holz- oder Stahlkonstruktionen. Die Größe ist von der Umgebung abhängig. Form und Material ist sinngemäß vorgenannter Vorgaben zu behandeln.
- (2) **Mülltonnen und Container** sind im privaten Bereich z.B. in Wandnischen, Einhausungen, Heckennischen oder hinter Rankgerüsten unterzubringen und dürfen von öffentlichen Bereichen nicht einsehbar sein.
- (3) An vielen Hauswänden gibt es noch **Spaliere** aus Holz und Draht. Es wäre wünschenswert sie zu erhalten und dort, wo sie bereits abgebaut wurden, wieder neu zu errichten und zu bepflanzen.







§ 13 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen müssen sich der Architekturgestaltung und Fassadengliederung **unterordnen und zurückhaltend** in Größe und Farbe eingesetzt werden. Dies gilt auch für serienmäßig hergestellte Firmenwerbung einschließlich registrierter Firmenzeichen. Sie bedürfen der Zustimmung durch die Gemeinde.
- (2) Werbeanlagen sind nur im **Erdgeschoss** und in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses (ausgenommen Ausleger) an der Stätte der Leistung zulässig.
- (3) Zulässig sind Werbeanlagen in Form von
 - filigranen, künstlerisch gestalteten und handwerklich gefertigten Auslegern aus Metall
 - direkt auf der Fassade aufgemalte Beschriftungen
 - vor die Fassade gesetzte Einzelbuchstaben
 - Beklebungen der Schaufenster von innen
 - Bemalungen der Schaufenster
 - Tafeln auf Fassaden aus Acrylglas
 - Tafeln aus Metall ausschließlich auf Fassaden aus Sichtmauerwerk
- (4) Je Betrieb sind maximal **ein Ausleger** und eine weitere Werbeanlage je Gebäudeseite zulässig.
- (5) Zulässig sind Werbeanlagen, die sich maximal auf ein Gebäude erstrecken. Schriften, Einzelbuchstaben, Zeichnungen und Symbole sind mit einer maximalen Höhe von 50 cm zulässig.
 Zulässig sind zudem Schilder an Auslegern von maximal 0,60 m² sowie Beklebungen und Bemalungen von Schaufenstern bis zu einem Flächenanteil von maximal 20 %.
 Die Tafeln auf Sichtmauerwerk sind mit einer maximalen Höhe von 55 cm, einer maximalen Stärke von 2 cm und einer Länge von ¼ der Gebäudebreite, jedoch maximal 2,50 m zulässig.



- (6) Zulässig ist das **Anstrahlen** von Werbeanlagen durch filigrane Auslegerleuchten in dunkler Farbgebung oder das Hinterleuchten mittels insektenfreundliche LED-Modulen. Das Anstrahlen und Hinterleuchten von Werbeanlagen ist nur im warmweißen Farbspektrum zulässig. Die Beleuchtung sollte möglichst ab 22 Uhr gedimmt werden. Grelle Farben oder Signalfarben sowie selbstleuchtende, blinkende, rotierende oder mit wechselnden Neon-Beleuchtungen ausgestattete Werbeanlagen sind unzulässig.
- (7) Das **Plakatieren** an öffentlich einsehbaren Wandflächen von Häusern und sonstigen Bauteilen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Gestaltungssatzung bedarf bezüglich Dauer, Ort und Art der Zustimmung durch die Gemeinde. Schaufenster (insbesondere von Geschäften) dürfen nur bis 10 % und nur für Sonderangebote oder Werbeveranstaltungen plakatiert werden. Das Aufstellen von beweglichen Plakatständern ist zeitlich für die Dauer der Öffnungszeiten des jeweiligen Geschäftes begrenzt zulässig, sofern dadurch der Straßen- und vor allem der Gehwegraum nicht beeinträchtigt wird.
- (8) Das Anbringen von **Schaukästen und Automaten** bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Sie dürfen nicht an exponierter Stelle im Ortsbild sowie auf oder über dem öffentlichen Straßenraum angebracht werden und müssen sich in Größe und Gestaltung in das vorhandene Ortsbild einfügen.



§ 14 Technische Anlagen

- (1) **Solar- und Photovoltaikanlagen** sind vorrangig nicht einsehbar der jeweiligen Situation harmonisch anzupassen. In besonderen Ausnahmen können auch Anlagen zugelassen werden, die vom Straßenraum aus sichtbar sind. An solche Anlagen sind besonders hohe Anforderungen an Gestaltung und Material zu stellen.

Die Montage von Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Röhrenkollektoren ist zulässig, wenn sie das Gesamterscheinungsbild des Daches und der Umgebung nicht beeinträchtigen.

Die Module sind in einem **geschlossenen, zusammenhängenden und rechteckigen Feld** anzuordnen. Abtreppungen und gezackte Ränder z.B. um Kamine, Dachflächenfenster, Gauben und entlang von Dachgraten sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Aussparungen um Kamine zulässig.

Sie müssen eine **matte, tiefdunkel oder rot / rotbraune monochrome Oberfläche** haben und **ohne sichtbare metallisch-glänzende Einfassung sein**. Sofern eine rahmenlose Ausführung nicht möglich ist, sind Einbaurahmen nicht glänzend und in der Farbe der Module auszuführen. Soweit möglich sind die Module farblich der Dacheindeckung anzugleichen.

Es sollte darauf geachtet werden, dass die Anlage so weit wie möglich bündig und **parallel zur Dachfläche** integriert wird.

Differenzblöcke zur Richtungsänderung von Modulen bzw. Aufständerungen sind nicht mit dem Gesamterscheinungsbild eines historischen Ortskerns vereinbar und untersagt. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

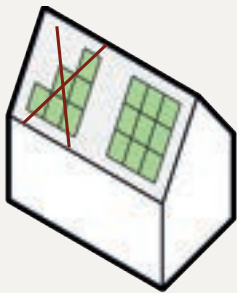
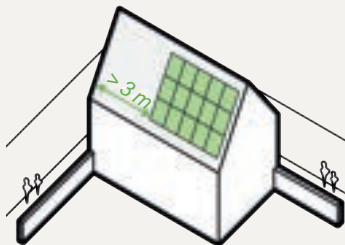
Auch sollten die Elemente jeweils **allseitig von Dachflächen umschlossen** sein. Als allgemeiner Gestaltungsgrundsatz kann angenommen werden: mindestens ca. 0,50 m Abstand von Traufe, First und Ortgang.

Bei schmaler, bandartiger Anordnung von Solaranlagen in Analogie zu einem durchgängigen Traufblech, ist zur Traufe sowie zu den Ortgängen kein Abstand erforderlich.

Bei der Verwendung von **Solar-Dachziegeln** gelten dieselben Vorgaben. Allerdings können bei Verwendung von roten Solar-Dachziegeln, die in Farbe und Größe der Maßstäblichkeit einer Tonziegeldeckung entsprechen die Anlagen über die ganze Dachbreite ausgebildet werden.

Alle Anlagen sind in entsprechenden Plänen und Detailzeichnungen darzustellen.

Für Solar- und Photovoltaikanlagen auf Baudenkmälern und im Nahbereich von Baudenkmälern sowie im Ensemble besteht eine Erlaubnispflicht nach Art. 6 BayDSchG.





Hinweis:

Gemäß Art. 44a Abs. 1 und 2 BayBO besteht eine Pflicht zur Anbringung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf geeigneten Dachflächen von staatlichen Gebäuden allgemein und von Nichtwohngebäuden bei Neuerrichtung sowie bei Erneuerung der Dachhaut.

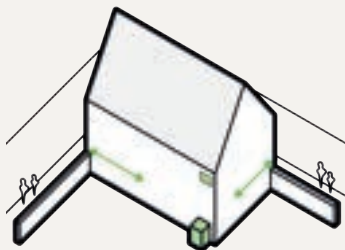
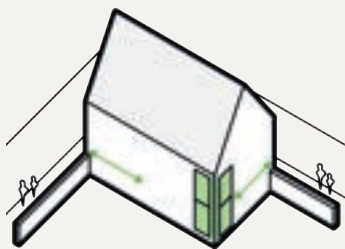
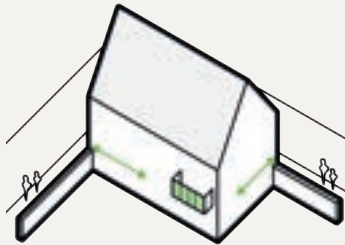
Art. 44a Abs. 4 BayBO enthält eine Soll-Vorschrift zur Errichtung von Photovoltaikanlagen adressiert an die Eigentümer von neu zu errichtenden Wohngebäuden. Es handelt sich um eine reine Empfehlung.



Rote PV-Module



Solardachziegel

**Hinweis:**

Art. 6 Abs. 1 Satz 3 Nr. 4 BayBO stellt klar, dass von Wärmepumpen und zugehörigen Einhausungen mit einer Höhe bis zu 2 m über der Geländeoberfläche keine gebäudegleiche Wirkung ausgehen. Sie müssen somit i.d.R. keine bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einhalten.

Unberührt bleibt die materiell-bauplanungsrechtliche Anforderung, wonach Wärmepumpen das Gebot der Rücksichtnahme beachten müssen. Im Fall nachträglichen Einbaus einer Wärmepumpe ist davon auszugehen, dass die handelsüblichen Wärmepumpen dieser Anforderung entsprechen. Wärmepumpen sind als Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung verfahrensfrei, Art. 57 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. b) BayBO.

Die in der TA Lärm definierten Schallgrenzen sind zu beachten.

(2) Sogenannte **Stecker-Solar-Geräte**, auch Balkonkraftwerke genannt, sind ausschließlich im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich zugelassen. Geräte an historischen Gebäuden sollen grundsätzlich zurückhaltend platziert werden.

(3) An **Fassaden** sind **Solarelemente** sind ausschließlich im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich zugelassen, sofern hierdurch schützenswerte Wandkonstruktionen nicht beeinträchtigt werden.

(4) **Aufzugsschächte** müssen unterhalb der Dachfirsthöhe enden.

(5) **Klimageräte** zur Erzeugung bzw. Aufrechterhaltung der gewünschten Raumluftqualität (Temperatur, Feuchtigkeit) sind vorzugsweise ohne Außen-einheit 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.

Klimageräte sind im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sowie an straßenabgewandten Gebäudeseiten in mindestens 3,00 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücke aufzustellen.

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.

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

Wärmepumpen sind im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sowie an straßenabgewandten Gebäudeseiten in mindestens 3,00 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücke aufzustellen.

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.

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.

- (7) **Wallboxen** sind vorzugsweise in Garagen / Nebengebäuden zu integrieren oder im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücke anzubringen und soweit möglich in die Gebäudefassaden zu integrieren.

Wallboxen sind im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sowie an straßenabgewandten Gebäudeseiten in mindestens 3,00 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücke zulässig.

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.

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.

- (8) **Windkraftanlagen** sind aufgrund ihrer notwendigen Dimensionierung und der damit verbundenen Beeinträchtigung des Ortsbildes im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung nicht zulässig.
- (9) **Leitungen** aller Art sollen unterirdisch verlegt werden. Beleuchtungseinrichtungen, Freileitungen mit ihrem Zubehör, Sirenen, Blitzableiter und Antennen sind so anzubringen, dass sie das Orts- und Straßenbild nach Möglichkeit nicht beeinträchtigen.
- (10) **Sonstige technische Dachaufbauten** wie Medienempfangselemente für Rundfunk, Fernsehen und Funkbetrieb sind farblich auf die angrenzenden Bauteile abzustimmen, dürfen den First nicht überragen und sollen nach Möglichkeit vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sein.



Wärmepumpe
Quelle: ecotecc.de

§ 15 Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieser Gestaltungssatzung können im Rahmen des Art. 63 BayBO im Einvernehmen mit der Gemeinde gewährt werden, wenn das Ziel, das Ortsbild zu erhalten, nicht beeinträchtigt wird und wenn sie unter Berücksichtigungen der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarschaftlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

In allen Fällen sind Abweichungen von dieser Satzung zu begründen.

§ 16 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Bayerische Bauordnung BayBO kann mit einer Geldbuße belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Tatbestand der Gestaltungssatzung zuwiderhandelt.

§ 17 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.08.2026 in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Gestaltungssatzung tritt die Satzung der Gemeinde Schwebheim, Landkreis Schweinfurt über die Aufstellung einer Gestaltungsordnung in der Fassung der Änderungssatzung vom 12.09.2001 außer Kraft.

Die Gestaltungssatzung wird im Rathaus in Schwebheim während der üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten. Hierbei wird über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Schwebheim, den 31.07.2026



Dr. Volker Karb
1. Bürgermeister der Gemeinde Schwebheim



Eine hohe hydrologische und thermische Last entsteht, wenn eine Fläche große Mengen an Wasser nicht aufnehmen kann und es zu Überschwemmungen, Erosion oder Wasserableitung ohne Versickerung kommt. Die Fläche trägt erheblich zur Erwärmung ihrer Umgebung bei und verstärkt den urbanen Wärmeinseleffekt, da sie Wärme nur langsam wieder abgeben kann.

Flächen mit einem unterdurchschnittlichen ökologischen oder wohnklimatischen Wert tragen wenig zur Biodiversität, Luftqualität, Wasserkreislauf und Hitzeregulierung bei und verschlechtern das Wohnklima.



Schottergarten mit gefärbtem Kies
Quelle: Matthias Wucherer

Empfehlungen zur Vermeidung von Bodenversiegelung und nicht begrünten Steingärten

Zur Förderung eines behaglichen Mikroklimas und zur kleinräumigen Anpassung an Folgen des Klimawandels wird empfohlen **Bodenversiegelung, nicht begrünte Steingärten sowie ähnlich eintönige Flächennutzungen** mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert zu vermeiden. Dies kann gelingen, wenn der Anteil dieser Flächen im Verhältnis zu den unbebauten Flächen des Grundstückes möglichst gering gehalten wird.

Unter den **versiegelten, monotonen Flächen ohne Begrünung und ohne Versickerungsmöglichkeit** sind u.a. zu verstehen:

- Asphalt- und Betonflächen
- Großflächige Pflasterungen ohne Fugen, mit Mörtelfugen oder mit geschlossenen Fugen
- Flächen mit Fliesen, Plattenbelägen und ähnliche Befestigungen
- Wasserundurchlässige Beläge, wie Kunststoffbeläge und Kunstrasen
- Schotterungen und geschotterte Steingärten

Auch **dunkle und wärmespeichernde Materialien** sollten nicht oder nur in geringem Maß eingesetzt werden:

- Dunkle Pflastersteine und Fliesen
- Schottergärten, gefärbter Kies
- Metallische Oberflächen



Tipps und Empfehlungen zur Bepflanzung

Die historische Bepflanzung im Altort war geprägt von **standortgerechten, heimischen Pflanzen**. Obstbäume, Laubbäume, Sträucher und Stauden bestimmten das Bild, während immergrüne Gehölze nur eine untergeordnete Rolle spielten. Die Pflanzauswahl sollte sich heute an traditionellen, ortsüblichen aber auch klimaresistenten Arten orientieren.

Für die Belebung und Durchgrünung des Straßenraumes wäre es wünschenswert **Hausbäume** in den Höfen zu erhalten bzw. neu zu pflanzen. Wo es der Platz zulässt, ist die Pflanzung eines großen Hofbaums oder eines Hochstammes wünschenswert.

Als **Sträucher und Schnitthecken** bieten sich Hainbuche oder Liguster an. Hecken aus Immergrünen sind zwar ganzjährig blickdicht, aber nicht unbedingt ortstypisch und machen gerade im Winter sehr viel Schatten. Alternativ werden freiwachsende Strauchhecken mit Blütensträuchern empfohlen. Vor Sockelmauern sind Bodendeckerrosen ortstypisch.

Die Hausgärten sollen als **Zier- oder Nutzgärten** mit einer Pflanzauswahl von Frühjahrsblühern und Sommerblumen gestaltet werden, die möglichst eine ganzjährige Blüte ermöglicht.

Nicht ortsbildverträglich sind Nadelgehölze jeder Art, Thuja, Bodendecker, immergrüne Pflanzen und andere standortfremde Gewächse. Außerdem sollte weniger auf modische Elemente, wie Kiesflächen oder Drahtschotterkörper (Gabionen) zurückgegriffen werden.

Durch die Wahl geeigneter **bodendeckender** Sträucher, Stauden, Zwiebelblumen, die an die Standortbedingungen angepasst sind und sich über Jahrhunderte im Landschaftsraum bewährt haben, kann der Pflegeaufwand begrenzt werden.

Zur Begrünung von Fassaden eignen sich ortsgemäße **Kletterpflanzen**, die ein Spalier oder Klettergerüst benötigen. Wilder Wein klettert direkt am Mauerwerk oder Putz und hinterlässt dort Spuren. Von der Verwendung von Efeu wird insbesondere bei Fachwerkgebäuden abgeraten.



Pflanzenliste

Mit einer gezielten Pflanzenauswahl lässt sich im Garten eine **ganzjährige Blüte** erreichen. Dadurch entsteht nicht nur ein attraktives und abwechslungsreiches Erscheinungsbild, sondern zugleich **wertvoller Lebensraum** sowie eine **wichtige Nahrungsquelle für Tiere**, insbesondere für Insekten.

Dennoch sind Pflanzen zunehmend sich **verändernden Klimabedingungen** durch Hitze- und Trockenperioden ausgesetzt und werden immer anfälliger für Krankheiten und Schädlinge. Demzufolge spielt die Auswahl von klimatoleranten und robusten Bäumen und Pflanzen eine bedeutende Rolle.

Die nachfolgende Auflistung bietet einen Überblick über ortstypische Pflanzen und wird ergänzt durch eine Sammlung an klimaresistenten Stadtbäumen, die seit 2010 bzw. 2015 im Rahmen eines Forschungsprojektes auf ihr Klimatoleranz geprüft werden.

Großkronige Bäume / Hofbäume

- Linde, Ahorn
- Buche, Eiche
- Nussbaum
- Kastanie

Heckenpflanzen (Schnitthecken)

- Hainbuche
- Liguster
- Weißdorn

Stauden

- Steingartengewächse
- Funkie, Bergenie, Waldsteinie
- Rittersporn, Phlox
- Schleier-Frauenmantel,
- Herbst-Anemone
- Gold-Schafgarbe, Sonnenauge
- Pfingstrosen

Kletterpflanzen und Fassadenbegrünung

- Kletterrosen
- Trompetenblume
- Geißblatt
- Spalierbäume
- Blauregen
- Glockenrebe, Prunkwinde
- Wald- und Weinreben

Kleinkronige Bäume / Hochstämme

- Feldahorn, Eberesche
- Obstbäume, Zierapfel
- Hahnendorn
- Mehlbeere

Freiwachsende Strauchhecken / Blütensträucher

- Forsythie
- Flieder
- Wildrose
- Zierjohannisbeere
- Felsenbirne
- Holunder

Bodendecker / niedrige Sträucher

- Bodendeckerrosen
- Deutzie
- Spierstrauch

Zwiebel- und Zierpflanzen

- Gladiolen
- Dahlien
- Herbstastern

Forschungsprojekt Stadtgrün 2021+

Der Klimawandel führt dazu, dass einige gängige Baumarten immer stärker unter Trockenstress leiden und zunehmend durch Krankheiten und Schädlinge geschwächt werden. Um das derzeit eingeschränkte Repertoire von Stadtbaumarten zu erweitern, werden von der LWG in einem Langzeitversuch 30 vielversprechende Baumarten auf ihre Eignung als stresstolerante, klimafeste Stadtbäume der Zukunft getestet.

Die Versuchsbäume wurden an drei bayerischen Standorten mit unterschiedlichen klimatischen Bedingungen gepflanzt. Für Franken geschah dies in Würzburg, als Hot-Spot, um die Versuchsbaumarten auf Trocken- und Hitzestresstoleranz zu testen.

Es wird fortlaufend geprüft, inwieweit die Versuchsbaumarten den prognostizierten Klimabedingungen unserer Regionen trotzen können. In diesem Zeitraum werden jährlich Frühjahrs- und Herbstbonituren zu Frost- und Trockenschäden, Kronenvitalität, Schädlingsbefall, Erkrankungen und Zuwachseleistungen der Bäume durchgeführt.

Eine aktuelle Übersicht über die Baumarten finden Sie auf der Homepage der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau unter „Stadtgrün 2021+: Neue Bäume braucht das Land!“.

Am Standort Würzburg haben sich die folgenden Baumarten bisher besonders gut entwickelt:

- Italienischer Ahorn (*Acer opalus*)
- Woll-Apfel (*Malus tschonoskii*)
- Breitblättrige Mehlbeere 'Henk Vink' (*Sorbus latifolia* 'Henk Vink')
- Amerikanische Linde 'Redmond' (*Tilia americana* 'Redmond')
- Mongolische Linde (*Tilia mongolica*)
- Ulme 'Rebona' (*Ulmus* 'Rebona')
- Französischer Ahorn (*Acer buergerianum*)
- Hainbuche 'Frans Fontaine' (*Carpinus betulus* 'Frans Fontaine')
- Purpur-Erle (*Alnus × spaethii*) (*Alnus × spaethii*)
- Ginkgo (*Ginkgo biloba*)
- Lederhülsenbaum; Gleditschie 'Skyline' (Dreizahn-Akazie) (*Gleditsia triacanthos* 'Skyline')
- Hopfen-Buche (*Ostrya carpinifolia*)
- Ungarische Eiche (*Quercus frainetto*)
- Blumen-Esche (*Fraxinus ornus*)
- Zerr Eiche (*Quercus cerris*)
- Perlschnur- oder Honigbaum (*Styphnolobium japonicum* 'Regent')
- Silber-Linde (*Tilia tomentosa* 'Brabant')
- Ulme „Lobel“ (*Ulmus* 'Lobel')

https://www.lwg.bayern.de/mam/cms06/landespflege/dateien/lwg_stadtgruen_falzflyer_bf.pdf



- 1 Ziel und Zweck des Förderprogrammes
- 2 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich
- 3 Förderung
- 4 Zeitlicher Geltungsbereich

Kommunales Förderprogramm



Förderrichtlinien

Kommunales Förderprogramm der Gemeinde Schwebheim

in Verbindung mit der Gestaltungssatzung für Schwebheim zur Durchführung privater Fassadengestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen im Rahmen des Sanierungsgebietes Schwebheim

Der Gemeinderat von Schwebheim erlässt folgendes Kommunales Förderprogramm:

1 Ziel und Zweck des Förderprogrammes

Präambel

Ziel und Zweck des Kommunalen Förderprogramms ist die Förderung der Baukultur und der Erhalt des ortstypischen, eigenständigen Charakters des Ortsbildes des Altortes von Schwebheim.

Die Erhaltung und Weiterentwicklung des Altortes soll durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des typischen Ortsbildes auf der Grundlage der Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet „Ortskern Schwebheim“ unterstützt werden.

Die Förderung will die Bereitschaft der Eigentümer zur Ortsbildpflege stärken und unterstützen. Der Mehraufwand für eine ortsgerechte Gestaltung soll gemindert werden. Auch bei der Errichtung von Ersatzgebäuden und Neubauten sollen die vorgenannten Ziele zur Geltung kommen.

2 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Ortskern Schwebheim“ der Gemeinde Schwebheim bildet das Fördergebiet dieses Programmes. Die räumliche Abgrenzung ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen.

§ 2 Gegenstand der Förderung

(1) Im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms können im Allgemeinen Maßnahmen, die die nachhaltige Erhaltung, Instandsetzung und Verbesserung des gewachsenen typischen städtebaulichen Charakters des Ortsbildes zum Zweck haben, gefördert werden. Im Wesentlichen kommt es auf das vom öffentlichen Raum aus sichtbare Erscheinungsbild der einzelnen Anwesen an.

*Der Lageplan ist auf Seite 68
abgedruckt.*

(2) Förderfähig sind folgende Maßnahmen:

1. Maßnahmen zur Erhaltung vorhandener Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude mit ortsbild- und ortsstrukturprägendem Charakter. Das sind insbesondere Maßnahmen an Fassaden, Fenstern und Türen, an Dächern, Dachaufbauten und Dacheindeckungen, Werbeanlagen, Hoftoren und Hofeinfahrten, Einfriedungen und Treppen.
Nicht zuwendungsfähig sind der Einbau von Kunststofffenstern, konstruktive und wärmedämmtechnische Maßnahmen sowie technische und energetische Anlagen.
Innendämmungsmaßnahmen sind ausnahmsweise förderfähig, sofern eine Außenfassadendämmung aus Gestaltungsgründen nicht zielführend ist.
2. Gerüstbauarbeiten für die vorgenannten Maßnahmen.
3. Rückbaumaßnahmen von vorhandenen städtebaulich-architektonischen Missständen an der Fassade.
4. Anlage bzw. Neugestaltung von Außenanlagen mit öffentlicher Wirkung (Vor- und Hofräume – ortstypische Begrünung und Befestigung sowie Entsiegelung), wenn sie vom öffentlichen Raum einsehbar sind. Tiefbauarbeiten im Rahmen der Maßnahme (Unterbau, Fundamente etc.) werden nicht gefördert.
5. Gestalterische Mehraufwendungen bei energetischen Sanierungen.
6. Gestalterische Mehraufwendungen bei Neubauten, wenn eine harmonische Einbindung des Neubaus in die Umgebung durch ein Gebäude mit maßstäblicher und ortscharakteristischer Architektur erfolgt.

3 Förderung

§ 3 Grundsätze der Förderung

- (1) Die Gemeinde Schwebheim gewährt Zuschüsse im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel. Es handelt sich um freiwillige Leistungen der Gemeinde, auf deren Gewährung kein Rechtsanspruch besteht. Über die Höhe der einzelnen Zuschüsse entscheidet der Gemeinderat Schwebheim nach Empfehlung durch den Sanierungsbeauftragten. Die Mittelbereitstellung erfolgt nach Haushaltslage.
- (2) Die Fördermittel werden natürlichen und juristischen Personen sowie Personengesellschaften gewährt. Antragsberechtigt sind die Eigentümer der Objekte / Anwesen, die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Kommunalen Förderprogrammes liegen.
- (3) Die geplanten Maßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches müssen den allgemeinen Zielen der Altortsanierung und den Grundzügen der Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet „Ortskern Schwebheim“ entsprechen. Die Maßnahmen müssen rechtzeitig mit der Gemeinde Schwebheim abgestimmt werden. Mit der Baumaßnahme darf nicht vor der schriftlichen Förderzusage begonnen werden.

(4) Werden an einem Objekt (Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit) mehrere Teilmaßnahmen durchgeführt (zeitlich versetzte Bauabschnitte), z.B. Sanierung der Fenster und Dacheindeckung, so gilt dies als Gesamtmaßnahme, wenn ein zeitlicher Zusammenhang besteht.

(5) Objekte / Anwesen, für die Zuschüsse in Form einer Kostenerstattung nach den Städtebauförderungsrichtlinien gegeben werden, sind nach dem Kommunalen Förderprogramm nicht zuwendungsfähig.

Gemäß der Richtlinie zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR)) ist die Kombination von Zuschüssen eines kommunalen Förderprogramms mit anderen Förderungen grundsätzlich nur möglich, wenn

- einzelne Bauteile ausschließlich einer Förderung zugewiesen werden (Bauteiltrennung) oder
- die andere Förderung eine Kumulierung von Fördermitteln zulässt. In diesem Fall gilt die maximale Höhe der Förderpauschale (30 % der Ausgaben) für die Summe beider Förderungen und darf nicht überschritten werden.

(6) Ergeben sich während der Umsetzung Abweichungen gegenüber der dem Antrag zugrunde liegenden Planung, so ist die Gemeinde Schwebheim umgehend zu informieren.

Änderungen bedürfen vor der Ausführung der Zustimmung der Gemeinde, ansonsten wird kein Zuschuss gewährt.

(7) Die Gemeinde Schwebheim behält sich die Rücknahme der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder teilweise nicht voll der Bewilligungsgrundlage entspricht, oder wenn der Zuschuss zu Unrecht, insbesondere durch unzutreffende Angaben, erlangt wurde.

Maßgeblich ist die städtebauliche Würdigung der Maßnahme durch den von der Gemeinde beauftragten städtebaulichen Berater zur Altortsanierung (Sanierungsbeauftragter).

(8) Im Falle einer widerrufenen Bewilligung ist ein bereits ausbezahlter Zuschuss unverzüglich der Gemeinde zurückzuerstatten und nach Maßgabe des Art. 49a BayVwVfG zu verzinsen.

§ 4 Förderfähige Kosten / Zuwendungshöhe

- (1) Förderfähig sind die Kosten der Maßnahmen gemäß § 2, die bei Einhaltung dieser Richtlinie und in sach- und fachgerechter Erfüllung der Gestaltungssatzung der Gemeinde Schwebheim entstehen. Der Sanierungsbeauftragte prüft die Förderfähigkeit der Maßnahme.
- (2) Bei der Berechnung der förderfähigen Kosten wird das wirtschaftlichste Angebot zugrunde gelegt. Wurde das wirtschaftlichste Angebot bei Auftragsvergabe nicht berücksichtigt, so wird bei der Prüfung des Verwendungsnachweises der prozentuale Kostenunterschied des ausführenden Anbieters zum wirtschaftlichsten Anbieter in Abzug gebracht.
- (3) Die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen werden mit bis zu 10 v. H. der Baukosten einschließlich Material anerkannt.
- (4) Die förderfähigen Gesamtbaukosten müssen mindestens 5.000,00 € betragen (Bagatellgrenze). Bei Vorsteuerabzugsberechtigten wird die entsprechende Nettosumme zu Grunde gelegt.
- (5) Die Gemeinde Schwebheim gewährt nach Maßgabe dieser Richtlinie einen Zuschuss in der Höhe von 30 % der förderfähigen Kosten, höchstens jedoch 50.000,00 € je Grundstück bzw. wirtschaftlicher Grundstückseinheit. Eigenleistungen werden nicht gefördert, Sach- und Materialkosten sind hierbei jedoch förderfähig.
Sofern der maximale Förderbetrag von 50.000,00 € erreicht wurde, so ist frühestens zehn Jahre nach der letzten Antragstellung eine erneute Förderung möglich.
- (6) Bei leerstehenden oder von Leerstand bedrohten Gebäuden (auch bei Generationswechsel innerhalb der Familie) kann über eine Förderung nach § 4 Abs. 5 hinaus auch die umfassende Sanierung dieser Gebäude bezuschusst werden, um darin Wohnraum zu schaffen. Darunter fallen bauliche Maßnahmen im Gebäudeinneren wie etwa die Änderung des Grundrisses oder die Erneuerung von Sanitär- oder Elektroinstallationen. Im Übrigen gelten die Regelungen nach § 4 Abs. 5.

§ 5 Zuständigkeit

Bewilligungsstelle ist die Gemeinde Schwebheim. Die Gemeinde ist zuständig für alle Entscheidungen hinsichtlich Art und Umfang der Förderung.

§ 6 Verfahren

- (1) Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn nach fachlicher und rechtlicher Beratung durch die Gemeinde Schwebheim und des von ihr bestellten gemeindlichen Sanierungsbeauftragten bei der Gemeinde schriftlich einzureichen. Vorher begonnene Maßnahmen werden nicht bezuschusst.
- (2) Die vorzulegenden Antragsunterlagen umfassen:
 1. Ausgefüllter Vordruck Antrag
 2. Eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende
 3. Eine ggf. erforderliche Baugenehmigung oder die Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz
 4. Die ggf. notwendigen Baupläne (z.B. Lageplan, Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne)
 5. Fotos des Anwesens / Objektes vor Maßnahmenbeginn
 6. Ggf. Bewilligungsbescheide der weiteren Zuschussgeber gemäß Finanzierungsplan des Antragsvordruckes
 7. Die Angebote der Firmen

Die Aufforderungen weiterer Angaben oder Unterlagen bleiben im Einzelfall vorbehalten.
- (3) Bei Einzelgewerken mit bis zu 20.000,00 € Gesamtkosten sind zwei, ansonsten drei Angebote ausführender Firmen einzuholen und der Gemeinde im Original zur Einsicht vorzulegen. Die jeweiligen Angebote / Leistungsverzeichnisse müssen die geplanten Leistungen umfassend darstellen und für den Vergleich untereinander eindeutig sein.
- (4) Im Verfahren wird durch den Sanierungsbeauftragten und die Gemeinde Schwebheim geprüft, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen des Kommunalen Förderprogrammes sowie den baurechtlichen und ggf. denkmalschutzrechtlichen Erfordernissen entsprechen.
- (5) Mit der geplanten Maßnahme darf erst nach Erhalt der schriftlichen Bestätigung über die grundsätzliche Förderfähigkeit und der Baufreigabe begonnen werden. Diese Baufreigabe ersetzt nicht die sonstigen erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse.

(6) Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach der Prüfung des Verwendungsnachweises. Hierzu sind spätestens innerhalb von 3 Monaten nach Abschluss der Arbeiten die für die Prüfung benötigten Unterlagen und Nachweise in Abstimmung mit der Gemeinde vorzulegen:

1. Ausgefüllter Vordruck Verwendungsnachweis
2. Auflistung der Einzelmaßnahmen mit Kosten
3. Auf Anforderung prüffähige Aufmaße der Einzelmaßnahmen und soweit nötig, Planunterlagen, die erkennen lassen, wo genau die einzelnen Maßnahmen stattgefunden haben (Positionspläne etc.)
4. Die Rechnungen der ausführenden Firmen im Original
5. Die entsprechenden Quittungen / Überweisungsbelege im Original
6. Bei Eigenleistung: Aufstellung der tatsächlichen erbrachten Selbsthilfeeleistungen mit Angabe über Zeitpunkt, Umfang / Dauer und Art der Arbeiten sowie Quittungen / Überweisungsbelege bezüglich Materialkosten im Original
7. Fotos des Anwesens / Objektes nach Beendigung der Maßnahme
8. Sonstige zur Prüfung notwendige Angaben und Unterlagen auf Aufforderung

Mit dem Verwendungsnachweis ist für CO₂-Einsparungen das ausgefüllte Beiblatt „Kommunales Fassadenprogramm“ und für Maßnahmen zur Klimaanpassung das ausgefüllte Beiblatt „Klimaanpassung“ einzureichen.

Bei der energetischen Sanierung einzelner Bauteile kann die Ermittlung der CO₂-Einsparung zur Entlastung der Bauherrschaft einer von der Gemeinde beauftragten Sanierungsberatung übertragen werden.

Der Verwendungsnachweis muss innerhalb von drei Jahren ab dem Datum des Zugangs der Bewilligung vorgelegt werden, da ansonsten keine Förderung erfolgen kann.

4 Zeitlicher Geltungsbereich

§ 7 Inkrafttreten

Dieses Kommunale Förderprogramm der Gemeinde Schwebheim in Verbindung mit der Gestaltungssatzung für Schwebheim tritt am 01.12.2026 in Kraft.

Schwebheim, den 31.07.2026



.....
Dr. Volker Karb
1. Bürgermeister der Gemeinde Schwebheim

Beiblatt kommunales Fassadenprogramm:

https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebaufoerderung/beiblatt_kommunales_fassadenprogramm.pdf

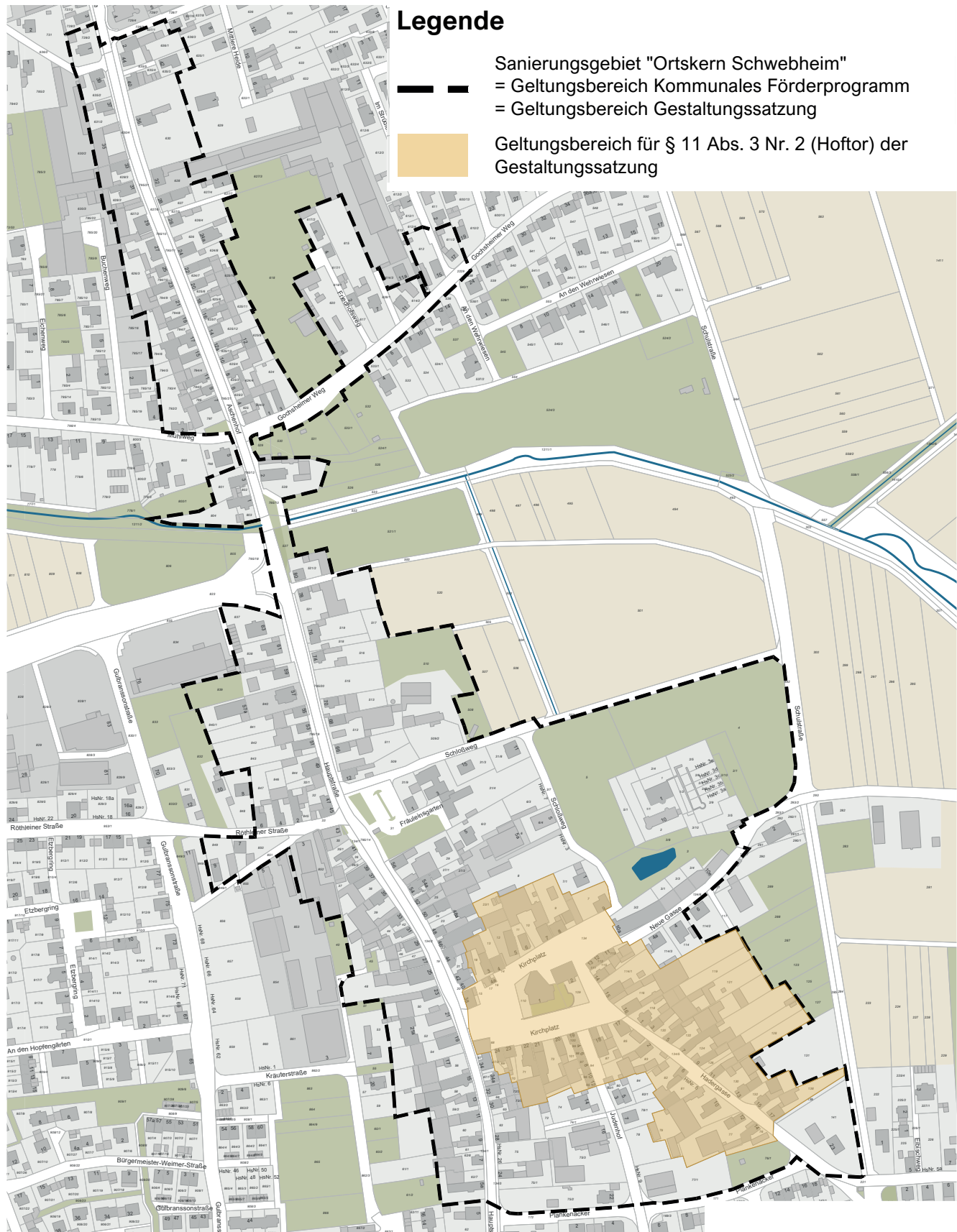
Beiblatt Klimaanpassung:

https://www.bauen.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebaufoerderung/beiblatt_klimaanpassung.pdf

Hilfsmittel zur Abschätzung der CO₂-Einsparung:

https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebaufoerderung/hilfsmittel_zur_absch%C3%A4tzung_der_co2-einsparung.xlsx

Geltungsbereich der Gestaltungssatzung und des Kommunalen Förderprogrammes



Vorgehensweise im Kommunalen Förderprogramm

Antragsteller

Gemeinde



Anruf bei Gemeinde für Termin zur Sanierungsberatung mit Planungsbüro



Sanierungsberatung durch Planungsbüro



Antrag auf Förderung

Beschreibung der geplanten Maßnahme
Fotos des Anwesens / Objektes vor Maßnahmenbeginn
2 bis 3 Angebote der Firmen (je nach Höhe der Gesamtkosten)
...

Schriftliche **Bestätigung** über grundsätzliche Förderfähigkeit + Baufreigabe



Baubeginn erst nach Erhalt der schriftlichen Bestätigung der Gemeinde!



Einreichen des **Verwendungsnachweises**

Auflistung Einzelmaßnahmen mit Kosten
Rechnungen und Belege
Fotodokumentation der Maßnahmen und des fertigen Zustands
...

Auszahlung des Zuschusses



Denkmäler in Schwebheim

In der nachfolgenden Tabelle sind die ausgewiesenen Bau- und Bodendenkmäler aufgelistet und verortet. Diese und alle weiteren Denkmäler im Gemeindegebiet sind nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz zu schützen und zu pflegen.

Baudenkmäler

Nr. im Plan	Kennzeichen	Bezeichnung	Lage
1	D-6-78-176-3	Gasthaus „Zum Lamm“, Hoftor und Wirtshausschild, 18. Jahrhundert	Hauptstraße 21
2	D-6-78-176-4	Wirtshausschild, Mitte 18. Jh.	Hauptstraße 25
3	D-6-78-176-5	Ehem. Amtshaus, wohl 1678.	Hauptstraße 56
4	D-6-78-176-1	Evang.-Luth. Pfarrkirche, Turmunterbau mittelalterlich, Langhaus 1576 umgebaut, mit moderner Erweiterung von 1957	Kirchplatz 1
5	D-6-78-176-2	Wasserschloss, 15. bis 16. Jh.	Kirchplatz 10/10a; Neue Gasse 1
6	D-6-78-176-6	Grabdenkmal für den Jagdforscher Carl Emil Diezel (1779-1860) von 1905; Grabdenkmal derer von Bibra, um 1910.	Nähe Gochsheimer Weg

Bodendenkmäler

Nr. im Plan	Kennzeichen	Bezeichnung
7	D-6-5927-0084	Brandgräber der Hallstattzeit
8	D-6-6027-0089	Siedlung der römischen Kaiserzeit und Wüstung des frühen und hohen Mittelalters
9	D-6-6027-0090	Siedlung der frühen Latènezeit und der frühen römischen Kaiserzeit
10	D-6-6027-0091	Siedlung der Urnenfelderzeit sowie Siedlung und Brandgräber der frühen Latènezeit
11	D-6-6027-0092	Siedlung der Bronzezeit.
12	D-6-6027-0096	Bestattungsplatz der vorgeschichtlicher Zeitstellung
13	D-6-6027-0097	Bestattungsplatz der vorgeschichtlicher Zeitstellung
14	D-6-6027-0098	Bestattungsplatz der vorgeschichtlicher Zeitstellung
15	D-6-6027-0099	Bestattungsplatz der vorgeschichtlicher Zeitstellung
16	D-6-6027-0165	Brandgräber der jüngeren römischen Kaiserzeit
17	D-6-6027-0170	Bestattungsplatz vorgeschichtlicher Zeitstellung
18	D-6-6027-0204	Untertägige Teile der im Kern frühneuzeitlichen Evang.-Luth. Pfarrkirche in Schwebheim
19	D-6-6027-0205	Untertägige Teile des frühneuzeitlichen Schlosses in Schwebheim und Fundamente spätmittelalterlicher Vorgängerbauten.



