BAUGESTALTUNGSSATZUNG

MARKT THÜNGEN

Herausgeber:
Markt Thüngen Oktober 2021

Herausgeber:
Markt Thüngen
Planplatz 6
97289 Thüngen
www.markt-thuengen.de

Verfasser:
TROPP-PLAN
Dipl.-Ing. Rainer Tropp
Mühlstraße 43
63741 Aschaffenburg
tropp@tropp-plan.de

Oktober 2021

INHALTSANGABE

VORWORT BÜRGERMEISTER		4
THÜNGENER IMPRESSIONEN		5
PRÄAMBEL		6
GESCHICHTE		7
GENERALKLAUSEL		8
§ 1	GELTUNGSBEREICH	9
§ 2	ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN	10
§ 3	BAUKÖRPER / BAUMASSE	11
§ 4	DÄCHER / DACHAUFBAUTEN	11/12
§ 5	FASSADENMATERIALIEN	13
	ENERGETISCHE AUFWERTUNG	14
§ 6	FENSTER	14/15
§ 7	TÜREN	16
§ 8	FENSTERLÄDEN / SONNENMARKISEN	16
§ 9	TREPPEN / ARKADEN / BALKONE / LOGGIEN	17
§ 10	ANTENNEN / SONNENKOLLEKTOREN / PHOTOVOLTAIKANLAGEN	17
§ 11	FREIFLÄCHENGESTALTUNG UND MAUERN	18
§ 12	TORE / ZÄUNE	19
§ 13	WERBEANLAGEN	20/21
§ 14	ABSTÄNDE / ABSTANDSFLÄCHEN	22
§ 15	ABWEICHUNGEN / BEFREIUNGEN	22
§ 16	ORDNUNGSWIDRIGKEITEN	22
§ 17	INKRAFTTRETEN	22
DENKMALLISTE		23
GEMEINDLICHES FÖRDERPROGRAMM		24/25

Vorwort Bürgermeister

Ein Anliegen des Marktgemeinderates ist es, den in Jahrhunderten gewachsenen Altort als Zentrum unserer Gemeinde mit all seinen wertvollen Zeugnissen der Baukultur und als Teil einer lebens- und liebenswerten Umwelt in ihrer unverwechselbaren Eigenart zu erhalten, zu pflegen und weiterzuentwickeln.
Baukultur hängt mit Heimat zusammen und ist wesentlich für den Begriff Heimat. Die Existenz der in älteren Häusern repräsentierten historischen Bausubstanz zeigt auch die Geschichte unserer Gemeinde und deren Bewohner. Aber auch die vielen verschiedenen Nutzungen während der früheren Epochen leben in den Objekten weiter. Das Spannungsfeld zwischen „Heimat bewahren“ und „Aufgeschlossenheit für Neues“ ist in einer sinnvollen Balance zu halten.
Die Regelungen dienen dazu, das historisch, künstlerisch und städtebaulich Wertvolle zu erhalten und den Freiraum für Erneuerungen zu verdeutlichen. Sie verpflichten zu fantasievoller Auseinandersetzung mit qualitätvoller Architektur und zu einer maßvollen, das historische Altortensemble bewahrenden Entwicklung.

Die Thüngener Baugestaltungssatzung soll nicht Neues verhindern, sondern allen am Bau Beteiligten, ob Eigentümer oder Pächter, Gewerbetreibender oder Anwohner, Planer oder Handwerker, eine Hilfestellung bieten, um auch in Eigenverantwortung die richtige Wahl aus der heutigen Vielfalt der Materialien, Techniken und Gestaltungsmöglichkeiten zu treffen. Den Entscheidungsträgern sei die Satzung als Maßstab bei der Beurteilung und zur sorgfältigen Abwägung der Umstände jeden Einzelfalles an die Hand zu geben.

Wir hoffen, dass wir mit der Gestaltungssatzung Ihre Kreativität fördern und Sie im Einzelfall die Hürden bis zur ersehnten Baugenehmigung schneller und leichter nehmen. Auch die Verwaltung hat nun eine verbindlich definierte Vorgabe für die Beratung und ggf. Förderung von Bauherren.

Mit den besten Wünschen
Lorenz Strifsky
Erster Bürgermeister des Marktes Thüngen

THÜNGENER IMPRESSIONEN

Präambel

Thüngens historischer Ortskern ist in seiner (durch den rechts abgebildeten sog. “Schwarzplan” = aktuelle Gebäudedisposition belegten) geschlossenen städtebaulichen Grundstruktur bis heute im Wesentlichen erhalten geblieben.

Die Abgrenzung des Kommunalen Fördergebietes bezieht sich auf diese Struktur und stellt gleichsam den Förderbereich des “Kommunalen Förderprogramms” dar.

Durch die Gestaltungssatzung soll dieses städtebauliche und baukulturelle Erbe gewürdigt und strukturell wie auch in seinem Ortsbildcharakter weiterentwickelt werden.

Die Satzung soll nicht nur gestalterische Missgriffe verhindern, sondern vor allem zu einer positiven Gestaltungspflege beitragen. Im Sinne nachhaltiger Zukunftsplanung sollen traditionelle und neuzeitliche Qualitäten gefördert und gegenseitig abgestimmt werden. Die Satzung soll Handlungs- und Rechtssicherheit fördern, sowie die Genehmigungsfähigkeit vereinfachen.

Die Satzung liefert keine fertigen Lösungen, sondern einen Orientierungsrahmen. Durch die Verbindung mit einer persönlichen Beratung kann auf die spezielle Bauart, Eigenart und Ihre jeweiligen Bedürfnisse eingegangen werden.

Hinweis

Die bauliche Veränderung von Kulturdenkmälern muss mit den zuständigen Denkmalfachbehörden (Untere Denkmalschutzbehörde Lkr. Main-Spessart sowie Bayer. Landesamt für Denkmalpflege) im vorab abgestimmt werden, Dabei können zusätzliche Auflagen im Rahmen der notwendigen denkmalschutzrechlichen Erlaubnis erfolgen.

Schwarzplan - Historischer Ortskern Thüngen

Geschichtliche Entwicklung Thüngens
(aus Wikipedia)

Am 19. April 788 wird der Ort Thüngen erstmals urkundlich erwähnt. Im Codex Eberhardi heißt es:

„Manto comes et frater eius Megingoz tradiderunt sancto Bonifacio bona sua in his locis: Isinhusen, Wanchei, Heselere, Tungede, Binizfelt, Hoholtesheim, Steti, Bucheled."

Bis circa 1200 befand sich der Ort unter der Herrschaft der Grafen von Henneberg. Nach deren Aussterben wurde die Herrschaft von einem Rittergeschlecht übernommen, das sich später nach dem Ort Herren von Thüngen nannte. Die Geschichte Thüngens ist stark mit der Geschichte dieses Adelsgeschlechts verknüpft. Später war diese Familie Mitglied im Fränkischen Ritterkreis.

Im Jahre 1366 wurde erstmals ein Thüngener Bürger urkundlich genannt und 1419 die erste Dorfordnung erlassen. 1465 wurde Thüngen zur Stadt erhoben, was die Befestigung mit Mauern und Türmen sowie eine Stadtverfassung erlaubte. Zünfte durften eingeführt und Wochenmärkte abgehalten werden. Ab 1551 wurde mit Genehmigung der Herrschaft endgültig die Reformation eingeführt, was in den nächsten Jahrhunderten zu erheblichen Streitigkeiten zwischen den Konfessionen führte – vor allem, seit im Dreißigjährigen Krieg ein Teil des Dorfes unter die Herrschaft des Fürstbischofs in Würzburg kam (verwaltet vom Juliusspital). Eine jüdische Landgemeinde entstand im 16. Jahrhundert.
Am 28. Juni 1814 wurde Thüngen im Zusammenhang mit den Napoleonischen Kriegen dem Königreich Bayern zugesprochen. 1825 musste das Zunftwesen eingestellt werden. Offiziell wurde das Stadtrecht niemals aberkannt. 1846 wurde die heute noch bestehende Schlossbrauerei Thüngen durch Wilhelm, Wolfgang und Hanskarl von Thüngen gegründet. Nach der Fertigstellung der Werntalbahn fuhr am 16. April 1879 der erste Zug durch Thüngen.

Typische Reihung fränkischer Hofreithen

In Gegenwart des Prinzen Ludwig von Bayern wurde am 18. Mai 1892 die Ludwigslinde auf dem Planplatz gepflanzt.

Im Jahre 1923 kam es in Thüngen bei einer Veranstaltung des Bundes Bayern und Reich zu Auseinandersetzungen mit Dorfeinwohnern, bei denen ein Arbeiter ums Leben kam.

Von den 1933 noch 152 jüdischen Einwohnern wanderten bis 1940 viele aus, mindestens 50 Einwohner wurden aber deportiert und ermordet.[4]

Seit 1978 bilden der Markt Thüngen, der Markt Zellingen und die Gemeinden Himmelstadt und Retzstadt die Verwaltungsgemeinschaft Zellingen.

BAUGESTALTUNGSSATZUNG (Ortssatzung) des Marktes Thüngen

über die äußere Gestaltung und Unterhaltung baulicher Anlagen, Freianlagen sowie der Außenwerbung und über Abstände und Abstandsflächen für den Bereich des historischen Ortszentrums von Thüngen.

Zur Erhaltung und Pflege der Bausubstanz des Ortskernbereiches, dem in geschichtlicher, baugeschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Hinsicht besondere Bedeutung zukommt, hat der Marktrat in seiner Sitzung vom ..... auf Grund Art. 81, Abs.1, Ziffer 1, 2, 5 und 6 BayBO die folgende Satzung beschlossen.

GENERALKLAUSEL

Der historische Ortskern von Thüngen mit seinem weitestgehend unzerstört gebliebenen, städtebaulichen Zusammenhang soll durch eine Baugestaltungssatzung (Ortssatzung) geschützt werden.
Die Erhaltung und Pflege der Gebäude, Nebenanlagen und Freiflächen des Ortskernes ist für die gemeindlichen Körperschaften und für die Bürger des Marktes eine besondere Verpflichtung.

Thüngener Impressionen

§ 1
GELTUNGSBEREICH

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist nebenstehend in einer unmaßstäblichen Karte durch eine rote Linie dargestellt.
Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.
Baudenkmäler im Sinne des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind in der Anlage 2 beschrieben.
Die gestalterische und substanzielle Erhaltung des spätmittelalterlich geprägten Ortskerns ist von öffentlichem Interesse.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für alle baulichen Maßnahmen:

- Genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung, Instandsetzung und -haltung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen,
- genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige Errichtung und Änderung von Werbeanlagen nach Art. 55 und 57, Abs. 1, Nr.11 BayBO,
- die Gestaltung der privaten Freiflächen mit Mauern und Einfriedungen.

Höherrangiges Recht wie Planungs- und Baurecht, Denkmalschutz und andere Bestimmungen bleiben von dieser Satzung unberührt.

Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung

§ 2
ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

Alle baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung - soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen sowie den umgebenden Höhen aus gesehen werden - müssen sich nach Größe und Umriss nach Bauart und Baustoff, nach Maßstab, Form und Farbgebung, in der Dachgestaltung und der Behandlung der Außenhaut in das Ortsbild einfügen.

Dies gilt für Neubauten ebenso wie für Veränderungen und Ausbesserungsarbeiten an bestehenden Gebäuden und Anlagen.

Neubauten, Umbauten und Instandsetzungsarbeiten an baulichen Anlagen sowie die Wiederherstellung von baulichen Anlagen sind so auszuführen, dass das Erscheinungsbild des vorhandenen Straßenraumes nicht gestört wird.

Der Maßstab der bestehenden historischen Gebäude ist zu erhalten. Dazu müssen Wände, Fenster, Schaufenster, Türen und Tore in der Größe, den Maßstabsverhältnissen, der formalen Gestaltung und dem Material dem Bauwerk und dem Straßenbild angepasst werden.

Über den Markt Thüngen wird eine kostenlose städtebauliche und baugestalterische Beratung angeboten. Ihre Inanspruchnahme wird vor der jeweiligen Erneuerungsplanung dringend empfohlen.

§ 3
BAUKÖRPER / BAUMASSE

Die überwiegende ortsübliche Bauweise ist an den Straßenzeilen und Plätzen einzuhalten.
Neu im Ortsbild in Erscheinung tretende Baukörper dürfen in der Baumasse (Länge, Breite, Höhe), sowie in Gliederung und Gesamtumfang nicht wesentlich von den vorhandenen abweichen.
Bei Umbauten sind Firstrichtung und Dachneigung, sowie Trauf- und Firsthöhe im Regelfall beizubehalten; bei Neubauten sind sie der in der Umgebung vorhandenen Bebauung anzugleichen.

§ 4
DÄCHER / DACHAUFBAUTEN

4.1 Dachform / Dachdeckung / Details

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° bis 56°.
Flachdächer, welche vom Straßenraum einsichtig sind, sind unzulässig. Flachdächer oder flachgeneigte Dächer sind in begründeten Fällen bei Hinter- und Nebengebäuden zulässig.

Die Dacheindeckung hat in ziegelrotem oder rotbraunem, nicht glänzendem Material zu erfolgen (Ausnahme: Sonderbauten wie Kirche, Turm u.ä. mit Naturschiefer - oder Gauben und untergeordnete Dächer in Kupfer- oder Zinkblech). Vorzugsweise sollen Tonbiber- oder Tonfalzziegel verwendet werden.

Dachliegefenster und Dachdämmungen an Baudenkmälern sind mit der Unteren Denkmalschutzbehöde abzustimmen.

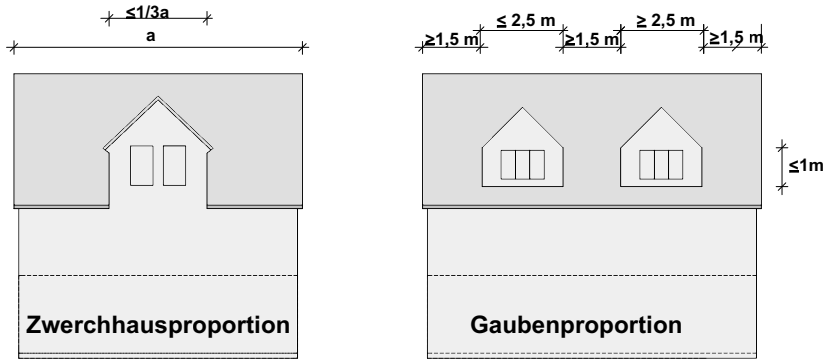
Der Dachüberstand an Traufe sowie Ortgang darf 40 cm nicht überschreiten (ohne Rinne).

Tonbiberschwanzdach

Tonziegeldach

Dachaufbauten sind entweder als Zwerchhäuser oder als Einzelgauben zulässig. Einzelgauben sind nur in Form von Schleppgauben, flachgeneigten Schleppgauben oder Satteldachgauben zulässig.
Seitlich abgeschrägte Gauben sind unzulässig.

Die folgenden Skizzen sind Teil der Satzung.



4.2 Drempel (Kniestock)
Drempel an straßenseitigen Wohnhäusern sind unzulässig (Sparrenwiderlager bis zu einer Höhe von 40 cm sind zulässig).
Bei Scheunenersatzgebäuden sind Drempel über dem Erdgeschoss bis zu einer Gesamtwandhöhe von 4.50 m zulässig.

traditionelle Satteldachgaube

zeitgemäße Schleppgaube mit Zinkblech

§ 5
FASSADENMATERIALIEN

5.1 Fachwerk
Fachwerkfassaden sind, soweit es sich um Sichtfachwerk handelt, freizulegen. Die Farbgestaltung und Oberflächenbehandlung ist mit der Marktverwaltung, dem Ortsplaner und gegebenenfalls der Denkmalfachbehörde abzusprechen.
Alle Holzverbindungen an Außenfassaden sind zimmermannsmäßig herzustellen.
Vorhandene Inschriften und Schnitzwerke sind textlich und figürlich und in der Art der Ausführung zu erhalten.

5.2 Fassadenverkleidungen
Unzulässige Materialien sind:
a) Faserzementplatten
b) Fliesen
c) Kunststoffverkleidungen
d) Metallverkleidungen
e) Kunststeinverkleidungen
f) Scheinfachwerk

Eine Naturschieferverkleidung ist in begründeten Fällen zulässig.

5.3 Massive Außenwände
Massive Außenwände sind mit glatt verriebenem, mineralischem Material zu verputzen. Sandstein- oder Muschelkalkfassaden sowie Fenster- und Türgewände aus Naturstein sind zu erhalten.
„Ornamentputze“ sind unzulässig.

5.4 Verputzte Fassaden
Verputzte Fassaden sind farblich anzulegen. Die Farbabstimmung erfolgt mit den dazu Beauftragten des Marktes Thüngen, bzw. in besonderen Fällen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Thüngener Fachwerk

5.5 Energetische Aufwertung

Zur energetischen Aufwertung von Altbauten wird empfohlen, eine Energieberatung einzuschalten. Der empfohlene Maßnahmekatalog zur Energieeinsparung hinsichtlich der Fassaden- und Fenstergestaltung ist mit der Marktverwaltung bzw. dem eingesetzten Gestaltungsberater abzustimmen.

§ 6
FENSTER

6.1 Schaufenster

Die Anordnung der Ladenfenster soll sich konstruktiv und optisch auf die darüberliegende Fassade beziehen. Die einzelnen Öffnungsbreiten von Schaufenstern sollen einen Abstand von 3,00 m nicht überschreiten. Bei einer Reihung von Schaufenstern sind dazwischengelagerte Stützen einzubauen. Alle einzelnen Schaufenster dürfen nur im Format eines Hochrechtecks oder Quadrats ausgeführt werden.

6.2 Wohnhausfenster

6.2.1 Fenster in Altbauten vor 1945

In Altbauten vor 1945 werden Holzfensterkonstruktionen empfohlen. In denkmalgeschützten Gebäuden sind die Fenster mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

6.2.2 Fenster in Neubauten

In Neubauten nach 1945 sind Kunststofffenster zulässig. Fensterformate in Neubauten sind in hochrechteckiger Form einzubauen. Liegende Fensterformate sind unzulässig, es sei denn, dass eine nachvollziehbare und begründbare architektonische Gestaltungsabsicht zu erkennen ist .

vierflügliges Sprossenfenster

Fenster mit „echter“ Sprossenteilung

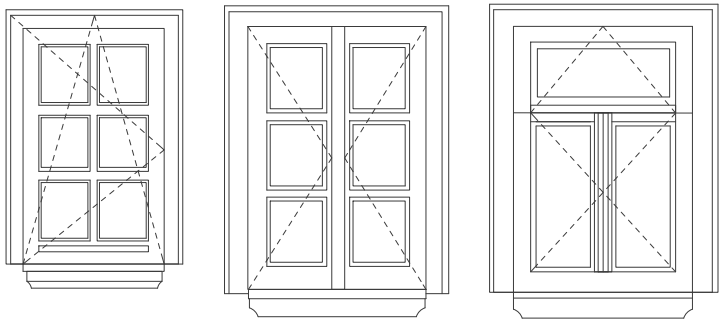
6.2.3 Fenster in Sichtfachwerkgebäuden

In Sichtfachwerkgebäuden sind die Fenster außenbündig einzubauen und mit einem Deckbrett außenseitig abzudecken.

6.2.4 Scheinsprossungen

Eingeschlossene oder abnehmbare Sprossungen sind nicht zulässig.

Für Fenster in denkmalgeschützten Gebäuden gelten die folgenden gezeigten Ausführungsarten:



1-flügeliges Fenster | 2-flügeliges Fenster | 3-flügeliges Fenster

spätklassizistische Fensteraufteilung

einfaches Holzfenster - zweiflüglig

§ 7
TÜREN

Alte, gestalterisch wertvolle Hauseingangstüren sind nach Möglichkeit zu erhalten. Neue Hauseingangstüren in denkmalgeschützten Wohngebäuden sind nur als Holztüren zulässig.
Vorzugsweise sind auch in nicht denkmalgeschützten Gebäuden Holztüren einzubauen.

§ 8
FENSTERLÄDEN / SONNENMARKISEN

8.1 Fensterläden / Rollläden
An Sichtfachwerkgebäuden sind nur Klapp- oder Schiebeläden aus Holz zulässig, Rollläden sind hier unzulässig.

An anderen Gebäuden sind Rollläden zulässig.
Klapp- und Schiebeläden aus Holz oder Metall sind ebenfalls möglich und wünschenswert.

8.2 Sonnenmarkisen
Sonnenmarkisen dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken oder überschneiden.
Die Farbgebung der Markisen darf nicht grellbunt sein. Sie muss sich in der farblichen Gestaltung harmonisch in ihre Umgebung einfügen.

Tür nach historischem Vorbild

Fenster mit Klappläden

§ 9
TREPPEN / ARKADEN / BALKONE / LOGGIEN

9.1 Treppenanlagen
Treppenanlagen vor Hauseingängen an öffentlichen Verkehrsflächen sind in heimischem Naturstein oder Natursteinverkleidung auszuführen (Sandstein oder Muschelkalk).
Betonsteinstufen mit eingefärbten Oberflächen sind ebenfalls zulässig (nicht an Kulturdenkmälern).

9.2 Balkone / Auskragungen
Balkone und massive Kragplatten dürfen an der Straßenseite nicht angebracht / eingebaut werden.

9.3 Vordächer
Vordächer mit Kunststoff- sowie Trapezblech- oder Sinuswellenabdeckungen sind im Straßenbereich unzulässig.

§ 10
ANTENNEN / THERMISCHE SOLARANLAGEN / PHOTOVOLTAIKANLAGEN

10.1 Parabolantennen
Parabolantennen an der Straßenfront sind unzulässig.
Parabolantennen sind farblich dem baulichen Hintergrund des Daches anzupassen, aufgedruckte Werbung ist unzulässig.

10.2 Thermische Solaranlagen / Photovoltaikanlagen
Thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Sonnenkollektoren / Solarmodule sind mit einem Mindestabstand von 1,20 m vom Ortgang zu installieren.

Außentreppe aus Sandstein

zeitgemäßes Vordach in Glas

§ 11
FREIFLÄCHENGESTALTUNG / MAUERN

11.1 Freiflächengestaltung

Oberflächenversiegelungen durch Asphalt oder Beton sind unzulässig. Hofflächen sind mit Natursteinmaterial (Sandstein, Muschelkalk oder heller Granit) oder mit Betonsteinpflaster in Muschelkalkfarbe hellbräunlich oder hellgrau zu pflastern. Wassergebundene Flächen sind erwünscht (feinkörniger Kies oder Splitt). Es ist dabei auf einen hohen, natürlichen Versickerungsgrad zu achten.

11.2 Mauern

Die Errichtung von neuen Mauern sowie Umbau- und Instandsetzungsarbeiten an bestehenden Mauern sind in heimischem Naturstein (Muschelkalk) oder grob verputzten (Kellenwurf), industriellen Steinen auszuführen; Klinkermauern oder eine Mauerverkleidung mit Fliesen sind unzulässig.

zeitgemäßer Betonstein in Kombination mit Naturstein

Muschelkalkpflaster in Thüngen

Muschelkalkmauer in Thüngen

§12
TORE / ZÄUNE

12.1 Bestehende Hoftoranlagen
Bestehende Hoftoranlagen und Torhäuser sind zu erhalten bzw. instandzusetzen. Torhäuser sind mit Tonziegeln oder Zinkblech oder Kupferblech einzudecken.

12.2 Hoftore
Hoftore sind in Holz- oder Stahlkonstruktion oder aus Schmiedeeisen auszuführen.

12.3 Zäune
Zäune um Gärten sollen als Holz-Stakentenzäune oder Metallstabgitterzäune ausgeführt werden.
Gabionen und Kunststoffzäune sind unzulässig.
Maschendrahtzäune sind nur gegen den Außenbereich zulässig.

Holzstaketenzaun

Tor mit „Springertüre“ (Planplatz in Thüngen)

künstlerisch gestaltetes neuzeitliches Stabgittertor mit integrierter historischer Türe

§ 13
WERBEANLAGEN

Im Geltungsbereich dieser Satzung sind Werbeanlagen auch unter 1.0 m² baugenehmigungspflichtig. Dies gilt nicht für Praxisschilder und ähnliches bis zu einer Größe von 0,2 m².

Werbeanlagen die parallel zur Außenwand angebracht werden, dürfen eine zusammenhängende Fläche von 1,20 m² nicht überschreiten. Sie dürfen höchstens ein Drittel der Breite der Bezugs-Hauswand einnehmen.

Auskragende Werbeanlagen dürfen eine zusammenhängende Fläche von 0,7 m² je Seite nicht überschreiten.

Anlagen der Außenwerbung dürfen nur unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden.

Die Anlagen der Außenwerbung (Art. 11, Abs. 2 BayBO) müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauglieder nicht verunstalten.

Unzulässig sind insbesondere:

1. Die regellose Anordnung,
2. die störende Häufung,
3. die Verwendung greller Farben,
   insbesondere Signalfarben sowie Tagesleuchtfarben

Es sind nur blendungsfreie Lichtquellen zugelassen.

Außenwerbungen dürfen nicht In Form von Blinklicht, laufenden Schriftbändern, sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbaren Anlagen und sich bewegenden Konstruktionen ausgeführt werden.

Ausleger in Kunstschmiedearbeit

zeitgemäßer gut gestalteter Ausleger

Firmenaufschriften sind vorzugsweise mit auf der Wandfläche aufgesetzten Buchstaben aus Metall - oder Holz mit aufgemalten Buchstaben auszuführen.

Fahnenschilder (Ausleger) dürfen Durchblicke auf wertvolle Baudenkmäler und Plätze nicht beeinträchtigen.

Leuchtschilder (Voll-Transparente) sind unzulässig.

Denkmalgeschützte Gebäude im Geltungsbereich der Satzung

„Weinstube“

§ 14
ABSTÄNDE / ABSTANDSFLÄCHEN

Soweit im Geltungsbereich dieser Satzung die bestehende Bebauung Traufgassen oder sonstige Hauszwischenräume zwischen einzelnen Gebäuden aufweist, die geringer sind als nach Art. 6 Abs.1, Art. 81 Abs.1 Ziff. 6 BayBO erforderlich, werden die Maße dieser Abstandsflächen als reduzierte Abstandsflächen festgesetzt. Dies gilt auch für Abstandsflächen bei Gebäuden, die sich an Verkehrsflächen gegenüberliegen sowie für Abstandsflächen zwischen Gebäuden sowie baulichen Anlagen und sonstigen Einrichtungen mit Wirkungen wie Gebäude.

§ 15
ABWEICHUNGEN / BEFREIUNGEN

Von den Bestimmungen dieser Satzung können Abweichungen zugelassen werden, wenn sie der Präambel und der Generalklausel dieser Satzung dem Sinne nach entsprechen und wenn sie nach Art. 63 BayBO unter Berücksichtigung der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarschaftlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen, insbesondere des Denkmalschutzes vereinbar sind.

In allen Fällen sind Abweichungen von dieser Satzung schriftlich zu begründen und der Marktverwaltung / VG vor Beginn einer Maßnahme vorzulegen.

§ 16
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Wer den Vorschriften dieser Satzung oder einer auf Grund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt, kann gemäß Art. 79.1 BayBO mit einer Geldbuße bis 50.000,- Euro belegt werden.

§ 17
INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Thüngen im Oktober 2021

Lorenz Strifsky
1.Bürgermeister

D-6-77-189-4 **Altdorf.** Friedhof; Friedhofskapelle, kleiner Satteldachbau mit Treppengiebeln, Rundapsis und Säulenportal, unverputztes Hausteinmauerwerk mit Sandsteingliederungen, neuromanisch, 2. Hälfte 19. Jh.; mit Grabsteinen des 17. und 18. Jh.; zugehörige Friedhofsmauer, Bruchsteinmauerwerk mit Pfeilerportal und Gittertor.

D-6-77-189-1 **Bauerngasse 2.** Gartenpforte, geohrte Sandsteinrahmung mit Wappenschlussstein, barock, bez. 1736.

D-6-77-189-2 **Bauerngasse 7.** Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Halbwalmdachbau mit rundbogiger Durchfahrt, verputztes Fachwerk im Obergeschoss teiweise massiv erneuert, 1. Hälfte 19. Jh.

0-6-77-189-3 **Bauerngasse 9.** Wohnhaus, eingeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit Zierfachwerkgiebel, bez. wohl 1710.

0-6-77-189-18 **Blauer Turm.** Ruine eines Wartturms, quadratisches Mauergeviert der Grundmauern, Bruchsteinmauerwerk mit Putzresten, um 1400.

0-6-77-189-5 **Hauptstraße 3; Hauptstraße 1.** Schloss, sog. Burgsinnschloss, freistehender dreigeschossiger Satteldachbau mit Treppengiebeln und Zierfachwerkobergeschoss sowie seitlichem Treppenturm mit Spitzhelm, Spätgotik/Frührenaissance, bez. 1536; mit Ausstattung; Einfriedungsmauer, Bruchstein mit Sandsteinelementen, im Hofbereich mit profiliertem Rundbogentor und Pforte sowie Wappenrelief mit Inschriftkartusche, 1. Hälfte 16. Jh., im Bereich des ehem. Schlossgartens mit Rundturm, 16./17. Jh. und jüngeren Pfeilertoren 18./19. Jh.; Relief der Dornenkrönung, Sandstein, 1547.

0-6-77-189-6 **Hauptstraße 4.** Gasthaus, freistehender zweigeschossiger Halbwalmdachbau mit Fachwerkobergeschoss, verputztes Erdgeschoss mit geohrten Sandsteinrahmungen, 18. Jh.

D-6-77-189-7 **Hauptstraße 9.** Evang.-Luth. Pfarrkirche, Saalkirche mit eingezogenem Dreiseitchor und Satteldach, Chorflankenturm mit Spitzhelm, Putzmauerwerk mit Sandsteingliederungen, nachgotisch, 17. Jh., barocker Ausbau im 18. Jh.; mit Ausstattung.

D-6-77-189-8 **Hauptstraße 28.** Pfarrhof; Pfarrhaus, zweigeschossiger Halbwalmdachbau in Ecklage, 19. Jh.; zugehörige Hofmauer mit rundbogigem Hoftor und Fußgängerpforte.

D-6-77-189-9 **Mittelgasse 8.** Wohnhaus, eingeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit Fachwerkgiebel, 18. Jh.; ehem. Hofmauer mit rundbogigem Hoftor und Fußgängerpforte mit geohrter Rahmung, barock, 18. Jh.

D-6-77-189-10 **Obergasse 16.** Wohnhaus, eingeschossiges giebelständiges Fachwerkhaus, 18./19. Jh.; Hofmauer mit Tor und rundbogiger Pforte, bez. 1709.

D-6-77-189-11 **Obergasse 18.** Türrahmung, bez. 17. 4

0-6-77-189-17 **Planplatz.** Gefallenendenkmal fur die Toten des 1. Weltkriegs, Sockel und Obelisk mit Inschriften und Reliefs, Kalkstein, bez. 1921.

D-6-77-189-13 **Schloßstraße 3; Schloßstraße 5; Schloßstraße 4; Gartenstraße 10; Nähe Schloßstraße; Schloßstraße 2.** Schloss der Freiherren von Thüngen; Wohnbau, unregelmäßige Dreiflügelanlage mit Anbauten, östlicher dreigeschossiger Satteldachbau (sog. Spitalschloß) mit Treppengiebeln und Ecktürmen mit Zinnenkranz, neugotisch, 2. Hälfte 19. Jh., westlicher dreigeschossiger Mansardwalmdachbau (sog. Burgschloß) mit Kapelle und Erker, Renaissance, bez. 1579, Umbau 18. Jh.; Wohnturm (sog. Alter Stock), viergeschossiger Walmdachbau mit Aborterkern, mittelalterlich; Ringmauer, in Form eines abgerundeten Rechtecks mit Resten von Halbrundtürmen und Torbau, davor liegender Graben mit Bogenbrücke, mittelalterlich, Veränderungen neuzeitlich; Einfriedung, umlaufende Mauer teilweise mit historisierendem Zinnenkranz, neuzeitlich; Schloßökonomie, zweigeschossiger Satteldachbau mit Aufzug im First, 18./19. Jh.; Nebengebäude, eingeschossiger Walmdachbau über Hanggeschoss, 19. Jh.; Gartenpavillon, eingeschossiger Mansardwalmdachbau mit Sandsteinrahmungen über Hanggeschoss, barock, 1741; Schloßgarten, ummauerter Terrassengarten mit mehrläufigen Treppen und Sandsteinbalustraden, barock, um 1741.

D-6-77-189-15 **Untergasse 1.** Wohnhaus, eingeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit Zierfachwerkgiegbel, 1. Hälfte 19. Jh.

D-6-77-189-16 **Untergasse 10.** Wohnhaus, zweigeschossiges Halbwalmdachhaus mit Fachwerkobergeschoss in Ecklage, frühes 19. Jh.

© Bayerisches Landesamt fur Denkmalpflege
Baudenkmäler - Stand 16.04.2020

Gemeindliches Förderprogramm zur Aktivierung von Leerständen und Baulücken in den Altorten der Allianz MainWerntal

§ 1 Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich ist auf den Alt- bzw. Innenortsbereich der Marktgemeinde Thüngen beschränkt sowie auf besonders erhaltenswerte Altbauten im Außenbereich. Neubaugebiete und Neubausiedlungen gehören nicht dazu.

Die genaue Abgrenzung ist im Lageplan im M 1:2.500 eingezeichnet. Dieser ist Bestandteil des Beschlusses und als Anlage beigefügt.

(2) Der zeitliche Geltungsbereich läuft vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2025. Eine Verlängerung kann von den Marktgemeinderäten beschlossen werden.

§ 2 Fördervoraussetzungen

(1) Das dem Förderantrag zugrundeliegende Gebäude bzw. die dem Förderantrag zugrundeliegende Baulücke muss im Geltungsbereich (Vgl. § 1) liegen und bei Antragstellung mindestens 6 Monate leer stehen und mindestens vor 50 Jahren errichtet worden sein. Zum Nachweis des Leerstandes werden regelmäßig die Daten des Einwohnermeldeamtes herangezogen.

(2) Von der Förderung ausgeschlossen ist demnach der Ausbau und die Renovierung eines leer stehenden Geschosses, da es sich nicht um einen Leerstand im Sinne des Förderprogramms handelt.

(3) Die Nutzung des Gebäudes bzw. der Baulücke hat nach der Bewilligung / nach Vorlage der Investitionsrechnungen mindestens fünf Jahre lang so zu erfolgen, wie es nach den Antragsunterlagen vorgesehen war und nach der Förderrichtlinie zulässig ist. Sollte innerhalb dieser 5-Jahres-Frist eine Weiterveräußerung erfolgen oder das Gebäude bzw. die Baulücke einer anderen Nutzung zugeführt werden, so ist der Zuschuss anteilig zu erstatten.

(4) Antragsberechtigt ist jede natürliche Person, die im Geltungsbereich Eigentümer eines förderfähigen Anwesens bzw. einer förderfähigen Baulücke ist. Als Nachweis gilt die Meldung mit Hauptwohnsitz vor Ort oder ein Grundbuchauszug.

(5) Die äußere Gestalt des Gebäudes muss nachhaltig der Erhaltung der charakteristischen Eigenart des Altortes und der Verbesserung des Ortsbildes dienen, ist mit der Gemeinde abzustimmen und ggf. nach den jeweils geltenden kommunalen Gestaltungsvorschriften auszuführen.

§ 3 Bauberatung

(1) Die Gemeinde fördert, unabhängig von den privat vom Bauherren beauftragten Bauplaner bzw. Architekten, eine Erstbauberatung für den Altort. Sie ist ein kostenloses Hilfsangebot, um im Vorfeld für grundsätzliche Ausrichtungen, Abwägungsprozesse und Planungshilfen zu beraten. Die Bauberatung soll auch für städtebauliche und denkmalpflegerische Ansätze und Ziele, soweit vorhanden, sensibilisieren und diese erläutern.

(2) Seitens der Gemeinde erfolgt die Beauftragung des beigezogenen Architekten. Dieser wird anschließend einen Gesprächstermin vereinbaren und über den Verlauf bzw. das Ergebnis der Beratung ein Protokoll mit ggf. Skizzen erstellen. Die Unterlagen werden anschließend der Gemeinde vorgelegt und an den Bauherrn bzw. Kaufinteressenten weitergeleitet. Der Bauherr bzw. Kaufinteressent, der beratende Architekt und der Eigentümer müssen mit der weiteren Nutzung durch die Gemeinde in einem Informationspool zur Weitergabe an andere Interessierte einverstanden sein.

(3) Für die Beratung privater Bauherren wird ein maximaler Zeitaufwand von bis zu fünf Architektenstunden zu Grunde gelegt und von der Gemeinde bezahlt.

§ 4 Art der Förderung

(1) Förderfähig sind der Umbau, Ausbau, die Erweiterung oder Sanierung von leer stehenden Gebäuden, die einer neuen Wohn- bzw. Gewerbenutzung zugeführt werden, sei es zur Eigennutzung oder Vermietung.

(2) Soweit im Sinne von Abs. 1 abgebrochen und dafür ein Ersatzgebäude errichtet wird ist, auch das Ersatzgebäude förderfähig.

(3) Soweit eine innerörtliche Baulücke mit einem Gebäude bebaut wird, so ist auch dies gem. Absatz 1 förderfähig.

(4) Soweit ein Abbruch zur Schaffung von Bau-, Erschließungs- oder hauszugehöriger Freifläche dient, so kann auch dies nach Einzelfallentscheidung förderfähig sein.

(5) Die Inanspruchnahme der Förderungen (gem. Abs. 1-3) für ein Projekt ist grundsätzlich nur einmalig für dieses Anwesen möglich.

(6) Bei Eigenleistungen sind nur die Materialkosten auf Nachweis förderfähig.

§ 5 Höhe der Förderung

(1) Die Höhe der Förderung beträgt bei Maßnahmen nach § 4 Abs. 1 grundsätzlich 30 % der nachgewiesenen Sanierungskosten, max. jedoch 10.000,00 € je Anwesen.

(2) Für den Bau eines neuen Wohn- oder Geschäftshauses nach § 4 Abs. 2 beträgt die Höhe der Förderung 50 € je qm² neu errichteter Geschossfläche, max. jedoch 10.000 €.

(3) Die Höhe für einen Abbruch gemäß § 4 Abs. 4 beträgt nach positiver Einzelfallentscheidung grundsätzlich 30% der nachgewiesenen Kosten, max. jedoch 5.000 €.

(4) Die max. Förderhöhe nach dieser Satzung beträgt für ein Grundstück höchstens 10.000 €.

(5) Ist der Förderberechtigte vorsteuerabzugsberechtigt, gelten die Nettobeträge der Bau- bzw. Abbruchkosten als Berechnungsgrundlage. Die Steuer ist vor Auszahlung der Fördermittel in Abzug zu bringen.

§ 6 Verfahren

(1) Die Förderung wird nur auf Antrag gewährt, dazu ist das bereitgestellte Antragsformular zu verwenden.

(2) Grundlage der Förderung ist die Vorlage einer qualifizierten Kostenschätzung eines Architekten oder von mind. zwei schriftlichen Angebote für alle zur Förderung beantragten Gewerke beim Markt Thüngen.

(3) Mit der Maßnahme darf erst nach der Bewilligung durch die Gemeinde oder nach Zustimmung der Gemeinde zur vorzeitigen Baufreigabe begonnen werden. Bei verschwiegenem Maßnahmenbeginn ohne Baufreigabe sowie bei unkorrekter Abrechnung geht der Förderanspruch verloren.

(4) Nach der Prüfung der Unterlagen wird die Gemeinde im Rahmen der zur Verfügung stehenden Fördermittel entscheiden.

(5) Die Bewilligung erfolgt immer unter der Voraussetzung, dass Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.

(6) Der Zuschuss wird erst ausbezahlt, wenn das Gebäude im Sinne von § 4 Absatz 1 genutzt wird und die notwendigen Nachweise vorgelegt sind. Diese Nachweise sind im Einzelnen die Meldebestätigung, der vollständig ausgefüllte Verwendungsnachweis und die Originalrechnungen.

§ 7 Sonstiges

(1) Das Förderprogramm schließt eine Mehrfachförderung aus anderen Programmen nicht aus. Neben der gemeindlichen Förderung sind zusätzliche Mittel aus der Dorferneuerung und Städtebauförderung sowie sonstiger Programme zulässig.

(2) Die Gemeinde behält sich Änderungen des Förderprogramms bzw. Abweichungen vom Förderprogramm vor und ist berechtigt, den Fördersatz und das Fördervolumen zu ändern.

(3) Ergeben sich bei der Anwendung des Förderprogramms unbillige Härten oder Sachverhalte, die mit den Regelungen des Förderprogramms nicht geklärt und entschieden werden können, so behält sich die Gemeinde eine gesonderte Einzelfallentscheidung durch den Marktgemeinderat vor.

(4) Auf die Gewährung einer Förderung besteht kein Rechtsanspruch, insbesondere wenn keine Haushaltsmittel zur Verfügung stehen. Gegebenenfalls kann die vorzeitige Baufreigabe erfolgen und die Bewilligung im nächsten Haushaltsjahr erteilt werden.

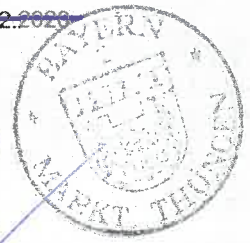
(5) Auf besondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten gem. § 7 i und § 7 h Einkommenssteuergesetz wird verwiesen.

§ 8 Inkrafttreten

20. NOV. 2020

(1) Diese Richtlinie tritt am ~~01.01.2021~~ in Kraft (vgl. § 1, Abs. 2).

19. NOV. 2020

Thüngen, den ~~15.12.2020~~

Lorenz Strifsky
1. Bürgermeister