



Erhaltungs- und Gestaltungssatzung mit Kommunalem Förderprogramm 2026 - Markt Sommerhausen



Markt Sommerhausen
Hauptstraße 15, 97286 Sommerhausen
Tel.: 09333 / 216
rathaus@sommerhausen.de



Klärle GmbH
Bachgasse 8, 97990 Weikersheim
Tel.: 07934 / 992880 Mail: info@klaerle.de

Novelle



Oeggstraße 2, 97070 Würzburg
fon: 0931 / 99 11 42 52
mail: info@haines-leger.de
web: www.haines-leger.de

Quelle Ortsansicht Deckblatt: Bildagentur PictureCube, Würzburg

Inhalt

Vorwort	5
Einleitung	6
Satzung	7
Allgemeine Anforderungen	9

ERHALTUNGS - UND GESTALTUNGSSATZUNG

§1 Geltungsbereich	13
§2 Ziele	14
§3 Baukörper und Hausform	15
§4 Dachform, Dacheindeckung, Dachaufbauten	16
§5 Fassadengestaltung	24
§6 Fenster, Türen und Tore	27
§7 Sonstige Bauteile und Werbeanlagen	30
§8 Einfriedungen	32
§9 Befestigte Flächen	34
§10 Gärten und Begrünung	36
§11 Rechte und Bestimmungen	38

KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM

Förderrichtlinien	42
Antrag und Durchführung	46





Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

Sie lesen gerade in der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung des Marktes Sommerhausen. Bei der Deutschen Stiftung Denkmalschutz heißt es unter anderem „Denkmalschutz ist unser Dank an die Vergangenheit, die Freude an der Gegenwart und unser Geschenk an die Zukunft.“

Sie kennen bestimmt einige Gebäude in Sommerhausen, die wunderschön als Baudenkmal hergerichtet wurden. Dabei denkt man oft auch an die Kosten und glaubt, dass es immer sehr

teuer ist. Für die Mehrkosten gibt es heute teilweise Entschädigungen vom Denkmalschutz oder auch steuerliche Fördermöglichkeiten.

Mit dem Erhalt unseres Ensembles und den vielen Einzeldenkmalen schenken wir uns Lebensfreude. Diesen Charme können unsere Besucher nur an wenigen Tagen im Jahr genießen und nehmen sich dazu Urlaub. Wir dürfen ihn jeden Tag erleben.

Die Satzung bietet Ihnen als privater Eigentümer eine Unterstützung für Ihre Baumaßnahme. Wir möchten damit das Bewusstsein für ortsgemäßes Bauen und das Gespür für die Besonderheiten unseres Ortes weiterentwickeln. Ohne dieses steuernde Instrument besteht die Gefahr, dass unser Sommerhausen seine typischen Stilelemente verliert und das Ortsbild austauschbar wird. Mit Mitteln der Städtebauförderung und der Kommune wird Ihr Engagement finanziell unterstützt. Leisten Sie Ihren Beitrag, dass Sommerhausen auch in Zukunft attraktiv und l(i)ebenswert ist.

Ihr 1. Bürgermeister Wilfried Saak

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung mit Kommunalem Förderprogramm

Zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten sowie zur Bewahrung und angemessenen Weiterentwicklung des historisch gewachsenen Ortsbildes erlässt der Markt Sommerhausen auf Grundlage von § 172 Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist, i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist, folgende

SATZUNG

über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten sowie über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen im Ortskern.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altort“.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan auf Seite 12 dieser Satzung dargestellt. Er ist Bestandteil der Satzung.

Teil A - Erhaltungssatzung

1. Erhaltung baulicher Anlagen, Genehmigungspflicht

1. Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen, zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart, der Gestalt, der Struktur sowie des Ortsbildes des Gebiets nach Maßgabe des § 172 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB, der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.
2. Vom Genehmigungsvorbehalt ausgenommen sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern, soweit es sich nicht um ein Baudenkmal handelt.
3. Bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

4. Bei Errichtung baulicher Anlagen darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

2. Zuständigkeit

1. Die Genehmigung wird durch den Markt Sommerhausen erteilt (§ 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
2. Ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit dem Markt Sommerhausen erteilt (§ 173 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich, wird die Genehmigung durch die Genehmigungsbehörde (Landratsamt Würzburg, Untere Denkmalschutzbehörde) erteilt.

3. Ordnungswidrigkeiten

Wer innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung ohne Genehmigung eine bauliche Anlage ändert oder rückbaut handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 30.000,- € geahndet werden (§ 213 Abs. 3 BauGB).

Teil B - Gestaltungssatzung

Sachlicher Geltungsbereich

1. Die Vorschriften dieser Satzung gelten für die Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung. Die einzelnen Regelungen sind ausschließliche Tatbestände.
2. Die Vorschriften dieser Satzung gelten für genehmigungspflichtige, erlaubnispflichtige sowie verfahrensfreie bauliche Anlagen.
3. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bleiben von dieser Satzung unberührt. Alle Maßnahmen an Einzeldenkmälern sowie Maßnahmen, die sich auf das Erscheinungsbildes Ensembles auswirken, sind - unberührt von dieser Satzung - erlaubnispflichtig im Sinne des Art. 6 Abs.1 Bayer. Denkmalschutzgesetz.
4. Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, soweit in Bebauungsplänen oder anderweitigen städtebaulichen Satzungen abweichende Regelungen getroffen sind.

Das vorrangige Sanierungsziel des Marktes Sommerhausen gilt dem Erhalt, der Sicherung und der Weiterentwicklung des charakteristischen Erscheinungsbildes und des baukulturellen Erbes im stadträumlichen Zusammenhang.

Um dieses Ziel zu erreichen, sollen sich bauliche Änderungen immer am Bestand orientieren und sich in das Ensemble des umgebenden Ortskerns einfügen. Vorhandene Gestaltungsmängel an den Bauteilen, u.a. an Dach, Fenster oder Fassade müssen mit den nächsten baulichen Maßnahmen an diesen Bauteilen behoben werden. Der Markt Sommerhausen hat deshalb die vorliegende Satzung erstellt, die Bauherren bei Sanierungs- und Umbaumaßnahmen als Richtschnur dienen soll.

In der vorliegenden Satzung werden die Gestaltungs- und Erhaltungsmöglichkeiten, die der einheitlichen städtebaulichen Entwicklung dienen, erörtert. Die genannten Anforderungen gelten bei Gestaltungsänderungen sowie bei Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Solange keine bauliche Veränderung vorgenommen wird und eine gültige Baugenehmigung der bestehenden

Maßnahmen vorliegt, genießen alle Gebäude Bestandsschutz. Dieser Bestandsschutz gilt jedoch nicht, wenn aufgrund neuer Gesetze oder Richtlinien, Änderungen am Bestand vorgenommen werden müssen. Die Prüfung obliegt hier dem Einzelfall.

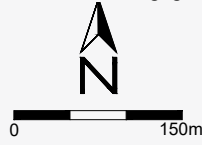
Da die Gestaltungs- und Erhaltungssatzung keine rechtlichen Bestimmungen ersetzt, sind vorrangig die folgenden baurechtlichen Vorschriften zu beachten:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Bayerische Bauordnung (BayBO)
4. Bayerische Gemeindeordnung (GO)
5. Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)
6. (...)

Höherrangiges Recht wie Planungs- und Baurecht, Denkmalschutz und andere Bestimmungen bleiben von dieser Satzung unberührt. Für jede Maßnahme an Einzeldenkmälern und im Denkmalschutzensemble ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 6 BayDSchG über den Markt Sommerhausen an die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Würzburg zu stellen.

ERHALTUNGS - UND GESTALTUNGSSATZUNG

Aufgrund des Umfangs von möglichen Beispielen sind die Grafiken nicht vollständig. Ausführungen, die dem Sinn des aufgeführten Beispiels im wesentlichen entsprechen sind von den Regelungen mitbetroffen.



(1) Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Altort“ ist in der nebenstehenden Karte blau umrandet und Bestandteil dieser Satzung. Im Einzelfall und in Abstimmung sind mit der Sanierungsberatung und der Gemeinde Abweichungen von der Satzung möglich.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

1. Die Satzung gilt für die folgenden baulichen Maßnahmen:
 - a) alle genehmigungspflichtigen Maßnahmen der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung (gem. Art. 55 BayBO)
 - b) alle verfahrensfreien Vorhaben einschließlich der Beseitigung von Anlagen (gem. Art 57 Bay-BO)
 - c) die Gestaltung der von öffentlicher Fläche einsehbaren privaten Freiflächen mit Mauern und Einfriedungen
2. Unberührt durch diese Satzung bleiben alle höherrangigen Rechte wie Planungs- und Baurecht, Denkmalschutz und andere Bestimmungen.
3. Bei Veränderungen und Baumaßnahmen an Einzeldenkmalen gelten gesonderte Rechtsvorschriften und Auflagen des Landes, die zwingend eingehalten werden müssen. Für den Altort Sommerhausen liegt ein Ensembleschutz vor. Gebäude, die nicht als Einzeldenkmal gelten, müssen sich laut Ensembleschutz ebenfalls in das Gesamtbild einfügen. Hierdurch werden Sanierungen und bauliche Änderungen der äußeren Erscheinung, wie z.B. der Austausch von Fenstern und Türen, ein neuer Anstrich oder eine Dachsanierung genehmigungspflichtig. Für alle Maßnahmen ist eine denkmalrechtlich Erlaubnis gem. Art. 6 BayDSchG über die Kommune an die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Würzburg zu stellen. Diese Anträge müssen von der Behörde genehmigt werden.
4. Soweit keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden und eine gültige Baugenehmigung aller bestehenden Maßnahmen vorliegt, genießen alle Gebäude Bestandschutz.
5. Werden in einem Bebauungsplan von dieser Satzung abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.

(1) Hauptziel

Die gut erhaltene historische Bestands-situation des Altortes von Sommerhausen ist eine Besonderheit und ein Aushängeschild. Die Sommerhäuser haben in vielen Sanierungsmaßnahmen bewiesen, dass sie dem Grundsatz „Erhalten und Bewahren“ gerecht werden. Unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes besteht deshalb das Ziel, das Ortsbild zu erhalten und stetig zu verbessern.

(2) Leitziele in Sommerhausen

1. Sicherung der Denkmale und des erhaltenswerten, ortsbildprägenden Baubestandes
2. Berücksichtigung und Bewahrung der ortstypischen und historischen Bauweise bei Anpassung an den heutigen (Wohn-)Bedarf (perspektivische Wirkung, topografische Ausrichtung, Höhenstaffelung, etc.)
3. Sicherung, Modernisierung und Instandsetzung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung
4. Erhalt von historischen Pflasterbelägen (in Vereinbarkeit mit der Barrierefreiheit)
5. Angemessene Einbindung notwendiger Ersatzbauten und Sanierung sonstiger Gebäude. Werden Gebäude durch Neubauten ersetzt, sind diese durch harmonische, sich in das Ortsbild einfügende Größe, Form und Gestalt der Bebauung zu integrieren
6. Verbesserung des Gebäudeäußeren in gestalterischer und energetischer Hinsicht
7. Außengestaltung mit natürlichen heimischen Materialien und Begrünung von Straßen und Plätzen. Unbebaute, vom Straßenraum einsehbare freie Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen
8. Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Ortsbildes und Ortsgrundrisses
9. Erhalt der charakteristischen Gliederung des Ortes und seiner Quartiere
10. Erhalt und Wiederherstellung von historischen baulichen Raumkanten; die Gebäudefluchten entlang der Straßen sind zu erhalten
11. Sicherung und Pflege der historischen Ortsränder inkl. der Ortsmauer

(1) Ortsbild

1. Um das charakteristische und historische Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, ist bei allen baulichen Maßnahmen darauf zu achten, dass sich diese in ihrer Konstruktion, Position, Gestaltung, Farb- und Materialauswahl optimal darin einpassen.
2. Wichtige Kriterien sind hierbei:
 - a) Gebäudegröße und -höhe (Trauf- und Firsthöhe) richten sich an den Bestand
 - b) Anzahl der Vollgeschosse
 - c) Gebäudestellung und Ausrichtung des Firstes
 - d) Die Dichte der Bebauung sollte sich am historischen Ortsgrundriss orientieren.
 - e) Einhaltung von Raumkanten
 - f) Dachform /-neigung /-eindeckung /-gauben und -aufbauten
 - g) Fassadengliederung (Türen, Tore und Fenster) und Fassadengestaltung (Material und Farbe)
 - h) Größe von Bauteilen wie Anbauten, Erker, Balkone, Dachvorsprünge und Überdachungen
- i) Größe von Nebengebäuden, untergeordnet zum Hauptgebäude und gestalterisch an das Hauptgebäude angepasst
3. Die natürliche Geländehöhe darf nicht verändert werden. Die Höhe der Sockel bzw. Kellergeschosse von Neubauten sind an den Bestand anzupassen.

(1) Dachform und Dachneigung

1. Die historischen Dächer und ihre Tragwerke sind einschließlich der historischen Dachaufbauten zu erhalten. Die vorhandene Dachneigung soll ebenfalls beibehalten werden.
2. Bei Neu- oder Ersatzbauten ist auf die Einpassung in das Ortsbild zu achten. Vorzugsweise sind die Haupt- und Nebengebäude mit einem Satteldach mit 46 bis 60 Grad auszuführen. Neben dem Satteldach sind auch Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddach sowie deren Mischformen zulässig. Die Ausführung als Flachdach ist unzulässig. Dächer sind symmetrisch auszubilden (mittige Firstanordnung). Die Dachflächen sind möglichst ruhig und großflächig geschlossen zu halten.
3. Bei kleineren Gebäuden (Brutto-rauminhalt (BRI) bis 75 m³), Garagen und überdachten Stellplätzen (bis 50 m²), Terrassenüberdachungen (bis 30 m²) sowie den weiteren Gebäuden laut Art. 57 der BayBO (Verfahrensfreie Bauvorhaben), ist eine Dachneigung größer als 20° erlaubt. Pultdächer sind nur bei untergeordneten, angebauten Gebäudeteilen zulässig.
4. Flachdachbauten oder Bauteile (Anbauten), deren Dachfläche als Terrasse genutzt werden soll, sind nur an der straßenabgewandten Seite und nach Abstimmung mit der Marktgemeinde zulässig.
5. Traufe und Ortgang sind mit knappem Überstand (max. 25 cm) bzw. entsprechend des historischen Bestands auszubilden. Traufen sind als Gesimse aus Holz, Stein oder Putz herzustellen. An Hauptgebäuden sind Aufschieblinge anzubringen (Ausnahme: Stadtmauertore/-türme). Ortgänge sind mit schmalen Stirnbrett oder Zahnleiste aus Holz auszubilden; evtl. Abdeckbleche sind matt beschichtet und in der Ansicht max. 4 cm breit auszubilden. Ortgangziegel sind unzulässig.
6. Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 30 cm zulässig.



Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Mansardgiebeldach, Mansarddach



Traufe, Gesims aus Holz



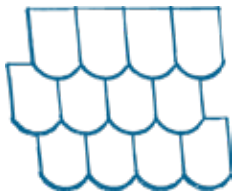
Traufe, Gesims aus Stein



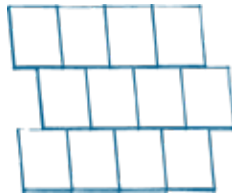
Ortgang, schmales Stirnbrett mit Abdeckblech



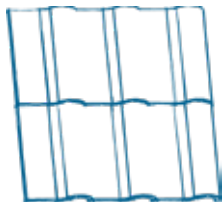
Ortgang, Zahnleiste aus Holz



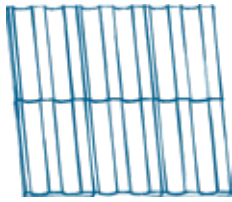
Biberschwanz



Flachziegel



Flachdachpfanne



Doppelmuldenfalzziegel



(2) Dacheindeckung

- Die Gebäude sind mit ortstypischen Formen und Materialien (Tondachziegel) einzudecken. Folgende Formen sind zulässig:
 - Biberschwanz
 - Flachziegel
 - Flachdachpfanne
 - Doppelmuldenfalzziegel
- Die Dachfarbe ist in ziegelrot bis rotbraun als naturbelassene Oberfläche zulässig. Die Dachhaut muss sich farblich in die vorhandene Dachlandschaft einfügen. Glänzende oder glasierte Oberflächen sind unzulässig. Kunststoffe und sonstige Materialien als Dachhaut sind nicht erlaubt.
- Nicht glänzende Bleche mit Stehfalzausführung sind lediglich an Werkstattgebäuden zulässig.
- Bestandsgebäude mit Schiefereindeckung dürfen Schiefer bei einer Neueindeckung wieder verwenden. Zudem kann bei besonderen Bauwerken wie Turmdächern nach Abstimmung mit der Marktgemeinde eine Schieferdeckung verwendet werden.
- Untergeordnete Bauteile, wie Gauen, sind in Material, Farbe und Gestalt mit der umgebenden Dachfläche und dem Gesamtgebäude abzustimmen.

(3) Dachfenster und -einschnitte

1. Dachfenster sind im Ensemblebereich als Ausnahme an der straßenabgewandten Seite in mind. 5 m Abstand zur Raumkante (die Gebäudeflucht der Außenwände zum Straßenraum) zulässig.
2. Dachfenster sind als untergeordnete Bauteile eines Daches zu verstehen und als stehendes Rechteck (max. 80 x 120 cm Blendrahmenmaß) auszubilden. In Ausnahmefällen sind Dachflächenfenster als Bänder in der Dachfläche integriert zulässig. Die Gesamtfläche darf maximal ein Fünftel der gesamten Dachfläche betragen.
3. In einer Dachfläche sind gleich große Dachfenster zu verwenden.
4. Der Abstand zu Dachabschlüssen (First, Ortgang) und anderen Dachelementen muss mindestens 1,00 m betragen.
5. Auf eine regelmäßige Anordnung mit gleichen Abständen ist zu achten.
6. Dacheinschnitte sind unzulässig.
7. Zulässig sind bautechnisch notwendige Dachluken (ggf. Nachweis).



DLF mit Lamellen © Baier GmbH Dachelemente



(4) Kollektoren, Photovoltaik und technische Anlagen

1. Solaranlagen (Solarthermieranlagen bzw. Solarkollektoren zur Erzeugung von Warmwasser und ggf. Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung):
Im Ensemble sind Solaranlagen vorzugsweise im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich und auf Nebengebäuden und eventuell untergeordneten Flächen/ Bauteilen anzubringen. Ihre Größe bleibt auf das technisch erforderliche Maß beschränkt. Die Anlagen dienen der Versorgung des eigenen Energiebedarfs auf dem jeweiligen Anwesen und dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Aufgeständerte Anlagen sind nicht gestattet.

Zugelassen:

a) vom öffentlichen Raum nicht einsehbarer Bereich:

Solaranlagen als dachflächenparallele Anlagen in geschlossenen, rechteckigen, nicht unterbrochenen Feldern, auf nicht glänzenden, dunklen Konstruktionen; die Module müssen eine matte, tiefdunkle oder rotbraune Oberfläche haben und ohne sichtbare, glänzende Einfassungen sein.

b) vom öffentlichen Raum einsehbarer Bereich:

Farblich an die Dachhaut angepasste, integrierte Module oder

Solarziegel, die optisch (in Farbe und Scharenhöhe) der vorhandenen Dachdeckung entsprechen sowie ggf. neue denkmalverträgliche Gestaltungen. Die Module/ Solarziegel sind in geschlossenen, rechteckigen, nicht unterbrochenen Feldern mit Abstand zu den Dachrändern und Dacheinbauten einzubauen oder vollflächig zu verlegen.

Nicht zugelassen:

Anlagen mit Werbeaufschriften.

2. Antennen, Freileitungen und Parabolspiegel in gedeckter/ rotbrauner Farbe sind nur an der straßenabgewandten Seite in mind. 5 m Abstand zur Raumkante und ohne Werbeaufdrucke zulässig.
3. Technische Anlagen, wie z.B. fest installierte Steigleitern, sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und an der straßenabgewandten Seite in mind. 5 m Abstand zur Raumkante anzuordnen.
4. Dachrinnen, Fallrohre und Einfassungen sind in Kupfer oder Zink auszuführen. Kunststoffrohre und -rinnen sind nicht zulässig, auch nicht bei Entlüftungs- oder Rauchrohren. Diese sind in Ton oder nicht glänzendem Blech auszuführen.
5. Zulässig sind verputzte Schornsteine, Schornsteine aus naturrotem Ziegelmauerwerk und in begründeten Fällen mit Blech verkleidete Schornsteine. Schornsteine sind im oberen Drittel über Dach zu führen.



Beispiel: Solarziegel mit Biberschwanzdeckung
(einsehbarer Bereich / Denkmal)



Beispiel: Solarziegel mit Rinnenfalzziegeln
(einsehbarer Bereich / Denkmal)



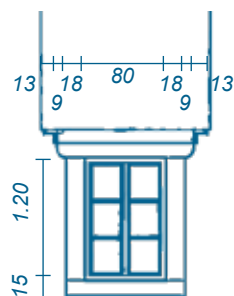
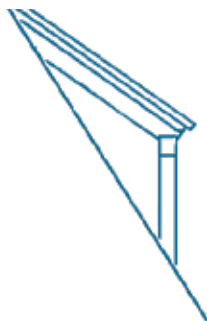
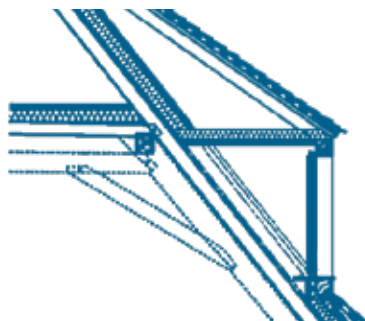
Beispiel: Solarziegel in Biberschwanzform
(einsehbarer Bereich / Denkmal)



Beispiel: farblich angepasste PV-Module
(nicht einsehbarer Bereich)

(5) Dachaufbauten

1. Dachaufbauten sind pro Gebäude bzw. Dachfläche einheitlich auszuführen. Die Gauben müssen sich in das Hauptdach einfügen und sollen sich als untergeordnete, schlanke Bauteile auf dem Dach darstellen.
2. Als Gaubenformen sind zulässig:
 - a) Gerade Schleppgaube (DN > min. 5°)
 - b) Giebelgaube
 - c) Walmdachgaube (mit mittigem Firstgrad)
 - d) Krüppelwalmdachgaube
3. Spitzgauben, Trapezgauben, Tonnengauben, Quer- und Zwerchgiebel sind unzulässig.
4. Die Dachaufbauten dürfen eine Breite von je maximal 2,50 m sowie eine Gesamtgaußenlänge von maximal einem Drittel der Firstlänge nicht überschreiten.
5. Der Abstand zu Dachabschlüssen (First, Giebel) und anderen Dachelementen muss mindestens 1,25 m betragen. Zwischen den Dachaufbauten und der Traufe darf ein kleinerer Abstand gewählt werden. Bei historischen Krangauben ist kein Abstand zur Traufe erforderlich. Die Dachrinnen müssen allerdings durchlaufen, so dass eine Entwicklung der Gaube aus der Fassade heraus vermieden wird.
6. Dachgaubenfenster dürfen höchstens so breit und hoch sein wie die darunter liegenden Fenster in der Fassade. Gestalterisch sind sie an die darunter liegenden Fenster anzupassen.
7. Die Seitenflächen der Gauben sind mit einer Holz- oder Putzoberfläche auszuführen.
8. Die Gaubenwände sind schlank zu gestalten.





Gerade Schleppgaube



Walmdachgaube



Krüppelwalmgaube



Giebelgaube



(1) Fassadengliederung

1. Die straßenseitigen Fassaden sind mit ausreichenden Fassadenöffnungen auszuführen. Diese sind in einheitlicher Größe und überwiegend symmetrischer Anordnung zu gestalten.
2. Die Fenster sind übereinander und mit regelmäßigen Abständen anzuordnen. Ausnahmen bilden der Giebel und historische Gliederungen.
3. In Fachwerkfassaden sind zwei Fenster mindestens durch einen Pfosten zu trennen.

(2) Fassadengestaltung

1. Der Fassadenputz ist mit mineralischem Material in feinkörniger Struktur auszuführen. Der Fassadenanstrich ist ebenfalls mineralisch in gedeckten Farben auszuführen - soweit der Voranstrich dies zulässt.



Grelle, schrille oder glänzende Farben sind nicht zulässig. Die farbliche Gestaltung ist auf die umliegende Bebauung abzustimmen. Fassadenanstriche sind homogen und ohne Musterung auszuführen.

2. Bestehende sichtbare Sockel sind in heimischem Naturstein (Muschelkalk oder Sandstein) zulässig. Die Sockelhöhe muss sich auf der gleichen Höhe wie die Oberkante des Erdgeschossfußbodens befinden.
3. Nicht sichtbare Sockel können mit Sanierungsputz/ gleicher Farbton des Sockels wie Fassade hergestellt werden.
4. Bei der energetischen Sanierung der Fassade sind Innenwanddämmungen und/ oder Wärmedämmputze zu bevorzugen.
5. Fachwerk, Faschen und Gewände sind farblich passend zur Fassadengestaltung zu wählen und sollten sich von der Fassadenfarbe abheben.
6. Im Vorfeld ist eine Farbberatung mit dem Sanierungsberater durchzuführen. Dabei sind die Farben von Dach, Fassade, Sockel, Fenstern, Fensterläden, Türen, Toren, Einfriedungen und sonstigen Bauteilen detailliert abzustimmen. Die Farbgestaltung wird in der fachtechnischen Beurteilung dokumentiert.
7. Eine Energieberatung zur Umset-

zung der Gesamtmaßnahme wird empfohlen. Als Wandoberfläche sind zulässig:

- a) Sichtmauerwerk/ Naturstein, ausgeschlossen Ziegelsichtmauerwerk/ Klinker
 - b) Verblendung aus Sandstein / Muschelkalk
 - c) Glattputz
 - d) Fachwerk
 - e) Schiefer- und Holzverkleidungen in historisch begründeter Form an untergeordneten Bauteilen
8. Glänzende und reflektierende Oberflächen sowie stark strukturierte Oberflächen sind unzulässig.
 9. Wertvolle Bauteile aller Art (z.B. Wappen, Inschriften) sind an Außenwänden zu erhalten bzw. frei zu legen. Sie dürfen durch technische Anlagen nicht verdeckt oder beeinträchtigt werden.
 10. Schmuckfachwerke sollen grundsätzlich sichtbar sein. Ursprüngliches Sichtfachwerk kann in Abstimmung mit den Denkmalbehörden freigelegt werden.
 11. Vorhandenes Sandstein-/ Muschelkalk-Sichtmauerwerk ist zu erhalten bzw. freizulegen.
 12. Ortsfremde Fassadenbekleidungen wie Kunststoff- und/ oder Eternitplatten sind zu beseitigen.
 13. Die Begrünung von Fassaden auch mittels Rankhilfe ist gewünscht.



Farbbeispiele für Fassadenfarben aus dem Natural Colour System (NCS)

Farbbeispiele für Schmuckfarben gem. „Farben im Dorf“ von Roland Aull

S 0510-Y	S 3005-Y50R		Oxidrot RAL 3009
S 0520-Y	S 4005-Y50R		
S 0530-Y10R	S 0502-B		
S 0550-Y	S1002-G50Y		
S 1040-Y	S 0510-G		
S 1000-N	S 0520-G30Y		
S 1005-Y50R	S 3020-G20Y		
S 1005-Y20R	S 0502-Y		
S 1020-Y	S 1002-Y50R		
S 1030-Y10R	S 1500-N		
S 1002-G	S 2020-R		
S 2000-N	S 2040-R		
S 2005-Y50R			

(1) Fensterformat u. -gliederung

1. Fenster- und Fenstertüren sind als stehendes Rechteck aus Vollholz auszubilden. Fensterformate sind einheitlich zu gestalten und überwiegend symmetrisch anzuordnen. In der Giebelansicht sind im Dachgeschoss bzw. Spitzboden proportional kleinere Fenster als in den darunterliegenden Geschossen zulässig. In Gebäuden, in denen ehemals ein Handwerk ausgeübt wurde, sind im Ausnahmefall auch Metallfenster zugelassen. Hier muss eine Abstimmung mit dem Sanierungsberater erfolgen.
2. Fenster mit einem kleineren Rohbaumaß als 80 cm können einflügelig und ohne/mit senkrechter Sprossenteilung eingebaut werden. Fenster mit einem Rohbaumaß über 80 cm sollen zweiflügelig ausgeführt werden. Wenn Sprossen verbaut werden, sind diese konstruktiv oder als Wiener Sprosse auszuführen.
3. Fensterbänder mit maximal vier Fenstern in Fachwerkgeschossen und Zwillingenfenster, die horizontal durch eine geschlossene Fassadenfläche bzw. Gewände getrennt sind, sind zulässig.
4. An den straßenabgewandten Gebäudeseiten, die sich zu Hofbereichen orientieren, sind bodentiefe Fenster und größere zusammenhängende Fensterflächen zulässig. Fenstertüren müssen sich an den bestehenden Fensterbreiten orientieren. In Abstimmung mit der Sanierungsberatung sind Ausnahmen zulässig.



5. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zugelassen. Sie sind in Proportion, Maßstab und Anordnung dem jeweiligen Gebäude anzupassen und stehend bis quadratisch auszubilden. Ihre Breite darf nicht mehr als 2 m betragen. In der Summe darf die Breite der Schaufenster nicht mehr als zwei Drittel der Gebäudebreite betragen. Das tragende Konstruktionssystem des Gebäudes muss erkennbar bleiben.

(2) Fensterläden

1. Vorhandene Fensterläden sind nach Möglichkeit zu erhalten. Eine Aufwertung und Gliederung der Fassade durch neue Klapp- oder Schiebeläden wird befürwortet. Fensterläden sind als Holzklappläden oder Holzschiebeläden in Anlehnung an die regionstypischen und historischen Beispiele (Rahmen mit Füllung oder Lamelleneinsatz) auszubilden.
2. Sichtbare Rollladenkästen, Außenjalousien, Rollgitter oder andere Schutzeinrichtungen sind unzulässig.

(3) Türen und Tore

1. Alte Hauseingangstüren sind nach Möglichkeit zu erhalten. Einflügelige Haustüren sind maximal 1,20 m breit zu wählen. Bei breiteren Öffnungen ist eine zweiflügelige Haustüre auszuführen.
2. Hauseingangstüren sind in aufgedoppeltem Holz oder als Konstruktion mit Rahmen und Füllung auszuführen. Die Türen können mit kleinen Öffnungen (Glasausschnitte) von maximal einem Drittel der Fläche versehen werden.
3. In die Fassade integrierte Garagen- und Hoftore sind aus Holz herzustellen.
4. Historische Hoftore und Einfriedungsmauern sind zu erhalten, zu restaurieren oder wiederherzustellen, da sie oftmals zu einer klaren Raumkante im Straßenraum beitragen.

(4) Material und Farbe

1. Für die Fensterverglasung entlang der öffentlichen Straßenflächen muss Klarglas verwendet werden.
2. Fenster, Fensterläden, Eingangstüren, Zäune, Hof- und Garagentore sind in heimischen Hölzern auszuführen. Bei Schaufenstern sind zudem schlossermäßige, thermisch getrennte Stahl-Glas-Konstruktionen zulässig. Kunststofffenster sind nicht erlaubt. Historische Holzfenster und -türen sollen restauriert werden. Hof- und Garagentore können bei Gebäuden (Baujahr nach 1945) auch aus Stahl oder Stahl-Holz-Konstruktionen bestehen. Sektionaltore sind nur im Einzelfall zulässig, wenn keine andere bauliche Lösung umsetzbar ist. Die Beplankung ist nur in Holz zulässig, Aluminium ist ausgeschlossen. Eine Begründung durch den Sanierungsberater muss vorliegen.
3. Fensterläden, Fensterrahmen sowie Tür- und Torblatt sind nach Abstimmung mit dem Sanierungsberater (entsprechend § 5 (2) Nr. 6) auszuführen. Fensterrahmen und -flügel sind farblich einheitlich zu gestalten.
4. Die Fensterbänke sind in Naturstein oder Blech auszuführen.
5. Gewände und Laibungen sollen erhalten werden. Sie müssen aus Muschelkalk, Sandstein, Holz oder Putz gestaltet werden.
6. Glänzende, reflektierende und grelle Oberflächen sind unzulässig.

(1) Sonstige Bauteile

1. Fassadeneinschnitte, wie Loggien, Balkone und Dachterrassen sind nur an der straßenabgewandten Seite in mind. 5 m Abstand zur Raumkante (die Gebäudeflucht der Außenwände zum Straßenraum) zulässig. Sie sind in leichter Holz- oder Metallkonstruktion auszuführen und müssen sich als untergeordnete Bauteile in die Gestaltung der Fassade einbinden.
2. Stufen von Außentreppen an der Straßenfront sind als massive Blockstufen aus Muschelkalk oder Sandstein zulässig. Vorhandene Außentreppen sind zu erhalten, insofern sie kein Verkehrshindernis darstellen.
3. Geländer sind als einfache, filigrane Stabgeländer aus Stahl und Holz zugelassen. Bei Anbauten sind alternativ Brüstungsmauern zulässig.
4. Vordächer sind in leichter Konstruktion aus Glas zu errichten (maximal 1 m Auskragung, maximal 30 cm Überstand über der Türöffnung).
5. Wintergärten sind als eigenständige Konstruktion nur in leichter Holz- und Metallbauweise mit nicht spiegelndem Klar- oder Drahtglas an straßenabgewandten Hofbereichen möglich. Eine Abstimmung mit dem Sanierungsberater muss erfolgen.

Hausnummern werden durch die Gemeinde ausgegeben. Falls diese nicht verwendet werden, müssen die Hausnummern als schmiedeeiserne Nummern ausgebildet oder aufgemalt werden. Die Farbe ist auf die Fassade abzustimmen.

(2) Werbeanlagen

1. Werbeanlagen, Schaukästen, Hinweisschilder und Beschriftungen sind in Form, Farbe, Größe und Material an die Fassade und an das Ortsbild angepasst einzufügen. Die Vorlage eines Gestaltungsplanes der betreffenden Fassadenansicht ist bei der Antragstellung notwendig.
2. Bevorzugt werden farblich direkt auf den Putz aufgebrachte Horizontalschriften und schmiedeeiserne Einzelbuchstaben. Die Schriften sind in gedeckter Farbe mit einer Höhe von max. 50 cm und einer Länge von bis zu maximal zwei Drittel der betreffenden Gebäudelänge auszuführen.
3. Werbeschilder und -anlagen sind unterhalb der Unterkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses anzuordnen. Eine maximale Schildergröße von 0,8 m² darf nicht überschritten werden. Bei einer geplanten Beleuchtung sind die Werbeschilder und -anlagen mit indirekter warmweißer Beleuchtung

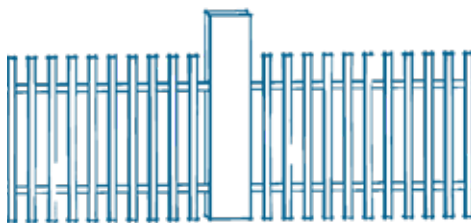
auszustatten.

4. Ausleger/ Nasen- und Stechschilder dürfen maximal 0,8 m² (pro Seite) groß sein und sind in Schmiedeeisen oder Emaille auszuführen.
5. Bestandsschilder sind zu erhalten und falls nötig fachmännisch durch einen Restaurator zu sanieren.
6. Schaukästen dürfen höchstens 15 cm über die Fassadenfront hinausragen. Die Beleuchtung darf nur mit dauerhaft warmweißer Beleuchtung erfolgen.
7. Unzulässig sind:
 - a) Großflächenwerbung an Gebäuden
 - b) Werbeanlagen mit Kletter- und Leuchtschriften sowie Leuchteffekten oder mit wechselndem und bewegtem Licht
 - c) Leuchtkästen
 - d) freistehende oder freischwebende Werbeanlagen, wie Kundenstopper oder Werbeanlagen aus/ an Dachflächen
 - e) störende Leuchtkastenschriften
 - f) Neonbänder und Neonschriftzeichen
 - g) störende Häufung von Werbeanlagen
 - h) dauerhaft angebrachte Aufkleber in Schaufenstern
 - i) Werbeflyer
 - j) Skybeamer
 - k) Automaten

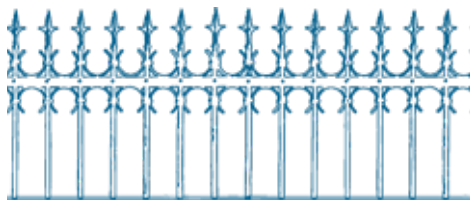


(1) Mauern und Zäune

1. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind gestalterisch auf die umliegenden Gegebenheiten abzustimmen.
2. Private Gärten und Hofflächen sind zum Straßenraum mit Mauern, Laubholzhecken oder Zäunen aus schmalen, vertikalen Holzlatten (Breite maximal 7 cm) sowie aus filigranen Stab- und Gitterwerken (senkrechte Stäbe) aus Metall abzugrenzen. Dies ist jedoch nur dort zulässig, wo es der historische Ortsgrundriss erlaubt.
3. Zulässig sind Mauern ab 1,80 m zu öffentlichen Räumen, unter Berücksichtigung der Bayerische Bauordnung (BayBO) und der Bebauungspläne. Für Gärten sind Mauern, Zäune und Zäune auf Sockelmauern bis zu 1,20 m Höhe zugelassen.
4. Ortsbildprägende Hofmauern und Torpfosten/-bögen sind mit ihren Sockeln, Gliederungen, Abdeckungen und Zieraufsätzen zu erhalten. Historische Eisenzäune sind ebenfalls zu erhalten oder zu erneuern.
5. Die Kombination von Zaun mit Natursteinmauer bzw. Mauersockel ist möglich.



Zaun aus vertikalen Holzlatten



Zaun aus senkrechten Stäben und Mauersockel



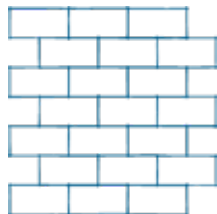
6. Die Mauern sind in Bruchstein aus Muschelkalk oder Sandstein oder verputzt auszuführen.
7. Die Geländer sind in Holz oder Stahl (verzinkt, lackiert oder pulverbeschichtet) nach Farbabstimmung mit dem Sanierungsberater auszuführen.
8. Unzulässig sind im vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Bereich:
 - a) Bonanzaazäune aus waagrechten Holzbohlen
 - b) Maschendrahtzäune und Jägerzäune oder optisch ähnlich wirkende Zäune
 - c) Nadelgehölzhecken
 - d) Zäune und Tafeln aus Kunststoff und Leichtmetall
 - e) Betonsockel und Betonpalisaden
 - f) Metall- oder Faserzementplatten
 - g) glänzende Zäune
 - h) Zäune mit waagerechter Gliederung
 - i) Zäune aus industriellen Halbfertig- und Fertigteilen (z.B. Stabmattenzäune mit/ohne Sichtschutzstreifen)

Gültig ist dies für komplette Erneuerungen. Reparaturen sind davon ausgeschlossen.

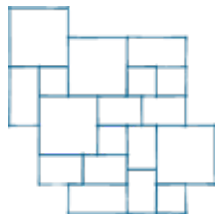
9. Auf die Verwendung einer einheitlichen Einfriedung eines Grundstückes ist zu achten.

(2) Hecken

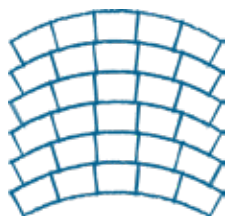
1. Als geschnittene Hecken sind Pflanzen wie z.B. Hainbuche, Feldahorn, Buchs oder Liguster zu verwenden.
2. Bei freiwachsenden Blütenhecken sind Pflanzen, wie z.B. Schneeball, Flieder, Zier-Johannisbeere, Fingerstrauch, Kolkwitzie, Hartriegel, Forsythie, Deutzie, Bartblume, Sommerflieder, Ranunkelstrauch, Spirea, Strauch-Rose oder Felsenbirne zu verwenden.



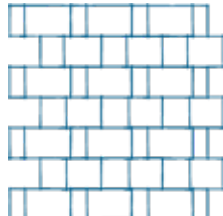
Reihenverband mit
versetzten Fugen



Wilder Verband mit
verschiedenen Größen



Bogenverband



Reihenverband



(1) Wege und Plätze

1. Grundsätzlich ist die Versiegelung von Oberflächen zu vermeiden.
2. In den von öffentlichen Verkehrsfläche einsehbaren Bereichen sind Gartenwege, Plätze, Stellplätze, Zufahrten und Zuwege mit geringer Beanspruchung mit Schotterrasen oder wassergebundener Decke aus Naturmaterialien wie Kies, Splitt oder Brechsand zu gestalten. Bei höherer Beanspruchung sind vorwiegend Muschelkalk, Granit oder Betonsteinpflaster in Muschelkalkfarbe, ohne Beschichtung zu wählen. Vorzugsweise sind Rasenfugen zu verwenden. Dadurch entsteht eine attraktive Pflasterfläche. Durch die Gestaltung in unterschiedlichen Größen oder gebrochenen Pflastersteinkanten wird die Fläche optisch aufgelockert und aufgewertet.
3. Vorhandene Natursteinbeläge sollen erhalten bleiben. Bei Baumaßnahmen soll das alte Natursteinmaterial wieder eingebaut werden - soweit möglich und mit den Anforderungen an die Barrierefreiheit vereinbar.

4. Als Verlegearten sind zulässig:
 - a) Reihenverband (mit Rasenfuge)
 - b) Wilder Verband
 - c) Bogenverband
5. Positive Abwechslungen werden durch Rabatten, Beete oder be-pflanzte Baumscheiben erreicht. Ebenso durch Pflasterrinnen aus mindestens drei Zeilen zur Gliederung von Flächen. Um Hauseingänge hervorzuheben, wird empfohlen die Verlegerichtung des Pflasters zu wechseln.
6. Schwarzdecken jeglicher Art sowie Betondecken und Rasengittersteine sind im Ensemblebereich nicht zulässig. Mit Asphalt oder Beton vollständig versiegelte Flächen sollen bei der nächsten Baumaßnahme aufgebrochen und entfernt werden.

(2) Sonstige Anlagen

1. Von der öffentlichen Verkehrsfläche aus dürfen versorgungstechnische Anlagen, wie z.B. Mülltonnen, Lagerplätze, Kompoststellen, Gaskontainer und Ähnliches nicht sichtbar sein. Mülltonnen dürfen nicht dauerhaft 'wild' auf öffentlichem Grund abgestellt werden. Wenn diese aufgrund Platzmangel auf öffentlichem Grund abgestellt werden müssen, ist eine Mülltonnenbox aus witterungsbeständigen grauen Holzbrettern zu errichten.

(1) Hausgärten

1. Bepflanzungen im Vorgarten, Garten und an der Fassade sollen die Wirkung eines schönen Gebäudes unterstreichen. Selbst kleine Grün- oder Pflanzbeete können die Aufenthaltsqualität deutlich erhöhen.
2. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke müssen mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen oder Parkplätzen gärtnerisch angelegt werden und sind dauerhaft zu unterhalten.
3. Die Bepflanzung der Gärten und Hofbereiche orientiert sich an heimischen Bauerngärten mit standortgerechten Laubbäumen, Sträuchern, Stauden und Nutzpflanzen (z.B. Obst und Gemüse).
4. Nadelgehölze und andere standortfremde Gewächse sowie Stein- und Schottergärten sind unzulässig.

(2) Begrünungen

1. Die Begrünung von Fassaden auch mittels Rankhilfe ist gewünscht. Vorzugsweise hat die Bepflanzung mit Spalierobst, Kletterrosen oder Wein zu erfolgen.
2. Aufgrund der innerörtlich fehlenden Grünflächen können Pflanzgefäße bzw. Pflanzenkübel oder -tröge als Begrünungs- und Trennelemente

eingesetzt werden. Diese können beispielsweise unmittelbar vor der Außenwand, vorzugsweise beidseits des Eingangs aufgestellt werden. Auf öffentlichem Grund dürfen diese nur mit Zustimmung des Marktes Sommerhausen aufgestellt werden.

Die schlichten Pflanzgefäße, -kübel und -tröge sind in Material und Form aufeinander abzustimmen und müssen sich in das Straßenbild einpassen. Zulässige Materialien sind Holz, Muschelkalk, Sandstein, Zink, Kupfer oder Terracotta.

(3) Gartenanlagen (z.B. an der Stadtmauer und Richtung Main)

1. Die Gartenanlagen sollen ausschließlich für gärtnerische Zwecke genutzt werden.
2. Je Parzelle darf ein Gartenschrank zur Unterbringung von Gartengeräten oder -gegenständen errichtet werden. Die Außenmaße von 2 m Breite, 1 m Tiefe und 2,5 m Höhe darf hierbei nicht überschritten werden. Das Dach soll als Sattel- oder Pultdach ausgebildet werden und mit naturroten Tonziegeln, rot gesandeten Bitumschindeln oder einer Stehfalzverblechung aus Kupfer oder Titanzink verkleidet werden.

(4) Pflanzempfehlungen

1. Auswahl von blütenreichen Stauden für eine Gartenbepflanzung:

- a) Akelei
- b) Brennende Liebe
- c) Eisenhut
- d) Schafgarbe
- e) Christrose
- f) Schwertlilie
- g) Pfingstrose
- h) Katzenminze
- i) Lavendel
- j) Margeriten
- k) Phlox
- l) Rittersporn
- m) Salbei
- n) Thymian
- o) Jakobsleiter
- p) Türkischer Mohn
- q) Bartnelke
- r) Goldlack
- s) Stockrose
- t) Bechermalve
- u) Cosmea
- v) Löwenmaul
- w) Ringelblume
- x) Sonnenblume

2. Auswahl von Zwiebelpflanzen:

- a) Wildtulpen
- b) Traubenhyazinthen
- c) Schneeglöckchen
- d) Märzenbecher
- e) Kaiserkrone

3. Auswahl eines Hausbaums bei kleiner Fläche:

- a) Apfel
- b) Zierapfel-Arten
- c) Felsenbirne
- d) Kugel-Ahorn
- e) Kugel-Rotdorn-Arten
- f) Kugel-Esche

4. Auswahl eines Hausbaums bei großer Fläche:

- a) Walnuss
- b) Rosskastanie
- c) Winter- und Sommerlinde
- d) Hainbuche
- e) Ahornarten

5. Auswahl einer Fassadenbegrünung mit Kletterhilfe / Spalier:

- a) Echter Wein
- b) Birne
- c) Kletterrose
- d) Jelängerjelier
- e) Clematis
- f) Kletterhortensie

6. Auswahl einer Fassadenbegrünung ohne Kletterhilfe:

- a) Efeu
- b) Wilder Wein

(1) Anzeige- und genehmigungspflichtige Maßnahmen

1. Die Beantragung der genehmigungspflichtigen Maßnahmen nach der Bayerischen Bauordnung muss entsprechend der Bayerischen Bauordnung über die Gemeinde / Bauaufsichtsbehörde erfolgen. Den Link für die Antragsformulare finden Sie unter: www.vgem-eibelstadt.de
2. Baurechtliche Bestimmungen bleiben unberührt.
3. Die Bestimmungen des Denkmalschutzes (bei Erfordernis: Einholung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis) sowie Bestimmungen aus rechtskräftigen Bebauungsplänen haben Vorrang.
4. Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen, zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart, der Gestalt, der Struktur sowie des Ortsbildes des Gebiets nach Maßgabe des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB, der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.
5. Im Bereich der Bodendenkmale ist für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist (siehe Bayerischer Denkmal-Atlas).
6. Abweichend von Artikel 57 Abs. 1 Nr. 12 Buchstabe a BayBO bedürfen die Aufstellung, das Anbringen sowie die wesentlichen Änderungen aller Werbeanlagen einer bauaufsichtlichen Genehmigung gemäß Artikel 55 Abs. 1 BayBO.

(2) Baurechtliche Bestimmungen (4) Ausnahmen und Befreiungen

1. Baurechtliche Bestimmungen (z.B. zu Kinderspielplätzen, Kraftfahrzeugstellplätzen usw.) bleiben von dieser Satzung unberührt. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes haben Vorrang vor dieser Satzung, dazu gehört auch der Ensembleschutz, dem weite Teile des Altortes unterliegen.
 1. Wenn es sich um genehmigungspflichtige Maßnahmen nach Art. 55 Abs. 1 BayBO handelt, kann die Bauaufsichtsbehörde von den Regelungen dieser Satzung im Einvernehmen mit der Marktgemeinde Ausnahmen oder Befreiungen nach Artikel 63 BayBO zulassen, wenn die grundsätzlichen Ziele dieser Satzung nicht entgegenstehen. Bei verfahrensfreien Vorhaben gemäß Artikel 57 BayBO entscheidet der Markt Sommerhausen.
- ## (3) Ordnungswidrigkeiten
1. Gemäß Artikel 79 (1) Nr. 1 BayBO kann bei Verstößen gegen diese Satzung mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- € belegt werden, wer den Vorschriften zuwiderhandelt oder die erforderlichen Genehmigungen nicht einholt.
 2. In allen Fällen sind Abweichungen von dieser Satzung zu begründen. Anträge auf Abweichungen bedürfen der Schriftform.

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung vom 06.08.2021 außer Kraft.

Sommerhausen, 23.07.2026

gez. Wilfried Saak
1. Bürgermeister

Fördervoraussetzungen

Folgende Voraussetzungen müssen eingehalten werden:

- Die Maßnahme liegt innerhalb des Sanierungsgebiets.
- Die Maßnahme verfolgt die Sanierungsziele.
- Der Antragsteller ist eine private oder juristische Person.
- Der Antrag beinhaltet alle notwendigen Unterlagen (siehe Seite 46).

Fördergebiet

Das Fördergebiet entspricht dem räumlichen Geltungsbereich gem. § 1 der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung.

Fördermöglichkeiten

Gefördert werden:

- Fassaden- und Dachmodernisierungen von Wohn- und Gewerbegebäuden mit den dazugehörenden Nebengebäuden wie Garagen, Carports und Stellplätzen
- Umfassende Maßnahmen der Außenmodernisierung
- Freiflächengestaltungen zum Straßenraum hin bzw. in den öffentlichen Raum hineinwirkend, u.a. Vorgärten oder Hofeinfahrten des Grundstückes
- Abrisse von Gebäuden, Anbauten und Bauteilen, wenn dadurch eine gestalterische Aufwertung der Freifläche und Höfe erfolgt und die historische Parzellenstruktur erhalten bleibt
- Bei Neubauten kann der gestalterische Mehraufwand gefördert werden

Anrechenbar sind anfallende Handwerkerrechnungen und Materialkosten nach Bewilligung des Förderantrags.

Eigenleistungen können bei fachgerechter Ausführung mit bis zu 45 % der zuwendungsfähigen Materialkosten anerkannt werden.

Die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen werden mit bis zu 18 % der reinen Bauleistungen anerkannt.

Die förderfähigen Kosten beinhalten nur dann die gesetzliche Mehrwertsteuer, wenn der Empfänger der Zuwendung nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist.

Bei Außenwandmodernisierungen sind die Kosten vom Außenputz bis zur Innenkante der Außenwand inkl. der Innendämmung der Außenwand und bei der Dachmodernisierung ab der Dachhaut (Ziegel) bis zur Innenkante des Sparrens (Zimmerergewerk) förderfähig. Energetische Aspekte sind bei der Sanierung zu berücksichtigen.

Eine Mehrfachförderung je Grundstück ist bis zum Maximalförderbetrag möglich. Jedes Bauteil kann dabei nur einmal gefördert werden.

Bei leerstehenden oder von Leerstand bedrohten Gebäuden kann über eine Förderung der Maßnahmen zur Außenwandmodernisierung hinaus auch die umfassende Sanierung leerstehender Gebäude bezuschusst werden, um darin Wohnraum zu schaffen. Darunter fallen bauliche Maßnahmen im Gebäudeinnern wie etwa die Änderung des Grundrisses oder die Erneuerung von

Sanitär- oder Elektroinstallationen.

Auf die Förderung dem Grunde nach besteht kein Rechtsanspruch.

Nicht förderfähige Maßnahmen

Nicht zuwendungsfähig sind:

- Maßnahmen, die sich nicht im Sanierungsgebiet befinden
- Maßnahmen, die nicht den Sanierungszielen entsprechen
- Maßnahmen, die nicht oder nur zum Teil der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung entsprechen. Alle Bauteile, die abgeändert werden, müssen dieser Satzung entsprechen. Sofern nicht im Einzelfall eine abweichende Beurteilung durch die Sanierungsberatung vorliegt. Falls dies nicht zutrifft, kann die Gesamtmaßnahme nicht gefördert werden. Rechtliche Bestimmungen sind davon ausgeschlossen. Bestehende Bauteile, die nicht saniert werden, müssen nicht dieser Satzung entsprechen.
- Solar- und Photovoltaikanlagen
- Flachdachbauten
- Kunststoffenster/ Dachliegefenster

Fördersätze

Der Fördersatz beträgt 30 % der förderfähigen Kosten der Modernisierung. Bei einer Gebäudemodernisierung oder Freiflächengestaltung können mit berücksichtigt werden:

- Garagenfassaden und/ oder eine Carport- und Stellplatzerstellung mit maximal bis zu fünf Stellplätzen
- der Abbruch von abrisswürdigen Nebengebäuden, die in den Straßenraum hineinwirken, mit einer anschließenden Freiflächengestaltung (BRI bis 75 m³)

Förderbedingungen

Die Maximalförderung je Grundstück beträgt **50.000 €**. Die förderfähigen Kosten müssen mindestens 1.000 € betragen. Alle Bauteile, die saniert werden und in der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung verankert sind, müssen dieser entsprechen. Bei Abweichungen von der vorliegenden Satzung kann keine kommunale Förderung gewährt werden.

Baurechtliche Bestimmungen, Vorgaben des Denkmalschutzes und rechtskräftige Bebauungspläne haben Vorrang vor der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.

Sollten weitere rechtliche Vorgaben einer Regelung widersprechen, ist das Beachten der rechtlichen Vorgaben unter Verletzung dieser Satzung nicht förderschädlich, diese Gewerke allerdings nicht förderfähig.

Der Fördermittelantrag (Bestandteile siehe Seite 46) muss durch den Eigentümer bei der Marktverwaltung Sommerhausen eingereicht werden. Über die Förderfähigkeit eines Projektes entscheidet die Marktgemeinde. Maßgeblich dazu ist die fachtechnische Beurteilung des beauftragten Planungsbüros, dass die umfassende Außengestaltung mit dem Antragsteller im Vorfeld abgestimmt hat.

Die Bewilligung erfolgt nach der Reihenfolge der Antragseingänge im Rahmen der von den Zuschussgebern jährlich zur Verfügung gestellten Mittel.

Der Maßnahmenbeginn darf erst nach der Bewilligung des Förderantrags oder der Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn erfolgen.

Die Zweckbindung beträgt 25 Jahre.

Die Gemeinde behält sich eine Rücknahme der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder nur zum Teil

durchgeführt wurde und / oder diese nicht den Bewilligungsgrundlagen entspricht. Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

Sonderabschreibungen in Sanierungsgebieten

Über das kommunale Förderprogramm hinaus kann der Steuerpflichtige in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich gelegene Gebäude bzw. Baudenkmal, Herstellungskosten für umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen absetzen. Um die erhöhten Absetzungen für derartige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Anspruch nehmen zu können, wird eine Bescheinigung von der Verwaltungsgemeinschaft (VG) Eibelstadt benötigt, diese wird nach der Durchführung und Abrechnung der Maßnahme von der VG ausgestellt. Bei Abweichungen von der vorliegenden Satzung kann keine steuerliche Abschreibung bescheinigt werden.

Den Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß der §§ 7h, 10f, 11a des Einkommensteuergesetzes (EStG) und weitere Informationen erhalten Sie von der Verwaltungsgemeinschaft Eibelstadt.

Beratung

Bei anstehenden oder geplanten Sanierungs-/ Umbaumaßnahmen ist möglichst frühzeitig eine fachliche Bauberatung in Anspruch zu nehmen. Diese kann bei der Verwaltungsgemeinschaft Eibelstadt kostenlos genutzt werden.

Zuständigkeit

Zuständig zur Entscheidung hinsichtlich der Förderung dem Grund nach sowie der Art und des Umfangs nach ist der Markt Sommerhausen.

Fördergültigkeit und -zeitraum

Der Marktgemeinderat Sommerhausen hat am 23.07.2026 das Kommunale Förderprogramm zur Durchführung privater Sanierungsmaßnahmen beschlossen. Dieses Förderprogramm tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Das Förderprogramm gilt jeweils bis zum Ende eines Haushaltsjahres. Durch die Bereitstellung von Fördermitteln im darauffolgenden Haushaltsplan verlängert sich das Programm jeweils um ein Jahr.

Schritt 1: Fachtechnische Beurteilung

Die Abstimmung der Material- und Farbgestaltung sowie der Freiflächengestaltung muss mit dem betreuenden Planungsbüro in einem kostenfreien Beratungsgespräch erfolgen. Die Abstimmung und alle Veränderungen am Gebäude werden in der fachlichen Stellungnahme dokumentiert.

Schritt 2: Einreichung Fördermittelantrag

Der Fördermittelantrag muss vor Maßnahmenbeginn durch den Eigentümer bei der Marktverwaltung eingereicht werden. Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:

- a) eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das Ende der Maßnahme
- b) ein Lageplan (Maßstab 1:1.000)
- c) ggf. erforderliche Skizzen, Detailpläne, Grundrisse, Ansichten u.ä.
- d) mind. 6 Objektfotos
- e) eine Kostenschätzung und bei geschätzten Kosten bis zu 10.000,- € zwei, ansonsten drei Angebote bauausführender Unternehmen (in dem jeweiligen Leistungsverzeichnis sind die geplanten Leistungen eindeutig und umfassend festzulegen; wird die geforderte Anzahl an Angeboten nicht erreicht, wird ein Wettbewerbsabschlag von 15 % angesetzt)
- f) ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und welche weiteren Zuschüsse beantragt wurden oder werden

Die Anforderung weiterer Angaben oder Unterlagen bleiben im Einzelfall vorbehalten.

Schritt 3: Bewilligung Förderantrag

Der Fördermittelantrag wird durch die Marktgemeinde Sommerhausen bewilligt. Der Bauherr ist daneben verpflichtet, sämtliche notwendigen Genehmigungen und Erlaubnisse einzuholen, wie beispielsweise Baugenehmigung, denkmalschutzrechtliche Erlaubnis etc.

Schritt 4: Bewilligungsbescheid

Der Bewilligungsbescheid wird durch die Gemeinde ausgestellt.

Schritt 5: Maßnahmenbeginn/-durchführung

Erst nach Erteilung des vorzeitigen Maßnahmenbeginns bzw. des Bewilligungsbescheides und Unterzeichnung des Modernisierungsvertrages darf mit der Baumaßnahme begonnen werden. Ab jetzt dürfen Lieferungs- und Leistungsverträge mit Handwerkern abgeschlossen werden. Die baulichen Maßnahmen können nun durchgeführt werden.

Schritt 6: Abnahme und Auszahlung

Spätestens drei Monate nach Ablauf des Bewilligungszeitraums ist der Verwendungsnachweis vorzulegen.

Die Auszahlung der Förderung erfolgt nach Prüfung des Verwendungsnachweises. Mit dem Verwendungsnachweis sind die energetischen Maßnahmen auf Basis einer Ermittlung der CO₂-Einsparung darzulegen.

Bei folgenden Verstößen behält sich der Markt Sommerhausen die Rücknahme der Förderzuschüsse nebst Zinsen vor:

- a) Die Ausführung entspricht nicht oder teilweise nicht der Bewilligungsgrundlage
- b) Es wurden falsche Angaben gemacht
- c) Die geförderte Maßnahme wurde rückgängig gemacht oder so verändert, dass sie die angestrebte Wirkung nicht mehr erreicht

Zuwendungsantrag Kommunales Förderprogramm

<https://vgem-eibelstadt.de/buergerservice/formulare>

(Unter dem Punkt: Städtebauförderung)

Antrag auf Ausstellung Modernisierungsvereinbarung

<https://vgem-eibelstadt.de/buergerservice/formulare>

(Unter dem Punkt: Städtebauförderung)

Antrag auf Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis

<https://vgem-eibelstadt.de/buergerservice/formulare>

(Unter dem Punkt: Bauverwaltung)

Antrag auf Sanierungsrechtliche Genehmigung / Genehmigung nach Erhaltungssatzung

<https://vgem-eibelstadt.de/buergerservice/formulare>

(Unter dem Punkt: Städtebauförderung)



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden



**Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat**

**Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr**



Gefördert im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern.