



Gestaltungssatzung Markt Oberschwarzach

Landkreis Schweinfurt



Mit Festsetzungen zur Ortsbildpflege für den Siedlungsbereich Altort.

Zum Schutz des Ortsbildes, der Ortsentwicklung, zur Gestaltung und Weiterentwicklung der städtebaulichen und baulichen Strukturen erlässt der Markt Oberschwarzach folgende Gestaltungssatzung mit einem Kommunalen Förderprogramm.

Vorwort des Bürgermeisters

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

Baukultur ist eine Gemeinschaftsaufgabe. Wir alle verändern und gestalten unsere gebaute Umwelt dabei unter gesellschaftlichen und technischen Veränderungen täglich.

Keine leichte Aufgabe, die nicht nur Kosmetik für das Erscheinungsbild sein soll, sondern eine nachhaltige Entwicklung für ein besseres Lebensgefühl, für Zuzug in Altorte, für Tourismus oder auch das Wirtschaftsgeschehen bewirken soll.

Es gilt den spezifischen Charakter unserer Ortschaften, insbesondere in den Ortskernen, langfristig zu erhalten und positiv weiterzuentwickeln.

Mit hoher, engagierter und aktiver Bürgerbeteiligung wurde das Gemeindeentwicklungskonzept (GEK), das Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) und das kommunale Denkmalschutzgesetz (KDK) erstellt. Die nun vorliegende Gestaltungssatzung ist ein Ergebnis dieser gemeinsamen Zusammenarbeit.

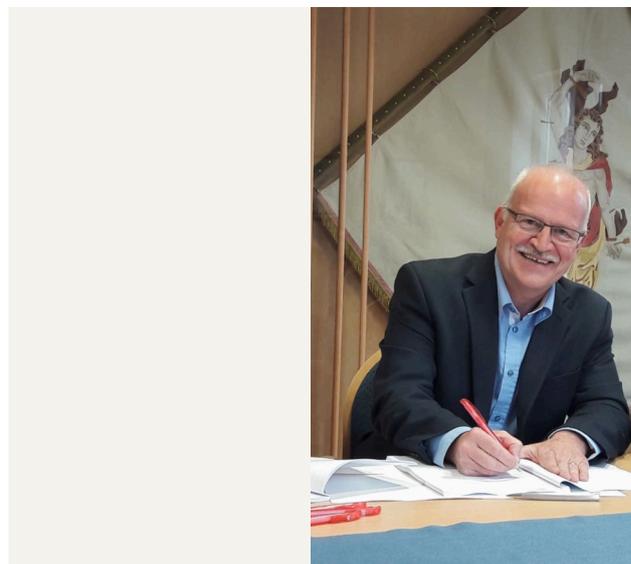
Sie ist dabei nicht nur „als lebloses Regelwerk“ auf die Siedlungsgeschichte bis 9000 V. Chr. gerichtet, sondern dient als Instrument zur baukulturellen Entwicklung.

Der Erfolg ist dabei auf einen langen Zeitraum angesetzt. Unter Beachtung des Gleichheitsgrundsatzes, muss eine konsequente und genaue Durchführung gewahrt werden. Voraussetzung für die sichtbare Umsetzung ist das Vertrauen zueinander und das Ziel für qualitative Verbesserungen. Es geht um die Wiederentdeckung von Werten und deren Weiterentwicklung.

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

Ich freue mich schon jetzt auf viele gute und identitätsstiftende Sanierungen, Um- und Neubauten. Lassen Sie uns gemeinsam an der Einmaligkeit unseres Marktes Oberschwarzach arbeiten. Ich hoffe, dass die Gestaltungssatzung mit dem kommunalen Förderprogramm Sympathie weckt, an der Gestaltung des Ortes mitzuwirken und einen Weg aufzeigt, unseren historischen Ortskern zu erhalten, zu gestalten und noch lebenswerter zu machen.

1. Bürgermeister
Manfred Schötz



Inhaltsverzeichnis

Gestaltungsleitfaden	Seite 3 - 9
Präambel	Seite 10
Abschnitt A – Allgemeine Gestaltungsgrundsätze	
§ 1 Generalklausel	Seite 11
Abschnitt B – Umfang und Reichweite der Regelungen	
§ 2 Geltungsbereich	Seite 12 - 14
1. Räumlicher Geltungsbereich	
2. Sachlicher Geltungsbereich	
Abschnitt C – Gebäudemerkmale, Private Freiflächen, Außenanlagen	
§ 3 Festsetzungen	Seite 15 - 31
1. Baukörper	
2. Dachgestaltung	
3. Dachaufbauten	
4. Solaranlagen und energetische Maßnahmen, erneuerbare Energie (§ 9, Abs.1 Nr. 23 b BauGB)	
5. Fassade	
6. Wandöffnungen	
7. Sonnenschutz / Wetterschutz	
8. Werbeanlagen	
9. Einfriedungen	
10. Freiflächen	
Abschnitt D – Schlussbestimmungen	Seite 32
§ 4 Sonstige Vorschriften, Bestimmungen	
1. Bestandsschutz	
2. Denkmalschutz	
3. Bebauungspläne	
4. Verfahren, Unterlagen	
§ 5 Abweichungen	Seite 33
§ 6 Ordnungswidrigkeiten	Seite 34
§ 7 In-Kraft-Treten	Seite 35
Kommunales Förderprogramm	Seite 36 - 38
Bestimmungen des Kommunalen Förderprogrammes in Verbindung mit der Gestaltungssatzung	
Informationen zur Städtebauförderung	Seite 39 - 41
Formblätter zur Beantragung, Prüfung und Abrechnung von Zuwendungen	Seite 42 - 52
Denkmalliste	Seite 53 - 62
Impressum	Seite 63

WAS

...ist eine Gestaltungssatzung?

- ein Leitfaden für gutes Bauen im Altort
- keine Verhinderungssatzung
- ein unterstützendes Mittel für die Bürger und 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



WEN

...betrifft die Gestaltungssatzung?

- die Bürgerinnen und Bürger von Oberschwarzach
- Bewohnerinnen und Bewohner im festgelegten Sanierungsgebiet des Altorts Oberschwarzach



WANN

...findet die Gestaltungssatzung Anwendung?

im festgelegten Sanierungsgebiet bei

- Neubauten
- Ersatzneubauten
- Maßnahmen an Freianlagen (Hof, Tor, Zaun)
- nicht genehmigungspflichtigen Vorhaben



WIE

...sollte man vorgehen?

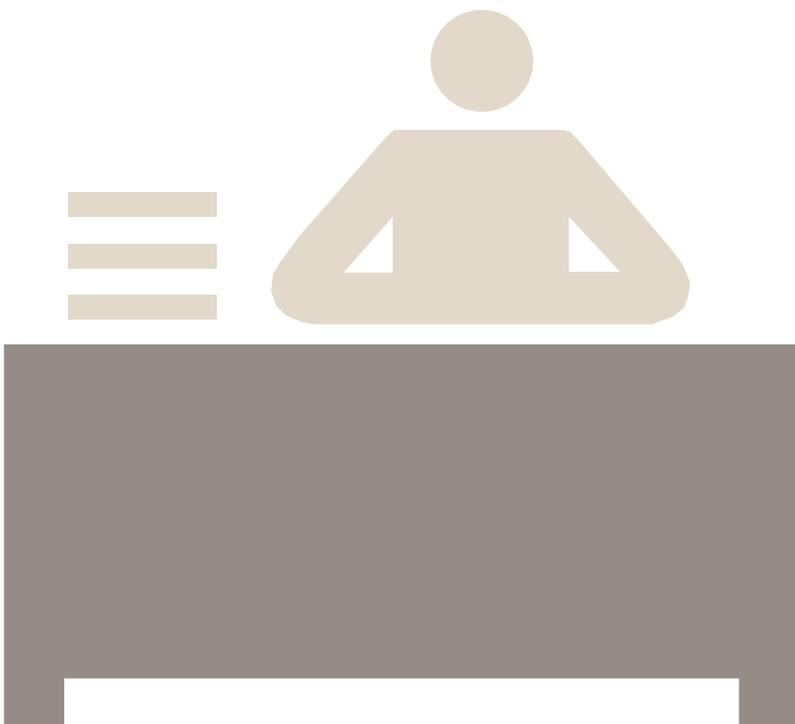
- Gestaltungssatzung lesen
- Maßnahmen "definieren"
- mit der Kommune / dem Bauamt / dem Bürgermeister sprechen
- Beratungsgespräch mit beauftragtem Stadtplanungsbüro führen
- Maßnahmen „festzurren“, Angebote einholen
- Antrag stellen
- Förderung erhalten



WO

...gibt es Unterstützung?

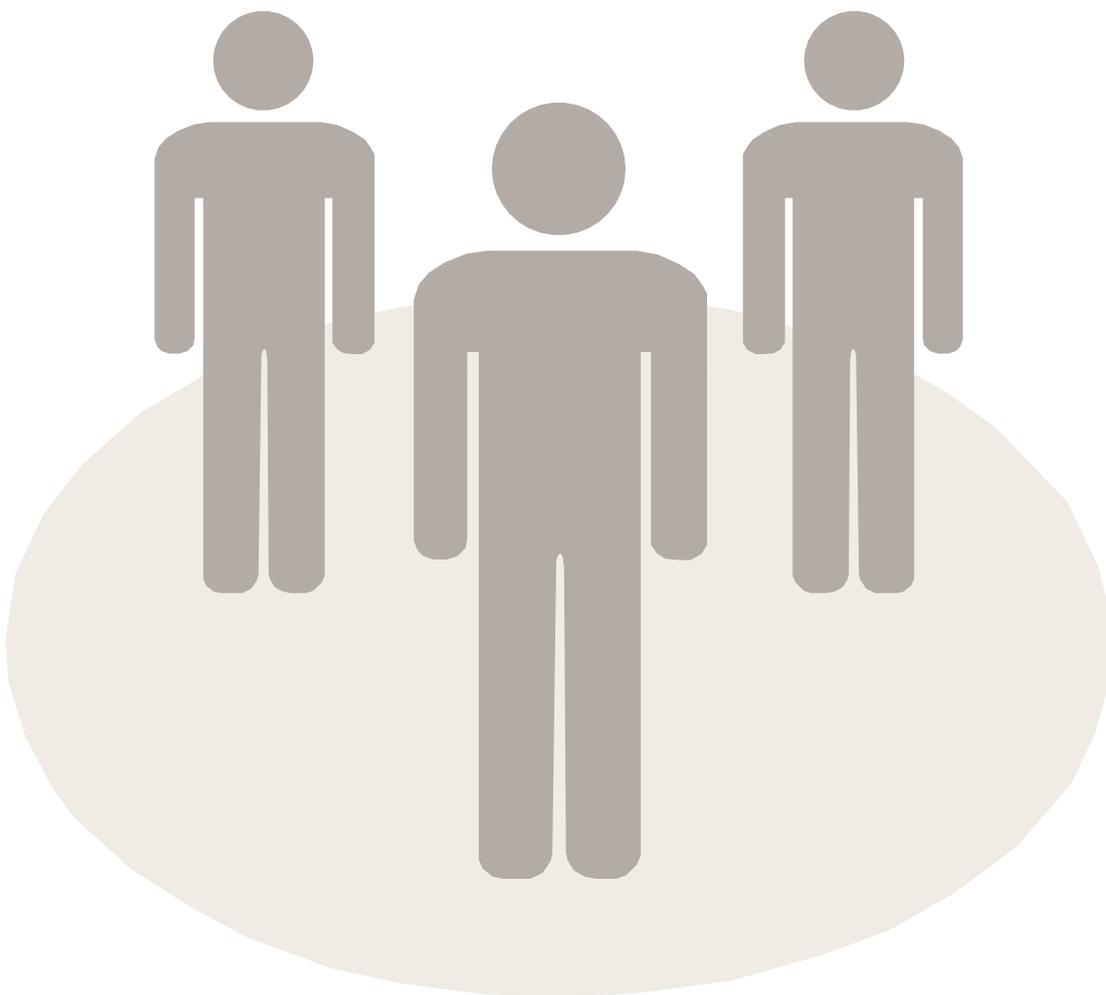
- bei der Kommune / bei der Verwaltungsgemeinschaft
durch die zur Verfügung stehenden Fördermittel
- beim beauftragten Stadtplanungsbüro
- beim Landkreis Schweinfurt
- bei der Regierung von Unterfranken



WOZU

...wird eine 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 zusammen Zukunftsperspektiven entwickelt und umgesetzt werden können



Präambel

Der Altort von Oberschwarzach hat sein charakteristisches Ortsbild über Jahrhunderte hinweg erhalten und ist trotz vieler Veränderungen noch deutlich von den neuen Siedlungsgebieten zu unterscheiden.

Die vorhandenen städtebaulichen und baulichen Qualitäten sollen erhalten werden. Neue Architektur muss sich in das gewachsene Gefüge des Ortes einfügen. Unproportionale Gebäude, unpassende Um- oder Anbauten sollen ersetzt und in Zukunft vermieden werden.

Aufgrund von Art 81. Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt die Marktgemeinde Oberschwarzach, in Abstimmung mit der Regierung von Unterfranken, dem Landratsamt Schweinfurt und dem Bayer. Landratsamt für Denkmalpflege folgende Gestaltungssatzung.

Skizzen und Abbildungen sowie Analysen zum historischen Bauegefüge im Altort von Oberschwarzach dienen der Erläuterung.

Die vorliegende Gestaltungssatzung basiert auf den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen zur Altortsanierung mit Rahmenplanung, dem Integriertem Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) von 2019, sowie dem kommunalen Denkmalkonzept von 2019 und der Erhaltungssatzung von 2022.

Abschnitt A – Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

§ 1 Generalklausel

Das charakteristische Baugefüge und insbesondere der denkmalgeschützte Bereich um den Kirchberg und das Renaissance-Schloss ist zu erhalten, zu schützen und weiter zu entwickeln.

Bei allen baulichen Maßnahmen sind historische Siedlungsstrukturen, Bauvolumen und Gestaltungsmerkmale grundsätzlich zu bewahren.

Veränderungen müssen sich am Bestand orientieren und sich in das umgebende, bauliche Gefüge einordnen. Vorhandene Gestaltungs-mängel sollten im Zuge von baulichen Maßnahmen im Sinne dieser Satzung zu beseitigt werden.

Hierzu steht das beauftragte Stadtplanungsbüro beratend zur Verfügung.

Abschnitt B – Umfang und Reichweite der Regelungen

§ 2 Geltungsbereich

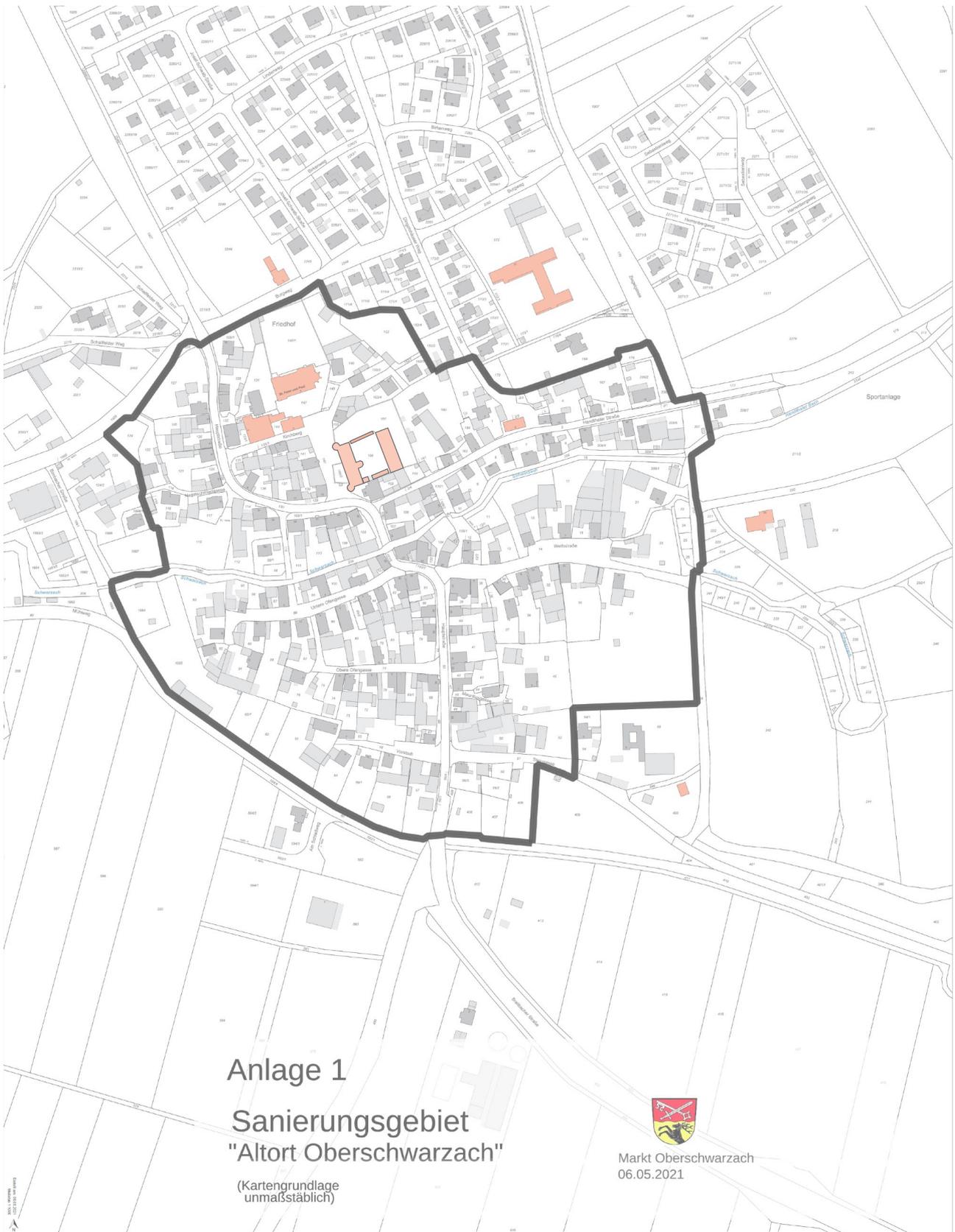
1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die Gestaltungssatzung umfasst den historischen Ortskern von Oberschwarzach einschließlich umgebender Freiflächen. Der beiliegende Abgrenzungsplan des Sanierungsgebietes „Altort Oberschwarzach“ ist Bestandteil der Satzung.

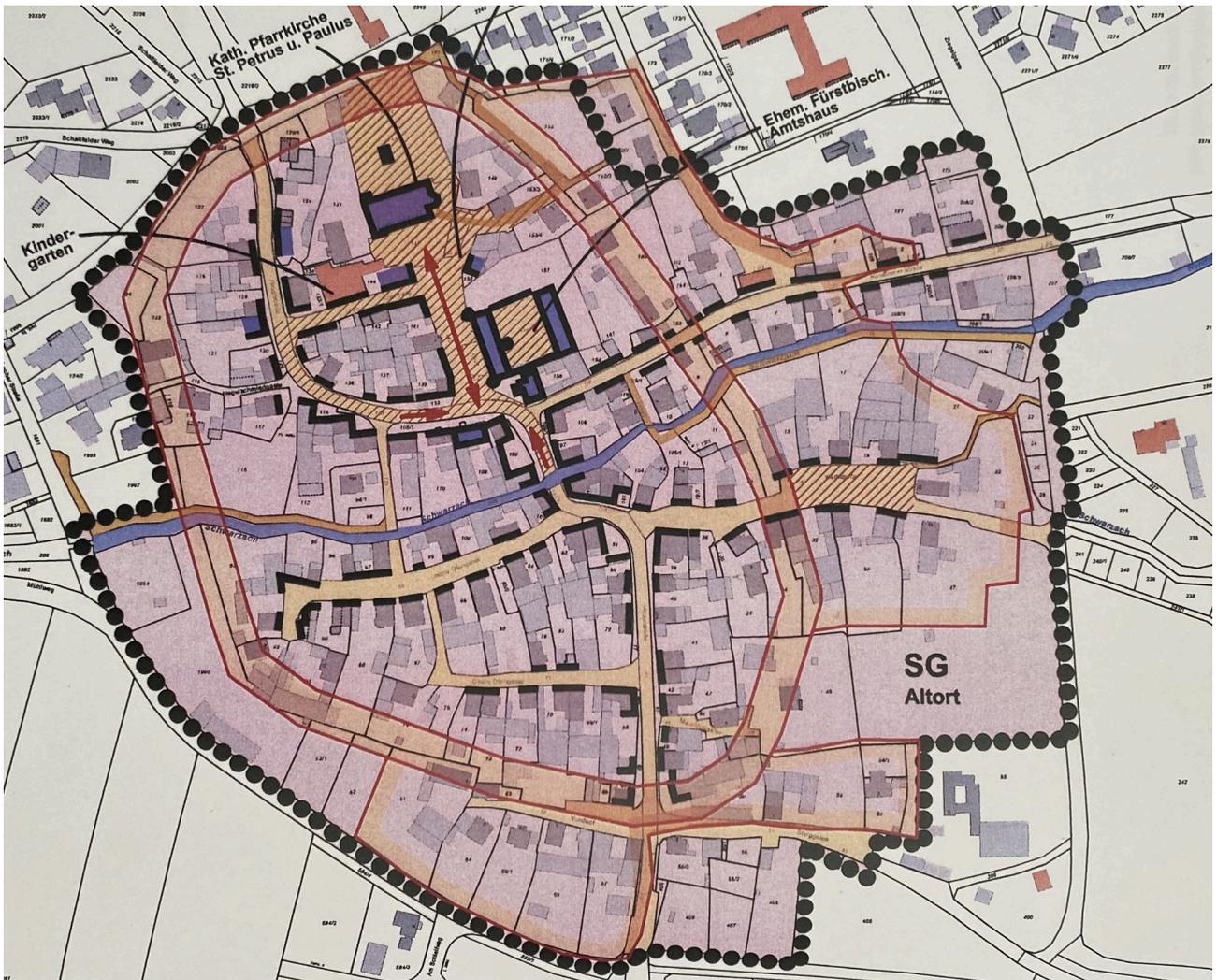
2. Sachlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für die:

- Errichtung, Änderung, Instandsetzung, Beseitigung von baulichen Anlagen oder Teilen davon
- Gestaltung von privaten Freiflächen, Einfriedungen und Stützmauer
- Rechtsvorgänge nach §144 BauGB im Sanierungsgebiet. Es wird darauf hingewiesen, dass sie nach Art. 57 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) auch für nicht-genehmigungspflichtige Vorhaben gilt.



- Öffentliche Gebäude
- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Abgrenzung Sanierungsgebiet



- Öffentliche Gebäude
- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Abgrenzung Sanierungsgebiet
- Baudenkmäler
- Bodendenkmäler
- Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet
- Verkehrswege
- Fußwege
- Gewässer
- Öffentl. Räume und Aufweitung im Straßenraum
- Blickachsen

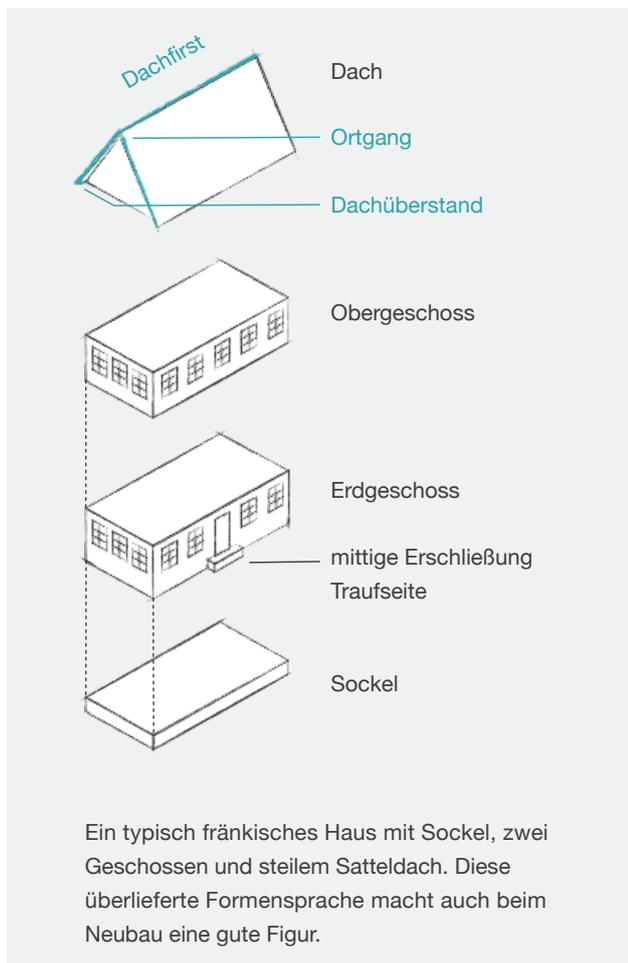
§3 Festsetzungen

1. Baukörper

1.1 Die für den Altort typischen Raumkanten sind zu erhalten; neue Gebäude müssen diese Raumkante aufnehmen. Ortsbildprägende Gebäudestellungen und Baufluchten sind beizubehalten bzw. wiederaufzunehmen.

1.2 Anbauten und Nebengebäude müssen sich dem Hauptbau unterordnen: Anbauten in Verlängerung des bestehenden Hauptgebäudes mit gleicher Firstrichtung und Firsthöhe sind zulässig. Nachträgliche Anfügungen an Gebäude z.B. Balkon, Loggia, Wintergarten sind nur im rückwärtigen Teil von Gebäuden zulässig.

1.3 Gartenhäuschen und überdachte Freisitze sind als tragende Holzständer oder schlanke Stahlkonstruktion auszuführen. An Baudenkmalern sind nur Tonziegel zulässig. Andere Farben und Materialien sowie glasierte Ziegel sind nicht zulässig.



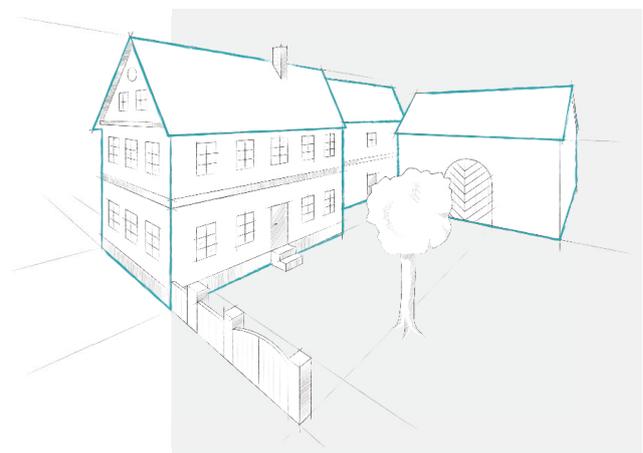
2. Dachgestaltung

2.1 Die Hauptgebäude sind mit einem Satteldach mit mittigem First und mit 40 - 60° Neigung auszubilden. Historische Sonderdachformen (Halbwalm- oder Mansarddach o.ä.) sind zu erhalten. Anbauten an Hauptgebäuden müssen sich an deren Dachgestaltung anpassen.

2.2 Nebengebäude müssen ein Satteldach von 25 - 50° Neigung aufweisen. Bis zu einer Grundfläche von 50 m² dürfen Nebengebäude auch mit einem flacher geneigten Pultdach (25° Neigung) ausgestattet sein. First und Traufe müssen dabei jeweils an der längeren Gebäudeseite liegen.

2.3 Anbauten und bestehende Gebäude können bis zu 50% der Grundfläche als eingeschossige Baukörper mit Flachdach ausgebildet werden und sind nur im rückwärtigen Bereich an vom Straßenraum aus nicht sichtbaren Bereichen zulässig.

2.4 Der Dachüberstand darf am Ortgang maximal 0,25m, an der Traufe maximal 0,50m betragen. Vorhandene Gebäude dürfen bei nachträglichen Dachausbauten einen Kniestock von maximal 0,35m Höhe erhalten. Bei Neubauten ist ein Kniestock von maximal 0,50m erlaubt, gemessen vom Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand beginnend ab OK Rohdecke bis UK Sparren. Die Dächer dürfen nur mit naturroten oder rotbraunen Ton- oder Betonziegeln gedeckt werden.



Kniestockausbildung

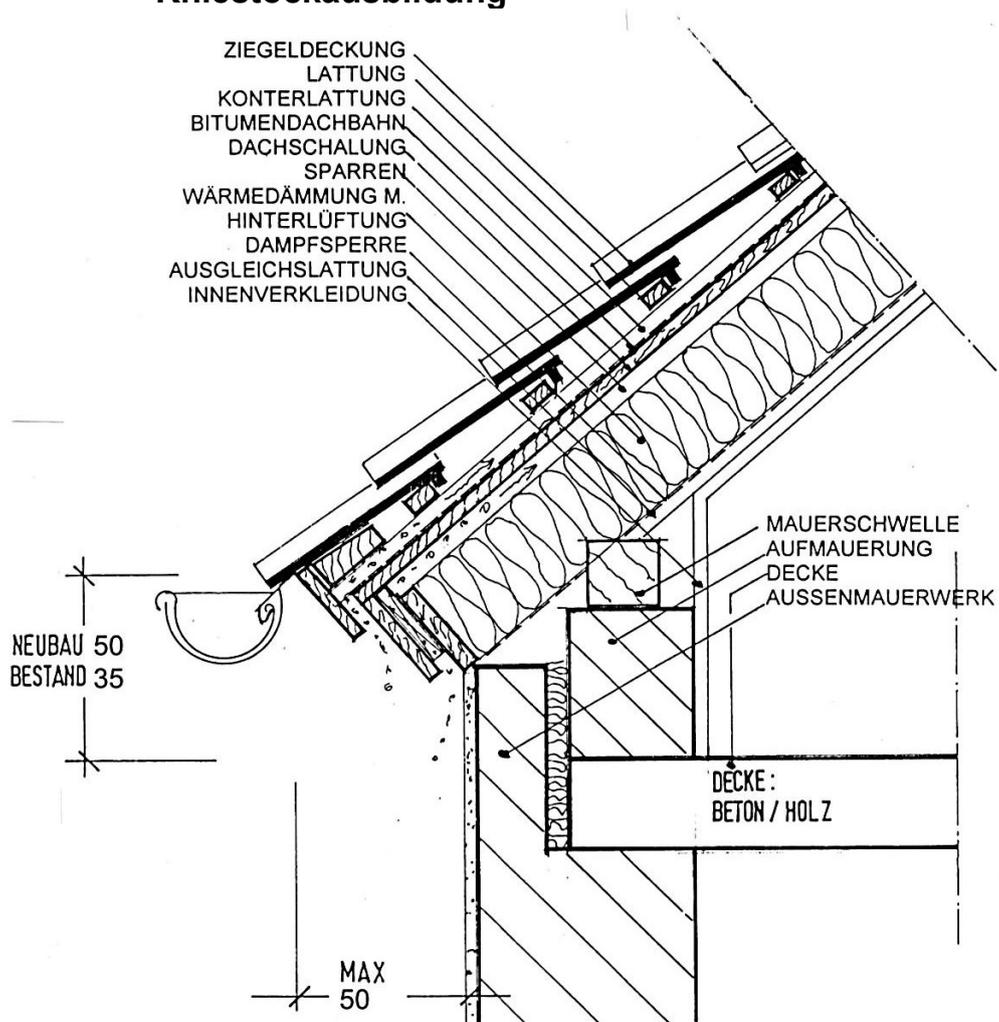




Abb. Fachwerkdetail, Oberschwarzach



Abb. Detail Giebelfassade mit Gewänden und Fensterläden, Oberschwarzach



Abb. Detail Sandsteinfassade, Treppengiebel, Oberschwarzach



Abb. Detail Sandsteinfassade mit Gewänden und Fensterläden, Oberschwarzach



Abb. Straßenzug unterhalb des Kirchbergs, Oberschwarzach



Abb. Straßenzug unterhalb des Kirchbergs, Oberschwarzach

3. Dachaufbauten

3.1 Dachgauben sind nur als stehende Einzelgauben in Form von Sattel-, Schlepp- oder Walmgauben möglich, pro Dach jedoch nur eine Gaubenart.

Die Gesamtlänge der Gauben darf maximal ein Drittel der Trauflänge des Daches betragen.

Sie müssen sich in Material, Farbe und Größe in die Dachfläche einfügen. Seitenverkleidungen aus Kunststoff sind nicht zulässig.

Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur auf der von der Straße aus nicht einsehbaren Dachseite zulässig. (Ausnahme: Öffnungsluken für Kaminkehrer 0,54 x 0,85m groß.)

Die Dachgauben dürfen maximal 1,30m breit sein (Außenmaße). Die Fenster der Dachgauben müssen kleiner als die Fenster der Fassade sein.

Der Abstand zwischen den Dachgauben muss mindestens 0,80m, zum First mindestens 1,50m und zum Ortgang 1,50m aufweisen.

3.2 Das Zwerchhaus darf maximal 3,50m breit sein. Der First des Giebels muss jeweils mindestens 0,50m unter dem First sowie über der Traufe des Haupthauses liegen. Pro Dachseite darf nur ein Zwerchhaus errichtet werden. Der Abstand zwischen Zwerchhaus und Ortgang muss mindestens 1,50m aufweisen.

3.3 Dachrinnen. Verwerungen und Fallrohre sind handwerklich auszuführen. Kunststoffrohre und -rinnen sind unzulässig.

3.4 Dachgaubenwangen sind vorzugsweise zu verputzen oder zu verschiefern. Alternativ sind Holzverschalungen oder Blechverkleidungen aus Kupfer oder Zink zulässig.

3.5 Dachantennen und Satellitenschüsseln dürfen vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sein.

3.6 Krag- oder Vordächer zum Schutz von Eingängen dürfen maximal 1,30m auskragen. Vordächer dürfen abweichend zu § 3 (2) auch mit Flachglas eingedeckt sein. Horizontale Vor- und Kragdächer aus Beton oder Kunststoff sowie umlaufende Kragplatten sind nicht erlaubt. Vordächer dürfen das erforderliche verkehrliche Lichtraumprofil nicht einschränken.



Satteldach



Walmdach



Mansard-
giebeldach



Mansard-
walmdach



Krüppelwalmdach



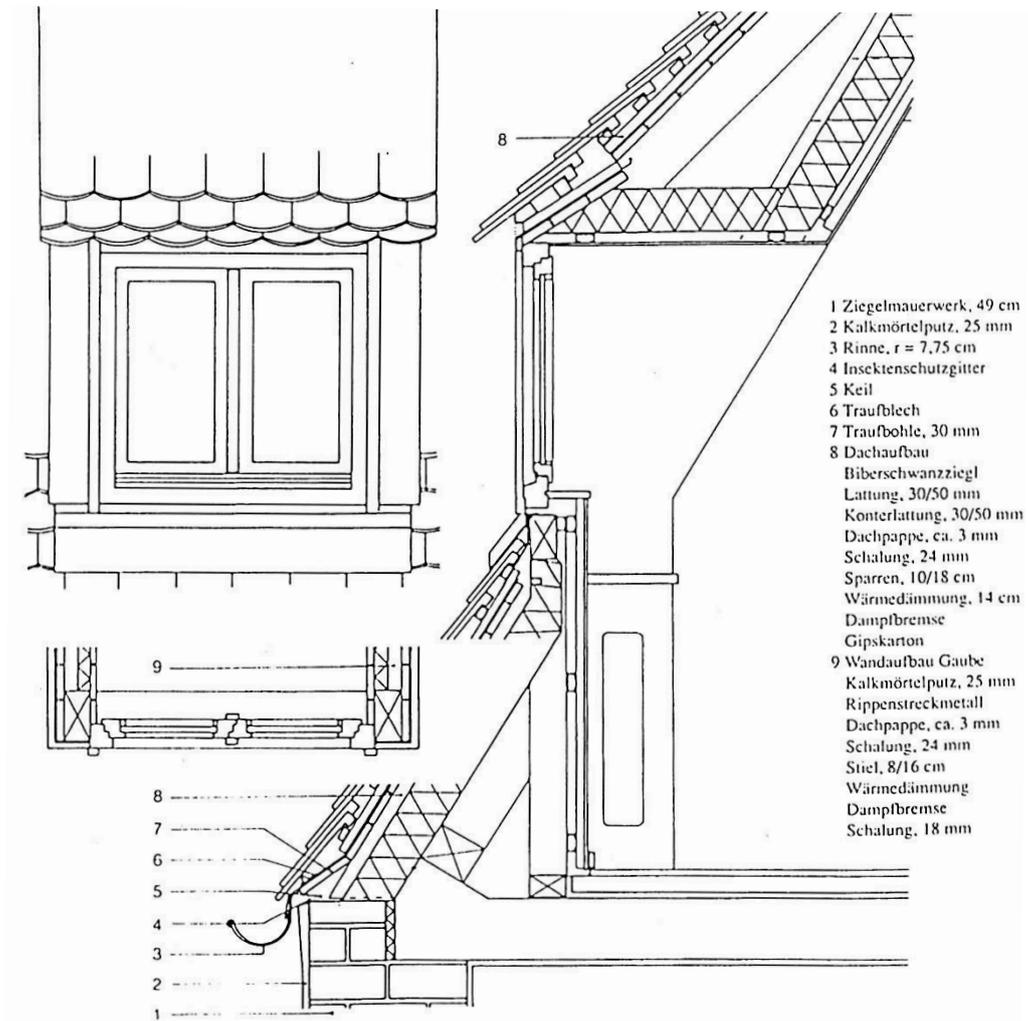


Abb. Detail Schleppgaube mit Biberschwanz-Deckung



4. Solaranlagen und Energetische Maßnahmen, erneuerbare Energie (§9, Abs.1 Nr.23 b BauGB)

Solaranlagen

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

Allgemein

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

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

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

Begriffserläuterung:

Vom öffentlichen Raum nicht einsehbare Bereiche sind Bereiche, die von den angrenzenden öffentlichen Räumen aus der Fußgängerperspektive nicht sichtbar sind.

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

Solaranlagen in oder auf dem Dach

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

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

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

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

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

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

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

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

Solaranlagen an Fassaden

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

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

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

- Je Fassadenseite sind max. 2 Felder zulässig.

- Die Felder sind in die Ordnung der Fassade zu integrieren.

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

Solaranlagen an Balkonen

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

Solaranlagen auf / an Einzeldenkmälern

Solaranlagen auf / an Einzeldenkmälern sind im Einzelfall zu prüfen und mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen. Sie sind konform zu dieser Satzung auszuführen. Es ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 6 BayDSchG über die Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Solaranlagen im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich Begriffserläuterung:

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

- Solaranlagen im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich sind in folgenden, städtebaulich sensiblen Bereichen nicht zulässig bzw. nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig:

Kirchberg, gesamte Areal mit katholischer Kirche und ehemaligen fürstbischöflichem Amtsbau, Hauptstraße Bereich Nr. 16-36 und Nr. 11-13.

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

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

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

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

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

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

- Je Dachseite ist max. 1 Feld zulässig.

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

- Solaranlagen an Fassaden von Gebäuden sind im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich nicht zulässig.

Rückbauebot

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

Wärmepumpen

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

- Wärmepumpen dienen der Versorgung des eigenen Energiebedarfs auf dem jeweiligen Grundstück.
- Wärmepumpen sind im vom öffentlichen Raum nicht einsehbar Bereich sowie an straßenabgewandten Gebäudeseiten in min. 3 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücke aufzustellen.

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

Klimageräte

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

- Klimageräte sind im vom öffentlichen Raum nicht einsehbar Bereich sowie an straßenabgewandten Gebäudeseiten in min. 3 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücke aufzustellen.
- Klimageräte im vom öffentlichen Raum einsehbar Bereich sind ausschließlich mit Holzlatten oder matt lackierten Metalllamellen / Lochblech in der Farbe des dahinter liegenden Bauteils zu verkleiden.

Wallboxen

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

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

5. Fassade

5.1 Die Fassaden von Gebäuden müssen eine einheitliche Gesamtgestaltung aufweisen. Massive Natursteinsockel dürfen nicht verputzt oder verkleidet werden. Veränderungen oder Freilegungen von Fachwerk dürfen nur durchgeführt werden, wenn dies bauhistorisch begründet ist und sich dadurch kein Nachteil für das gesamte Erscheinungsbild der Fassade ergibt. Auch bei gewerblicher Nutzung des Erdgeschosses müssen die tragenden Konstruktionselemente sichtbar bleiben (Mindestbreite der Pfeiler 0,30m).

5.2 Verkleidungen aus Faserzementplatten, Kunststoff, Aluminium, Glas, Keramik und Blech oder anderen hochglänzendem Material sind untersagt. Außenputze sind stets in traditioneller, geschiebter Verarbeitung als Mineralputz aufzubringen. Die Farbgestaltung der Fassade ist auf den Befund bzw. auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Putzanstriche müssen mit Mineralfarbe, Kalkfarbe oder Silikatfarbe ausgeführt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Baudenkmälern vor der Genehmigung bzw. Erlaubnis (nach Art. 6 Bay. DSchG) Farb- oder Putzproben verlangt werden können.

5.3 Bauhistorische Fassadengliederungselemente müssen erhalten bleiben.

5.4 Holzverbreterungen zum Schutz der Fassade sind nur an Wirtschafts-, und Nebengebäuden zulässig.



Dachfarben



Schmuckfarben



Steinfarben



Fassadenfarben



Fachwerkkonstruktionen bestehen aus dem tragenden Holzfachwerk und einer Ausfachung aus Lehm oder Mauerwerk.



- | | | | | | |
|---|------------------|---|-----------------|----|--------------|
| 1 | Deckenbalken | 5 | Schwertung | 9 | Andreaskreuz |
| 2 | Gefach | 6 | Schwellenbalken | 10 | Ständer |
| 3 | Rähmbalken | 7 | Kopfriegel | 11 | Sockel |
| 4 | Fränkischer Mann | 8 | Brustriegel | | |

Abb. Detail Fachwerkkonstruktionen, Benennung der einzelnen Hölzer



Natursteinmauer

Mauerwerk aus Naturstein wurde in unterschiedlichen Techniken hergestellt und kann heute verputzt sein oder das Ortsbild sichtbar prägen.



Regelmäßiges Schichtenmauerwerk



Unregelmäßiges Schichtenmauerwerk

Abb. Detail Mauerwerk



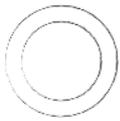
Klassischer
Dreiecksgiebel



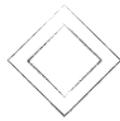
Treppengiebel



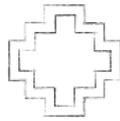
Volutengiebel



Kreis



Raute



Stufenkreuz



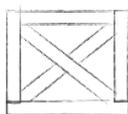
Kreisbögen „Dreipass“



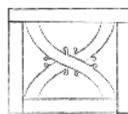
Rosette



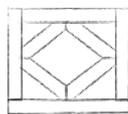
Kreisbögen „Vierpass“



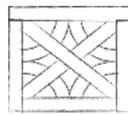
Andreaskreuz



Feuerböcke mit
Nasen



Raute



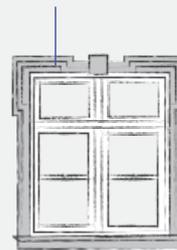
Raute mit
Andreaskreuz



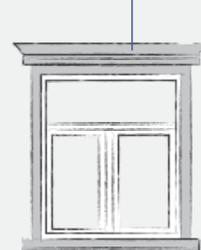
Fensterrahmung, so-
genannte Gewände
bzw. Faschen

Fensterbank mit
Konsolen

Ohrung

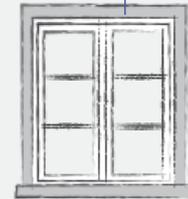


Fensterbekrönung



Ortstypische Fensterteilungen im Bestand

Putzfaschen



Mögliche Fensterteilungen bei Neubauten

Stehende Fensterformate im Verhältnis 2:3 sind ebenso ein Muss wie Fensterteilungen. Darüber hinaus können Fensterrahmen und Schmuckelemente für das Gewisse Etwas sorgen.

6. Wandöffnungen

6.1 Fenster und Türen müssen in Anordnung, Größe und Format eine geordnete Fassadengliederung bilden. Alle Wandöffnungen müssen zu den Gebäudeecken mindestens 0,40m Abstand halten. Doppelfenster müssen eine Pfostenbreite von mindestens 0,14m aufweisen. Fensterbänder sind nicht erlaubt. Der Anteil der Wandfläche muss gegenüber der Fensterfläche insgesamt überwiegen.

6.2 Fenster sind möglichst auf ein einheitliches, stehendes Fensterformat zu beschränken. Größere Fenster (ab 1,00m lichte Breite) müssen als zu öffnende Fensterflügel konstruktiv teilbar sein; aufgesetzte, aufgeklebte oder aufgemalte Sprossen sind unzulässig. Sogenannte Wiener Sprossen sind erlaubt.

6.3 Fenstergewände sind bei massiven Gebäuden in Naturstein, bei Fachwerkwänden in Holz auszuführen. Putzfaschen müssen 10 bis 15 cm breit sein. Fensterbänke können aus Naturstein, Kupfer, Titanzink oder Blei sein, Kunststoff und Leichtmetall ist untersagt.

6.4 Fenster und Türen sind vorzugsweise in Massivholz herzustellen, sie können aber z. B. auch mit profiliertem Kunststoffrahmen ausgeführt werden. (Hinweis: Gefördert werden jedoch ausschließlich Ausführungen in Holz). Fenster und Türen bei Baudenkmälern, im Ensemble-Bereich und bei ortsbildprägenden Gebäuden sind nur in Massivholz zulässig. Die Farbe der Fensterrahmen und Türen sind mit der Farbe der Fassade abzustimmen. Die Verglasung der Fenster muss aus Klarglas bestehen (Ausnahme: eine andere Verglasung ist am Gebäude historisch nachweisbar). Glasbausteine sind nicht erlaubt.

6.5 Tore sind in Massivholz bzw. als verdeckte Stahlrahmenkonstruktion mit massiver Holzbrettverschalung, oder in einem holz-ähnlichen Erscheinungsbild bei Sektionaltoren mit Dekofolie, als zweiflügelige Drehtore oder als Schwing- bzw. Schiebetore oder Sektionaltore auszuführen. Bei ortsbildprägenden Gebäuden sind Sektionaltore nur zulässig, soweit sie vom öffentlichen Raum im Sinne § 3 Abs. 3 Ziffer nicht eingesehen werden können. Garagentore dürfen max. 3,50 m breit sein, bei Mehrfachgaragen muss ein Zwischenpfeiler von mind. 0,24 m vorhanden sein. Tore von Scheunen oder landwirtschaftlichen Gerätehallen dürfen auch größer sein.

6.6 Schaufenster sind bis maximal 2,0 m Breite zulässig. Mehrere Schaufenster nebeneinander müssen mit 0,30 m starken Mauerpfeilern voneinander getrennt sein, so dass eine zusammenhängende Fassade gewahrt wird.



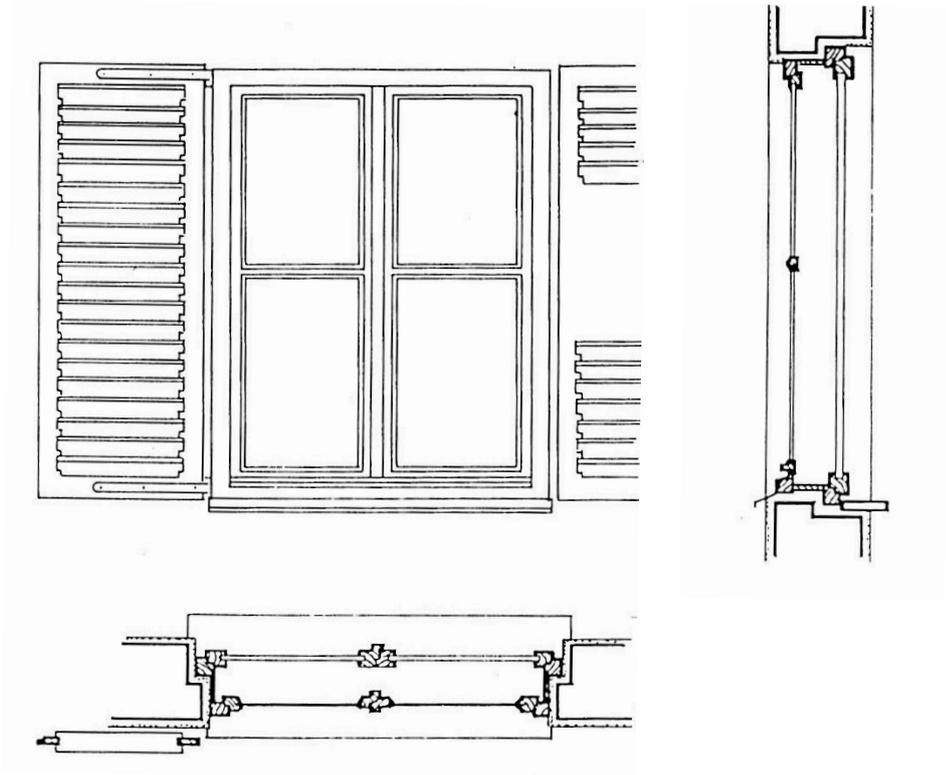


Abb. Detail Fensterkonstruktion, Kastenfenster



7. Sonnenschutz / Wetterschutz

7.1 Soweit es die Gebäudeabwicklung zulässt, dürfen an Denkmäler am Kirchberg und an ortsbildprägenden Gebäuden zur Verdunkelung der Fenster ausschließlich Klappläden aus Holz verwendet werden. Sollte dies nicht möglich sein, sind die Fenster von innen zu verdunkeln.

7.2 Markisen dürfen die Breite der Fenster nicht überschreiten. Historische Fassadenelemente (z.B. Gesimse, Gewändelaubungen) dürfen nicht verdeckt werden. Feststehende Markisen und Sonnenschutzanlagen dürfen maximal 1,0 m auskragen. Straßenrechtliche Bestimmungen sind gesondert zu beachten.

8. Werbeanlagen

8.1 Werbeanlagen müssen sich stets der Erdgeschosszone zuordnen (außer Ausleger). Die wahllose Anbringung oder Häufung von Werbeanlagen pro Fassade ist nicht erlaubt. Wandöffnungen (Schaufenster, Fenster, Türen) sowie wichtige konstruktive oder gestalterische Elemente der Fassade dürfen nicht vollständig mit Werbeanlagen überklebt bzw. verdeckt werden.

8.2 Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 1m² zulässig, jedoch nicht aus Kunststoff oder unbeschichtetem Aluminium. Handwerklich gestaltete Ausleger dürfen inklusive Befestigung nicht mehr als 1,20 m auskragen. Daneben gelten straßenrechtliche Bestimmungen.

8.3 Zur Beleuchtung sind ausschließlich Einzellichter (z.B. Punktstrahler und Beleuchtung auf der Rückseite von Einzelbuchstaben, so dass ein Schattenbild entsteht) zulässig. Grelle Farben oder Signalfarben sowie selbstleuchtende, blinkende, rotierende oder mit wechselnden Neon-Beleuchtungen ausgestattete Werbeanlagen sind unzulässig.

9. Einfriedungen

9.1 Private Grundstücke sollen durch Mauern, Tore oder Zäune vom Straßenraum abgegrenzt werden; sie müssen mindestens 1,20 m hoch sein. Neue Einfriedungen müssen sich in Höhe, Farbe und Material an die umgebende Bebauung anpassen.

9.2 Mauern sind in Naturstein oder als verputzte Mauer auszuführen. Betonmauern in sichtbarer Ausführung sind nicht erlaubt.

9.3 Abgrenzungen durch Zäune sind zur öffentlichen Fläche ausschließlich aus Holz oder Eisen herzustellen. Holzzäune dürfen nur mit senkrechter Lattung errichtet werden: Eisenzäune nur mit schlichten, vertikalen Stäben. Ein niedriger Mauersockel bis ca. 0,20 m Höhe ist möglich. Vorhandene historische Einfriedungen sind zu erhalten.

9.4 Hoftore sind als versteckte Stahlrahmenkonstruktion und aus Holz in senkrechter Lattung oder aus Stahl zulässig. Historische Toranlagen sind wenn möglich zu erhalten.

10. Freiflächen

10.1 Private Freiflächen können mit Pflasterbelägen aus Naturstein oder aus Betonpflaster mit Natursteinvorsatz befestigt werden. Historisches Natursteinpflaster sollte erhalten und wo nötig behutsam ausgebessert werden. Für wenig beanspruchte Flächen kann eine wassergebundene Decke, Kies, Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster aufgebracht werden. Befestigungen aus Betonformsteinen oder Waschbetonplatten sind, soweit sie vom öffentlichen Raum einsehbar sind, untersagt. Schottergärten aus geschüttetem und verlegtem Steinmaterial sind unzulässig.



Abschnitt D – Schlussbestimmungen

§4 Sonstige Vorschriften, Bestimmungen

1. Bestandsschutz

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

2. Denkmalschutz

Die Bestimmungen des Denkmalschutzes (Bay. DSchG) bleiben von dieser Satzung unberührt, d.h. alle Maßnahmen innerhalb von Ensembles, an Denkmälern und in deren Nähebereich sind erlaubnispflichtig und bedürfen der frühzeitigen Abstimmung mit dem Landratsamt Schweinfurt sowie der Erlaubnis gemäß Denkmalschutzgesetz.

3. Bebauungspläne

Wird im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt, so sind die Ziele und Festsetzungen dieser Satzung einzuhalten, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt.

4. Verfahren, Unterlagen

Jede Maßnahme ist vor der Durchführung der Marktgemeinde anzuzeigen. Die Marktgemeinde entscheidet ob es sich um ein Verwaltungsverfahren nach der Bayerischen Bauordnung oder um ein Erlaubnisverfahren nach Artikel 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes handelt.

Im Vorfeld werden die Anträge städtebaulich von einem beauftragten Stadtplanungsbüro auf ausreichende Aussagekraft überprüft, um Übereinstimmung mit der Gestaltungssatzung und dem vorhandenen Bebauungsplan herzustellen. Diese Stellungnahme ersetzt keine Erlaubnis nach BayDSchG. (Art.6)

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

- Bestandspläne
 - Untersuchung des Tragwerks
 - Befunduntersuchungen von Oberflächen
 - Materialangaben
 - Farbkonzept mit Farbmuster
 - Planungskonzepte für Gebäude und Freianlagen
 - Fotos, Schaubilder,
in besonderen Fällen Arbeitsmodelle
 - an Baudenkmalern sind i.d.R. Höhere Standards anzusetzen, was die Materialität und die Detailplanung anbelangt, sodass diese über die Vorgaben in der Gestaltungssatzung hinausgehen können.
- Beratungen für private Baumaßnahmen sind kostenlos und werden über das Bürgermeisteramt vermittelt.

§5 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können vom Landratsamt Schweinfurt im Einvernehmen mit dem Markt Oberschwarzach unter Voraussetzung des Art. 63 BayBO Abweichungen zugelassen werden, wenn das Ziel der Satzung, das Ortsbild zu erhalten, nicht beeinträchtigt wird und die Abweichungen im Einklang mit anderen öffentlichen Vorschriften stehen.

§6 Ordnungswidrigkeiten

Wer fahrlässig oder vorsätzlich dieser Satzung zuwiderhandelt kann nach Art. 79 Abs. 1 Nr 1 Bay-BO mit einer Geldbuße belegt werden. Die Höhe der Geldbuße bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalls und kann bis zu 50.000 Euro betragen.

§7 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oberschwarzach, den

.....
Manfred Schötz ,
1. Bürgermeister

Kommunales Förderprogramm

für die Durchführung privater Baumaßnahmen erlässt der Markt Oberschwarzach folgendes Förderprogramm:

1. Geltungsbereich und Grundlage

Der Geltungsbereich der Förderung umfasst das Gebiet der Gestaltungssatzung und ist deckungsgleich mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Altort (siehe beiliegenden Abgrenzungsplan).

Dem kommunalen Förderprogramm liegt die Gestaltungssatzung sowie die vorbereitenden Untersuchungen zur Altortsanierung mit Rahmenplanung, dem Integriertem Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) von 2019, sowie dem kommunalen Denkmalkonzept von 2019 und der Erhaltungssatzung von 2022.

2. Ziel und Zweck der Förderung

Ziel und Zweck des kommunalen Förderprogrammes ist die Erhaltung des Altortes von Oberschwarzach mit seinem typischen Ortsgefüge und den noch vorhandenen historischen Bauten und Bauteilen. Daneben soll die Weiterentwicklung des Altortes bei Neu-, An- oder Umbauten durch geeignete Gestaltungsmaßnahmen nach Vorgabe der Gestaltungssatzung gelenkt werden.

Um das Engagement der Eigentümer für die Ortsbildpflege zu stärken und zu unterstützen, soll der Mehraufwand für die ortsgerechte Gestaltung durch das vorliegende kommunale Förderprogramm gemindert werden. Es soll eine Mithilfe zur Deckung des denkmalpflegerischen Mehraufwandes sein.

3. Gegenstand der Förderung

Folgende Arten von Baumaßnahmen können gefördert werden:

3.1 Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der vorhandenen Gebäude mit ortsbildprägendem Charakter, insbesondere Maßnahmen an Fassaden einschließlich Fenstern und Türen, Dächern einschließlich Dachaufbauten, Hoftores und Hofeinfahrten, Einfriedungen und Außentreppen mit ortsbildprägendem Charakter.

3.2 Anlage und Neugestaltung von Vor- und Hofräumen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, wie z.B. durch regionaltypische Begrünung, Befestigung und Entsiegelung.

3.3 Umbau- oder Anbaumaßnahmen, Ersatzbauten, Neubauten.

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

Bei umfassenden Baumaßnahmen, die in Form von Kostenerstattungsbeiträgen nach den Städtebau-förderungsrichtlinien gefördert werden, entfällt eine Förderung nach diesen Richtlinien.

4. Grundsätze der Förderung

Die geplante Gesamtmaßnahme muss sich auf folgende Forderungen an die Vorgaben der Gestaltungssatzung halten:

4.1 Erhaltung der Grundstücks- und Parzellenstruktur und Stellung der Gebäude

4.2 Dichte und Höhe der Bebauung

4.3 Dachlandschaft und Dacheindeckung mit natur-roten Beton- und Tonziegeln, keine Flachdächer

4.4. gefördert werden ausschließlich die geputzten Seitenflächen von Dachgauben und Kaminen

4.5 Fassadengestaltung inklusive Sockel

4.6 Fenster / Schaufenster / Fensterläden / Sonnenschutz (es wird nur der Einbau von massiven Holzfenstern gefördert), Eingangs- und Treppentufen aus Naturstein, Geländer in Holz bzw. Schmiedeeisen

4.7 Hauseingänge, -treppen / Türen / Tore, es werden nur Holztüren gefördert

4.8 Hoftore / Einfriedungen

4.9 Freiflächengestaltung, regionaltypische Bepflanzung, (Waschbeton- und Betonformsteine ,sowie sog. Schottergärten werden nicht gefördert)

4.10 Erhaltung historischer Werbeanlagen

Die vorgenannten Maßnahmen sind mit dem Markt Oberschwarzach, mit dem beauftragten Planungsbüro, sowie mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzusprechen.

5. Zuwendungsfähige Kosten, Höhe der Förderung

5.1 Zuwendungsfähig sind jene Kosten, die in sach- und fachgerechter Erfüllung der Gestaltungssatzung entstehen. Abweichend hiervon wird bei Neubauten der gestalterische Mehraufwand zugrundegelegt.

Die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen werden bis zu 10 v.H. der reinen Bauleistungen berücksichtigt. Eigenleistungen werden nicht gefördert, Sach- und Materialkosten sind hierbei jedoch förderfähig.

5.2 Höhe der Förderung:

Bis zu 30 % der zuwendungsfähigen Kosten je Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit, doch höchstens **15.000,00 €** als Zuwendung. Die förderfähigen Kosten können auch auf mehrere Jahre und mehrere Objekte auf einem Grundstück verteilt werden. Die Höhe der Förderung wird im Einzelfall vom Markt Oberschwarzach festgelegt.

5.3 Ein Rechtsanspruch auf die Förderung nach diesen Richtlinien besteht nicht.

6. Zuwendungsempfänger

Die Fördermittel werden natürlichen und juristischen Personen sowie Personengesellschaften in Form von Zuschüssen gewährt.

7. Anforderungen bei Antragsstellung

Anträge auf Förderung sind **vor** Maßnahmebeginn nach fachlicher und rechtlicher Beratung durch den Markt Oberschwarzach und des von ihr beauftragten Planungsbüros bei der Bewilligungsbehörde einzureichen. **Gefördert werden Maßnahmen, die vor Zustimmung des Marktes nicht begonnen wurden und noch keine Auftragsvergabe stattgefunden hat.**

Dem Antrag sind beizufügen:

- eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende
- ein Lageplan Maßstab 1:1000 , ein bzw. zwei Fotos je Gebäude
- ggf. weitere erforderliche Pläne, wie Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne
- Kostenangebote:
3 Angebote bei Kosten ab **€ 10.000,00**
2 Angebote bei Kosten unter **€ 10.000,00**

- ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden; ggf. sind die Bewilligungsbescheide beizufügen

Die Anforderungen weiterer Angaben oder Unterlagen bleiben im Einzelfall vorbehalten, Der Markt Oberschwarzach und dessen Stadtplanungsbüro prüfen einvernehmlich, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen der Gestaltungssatzung sowie den baurechtlichen und denkmalpflegerischen Erfordernissen entsprechen. Die Förderzusage ersetzt jedoch nicht die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen! Die Auszahlung erfolgt nach Prüfung des vorliegenden Verwendungsnachweises. Die Grundsätze der Bayerischen Haushaltsordnung (BayHO) Art. 44 sind zu beachten!

8. Abweichungen

Der Markt Oberschwarzach behält sich eine Rücknahme der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder teilweise nicht der Bewilligungsgrundlage entspricht.

9. Inkrafttreten des kommunalen Förderprogrammes

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

10. Zeitliche Begrenzung der Förderung

Das Kommunale Förderprogramm gilt bis zum Abschluss der förmlich festgelegten Altortsanierung.

Oberschwarzach, den

.....
Manfred Schötz ,
1. Bürgermeister

Allgemeine Informationen zur Städtebauförderung

1. In welcher Form kann ich Fördermittel bekommen?

Städtebauförderung:

Es stehen zwei Arten der Förderung zur Verfügung, je nach Umfang der Sanierung:

- Umfassende Modernisierung am Gebäude, innen und außen, auch mit haustechnischer Installation
- Gestaltungsverbesserungen an der Fassade, die zur Aufwertung des Ortsbildes beitragen und den beschlossenen Sanierungszielen entsprechen.

Die Höhe der Zuwendung errechnet sich individuell nach den örtlichen, fiktiven Mieteinnahmen, die die Höhe des Darlehens bestimmen. Die nicht gedeckten Mehrkosten können als unrentierliche Kosten der Förderung als Grundlage dienen. Ansprechpartner ist der Markt Oberschwarzach.

Wohnungsbauförderung:

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

Steuervergünstigungen:

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

Steuervergünstigungen bei Baudenkmalern laut Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege

(Auszug aus Heft: Denkmalpflege Informationen - Ausgabe D Nr. 21):

Neben Zuschüssen, die im Einzelfall gewährt werden können, gibt es unter dem Gesichtspunkt von Denkmalschutz und Denkmalpflege eine Reihe von Steuervergünstigungen. Die nachfolgende Zusammenstellung kann nur ein Überblick über die Bandbreite der Vergünstigungstatbestände geben. Wegen der Tatbestandsvoraussetzungen im einzelnen und der entsprechend Ihren persönlichen Verhältnissen zu erwartenden Steuervorteile beraten Sie sich bitte mit einem Angehörigen der steuerberatenden Berufe. Die Inanspruchnahme von steuerlichen Vergünstigungen für Denkmalschutz und Denkmalpflege setzt jeweils die Vorlage einer Bescheinigung der Finanzbehörden voraus, die für Objekte in Bayern durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erteilt wird. Die Bescheinigung kann nur für Baudenkmäler und schutzwürdige Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes und für Maßnahmen, die vor ihrer Durchführung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt worden sind, erteilt werden.

. Einkommenssteuer (§§ 7i, 10f, 10g, 11b EstG):

Herstellungskosten für Maßnahmen, die der Erhaltung oder sinnvollen Nutzung eines Baudenkmals oder sonstigen schutzwürdigen Kulturguts dienen und in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt werden, können 8 Jahre lang zu 9% und 4 Jahre bis zu 7% abgeschrieben werden.

. Einheitsbewertung:

Für Grundstücke, die mit Baudenkmalern bebaut sind, ist regelmäßig eine 5%-ige Ermäßigung der Einheitsbewertung nach §§82, 88 Bewertungsgesetz (BewG) möglich. Sie wirkt sich bei allen einheitswertabhängigen Steuern aus (Grund-, Vermögens-, Erbschaftssteuer). Zuständig ist das Finanzamt.

. Grundsteuer:

Die Grundsteuer für aus Gründen des Denkmalschutzes zu erhaltenden Grundbesitz wird auf Antrag vollständig erlassen, wenn die erzielten Einnahmen und sonstigen Vorteile unter den jährlichen Kosten liegen; sie wird teilweise erlassen, wenn der erzielbare Rohertrag des Grundbesitzes nachhaltig gemindert ist (§ 32 Grundsteuergesetz - GrStG); zuständig ist der Markt Oberschwarzach.

. Erbschafts- und Schenkungssteuer:

Kulturdenkmäler werden nur mit 40 v.H. ihres Wertes angesetzt, wenn die jährlichen Kosten in der Regel die erzielten Einnahmen übersteigen und die Denkmäler der Forschung oder Volksbildung zugänglich sind. Sind darüber hinaus die Denkmäler seit mindestens 20 Jahren im Besitz der Familie oder in das Verzeichnis national wertvollen Kulturgutes oder national wertvoller Archive eingetragen, so bleiben sie in vollem Umfang von der Erbschafts- und Schenkungssteuer befreit. Die Steuerbefreiung entfällt (auch für die Vergangenheit), wenn die Denkmäler innerhalb von 10 Jahren nach der Schenkung oder nach dem Erbfall veräußert werden oder die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung innerhalb dieses Zeitraumes wegfallen.

. Vermögenssteuer:

Unter den gleichen Voraussetzungen wie bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer werden Denkmäler nur mit 40 v.H. des festgestellten Wertes angesetzt. Denkmäler bleiben im übrigen völlig außer Ansatz, wenn sie für Forschung und Volksbildung nutzbar gemacht werden, soweit sie seit mind. 20 Jahren im Besitz der Familie stehen oder in die Verzeichnisse national wertvollen Kulturgutes bzw. national wertvoller Archive eingetragen sind. Abgezogen werden kann auch die sogenannte Überlast eines denkmalgeschützten Gebäudes, die sich aus einem Pauschalansatz je Kubikmeter umbauten Raumes des Denkmals errechnet, wobei jedoch auf diese Überlast ein bei der Feststellung des Einheitswerts des Grundstücks aus Gründen des Denkmalschutzes gewährter besonderer Abschlag anzurechnen ist.

Steuervergünstigungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten:

Bescheinigungsrichtlinien für die Anwendung der §§ 7h, 10f, 11a des Einkommenssteuergesetzes (EstG)

Auch bei Gebäuden, die nicht unter Denkmalschutz stehen, können Ausgaben für Modernisierungen beim Finanzamt steuerlich geltend gemacht werden. Dafür muss beim Markt ein Antrag auf Bescheinigung mit den entsprechenden Unterlagen eingereicht werden. In Betracht kommen Maßnahmen zur sinnvollen Nutzung des erhaltenswerten Gebäudes, z.B. bei Erhaltung und Erneuerung, Umnutzung oder Maßnahmen zur notwendigen Anpassung einer Wohnung an den Mindeststandard. Ausnahmsweise können auch andere Maßnahmen wie Dachausbau, Stellplätze oder Garagen bescheinigungsfähig sein, wenn dies zur sinnvollen Nutzung des Gebäudes unerlässlich ist. Voraussetzungen für die Ausstellung einer Bescheinigung:

- . Das Gebäude muss im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen
- . Der Eigentümer hat mit dem Markt einen Modernisierungs- oder Instandsetzungsvertrag abgeschlossen.

Nicht bescheinigungsfähig sind:

- . Eigenleistungen (jedoch Materialkosten sind bescheinigungsfähig)
- . Laufende Instandhaltungskosten
- . Neubau von Gebäuden nach historischem Vorbild nach vorherigem Abriss
- . Einzelne bereits vorher durchgeführte Baumaßnahmen

Nur tatsächlich angefallene Aufwendungen werden von dem Markt bescheinigt. Beim Antrag sind etwaige Zuschüsse aus der Städtebauförderung o.A. anzugeben. Eine verbindliche Auskunft über die Höhe der Steuervergünstigungen kann nur das Finanzamt erteilen.

2. Was muss ich tun, um Fördermittel der Städtebauförderung zu erhalten?

- . Kontakt mit dem Markt Oberschwarzach aufnehmen.
- . Voraussetzung ist die Sanierungserfordernis zur Beseitigung baulicher Missstände, mit dem Ziel einer strukturellen und gestalterischen Aufwertung des historischen Ortskerns.
- . Anforderung einer für die Antragsteller kostenfreien Beratung des für die Ortssanierung beauftragten Architekturbüros über den Markt Oberschwarzach.
- . Vorbereiten der erforderlichen Unterlagen für einen Förderantrag wie Pläne, Angebote, Kostenzusammenstellung usw. Für komplizierte Maßnahmen ist es empfehlenswert, einen für denkmalpflegerische Belange versierten Architekten einzuschalten, um ein aussagekräftiges Gesamtkonzept zu erarbeiten.
- . Erstellen des Förderungsantrages wie Städtebauförderung, Denkmalpflege, Wohnungsbauförderung mit Hilfestellung des Marktes Oberschwarzach und des Büros des Sanierungsbeauftragten.
- . Mit der baulichen Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die Bewilligungen vorhanden sind oder ein entsprechender Modernisierungsvertrag mit dem Markt Oberschwarzach abgeschlossen ist. Förderschädliches Verhalten ist grundsätzlich zu vermeiden!
- . Abweichungen gegenüber dem eingereichten und bewilligten Projekt sind zusätzlich zu bewilligen. Auch hier darf nicht vorher begonnen werden.
- . Nach Abschluss der gesamten baulichen Maßnahme ist der Regierung von Unterfranken und dem Landratsamt Schweinfurt ein Verwendungsnachweis vorzulegen, mit Vor- und Sanierungszustand mittels Fotos, Beschreibung und den erforderlichen Handwerkerrechnungen. Auch hier wird Ihnen der Markt Oberschwarzach hilfreich zur Seite stehen.

Antragsteller (Name und Anschrift)
.....
.....
.....

Ort, Datum
.....

An:
Markt Oberschwarzach
Handthaler Straße 9
97516 Oberschwarzach

dem Antrag sind (jeweils 2-fach) beizulegen:
Lageplan, Maßstab 1:1000
Beschreibung des Vorhabens mit Plan
Kostenangebote
Finanzierungsplan

Antrag

auf Gewährung einer Zuwendung zur Instandsetzung und Gestaltung von Gebäuden und / oder
Flächen im Rahmen der Gestaltungssatzung Oberschwarzach
- Kommunales Förderprogramm des Marktes Oberschwarzach -

Straße, Hausnummer:..... Flurnummer:.....

Bezeichnung der Maßnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu den Gesamtkosten der o.g. Erhaltungs- bzw. Gestaltungsmaßnahme in Höhe von:
EUR:.....

beantrage ich als Eigentümer Zuwendungen im Rahmen der Gestaltungssatzung
Oberschwarzach - Kommunales Förderprogramm - und bin bereit, die erforderlichen Eigentmittel
aufzubringen.

Mir ist bekannt, dass die Gesamtmaßnahme mit bis zu **30 v.H.** der zuwendungsfähigen Kosten
je Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit, höchstens jedoch EUR **15.000,00** gefördert wird.

Weitere Zuwendungen habe ich beantragt / werde ich beantragen.

nein

ja, bei.....(bitte Bescheid beilegen)

Die Arbeiten werden voraussichtlich bis zum abgeschlossen.

Ich erkläre, dass ich für dieses Vorhaben zum Vorsteuerabzug berechtigt / nicht berechtigt bin;
dass das Vorhaben noch nicht begonnen und noch kein Antrag gestellt wurde.

Es ist mir bekannt, dass das Vorhaben nicht vor Bekanntgabe des Zuwendungsbescheides oder
der Bewilligung des vorzeitigen Baubeginns in Angriff genommen werden darf.

Die Zuwendungen bitte ich auf meine Konto Nr. bei der
..... BLZ: zu überweisen.

Das Anwesen / Gebäude ist ein Einzeldenkmal nach der Denkmalschutzliste:

nein

ja

Die Erlaubnis nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz wird gesondert beantragt.

.....
(Unterschrift)

- Kommunales Förderprogramm -

Bewilligungsbescheid

Zuschussantrag vom:.....

Straße, Hausnummer:..... Flurnummer:.....

Eigentümer:

Bezeichnung der Maßnahme:

1. Für das oben genannte Vorhaben bewilligt der Markt Oberschwarzach nach dem Kommunalen Förderprogramm einen Zuschuss von Mitteln des Haushaltesjahres im Wege der Anteilsfinanzierung bis zu
EUR:.....

Eine Auszahlung der Mittel im folgenden Jahr ist grundsätzlich möglich.
Andere, zusätzliche oder abweichende Maßnahmen werden mit diesem Bescheid nicht gefördert. Der Bewilligung der Maßnahme liegt der Antrag vom zugrunde.
Mit der Ausführung der Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn alle erforderlichen Genehmigungen und Erlaubnisse vorliegen.

2. Gesamtkosten der förderfähigenEUR
Maßnahme
3. von den Gesamtkosten sindEUR
voraussichtlich zuwendungsfähig:
4. es liegt folgender FinanzierungsplanEUR
zugrunde:
Zuschuss des MarktesEUR
Oberschwarzach
Eigenmittel bzw. weitere FörderungenEUR
des Zuwendungsempfängers

5. Die Maßnahme ist umgehend durchzuführen und der Verwendungsnachweis vorzulegen. Der Verwendungsnachweis besteht aus dem Formblatt "Verwendungsnachweis" und einer Ausgabenübersicht, Fotos, die den Zustand vor und nach der Sanierung zeigen (je 2-fach) und die Original-Rechnungsbelege über entstandene Ausgaben. Nach Abschluss der Maßnahme sind die beigelegten Formblätter bei dem Markt Oberschwarzach einzureichen.

6. Auflagen und Bedingungen:

Bewilligungsbescheid

7. Neben diesem Bescheid gelten noch folgende Bestimmungen:
- . Die Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) / Städtebauförderungsrecht und die dazu ergangenen Rechtsvorschriften.
 - . Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) laut Anlage
 - . Die endgültige Höhe der Förderung richtet sich nach den tatsächlichen Kosten der Maßnahme. Eine Förderung von Kostenüberschreitungen kommt nur in begründeten Ausnahmefällen in Betracht.
 - . Nach Beendigung sämtlicher Arbeiten ist eine gemeinsame Besichtigung mit dem Sanierungsbeauftragten (fachtechnische Prüfung) durchzuführen, der die Ausführung im Sinne der Vorschriften der Gestaltungssatzung feststellt.
 - . Der Markt Oberschwarzach behält sich vor, den Zuschuss zu kürzen oder zu streichen, sofern die Ausführung der Maßnahme nicht oder teilweise nicht den Festsetzungen der Gestaltungssatzung bzw. den Auflagen und Bedingungen entspricht. Maßgeblich ist die fachtechnische Prüfung des Sanierungsbeauftragten.
8. Dieser Zuwendungsbescheid ist erst wirksam, wenn der Markt Oberschwarzach die beiliegende Erklärung des Zuwendungsempfängers über die Anerkennung der Zuwendungsbedingungen vorliegt.

1. Bürgermeister

Anlagen:
Erklärung über die Anerkennung der Zuwendungsbedingungen
Formblatt Verwendungsnachweis
Ausgabenübersicht
ANBest-P

Antragsteller (Name und Anschrift)
.....
.....
.....

Ort, Datum
.....

An:
Markt Oberschwarzach
Handthaler Straße 9
97516 Oberschwarzach

dem Antrag sind (jeweils 2-fach) beizulegen:
Lageplan, Maßstab 1:1000
Beschreibung des Vorhabens mit Plan
Kostenangebote
Finanzierungsplan

Erklärung über die Anerkennung der Zuwendungsbedingungen

Straße, Hausnummer:..... Flurnummer:.....

Bezeichnung der Maßnahme:

1. Der Nachweis über die Verwendung der Mittel ist gegenüber des Marktes Oberschwarzach zu erbringen. Dieser ist berechtigt, die Verwendung der Mittel durch Einsichtnahme in die Bücher und Belege und durch örtliche Besichtigung zu prüfen.
2. Dem Markt Oberschwarzach sind als Verwendungsnachweis die geforderten unterlagen nebst zahlenmäßiger Nachweisung des Zuschussempfängers in doppelter Ausfertigung vorzulegen. Die Richtigkeit ist vom Zuwendungsempfänger zu bestätigen (siehe entspr. Formblätter)
3. Wird der Zuschuss nicht, nur teilweise oder für einen anderen als den bestimmungsgemäßen Zweck verwendet oder werden sonstige Bedingungen nicht eingehalten, so sind die Mittel in voller oder teilweiser Höhe zurückzuzahlen. Ebenso können für den Rückzahlungsbetrag Zinsen in Höhe von 6 v.H. für das Jahr verlangt werden.
4. Zuschüsse werden anteilig zurückgefordert, falls die Auflagen des Bewilligungsbescheides nicht oder nicht vollständig eingehalten oder erfüllt werden.

**Die vorgenannten Zuschussbedingungen werden durch nachstehende
Unterschrift verbindlich anerkannt.**

.....
(Ort, Datum)

.....
(Unterschrift)

- Kommunales Förderprogramm -

Prüfung und Feststellung der Zuwendungsfähigkeit

Zuschussantrag vom:.....

Straße, Hausnummer:..... Flurnummer:.....

Eigentümer:

Bezeichnung der Maßnahme:

- Antrag vollständig ausgefüllt
- Lageplan, Maßstab 1:1000
- Beschreibung des Vorhabens
- ausreichende Angebote liegen vor
(bei Kosten bis zu 10.000 EUR pro Gewerk sind zwei Angebote,
bei Kosten über 10.000 EUR sind drei Angebote beizulegen.)
- Stellungnahme des Sanierungsbeauftragten zum Vorhaben liegt vor
 - zugestimmt (ggf. mit Auflagen)
 - abgelehnt
- das Vorhaben ist förderfähig nach dem komm. Förderprogramm des Marktes Oberschwarzach
- Baugenehmigung erforderlich
 - ja
 - nein
- Baugenehmigung erteilt am:.....
- Erlaubnis nach Bayer. DSchG:
 - liegt vor
 - nicht erforderlich
- Zuwendungsempfänger zum Vorsteuerabzug berechtigt:
 - ja
 - nein

Es fehlen noch 2 vergleichbare Angebote

.....
.....

Prüfung und Feststellung der Zuwendungsfähigkeit

Pos.	Gewerk / Einzelmaßnahme	Firma	Unterlagen liegen vor		Kostenangebot vom:	Zuwendungsfähige Kosten	Zuschuss 25 v.H.
			ja	nein			
						EUR	EUR
1.							
2.							
3.							
4.							
5.							
6.							
7.							
8.							
9.							
10.							
SUMME						max. 15.000,00 EUR	

Gesamtkosten der MaßnahmeEUR

Zuwendungsfähige Kosten:EUR

Zuschuss des Marktes Oberschwarzach
(30 v.H aus EUR, max. EUR 15.000,00)EUR

Zuwendungsbescheid vom:EUR

bisher bewilligt:

am:EUR

am:EUR

am:EUR

bisher ausgezahlt:

am:EUR

am:EUR

am:EUR

.....
(Markt Oberschwarzach)

.....
(Sanierungsbeauftragter, technisch geprüft)

Antragsteller (Name und Anschrift)

Ort, Datum

Seite 1

.....
.....
.....

.....

An:

Markt Oberschwarzach
Handthaler Straße 9
97516 Oberschwarzach

Verwendungsnachweis

zur Instandsetzung und Gestaltung von Gebäuden und / oder Flächen im Rahmen der
Gestaltungssatzung Oberschwarzach
- Kommunales Förderprogramm des Marktes Oberschwarzach -

Straße, Hausnummer:..... Flurnummer:.....

Bezeichnung der Maßnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den Gesamtkosten der o.g. Erhaltungs- bzw. Gestaltungsmaßnahme wurde ein Zuschuss in Höhe von:

EUR:.....

mit Bescheid vom Nr. bewilligt.

Es wird versichert, dass

. die Ausgaben im Zusammenhang mit dem geförderten Vorhaben angefallen sind und mit der Baurechnung übereinstimmen

. die nicht zuwendungsfähigen Beträge, z.B. Rückforderungen und Rückzahlungen abgesetzt werden.

.....
(Unterschrift)

Anlagen:

- Übersicht über die Ausgaben, 2-fach
- Fotos vorher / nacher, 2-fach
- Original-Rechnungsbelege, 1-fach

Antragsteller (Name und Anschrift)

Ort, Datum

Seite 2

.....
.....
.....

.....

An:

Markt Oberschwarzach
Handthaler Straße 9
97516 Oberschwarzach

Verwendungsnachweis

zur Instandsetzung und Gestaltung von Gebäuden und / oder Flächen im Rahmen der
Gestaltungssatzung Oberschwarzach
- Kommunales Förderprogramm des Marktes Oberschwarzach -

lfd.Nr.	Tag der Zahlung	Empfänger Grund der Auszahlung	Betrag EUR
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			
SUMME			

.....
(Sanierungsbeauftragter, technisch geprüft)

- Kommunales Förderprogramm -

Endabrechnung

Zuschussantrag vom:.....

Straße, Hausnummer:..... Flurnummer:.....

Eigentümer:

Bezeichnung der Maßnahme:

Verwendungsnachweis vom:

Pos.	Gewerk / Einzelmaßnahme	Rechnungs- betrag	Firma	zuwendungsfähige Kosten
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				
SUMME				

- Kommunales Förderprogramm -

Endabrechnung

Zuwendungen Dritter

Landratsamt Schweinfurt:	EUR
Landesamt für Denkmalpflege:	EUR
Bezirk Unterfranken:	EUR
Sonstige	EUR

Fördersatz 30 v.H. Zuschuss des Marktes Oberschwarzach

.....EUR

sachlicher Bericht

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....
(Markt Oberschwarzach)

.....
(Sanierungsbeauftragter, technisch geprüft)

Historisches Orts- und Baugefüge mit Denkmalliste

Oberschwarzach dürfte einer der ältesten Siedlungsorte in dieser Region sein. Archäologische Funde verweisen auf mittel- und jungsteinzeitliche Niederlassungen bis ca. 9.000 V. Chr. und auf Siedlungen aus der Eisenzeit um 450 V. Chr., auf merowingische Reihengräberfelder und auf eine untertägige mittelalterliche Ortsbefestigung. Historisches Zentrum ist der Kirchberg mit seiner topografischen Besonderheit, der katholischen Pfarrkirche St. Peter und Paul und das überragende ehemalige fürstbischöfliche Amthaus aus der Renaissance.

Charakteristisch ist das unregelmäßige Parzellengefüge mitsamt dem zweigeteilten Wege- und Straßensystem, das ein phasenhaftes Wachsen der Ortschaft und seinen zusammengesetzten additiven Charakter deutlich macht.

Platzartige Aufweitungen, besonders vor dem Kirchhof, dem Amtschloss und im nördlichen Bereich der Hauptstraße ersetzen das sonst typische räumliche Zentrum, wie z.B. den gewohnten Marktplatz.

Die noch im einzelnen benannten Denkmäler besitzen in ihrer Vielfalt ein außerordentliches Alleinstellungsmerkmal und fordern dazu auf, dieses einmalige, in der Region nicht vergleichbare Bau- und Raumgefüge nachhaltig unter den Schutz zu stellen.

Der auf den ersten Blick geschlossene Ortsgrundriss wird durch baulich-räumliche Gegensätze in seiner einmaligen Ortsstruktur bestimmt; der erhöht liegende Bereich um den Kirchplatz mit wichtigen Sonderfunktionen wird auch im kommunalen Denkmalkonzept durch die nobilierte Architektur deutlich als Merkzeichen wahrgenommen.

Die durch drei rechtwinklige Bögen gewundene Hauptstraße um den Kirchberg weist auf frühere Ortsentwicklungen im nördlichen Ortsgefüge hin. Auffällig sind in den Kurven die platzartigen Aufweitungen und die dreigliedrige Zuwegung zum Kirchplatz.

Im nördlichen Altort ist damit ein uneinheitliches Parzellengefüge auffällig, während der südliche Ortsteil eine geplante Ortsstruktur mit seiner linearen Hauptstraße und rechtwinkligen Seitengassen die phasenweise Ortserweiterung sichtbar macht. Die Erhaltung dieses zweigeteilten Straßengefüges ist ein städtebauliches Erscheinungsbild, das zur Identität des Ortes beiträgt. Begleitend prägen auch die baulich geschlossenen Straßenräume die städtebauliche Gesamtstruktur.

Eine Besonderheit sind sogenannte Straßenplätze, wie an der Einmündung der Vorstadt in die Hauptstraße und im zweigeteilten Platzraum in der Wethstraße, die sich zusätzlich höhenversetzt mit einer Lindenallee als länglichen Raum darstellt.

Zu den geschlossenen Platzräumen zählt mit ganz eigenem Charakter in seiner Unversehrtheit der Platz vor der Kirche als ehemaliger Kirchhof; er ist als Vorfeld zur Kirche unverzichtbar, daran angebunden die breite Auffahrt zum Kirchberg.

Die überragende, als Höhendominante einmalige Gebäudegruppe des Kirchberges bildet die Orts-silhouette mit Pfarrkirche und ehemaligem Amtschloss und beansprucht den Schutz der Freistellung ohne Beeinträchtigung von bedrängenden und höhenmäßig konkurrierenden Baumassen zur Bewahrung des Ortsbildes.

Die mittig durch den Ort offen fließende Schwarzach verläuft von Osten von der Weethstraße nach Westen zur Dorf-mühle. An den Ortsrändern wird das Gewässer von Gehölzstreifen begleitet. Mehrere Brücken und Stege überqueren den Bach. Innerorts wird die Schwarzach von landwirtschaftlichen Nebengebäuden begleitet. Eine Zugänglichkeit ist an der Handthaler Straße und an der Unteren Ofengasse möglich.

Die Schwarzach hat sich seit Erstellung des Urkatasters 1833 nicht verändert und zählt zu den erhaltenden Gestaltungselementen in Oberschwarzach.

Regierungsbezirk Unterfranken
Landkreis Schweinfurt
Markt Oberschwarzach



Baudenkmäler

- D-6-78-164-52** **Alttännig.** Gedenkstein, in Form eines Pyramidenstumpfes mit Reliefdarstellung Johannes des Täufers, auf einem Tischsockel mit Reliefdarstellung eines Waldunfalls und Inschriften, Sandstein, bez. 1836; Straße von Altenschönbach nach Schönaich, Waldabteilung Alttännig.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-68** **Aschengrund.** Fluraltar, Nische mit Relief des Kreuzschleppers in Rocaille-Rahmung mit geschwungener Verdachung, Sockel mit Inschrift, Rokoko, bez. 1776; Flankenmauern erneuert.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-18** **Bimbacher Straße.** Bildstock, auf niedrigem Tischsockel eine Säule, Aufsatz mit Relief der Kreuzigung Chridti mit zwei Assistenzfiguren, Rückseite hl. Michael mit Schwert und Waage, Sandstein, 1738; an der Straße nach Bimbach.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-21** **Breitbach 18.** Bildstock, sich verjüngender abgefaster Vierkantschaft auf Sockel, Aufsatz mit Pietà-Relief, errichtet 1911, erneuert 1989.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-20** **Breitbach 29.** Kath. Filialkirche St. Johannes der Täufer, Saalbau mit polygonalem Chorabschluss und Dachreiter, 1757; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-59** **Dachs.** Pfeilerbildstock, Inschriftensockel mit wenig eingezogenem Mittelstück mit Bildnische und einem Aufsatzblick, in der Nische die Figur des hl. Urban im Bischofsornat, neugotisch, bez. 1873; nordöstlich des Ortes, am Fuß der Weinberge.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-55** **Dorfstraße 6.** Bauernhof, zweigeschossiges giebelständiges Halbwalmdachhaus mit verputztem Fachwerkobergeschoss, 18. Jh.; Nebengebäude, Satteldachbau aus Bruchsteinmauerwerk, 18. Jh.; Hofmauer mit Pforte, bez. 1799.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-53** **Dorfstraße 8.** Kath. Filialkirche St. Bartholomäus, Bruchsteinbau mit eingezogenem Chor und Dachreiter, 1924.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-54** **Dorfstraße 21.** Fußgängerpforte mit Kugelaufsätzen, Sandstein, bez. 1788/1840.
nachqualifiziert

- D-6-78-164-56** **Dorfstraße 29.** Mariensäule, Tischsockel mit gefastem Schaft, Figur der Maria Immaculata, neugotisch, 1875; Ortsende nach Gerolzhofen.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-26** **Düttingsfeld 10.** Kath. Filialkirche St. Wendelin, Sandsteinquaderbau mit Dachreiter und Sandsteingewänden, neugotisch, 2. Hälfte 19. Jh.; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-29** **Eichelsteig.** Steinkreuz, sog. Magdalenenkreuz an der Stelle der abgegangenen Wallfahrtskirche "Steinbrünner Magdalena" mit Franziskanerhospitz, hohes Kreuz auf Sockel, Sandstein, bez. 1867.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-57** **Gartenäcker.** Bildstock, Tischsockel mit Säule, Ausatz mit Darstellung der Kreuzigung Christi, Rückseite Pietà, Seitenfiguren, bez. 1707; erneuert 2010; am Ortsausgang nach Mutzenroth.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-27** **Handthal 8.** Kath. Filialkirche St. Maria Magdalene, Saalbau mit polygonalem Chorabschluss und Dachreiter, 1811; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-28** **Handthal 28.** Bildstock, schmaler Sockel mit Säule, Aufsatz von stilisiertem Blattwerk und Voluten gerahmt, Reliefdarstellung der Kreuzigung mit Assitenzfiguren, Seitenfiguren hl. Dorothea und hl. Banthaleon, bez. 1709; erneuert; am östlicher Ortsausgang.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-1** **Hauptstraße 1.** Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Walmdachbau mit geohrten Fensterrahmen, 18. Jh.; Hausfigur, hl. Joseph, Sandstein; Pfeilerportal mit Kugelaufsätzen, Sandstein.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-2** **Hauptstraße 8.** Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Halbwalmdachbau mit Zierfachwerkobergeschoss und geohrten Fensterrahmen, 1737.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-3** **Hauptstraße 15.** Gasthaus "Zur Traube", zweigeschossiger giebelatändiger Satteldachbau mit Zierfachwerkgiebel, geohrte und gefaste Sandsteingewände im EG, bez. 1669.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-4** **Hauptstraße 17.** Hausfigur, Muttergottes, in einer Nische, 18./19. Jh.
nachqualifiziert

- D-6-78-164-5** **Hauptstraße 22.** Relief, Marienkrönung, 18./19. Jh.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-6** **Hauptstraße 24.** Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit geohrten Fensterrahmen, bez. 1749; Immaculata-Figur.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-7** **Hauptstraße 29.** Hoftor mit Fußgängerpforte, Kugelaufsätze, Sandstein bez. 1776; Nepomuk-Figur, auf einer Konsole am Haus, 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-8** **Hauptstraße 36.** Bildstock, Tischsockel mit Säule auf Vierkantfuß, Aufsatz mit Reliefdarstellung der Kreuzigung Christi mit zwei Assistenzfiguren, auf der Rückseite Relief des hl. Valentin mit zwei Stifterfiguren, von eisernem Doppelkreuz bekrönt, am Sockel bez. 1843.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-19** **Hauptstraße; Hofwiesen.** Kreuzstein, bez. 1520; Ortsausgang nach Siegendorf.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-22** **Haus Nr. 14.** Hausfigur, Pietà, 19. Jh.
nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert
- D-6-78-164-44** **Hofäcker.** Kreuzstein, auf der Vorder- und Rückseite je ein erhabenes Wiederkreuz (sog. "Ebracher Typ"), je links daneben eine Pflugreute, mittelalterlich; an der Straße nach Ebersbrunn.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-23** **In Breitbach.** Bildstock, viereckiger Schaft auf Inschriftensockel mit Aufsatz, Reliefdarstellung der Hl. Dreifaltigkeit, neubarock, bez. 1905; an Straßenkreuzung, im Dorf.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-24** **In Breitbach.** Wegkreuz, Kruzifix auf Sandsteinsockel, 1915; im Dorf.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-30** **In Kammerforst.** Kath. Kapelle St. Valentin, kleiner Zeltdachbau mit Dachreiter auf quadratischem Grundriss, 1708.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-43** **In Schönaich.** Wegkapelle, kleiner Massivbau mit Satteldach und vergitterter Nisch, Figurengruppe Pietà aus Sandstein auf einem Sockel, bez. 1843; am Ortsende nach Breitbach.
nachqualifiziert

- D-6-78-164-47** **In Schönaich.** Bildstock, rundbogiger Aufsatz mit Bekrönungskreuz und Relief des hl. Georg und den vierzehn Nothelfern, 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-49** **In Siegendorf.** Bildstock, Vierkantschaft auf niedrigem Tischsockel, Aufsatz mit Pietà, bez. 1859.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-32** **Kammerforst 19.** Bildstock, gefaster vierkantschaft auf gemauertem Sockel, Aufsatz mit Reliefdarstellung der Kreuzigung Christi, Seitenfiguren, 17./18. Jh.; am Weg nach Breitbach.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-13** **Kirchberg.** Mariensäule, hohe Sandsteinsäule mit Marienfigur, von eiserner Einfriedung umgeben, neugotisch, 2. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-10** **Kirchberg 3.** Wohnhaus, ehem. Schule, zweigeschossiges Satteldachhaus mit goehrten Fensterrahmungen, 18./19. Jh.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-11** **Kirchberg 4.** Kath. Pfarrkirche St. Petrus und Paulus, dreischiffige Hallenkirche mit Polygonalchor 1478, 1602 überarbeitet, Langhaus 1947, Turm im Kern spätgotisch; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-60** **Kirchberg 7.** Gemeindehaus, eingeschossiger Sandsteinquaderbau mit Treppengiebeln, 2. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-12** **Kirchberg 11.** Ehem. Fürstbischöfliches Amtshaus, dreigeschossiger Satteldachbau mit Treppengiebeln, polygonaler Treppenturm und zwei runde Ecktürme mit Welschen Hauben, erbaut ab 1600 anstelle eines älteren Schlosses der Truchsesse von Henneberg, erweitert unter Fürstbischof Julius Echter von Mespelbrunn ab 1604, Umgestaltet 1720, bez. 1614; eingeschossige Nebengebäude um einen Vierseithof.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-16** **Kr SW 48.** Kreuzschlepper, auf einem Tischsockel balusterartiger Schaft, Aufsatz mit Kreuzschlepper, Original aus Sandstein von 1732; ersetzt durch eine Kopie aus Muschelkalk 2009; am südwestlichen Ortsrand.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-25** **Linden.** Wegkapelle, kleiner Massivbau mit Satteldach und Nische, bez. 1821; am westlichen Ortsausgang, an der Bundesstraße 22.
nachqualifiziert

- D-6-78-164-58** **Mahlholzäcker.** Bildstock, auf hochrechteckigem Sockel ein achteckiger Schaft mit Krabben besetztem Aufsatz, Darstellung der Hl. Dreifaltigkeit und der Pietà, neugotisch, bez. 1840, erneuert 1986; südwestlich des Ortes, an einer Wegegabel.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-34** **Mutzenroth 3.** Kath. Filialkirche St. Lukas, Sandsteinquaderbau mit Satteldach und Dachreiter, neuromanisch, um 1850, 1964-65 erweitert.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-42** **Nähe Am Katzenberg.** Wegkapelle, kleiner Massivbau mit Satteldach und vergitterter Nische, darin ein Dreifaltigkeitsrelief aus Sandstein auf einem Sockel, bez. 1843; Ortsausgang nach Altenschönbach.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-9** **Nähe Hauptstraße.** Hl. Nepomuk, Sandsteinfigur auf einem Sockel mit Inschrift, bez. 1808, erneuert 1973; bei der Bachbrücke.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-33** **Nähe Kammerforster Weg.** Retabel-Bildstock, Inschriftensockel, darüber eine von Säulchen gerahmte Bildplatte mit Darstellung der Mutter Gottes und Abdeckung mit Flachgiebel, Sandstein, bez. 1881; am Weg nach Breitbach.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-17** **Nähe Schallfelder Weg.** Bildstock, auf niedrigem Tischsockel Vierkantschaft mit Aufsatz, Reliefdarstellung der Kreuzigung Christi mit Assistenzfiguren, auf der Rückseite Relief der Pietà mit Schwert, bez. 1772; Kreuzung der Straßen nach Mutzenroth und Bimbach, nördliches Ortsende.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-15** **Nähe Schallfelder Weg; Nähe Kirchberg.** Friedhofskreuz auf Sandsteinsockel mit historischem Dekor, 19. Jh.; Kreuzwegstationen, um 1900.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-36** **Pfaffenteich.** Bildstock, auf abgeschrägtem Inschriftensockel ein hoher, sich verjüngender abgefaster Schaft, Aufsatz mit Relief der Pietà, Seitenfiguren hl. Wendelin und hl. Sebastian, von Johann Hillenbrand, Straße nach Oberschwarzach.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-46** **Sandwiesenbach; Tannenschlag; Klosterweg.** Steinkreuz, Sandstein; Waldabteilung Herrgotts Schlag.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-40** **Schönaich 1.** Relief der Pietà, Sandstein, 19. Jh.; im Giebel.
nachqualifiziert

- D-6-78-164-39** **Schönaich 6.** Relief, Marienkrönung, bez. 1843; im Giebel.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-38** **Schönaich 8.** Hausfigur, Muttergottes mit Kind, bez. 1842.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-41** **Schönaich 9.** Relief, Marienkrönung, 19. Jh.; im Giebel.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-37** **Schönaich 11.** Kath. Filialkirche St. Michael, unverputzter Sandsteinquaderbau mit Dachreiter, neugotisch, 2. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-51** **Siegenderf 1.** Wegkapelle, kleiner massiver Satteldachbau, mit Kreuzigungsrelief von 1677, erneuert 1973; Ortsausgang nach Oberschwarzach.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-61** **Siegenderf 1.** Friedhofskreuz, Sandstein, 1934 von Georg Kreisel (Zell); renoviert 1974.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-48** **Siegenderf 11.** Kath. Filialkirche St. Wendelin, kleiner Satteldachbau mit Dachreiter und ingezogenem Chor, Mitte 19. Jh., 1970 erneuert.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-50** **Siegenderf 27.** Bildstock, Inschriftensockel Vierkantschaft, Aufsatz mit Relief des hl. Georg, Rückseite hl. Anna, bez. 1842; erneuert 1974 und 2006; im Ort
nachqualifiziert
- D-6-78-164-35** **St 2272.** Bildstock, auf breit angelegtem, aus Sandsteinquadern gemauertem Sockel einer verkürzten Säule, Aufsatz mit Kreuzigungsrelief, 18. Jh.; am Ortsausgang nach Wiebelsberg.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-31** **Straßenäcker.** Wegkreuz, hohes Sandsteinkreuz mit Korpus aus Muschelkalk, errichtet 1891, renoviert 1950; an der Straße nach Oberschwarzach.
nachqualifiziert
- D-6-78-164-14** **Untere Ofengasse.** Tabernakelbildstock, auf einem viereckigen Sandsteinsockel ein rundbogiger Aufsatz, der vor von zwei Säulchen und hinten von einer Reliefplatte getragen wird, die Darstellung auf der Reliefplatte zeigt die Hl. Dreifaltigkeit, , 18. Jh.
nachqualifiziert

D-6-78-164-45 **Wengertsberg.** Kreuzstein, mittelalterlich; alte Steige, Gabelung Klosterweg.
nachqualifiziert

Anzahl Baudenkmäler: 62

Bodendenkmäler

- D-6-6128-0006** Siedlung des Mittelneolithikums.
nachqualifiziert
- D-6-6128-0008** Siedlung des Neolithikums und der jüngeren Latènezeit.
nachqualifiziert
- D-6-6128-0009** Freilandstation des Paläolithikums und des Mesolithikums sowie Siedlung der Linearbandkeramik und Brandgräber der Hallstattzeit.
nachqualifiziert
- D-6-6128-0015** Körpergräber vermutlich des Mittelalters.
nachqualifiziert
- D-6-6128-0065** Untertägige Teile der abgegangenen mittelalterlichen und neuzeitlichen Ortsbefestigung von Oberschwarzach.
nachqualifiziert
- D-6-6128-0066** Untertägige Teile der Kath. Pfarrkirche St. Petrus und Paulus in Oberschwarzach, Fundamente mittelalterlicher Vorgängerbauten sowie Körpergräber des Mittelalters und der frühen Neuzeit.
nachqualifiziert
- D-6-6128-0067** Untertägige Teile des frühneuzeitlichen Schlosses in Oberschwarzach sowie Fundamente eines vermutlich spätmittelalterlichen Vorgängerbaus.
nachqualifiziert
- D-6-6128-0068** Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im ehem. befestigten Ortsbereich von Oberschwarzach mit frühneuzeitlicher Ortserweiterung.
nachqualifiziert
- D-6-6128-0072** Untertägige Teile der frühneuzeitlichen Kath. St. Johannes Kirche in Breitbach.
nachqualifiziert

D-6-6128-0081 Fundamente einer abgegangenen Kapelle der frühen Neuzeit.
nachqualifiziert

Anzahl Bodendenkmäler: 10

Impressum

Herausgeber

Markt Oberschwarzach

1. Bürgermeister Manfred Schötz

Handthaler Straße 9, 97516 Oberschwarzach

Verfasser

ARGE Schröder Faber Kiesel

Dag Schröder, Architekt und Stadtplaner

(Deutschfeldstraße 6, 97422 Schweinfurt)

Katrin Faber, Architektin und Innenarchitektin

(Altstadtstraße 20A, 97422 Schweinfurt)

Barbara Kiesel, Architektin und Denkmalpflegerin

(Windthorststraße 7, 99096 Erfurt)

Bildnachweis

Bildrechte: ARGE Schröder Faber Kiesel

Lagepläne: Markt Oberschwarzach

Skizzen: Baukulturhandbuch Landkreis
Schweinfurt

Denkmalliste

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Stand 2020

KDK

Kommunales Denkmalkonzept

2019

(<http://oberschwarzach.de/>)

ISEK

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

2019

(<http://oberschwarzach.de/>)

GEK

Gemeindeentwicklungskonzept

(angepasst 2023)

(<http://oberschwarzach.de/>)