

# ■ BAUGESTALTUNGSSATZUNG KLEINWALLSTADT



Baugestaltungssatzung mit Auszug aus der Fördersatzung im Sanierungsgebiet



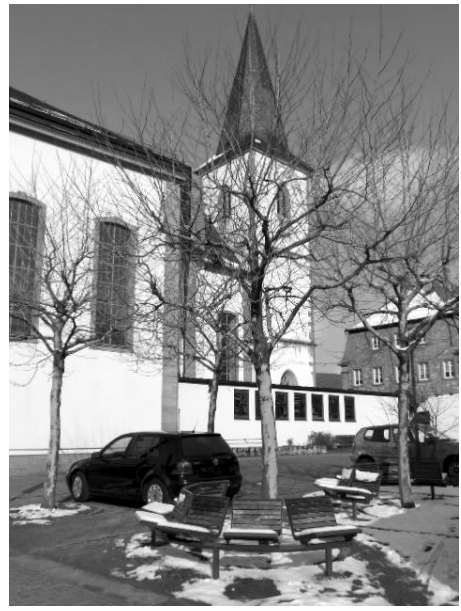
Herausgeber:  
**Markt Kleinwallstadt**  
Landkreis Miltenberg

Verfasser:  
**Planergruppe**  
**Hytrek, Thomas, Weyell und Weyell**

**1. Überarbeitung und Neuauflage November 2013**



Historische Ansicht vom Main



**KLEINWALLSTÄDTER IMPRESSIONEN**

## Zur Gestaltungssatzung

Der Ortskern von Kleinwallstadt ist in seiner geschlossenen, nahezu unverfälschten historischen Struktur bis heute erhalten geblieben. Damit stellt er ein städtebauliches und ortsbildprägendes Kleinod am Bayerischen Untermain dar.

Vergleicht man das sogenannte „Urkataster“ aus dem Jahre 1850 mit dem heutigen Ortslageplan, so lassen sich die grundstücksmäßigen und baulichen Strukturen der mainparallelen Siedlungsanlage bis heute nachvollziehen.

Dieses städtebauliche und baukulturelle Erbe wollen die verantwortlichen Gemeindegremien wie auch die Mehrheit der Kleinwallstädter Bürger und Bürgerinnen bewahren und durch gewisse Gestaltungsregeln rechtlich sichern.

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

Als Urzelle der Ortsanlage wird eine kleine Ansiedlung entlang der heutigen Kirchgasse vermutet, deren südlicher Abschluss eine Kapelle mit umgebendem Friedhof bildet und deren Lage östlich des heutigen Kirchengebäudes gelegen haben dürfte. Zum damaligen Zeitpunkt lag dieser städtebauliche „Nukleus“ unmittelbar am Wasser oder am Mainvorland, auf Grund der topographischen Situation (höchstgelegener Punkt im historischen Ortskern) vermutlich hochwasserfrei.

Danach erfolgten die Erweiterungen nach Norden, Osten und Süden.

Eindeutige Aussagen zur Entstehungsgeschichte des Ortes lassen sich jedoch erst mit dem Bau der Ortsbefestigung belegen, die in der Zeit des 15. - 16. Jahrhunderts entstanden ist. Die bauliche Entwicklung beschränkte sich auf Gebäude entlang der Hauptstraße und Marktstraße sowie der Oberen (Tor)straße.

Zurzeit des Urkatasters von ca. 1850 ist die bauliche Entwicklung innerhalb der Befestigungsmauern weitgehend abgeschlossen, die Bebauung reicht bis an den Main. Weiterhin unbebaut blieb die Fläche um das heutige Rathaus sowie nördlich der Oberen (Tor)straße.



Weygand'sche Karte von 1775



Die klassische Bebauungsstruktur in unseren Ortskernen war und ist besonders in Kleinwallstadt noch die sogenannte fränkische Hakenhofreithe. Sie ist als Zweiseit- oder Dreiseithof der typische „Siedlungsbaustein“.

Dabei steht das meist zweigeschossige Wohngebäude giebelständig zur Straße; die Hofzufahrt ist oft mit einem sandsteingefassten Torbogen mit seitlich angeordneter Türe („Springer“) geschlossen.

Ein- oder teilweise zweiseitig wird der Innenhof durch Stallnebengebäude eingerahmt. Den hinteren Hofteil beschließt die quergestellte Scheune mit Tenne und oft mit Kellergewölbe. Hinter der Scheune schließt sich der Hausgarten an.

Der Charakter der Kleinwallstädter Straßen wird somit von gereihten, giebelständigen Wohnhäusern gebildet, auch wenn in jüngeren Zeiten die Hofzufahrten überbaut und die Dächer mit der Traufe zur Straße gedreht wurden.



typische Reihung fränkischer Hofreithen

Ab 1900 erfolgte die Besiedlung Kleinwallstadts mit Anschluss an die Eisenbahnlinie Aschaffenburg – Miltenberg außerhalb des Ortskerns entlang der Bahnhofstraße / Wallstraße. Die letzten beiden Bereiche innerhalb der Ortsbefestigung werden um die Jahrhundertwende baulich geschlossen.

Einige Gebäudeabbrüche sind seit 1900 am westlichen Ende der Main-gasse zu verzeichnen. Hier hat Hochwasser die Wohnhäuser vermutlich unnutzbar gemacht.

Die folgende Gestaltungssatzung in ihrer Neufassung von 2013 gibt Hinweise zur baulichen Gestalt bei Sanierungs- und auch Neubauvorhaben. Sie gilt als Ortsgesetz und ist im Zusammenhang mit dem Baugesetzbuch des Bundes (BauGB) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Grundlage für alle baulichen Veränderungen.

Ihr Geltungsbereich ist deckungsgleich mit dem erweiterten Sanierungsgebiet; im Zeitraum der Sanierungsdurchführung können dort Fördermittel für Bauvorhaben aus dem „Kommunalen Förderprogramm“ bereitgestellt werden.

Umfassende Sanierungsmaßnahmen, also nicht nur Maßnahmen an der Gebäudeaußenhaut, sollten im vorab mit der Marktverwaltung / Sanierungsberater und mit der Regierung von Unterfranken besprochen werden. Hier können unter Umständen höhere staatliche Fördermittel bereitgestellt werden.

Näheres dazu ist in der Gestaltungssatzung im Anhang beigefügt.

**BAUGESTALTUNGSSATZUNG**  
1. Überarbeitung  
**(Ortssatzung) des Marktes Kleinwallstadt**

Baugestaltungssatzung (Ortssatzung) über die äußere Gestaltung und Unterhaltung baulicher Anlagen, Freianlagen sowie der Außenwerbung und über Abstände und Abstandsflächen für den Bereich des historischen Ortszentrums von Kleinwallstadt.

Zur Erhaltung und Pflege der Bausubstanz des Ortskernbereiches, dem in geschichtlicher, baugeschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Hinsicht besondere Bedeutung zukommt, hat der Marktrat in seiner Sitzung vom 25.11.2013 aufgrund Art. 81, Abs.1, Nr. 1, 2, 5 und 6 (BayBO) für den Markt Kleinwallstadt folgende Satzung beschlossen:

**Generalklausel**

Der historische Ortskern von Kleinwallstadt mit seinem weitestgehend unzerstört gebliebenen, städtebaulichen Zusammenhang soll durch eine Ortssatzung geschützt werden.

Die Erhaltung und Pflege der Gebäude, Nebenanlagen und Freiflächen des Ortskernes ist für die gemeindlichen Körperschaften und für die Bürger des Marktes eine besondere Verpflichtung.

Das ortsbildprägende Bauegefüge ist bei allen baulichen Maßnahmen grundsätzlich zu berücksichtigen. Form, Maßstab, Werkstoffe, das Verhältnis der Baumassen und die Bauteile zueinander wie auch die Farbgebung sollen in Übereinstimmung mit der historischen Umgebung das Bauen mit heutigen Elementen und Materialien durchaus zulassen.

Grundsätze:

- Veränderungen müssen sich am Bestand orientieren und sich in die umgebende Substanz einfügen.
- Gestaltungsmängel sind im Zuge baulicher Maßnahmen im Sinne der Satzung zu beseitigen.

- Neubauten und neue Bauteile sollen als solche zu erkennen sein.
- Bei allen Maßnahmen ist auf eine qualitative, handwerkliche und technische Ausführung zu achten.
- Auf neue funktionale Anforderungen und Techniken (z.B. Wärmeschutz, Energieerzeugung, Medien) sind im Sinne dieser Satzung geeignete gestalterische Lösungen zu suchen.



„Urkataster“ von 1850





heutiger Ortskern

## § 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in einer unmaßstäblichen Karte durch eine unterbrochene Linie dargestellt. Die Karte ist als Anlage 1 der Satzung angehängt und Bestandteil dieser Satzung.

Baudenkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind in der Anlage 2 beschrieben.

Die novellierte Satzung bezieht neben dem, schon in der Satzung vom 01.01.2002 beschlossenen, historischen Ortskern auch die Innerortsgebiete östlich der Wallstraße bis zur Bahnlinie und die nördliche Bebauung der Bahnhofstraße mit MR-Beschluss vom ..... mit ein.

Diese Ortsbereiche prägen vom Erscheinungsbild - Ortserweiterung des späten 19. Jhdts., verbunden mit der Erstellung des Bahnhofs - zusätzlich das Kleinwallstädter Ortsbild. Die gestalterische und substanzielle Erhaltung der gründerzeitlichen Ortserweiterung ist neben der Pflege des spätmittelalterlich geprägten Dorfkerns von öffentlichem Interesse.

## **§ 1.2 Sachlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für alle baulichen Maßnahmen:

- Genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige Errichtung, Änderung oder die Nutzungsänderung, Instandsetzung und Instandhaltung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen.
- Genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige Errichtung und Änderung von Werbeanlagen nach Art. 55 und 57, Abs. 1, Nr.11 (BayBO).
- Anzeigepflichtigen und nicht anzeigepflichtigen Abbruch bzw. die Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen nach Art. 57, Abs. 5 (BayBO).
- Die Gestaltung der privaten Freiflächen mit Mauern und Einfriedungen.

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

Im Satzungsgebiet existieren bislang keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

## **§ 2 Allgemeine Anforderungen**

Bauliche Anlagen sowie Anlagen der Außenwerbung sind so auszuführen, dass die Eigenart oder die auf Grund rechtsverbindlicher Planung beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Straßenbildes nicht gestört wird und denkmalpflegerische Belange gewahrt bleiben; insbesondere haben sich alle Baumaßnahmen und Anlagen der Außenwerbung den Bau- und Kulturdenkmälern sowie dem Charakter des historischen Ortskernes anzupassen.

## **§ 3 Bestimmungen über Einzelheiten der Baugestaltung**

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

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

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

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

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



### 3.1 DACH

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 47° bis 56°. In begründeten Fällen sind auch Mansarddächer oder Dächer mit Walm zugelassen

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

Die Ortgänge bei historischen Fachwerkgebäuden sind mit Ortbrett bzw. Zahnleiste auszuführen.

Dachflächengleiche Fensteröffnungen (Dachliegefenster) sind, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum sichtbar sind, mindestens 2 m vom straßenseitigen Ortgang einzubauen. Die Elemente dürfen nur in der Breite des einzelnen Sparrenabstandes eingebaut werden.

Dachdämmungen sind vorzugsweise sparrenleich oder unter den Sparren einzubauen.

Bei Aufsparrendämmungen ist der Ortgang stufenweise auszubilden (siehe „Zehntscheune“).



Satteldach mit Tonbiber



Mansarddach mit Tonbiber

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

Dachaufbauten sind entweder als Zwerchhäuser oder als Einzelgauben zulässig.

Einzelgauben sind nur in Form von Schleppgauben oder Satteldachgauben zulässig.

Seitlich abgeschrägte Gauben sind unzulässig.

Bei Scheunenausbauten sind nur Zwerchhäuser (1 Stück pro Dachfläche) und Schleppgauben zulässig.

Gauppenbänder sind nur als Lüftungsgauppen in Nebengebäuden und Scheunen zulässig.



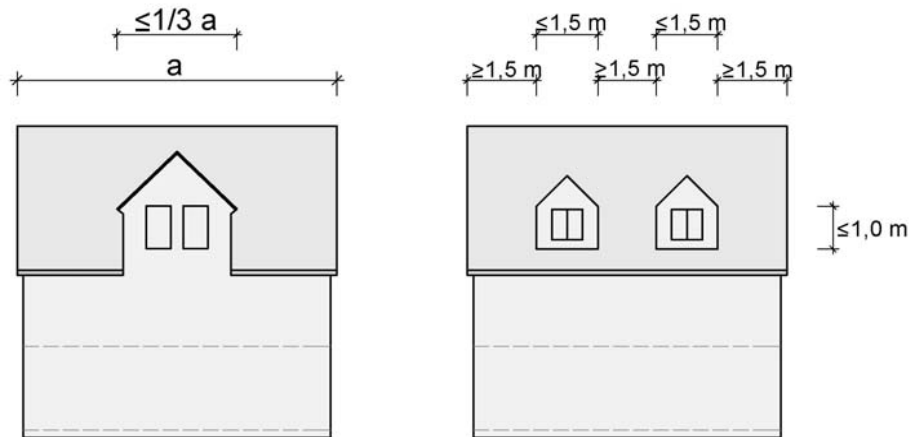
Schleppgauben



Satteldachgaube

Die folgenden Skizzen sind Teil der Satzung.

Ausführungsgrundsätze:



Zwerchhausproportion

Gaubenproportion

### 3.2 DREMPEL

Drempel sind unzulässig (Sparrenwiderlager bis zu einer Höhe von 40 cm sind zulässig).

### 3.3 FASSADENMATERIALIEN

Fachwerkfassaden sind, soweit es sich um Sichtfachwerk handelt, freizulegen. Die Farbgestaltung und Oberflächenbehandlung aller Fassaden ist mit der Marktverwaltung, der Denkmalfachbehörde (bzw. dem Sanierungsberater) abzusprechen.

Grundsätzlich sollte sich die Fachwerfarbgebung am historischen Befund orientieren.

Unzulässige Materialien bei Altbausanierungen:

- a) Kunstschiefer und Faserzementplatten
- b) Fliesen
- c) Kunststoffverkleidungen
- d) Metallverkleidungen
- e) Kunststeinverkleidungen
- f) Scheinfachwerk

Alle Holzverbindungen an Außenfassaden sind zimmermannsmäßig herzustellen.

Vorhandene Inschriften und Schnitzwerke sind textlich und figürlich und in der Art der Ausführung zu erhalten.

Zur energetischen Aufwertung von Altbauten wird empfohlen, ein Energieberatungsunternehmen einzuschalten (Kosten förderfähig). Der empfohlene Maßnahmenkatalog zur Energieeinsparung ist mit der Marktverwaltung bzw. dem eingesetzten Gestaltungsberater abzustimmen.



Kleinwallstädter Fachwerk



Typisches Sandsteingebäude



### 3.4 FENSTER

#### 3.4.1 Schaufenster

Fensteröffnungen für Ladenfenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Anordnung der Ladenfenster soll sich konstruktiv und optisch auf die darüberliegende Fassade beziehen. Die einzelnen Öffnungsbreiten von Schaufenstern dürfen im Lichten 3 m nicht überschreiten. Bei einer Reihung von Schaufenstern sind dazwischen gelagerte Massivstützen einzubauen. Schaufensterrahmen dürfen nur in Holz oder farbig behandeltem Metall oder Kunststoff (nicht förderfähig) ausgeführt werden. Alle einzelnen Schaufenster dürfen nur im Format eines Hochrechtecks oder Quadrats ausgeführt werden.

#### 3.4.2 Wohnungsfenster

In denkmalgeschützten Gebäuden sind ausnahmslos Holzfensterkonstruktionen zulässig.

Ansonsten sind Holzfensterkonstruktionen und Kunststofffenster (nicht förderfähig) zulässig. Rahmen und Fensterflügel müssen allerdings flächenversetzt ausgeführt werden. Fensterformate in Neubauten sind in hochrechteckiger Form einzubauen. Liegende Fensteröffnungsformate sind unzulässig.

3.4.2.1 Fenster bei Altbauten vor 1945 mit einer Öffnungsbreite von mehr als 70 cm sind als zweiflügelige Holzfensterkonstruktion (gegebenenfalls mit Oberlicht) auszuführen.

Bei einer Öffnungsbreite von unter 70 cm können einflügelige Fenster eingesetzt werden.

3.4.2.2 Alle vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Fenster in Sichtfachwerkgebäuden sollen in "echte" glasteilende, quadratische oder hochrechteckige Formate abgebende Sprossung eingeteilt werden, es sei denn, die historisch begründbare Vorlage zeigt andere Ausführungsarten. Eingeschlossene oder abnehmbare Scheinsprossungen sind nicht erlaubt.



Schaufenster im historischen Kontext



dreiflügeliges historisches „Galgenfenster“

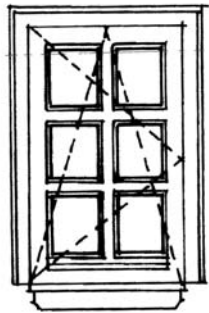


3.4.2.3 Bei Scheunenumbauten sind historisierende Sprossungen unzulässig.

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

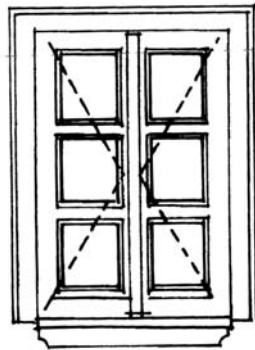
Die folgenden Skizzen sind Teil der Satzung:

✂ 0,7 – 1,00 ✂

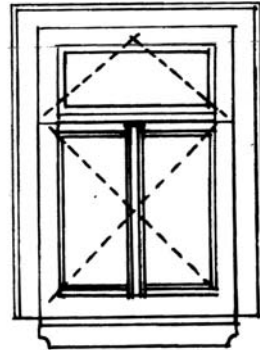


einflügliges Fenster

✂ > 1,00 ✂



zweiflügliges Fenster



dreiflügliges Fenster  
„Galgenfenster“



neues Holzfenster nach historischem Vorbild

### 3.5 TÜREN

Alte Hauseingangstüren sind nach Möglichkeit zu erhalten.  
Neue Hauseingangstüren sind bei Einzeldenkmälern nur als Holztüren zulässig, ausgenommen Ladeneingangstüren, diese können auch in Metall, farbig beschichtet ausgeführt werden.

### 3.6 FENSTERLÄDEN , SCHIEBELÄDEN, SONNENMARKISEN

3.6.1 An Fachwerkgebäuden sind Fensterläden nur als Holzklappläden oder als farbig beschichtete Alukonstruktion zulässig.

3.6.2 In anderen Gebäuden sind Rollläden zulässig, wenn die Rollladenkästen und die seitlichen Führungsschienen von außen nicht sichtbar sind (einputzen); Schiebeläden aus Holz oder Metall sind hier ebenfalls möglich.



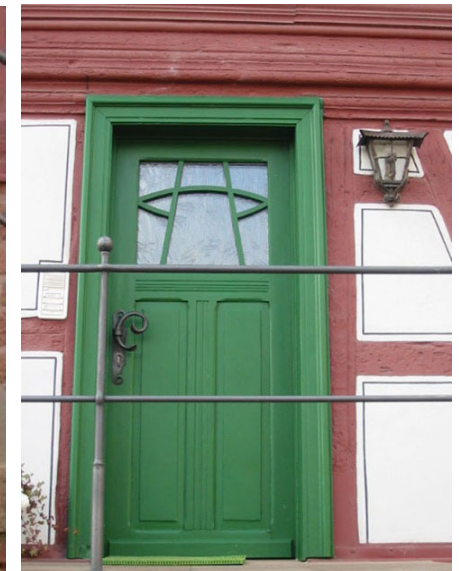
Fensterklappläden



Hauseingangstüren in Holz



Treppenanlage in Sandstein



### 3.7 TREPPEN, BALKONE, LOGGIEN, VORDÄCHER

3.7.1 Treppenanlagen vor Hauseingängen an öffentlichen Verkehrsflächen sind in heimischem Naturstein oder Natursteinverkleidung auszuführen.

Betonblockstufen mit eingefärbten Oberflächen (rot oder grau) sind ebenfalls zulässig.

3.7.2 Balkone, Auskragungen und Loggien

Balkone, massive Kragplatten und Loggien dürfen an der Straßenseite nicht angebracht werden.

3.7.3 Vordächer

Vordächer mit Kunststoffabdeckungen sind unzulässig.

### 3.8 ANTENNEN, SONNENKOLLEKTOREN, FOTOVOLTAIKANLAGEN

3.8.1 Antennen sind vorzugsweise an der straßenabgewandten Seite des Daches oder unter der Dachfläche anzubringen.

Parabolantennen sind farblich dem baulichen Hintergrund des Daches anzupassen. Aufgedruckte Werbung ist unzulässig.

Parabolantennen an der Straßenfassade zu installieren ist unzulässig.

3.8.2 Sonnenkollektoren, Solarzellen und Fotovoltaikanlagen sind zulässig. Bei giebelständig zur Straße orientierten Gebäuden sind Kollektoren mit einem Mindestabstand von 4 m vom Ortgang zu installieren. Traufständig zur Straße liegende Anlagen bedürfen einer Einzelentscheidung über Beantragung bei der Marktverwaltung.

Bei denkmalgeschützten Gebäuden ist eine Einzelabstimmung mit der Denkmalfachbehörde zu treffen.



Holzloggia mit Treppenanlage



Vordach aus Stahl/Glas



### 3.9 FREIFLÄCHENGESTALTUNG UND MAUERN

- 3.9.1 Oberflächenversiegelungen durch Asphalt oder Beton sind unzulässig. Hofflächen sind mit heimischem Natursteinmaterial (Basalt, Sandstein) oder mit Betonsteinpflaster zu pflastern. Wassergebundene Flächen sind erwünscht (feinkörniger Kies oder Split).
- 3.9.2 Die Errichtung von neuen Mauern sowie Umbau- und Instandsetzungsarbeiten an bestehenden Mauern sind in heimischem Naturstein oder grob verputztem (Kellenwurf) Mauerwerk auszuführen; Klinkermauern sind unzulässig. Mauerverkleidungen mit Fliesen sind unzulässig.
- 3.9.3 Mauern sind mit Natursteinplatten aus heimischem Material oder mit Ziegeln abzudecken (Ausnahme: Natursteinmauern mit gemauerter Mauerkrone).

### 3.10 TORE UND ZÄUNE

- 3.10.1 Bestehende Hoftoranlagen sind nach Möglichkeit zu erhalten, bzw. instandzusetzen.
- 3.10.2 Neue Hoftoranlagen (Auswechslung) sind der ursprünglichen Gestalt nachzuempfinden.
- 3.10.3 Hoftore sind in Holz oder Holz/Stahlkonstruktion auszuführen und geschlossen zu verschalen.
- 3.10.4 Zäune im Geltungsbereich der Satzung sind als Holzlattenzäune (Staketenzaun, Höhe max. 1,20 m, Lattenbreite max. 5 cm) oder Metallstabzäune auszuführen. Kunststoffzäune sind unzulässig. Drahtgeflechtzäune sind nur in straßenabseits liegenden Gärten zulässig (Höhe max. 1,60 m).



Kleinwallstädter Tor mit „Springer“



ländlicher Holzstaketenzaun



#### § 4 Werbeanlagen

Im Geltungsbereich dieser Satzung sind Werbeanlagen auch unter 1 m<sup>2</sup> von der Marktverwaltung zu genehmigen. Dies gilt nicht für Praxisschilder und ähnliches bis zu einer Größe von 0,2 m<sup>2</sup>.

Werbeanlagen die parallel zur Außenwand angebracht werden, dürfen eine zusammenhängende Fläche von 1,20 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten. Sie dürfen höchstens ein Drittel der Breite der Bezugs-Hauswand einnehmen.

Auskragende Werbeanlagen dürfen eine zusammenhängende Fläche von 0,6 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Anlagen der Außenwerbung dürfen nur unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Sie sind nicht gestattet an Einfriedigungen, Türen, Toren, Dächern, über Dach und zwischen Gebäuden.

Die Anlagen der Außenwerbung (Art. 8, BayBO) müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauglieder nicht verunstalten.

Unzulässig sind insbesondere:

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



zeitgemäße Werbeanlagen

Das Anbringen und Aufstellen von Schaukästen an den von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbaren Außenwänden ist im Einzelfall zu prüfen. Als Außenwände gelten dabei nicht Eingangsnischen.

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

Es sind nur blendungsfreie Lichtquellen zugelassen.

Firmenaufschriften sind vorzugsweise mit auf der Wandfläche aufgesetzten Buchstaben aus Metall oder Holz oder mit aufgemalten Buchstaben auszuführen. Dabei ist die Farbgebung auf die Umgebung abzustimmen. Vertikale oder schräge Anordnung der Buchstaben ist unzulässig.

Fahnschilder (Ausleger) dürfen Durchblicke auf wertvolle Baudenkmale und Plätze nicht beeinträchtigen. Sie sind handwerklich zu gestalten und müssen sich dem Bauwerk und der Umgebung harmonisch einfügen.

Leuchtschilder (Voll-Transparente) sind unzulässig.

## **§ 5 Abstände und Abstandsflächen**

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



traditionelle Beschriftung



Ausleger nach historischem Vorbild

**§ 6**  
**Abweichungen und Befreiungen**

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

In allen Fällen sind Abweichungen von dieser Satzung zu begründen.

**§ 7**  
**Ordnungswidrigkeiten**

Nach Art. 79.1 BayBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen der §§ 3 und 4 dieser Satzung verstößt.

Die Ordnungswidrigkeiten können nach Art. 79 BayBO mit einer Geldbuße bis zu €5.000,00 geahndet werden.

**§ 8**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 01.01.2002 außer Kraft.

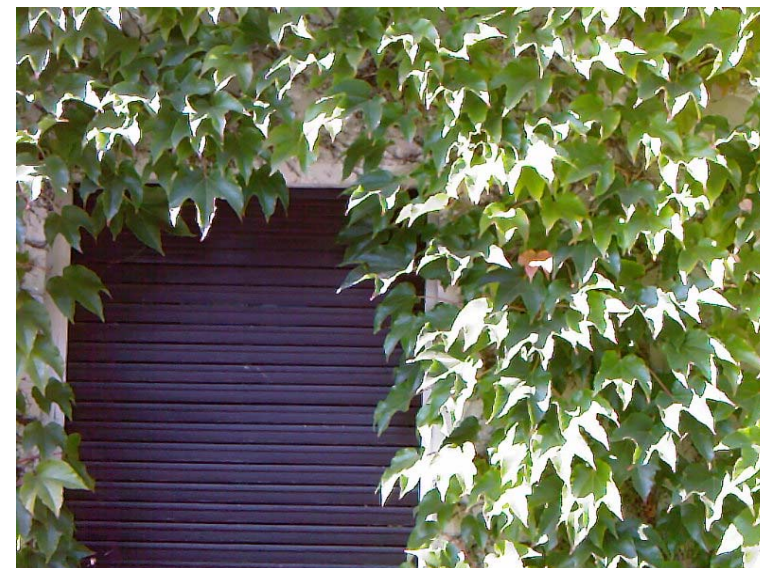
Kleinwallstadt, den .....

Markt Kleinwallstadt

.....  
Thomas Köhler - 1. Bürgermeister



Traditionelle Wandbegrünung „Echter Wein“

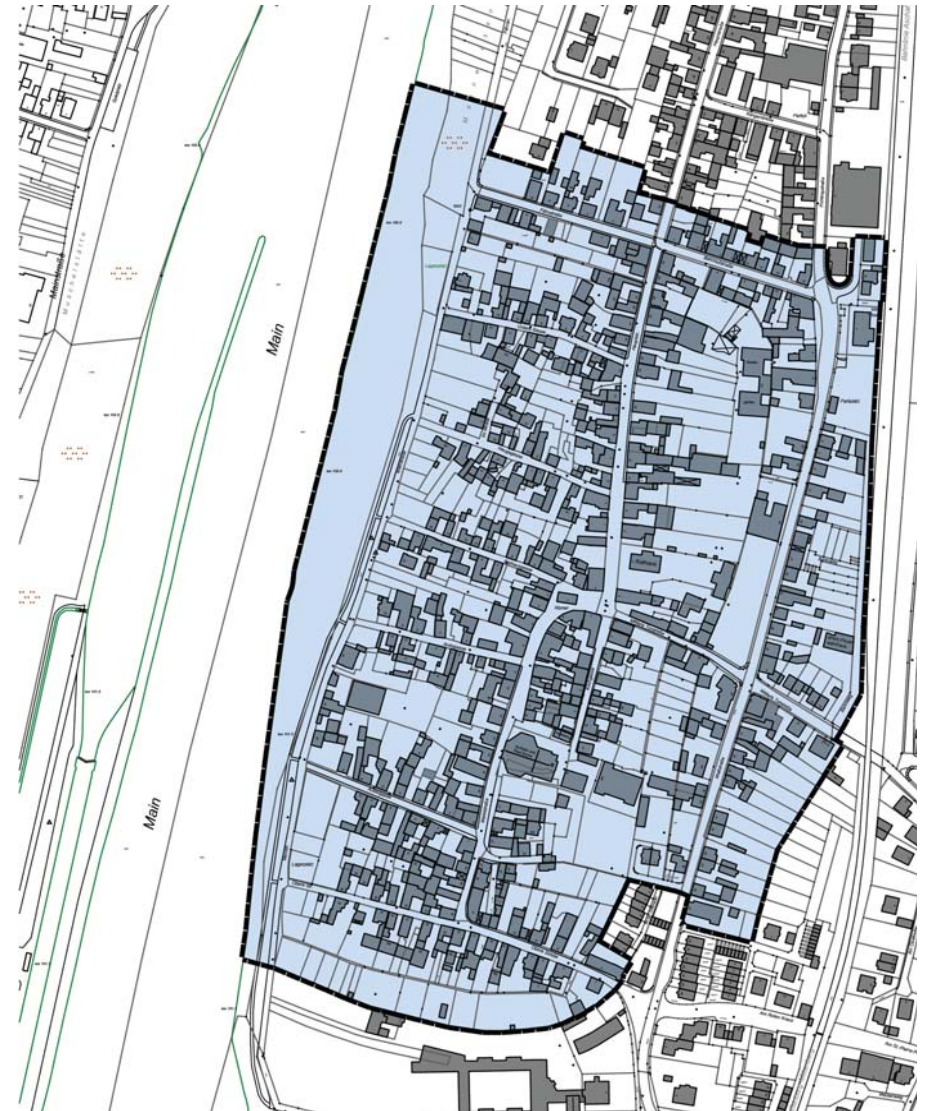


„Wilder Wein“

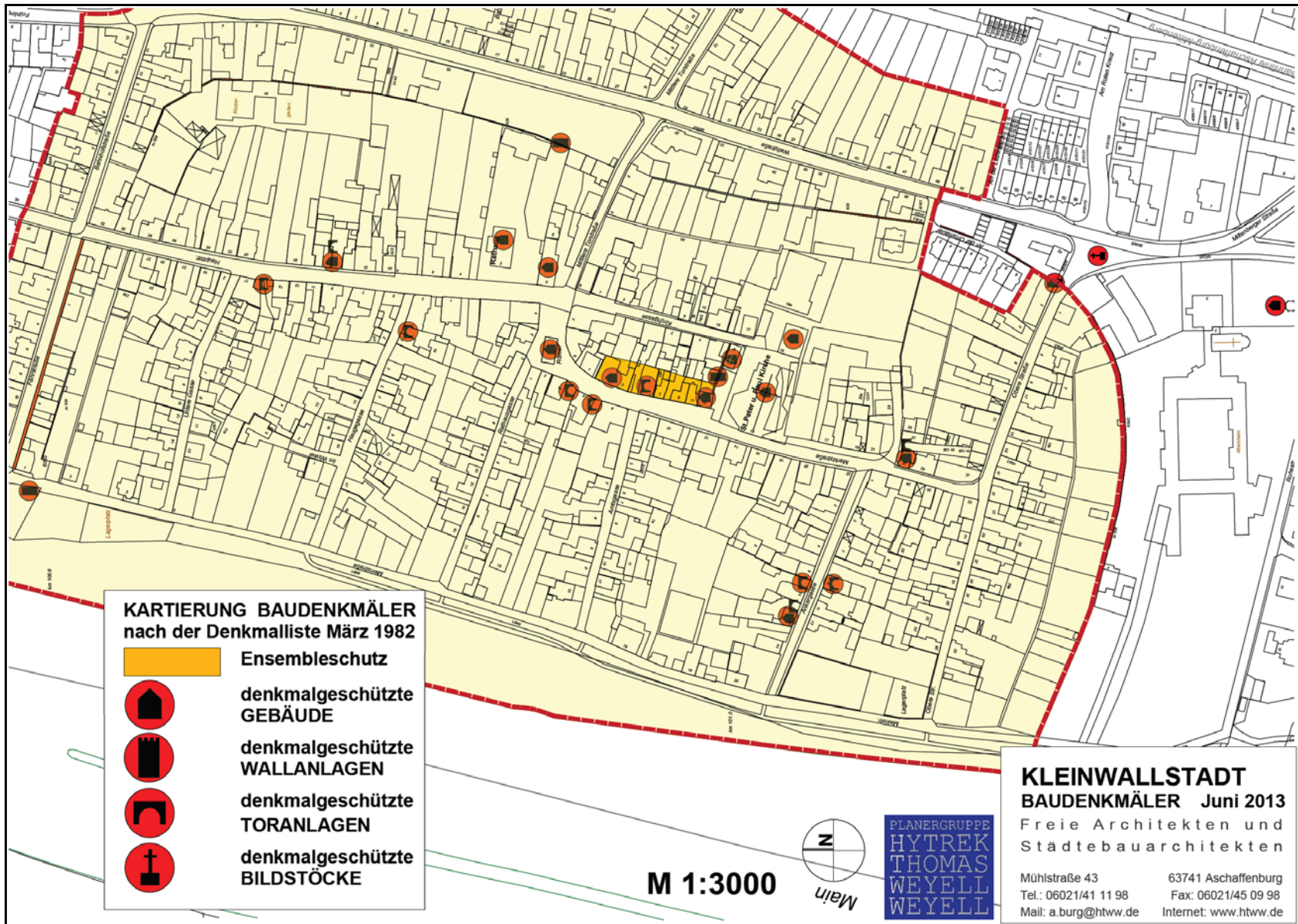


**ANLAGE 1**

Förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet  
in seiner jeweiligen Fassung







ANLAGE 2

## Baudenkmäler

(gemäß Auszug aus der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege 2013)

**Ensemble Marktstraße.** Auf der östlichen Seite der Marktstraße hat sich die ursprüngliche Bebauungsstruktur erhalten: Die Höfe reihen ihre Straßenfronten aneinander, die jeweils aus der Wohnhausgiebelseite und dem Hoftor bestehen. Die Häuser sind verputzte Fachwerkbauten des 17./18. Jh. mit Halbwalmdächern. Der Gasthof (Marktstr. 3) zeichnet sich durch seine Traufseitstellung aus.

**Marktbefestigung** Von der im 15./16. Jh. angelegten Marktbefestigung sind zwei Rundtürme und Teile der Mauer erhalten. Siehe Fährstraße / Mainstraße 1 / Obere Straße / Wallstraße

**Ankergasse 9** Hoftor, Rundbogen mit Fase und Radabweisern, Sandstein, bez. 1620  
*nachqualifiziert*

**Ankergasse 10/12** Wohnhaus, traufständiger, zweigeschossiger Satteldachbau mit einseitigem Krüppelwalm, Fachwerkobergeschoss über verändertem Erdgeschoss, um 1800, Hoftor bez. 1805, Sandstein  
*nachqualifiziert*

**Fährstraße** Ortsmauer. 15./16. Jh.; südlich der Straße.  
*nicht nachqualifiziert,  
im BayernViewer-denkmal nicht kartiert*

**Haugegasse 1** Hoftor, profilierter und ornamentierter Rundbogen über Halbpfleiler und Radabweiser, Sandstein, barock, bez. 1721

**Hauptstraße 2** Ehem. Schule, zurückliegender, zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit Werksteingliederungen über Kellergeschoss mit Freitreppe, Satteldach und Zwerchdächer mit geschweiften Blendgiebeln, Neorenaissance, bez. 1910  
*nachqualifiziert*

**Hauptstraße 12/14** Nähe Hauptstraße Wohnhaus, giebelständiges, zweigeschossiges, verputztes Fachwerkhaus über Kellersockel mit vorkragendem Obergeschoss und Halbwalmdach, 16./17. Jh.; Hoftor, Rundbogen mit abgefastem Gewände und gleichgestaltete Pforte, Sandstein, 16./17. Jh.

**Hauptstraße 15/17** Hoftor, Rundbogen mit Abfassung und spitzbogige Pforte mit Abfassung, Sandstein, 16. Jh.  
*nachqualifiziert*

**Kirchgasse 6** Friedhofsmauer, unverputztes Sandsteinmauerwerk, im Kern mittelalterlich, Rundbogenportal, Sandstein, 18./19. Jh. *nachqualifiziert*

**Kirchgasse 6** Ehem. kath. Kapelle, Saalkirche auf rechteckigem Grundriss, Satteldach mit Walm auf der Chorseite, offener Giebelreiter mit verschiefelter Glockenhaube, Putzfassade mit sparsamen Werksteinkanten und -rahmungen, spätbarock bez. 1785 mit Ausstattung. *nachqualifiziert*

**Kirchgasse 19** Pfarrhaus, freistehender, zweigeschossiger, unverputzter Sandsteinbau über Kellersockel mit Freitreppe, Werksteinrahmungen und -eckpilaster, Halbwalmdach traufseitig zum Mansarddach ausgebildet, spätbarock, 1788  
*nachqualifiziert*

**Mainstraße 1** Marktbefestigung, Mauerabschnitte auf der Nord-, Süd- und vor allem entlang der Ostseite mit Maucharts, Reste des nordwestlichen Rundturms und ein seitlicher Rundturm mit Schlüssellochscharte und historisierendem Zinnenkranz neben dem ehemaligen Tor am Ende der Oberen Gasse, unverputztes Sandsteinmauerwerk, 15./16. Jh. *nachqualifiziert*

**Marktstraße 2** Hoftor, profilierter Rundbogen mit Radabweisern und Pforte, Sandstein, 17. Jh., erneuert 1990  
*nachqualifiziert*

**Marktstraße 3** „Gasthaus zum Hasen“, traufständiges, zweigeschossiges, verputztes Fachwerkhaus über Kellersockel mit Freitreppe, Durchfahrt und vorkragendem Obergeschoss mit Mansardwalmdach, 18. Jh. im Kern 16. Jh. in seitlicher Mauer Wappenstein, bez. 1595  
*nachqualifiziert*

**Marktstraße 4** Hoftor, profilierter Rundbogen auf Halbpfleilern und Radabweisern, Sandstein, 18. Jh. 2007 teilweise erneuert

**Marktstraße 5** Hoftor, Rundbogentor mit Abfassung und Pforte, Sandstein, bez. 1516,  
*nachqualifiziert*

**Marktstraße 13** Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau in Ecklage, Putzfassade mit Werksteinrahmungen, 1.H.19.Jh., im Kern frühgotisch mit Lanzettfenstern im Südgiebel, 2.H.13.Jh., frühes 13. Jh., Umbau bez. 1557.  
*nachqualifiziert*

**Marktstraße 15** Kath. Pfarrkirche St. Peter + Paul Saalkirche mit Schiefersatteldach und eingezogenem dreiseitig schließendem Chor, verputzte Westfassade mit Figurennischen, barock, 1751, seitlicher Turm mit Vorgängerbau mit verschiefertem Spitzhelm, Putzfassade mit Maßwerkfenstern, gotisch Anfang 14 Jh. und 18.Jh., seitliche Erweiterung unter Aufgabe der Langhauswände durch weite dreiseitige Anbauten mit Walmdächern in barockisierender Anpassung 1962; mit Ausstattung.1751  
*nachqualifiziert*

**Marktstraße 27** Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau in Ecklage mit weit ausladendem, walmgedeckten Konsoleerker und Wappenportal, Sandstein, Renaissance bez.1570, Fassaden verändert; Hoftor, Rundbogengewände mit Abfasung und spitzbogiger Pforte, Sandstein, 16.Jh.  
*nachqualifiziert*

#### **Nähe Miltenberger Straße**

Mausoleum, achteckiger Zentralbau mit verschiefertem Zeltdach, verputztes Mauerwerk mit umlaufenden Werksteingesimsen und Strebepfeilern, Maßwerkfenster, von und für Jos. Anton Rohe, Ausmalung durch Rettinger (Aschaffenburg), 1885  
*nachqualifiziert*

**Obere Straße 2** Rundturm der Marktbefestigung mit Zinnen. 15./16. Jh.  
*nachqualifiziert*

**Römer 1** Ehem. Rathaus, freistehender zweigeschossiger Halbwalmdachbau, Erdgeschoss mit ehemals offener Durchfahrt, an Ostfassade des Obergeschosses zwei polygonale Eckerker mit verschieferten Zwiebelhauben, bez. 1773, im Kern möglicherweise älter.  
*nachqualifiziert*

**Römer 5** Wohnhaus, giebelständiger zweigeschossiger Halbwalmdachbau mit verputztem Fachwerkobergeschoss, Sandsteinquaderfassade

mit Eckpilastern, um 1820, im Kern 17.Jh.; Hofmauer mit Rundbogentor und -pforte in Ecklage; Ziehbrunnen, zweifostig mit Wappensturz, Frührenaissance, bez. 1542.  
*nachqualifiziert*

**Obere Straße** Kreuzigungsgruppe, breiter Inschriftsockel mit Kruzifix und zwei Assistenzfiguren, Sandstein, bez. 1606, teilweise erneuert.  
*nachqualifiziert*

**Wallstraße** Teile der Ortsmauer (an Westseite), 15./16. Jh.  
*nicht nachqualifiziert,*  
*im BayernViewer-denkmal nicht kartiert*

**Böhmers** Bildstock, Bildhäuschen mit Tonnendach-Nischenaufsatz und Kreuzbekrönung, Sandstein, bez. 1780.  
*nachqualifiziert*

**Am Damrain** Bildstock, Inschriftpostament mit Tonnendach-Nischenaufsatz und Kreuzbekrönung, Sandstein, bez.1762.

#### **Nähe Oberhauser Weg**

Bildstock, Bildhäuschen mit hohem Inschriftsockel und Tonnendach-Nischenaufsatz sowie Kreuzbekrönung, grauer und roter Sandstein, bez. 1754, Erneuerung 1.H.20.Jh.  
*nachqualifiziert*

**Flurgraben; In den Dammshecken;** Verbindet die Wege beiderseits des Flurgrabens. Bildstock, Inschriftpostament mit Flachsatteldach-Nischenaufsatz und Kreuzbekrönung. Sandstein bez.1869.  
*nachqualifiziert*

**Im Schnitlers** Gedenkstein, fragmentierte, beidseitig bearbeitete Reliefplatte mit ungewöhnlichem Figurenprogramm in archaisch anmutender Ausführung. Möglicherweise Tod und Auferstehung symbolisierend, Sandstein, 17./18. Jh.  
*nachqualifiziert*

## Auszug aus der „Fördersatzung“ des Marktes Kleinwallstadt

Der Marktrat von Kleinwallstadt hat in seiner Sitzung am ..... ein „Kommunales Förderprogramm“ beschlossen, das im Rahmen des Bayerischen Städtebauförderprogramms - Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ angewendet wird. Durch Beschluss vom ..... wurde das Fördergebiet erweitert und die Satzung inhaltlich fortgeschrieben.

### 1. Förderungsgebiet

Förderungsgebiet ist das Sanierungsgebiet Altort des Marktes Kleinwallstadt (siehe Gestaltungssatzung) mit angrenzender Innerortslage (Bahnhofstraße und Wallstraße).

### 2. Zweck der Förderung

Zweck des „Kommunalen Förderprogramms“ ist die Erhaltung des ortstypischen eigenständigen Charakters des Ortsbildes von Kleinwallstadt.

### 3. Gegenstand der Förderung

Im Rahmen des „Kommunalen Förderprogramms“ können folgende Maßnahmen gefördert werden:

1. Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der vorhandenen Haupt- und Nebengebäude mit ortsbildprägendem Charakter. Insbesondere Maßnahmen an Fassaden einschließlich Fenstern und Türen, Dächern einschließlich Dachaufbauten, Hoftoren und Hofeinfahrten, Einfriedungen und Treppen mit ortsbildprägendem Charakter.
2. Anlage bzw. Neugestaltung von Vor- und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, wie z. B. durch ortstypische Begrünung und Entsiegelung.

3. Neubaumaßnahmen, die mit den Inhalten der Gestaltungssatzung konform gehen.

### 4. Grundsätze der Förderung

Die geplante Maßnahme hat sich besonders in folgenden Punkten der Gestaltungssatzung und den Zielen der städtebaulichen Sanierung anzupassen:

1. Dachdeckung
2. Fassadengestaltung / Gebäudeproportion
3. Fenster und Fensterläden
4. Hauseingänge, Türen und Tore
5. Hoftore und Einfriedung
6. Begrünung und Entsiegelung der Vor- und Hofräume

### 5. Höhe der Förderung

A) Bei Gebäudesanierung / Umbau im Bestand: Bis zu 30 % der zuwendungsfähigen Kosten (staatlicher + kommunaler Anteil) (Mindestförderungsansatz € 2.500,00) können je Einzelobjekt (Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit) als Förderung gewährt werden, jedoch höchstens € 7.500,00 (für Eigenleistungen können bei fachgemäßer Ausführung bis zu 45 % der zuwendungsfähigen Materialkosten anerkannt werden).

B) Bei Neubauten (satzungskonform): 40 % aus der Förderung gem. 5A) dieser Satzung maximal jedoch € 3.000,00. (Entspricht 40% aus € 7.500,00).

### 6. Zuwendungsempfänger

Die Fördermittel werden natürlichen und juristischen Personen sowie Personengemeinschaften in Form von Zuschüssen gewährt. Auf die Förderung besteht dem Grunde nach kein Rechtsanspruch.

### 7. Verfahren

Die Anträge auf Förderung sind **nach vorheriger fachlicher Beratung** durch den Markt und dessen Beauftragte vor Maßnahmebeginn schriftlich an den Markt als Bewilligungsstelle der Fördermittel zu stellen. Der Markt und dessen Beauftragte prüfen einvernehmlich, ob die privaten Maßnahmen den Zielen des „Kommunalen Förderprogramms“ entsprechen (Rahmenplanung, Gestaltungssatzung). Neben der allgemeinen Beschreibung des Vorhabens und den ggf. erforderlichen Planunterlagen muss der Maßnahmenträger dem Markt mindestens zwei Kostenangebote vorlegen, aus denen die geplanten Leistungen eindeutig hervorgehen. Für jedes Objekt ist ein Gesamtantrag für alle geplanten Maßnahmen in einem Förderzeitraum von 3 Jahren zu stellen. Pro Grundstück bzw. wirtschaftlicher Einheit wird in einem Kalenderjahr nur eine Maßnahme gefördert.

Maßnahmen dürfen grundsätzlich erst nach schriftlicher Zustimmung des Marktes begonnen werden. Nach Abschluss der Arbeiten ist innerhalb von 3 Monaten der Verwendungsnachweis vorzulegen. Diesen haben der Markt und dessen Beauftragte verantwortlich zu prüfen und die Auszahlung der Zuschüsse zu veranlassen.

Kleinwallstadt, den.....

Markt Kleinwallstadt

gez. Thomas Köhler

1. Bürgermeister