

# ■ BAUGESTALTUNGSSATZUNG

## ALTORT MÖNCHBERG

Herausgeber:  
**Markt Mönchberg**

**März 2019**



# ■ BAUGESTALTUNGSSATZUNG

## ALTORT MÖNCHBERG

**Herausgeber:**  
Markt Mönchberg  
Landkreis Miltenberg Ufr./By.

**Verfasser:**  
TROPP-PLAN - Aschaffenburg

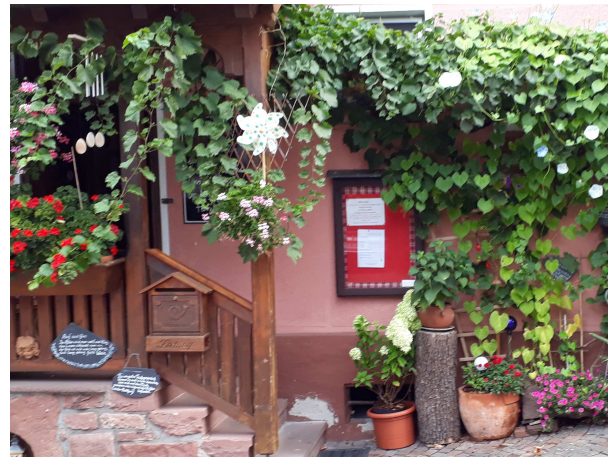


1. Überarbeitung und Neuauflage, März 2019



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Mönchberger Impressionen	4
Zur Gestaltungssatzung	5
Geschichtliche Entwicklung	6
Baugestaltungssatzung (Ortssatzung)	
Generalklausel	7
§ 1 Geltungsbereich	
Räumlicher Geltungsbereich	8
Sachlicher Geltungsbereich	9
§ 2 Allgemeine Anforderungen	10
§ 3 Baukörper / Baumasse	10
§ 4 Dächer / Dachaufbauten	11/12
§ 5 Fassadenmaterialien	13
§ 6 Farben	14
§ 7 Fenster	15/16
§ 8 Türen	17
§ 9 Fensterläden / Sonnenmarkisen	17
§ 10 Treppen / Balkone / Vordächer	17/18
§ 11 Antennen / Sonnenkollektoren / Fotovoltaikanlagen	18
§ 12 Freiflächengestaltung / Mauern	19
§ 13 Tore / Zäune	19/20
§ 14 Werbeanlagen	20/21
§ 15 Grenzabstände	22
§ 16 Abweichungen / Befreiungen	22
§ 17 Ordnungswidrigkeiten	22
§ 18 Inkrafttreten	22
Anlage 1 Liste der Einzelkulturdenkmale	23
Kommunales Förderprogramm	
Anlage 2 Förderrichtlinien	24/25
Anlage 3 Geltungsbereich Mönchberg	26
Anlage 4 Geltungsbereich Schmachtenberg	27

## MÖNCHBERGER IMPRESSIONEN



## PRÄAMBEL

Die Gestaltungssatzung des Marktes Mönchberg dient dem Ziel, das gewachsene, historische Ortsbild zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

Die innerhalb der Ortsmauer Mönchbergs anzutreffende landschaftsraumtypische Bauweise, sowie die Qualität der Gebäude, Straßenräume und Grünflächen sind das Resultat einer Jahrhunderte andauernden Siedlungsentwicklung und prägen das heutige Erscheinungsbild des Marktes wesentlich.

Im Sinne einer zukunftsorientierten Ortsentwicklung und Ortsgestaltung sind diese historischen Siedlungsstrukturen nicht als Hypothek, sondern als wichtiges Potential zu verstehen.

Die folgende Gestaltungssatzung in ihrer Neufassung von 2018 gibt Hinweise zur baulichen Gestalt bei Sanierungs- und auch Neubauvorhaben. Sie gilt als Ortsgesetz und ist im Zusammenhang mit dem Baugesetzbuch des Bundes und der bayerischen Bauordnung Grundlage für alle baulichen Veränderungen.

Der Markt Mönchberg ist Mitgliedskommune der Kommunalen Allianz "SpessartKraft" e.V. Hier können Fördermittel für Investitionen zur Innenentwicklung aus dem Kommunalen Förderprogramm bereitgestellt werden (siehe Anlage 3 - Förderrichtlinien Kommunales Förderprogramm).

Sanierungsmaßnahmen müssen im vorab mit der Marktverwaltung bzw. dem Ortsplaner besprochen werden.

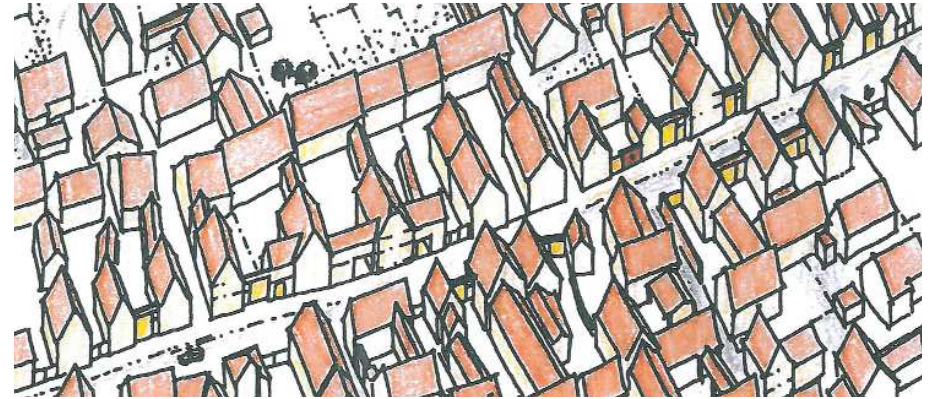


*Urkataster Mönchberg*



## GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG

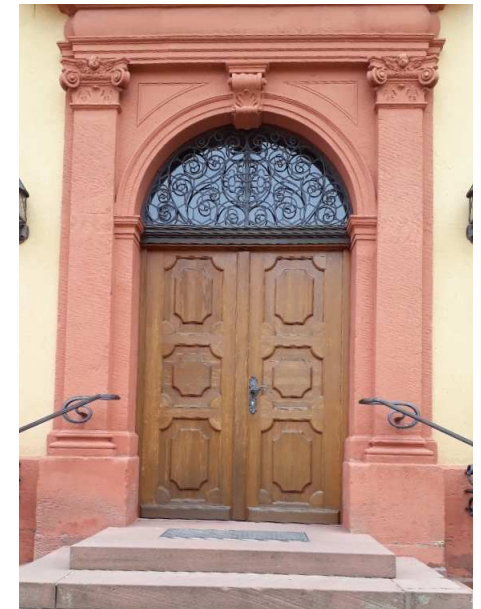
Mönchberg geht auf eine karolingische Raststation zurück. Den Kern des Ortes bezeichnet der in einem inneren Viereck ablesbare Umriss der im Hochmittelalter entstandenen, heute verschwundenen Burg Mengeburg. Um diese bildete sich konzentrisch das Dorf, das im 14. Jh. mit Marktrechten ausgestattet und ummauert wurde. Durchgangsstraße war die nordsüdlich verlaufende, an ihren Ausgängen ursprünglich mit Toren versehene, heutige Hauptstraße; die vom Marktplatz nordwestlich abzweigende Straße nach Eschau ist ein moderner Durchbruch. An den um den ehem. Burghügel angeordneten Hauptgassen liegen größere Bauernanwesen in regelmäßiger Parzellenreihung und scheinbar regelloser, dem Gebäude angepasster Setzung der Gebäude, aus der sich malerische Wirkungen ergeben. Die Wohnbauten sind trauf- und giebelseitig gestellte, oftmals nicht unmittelbar an der Straße stehende, jetzt meist verputzte Fachwerkhäuser des 17/18. Jhs., dem Typ des "Spessarthauses" folgend, in einigen Fällen mit überdachten Freitreppen. Die große Anzahl solcher Wohnbauten im Zusammenhang mit den ebenfalls in Fachwerk errichteten Wirtschaftsgebäuden macht den Ensemblewert des Ortes aus. Neue Akzente in der Bebauung entstehen durch das großmaßstäbliche neue Rathaus, einem Rotsandsteinquaderbau des endenden 19. Jhs., und einigen wenigen Neubauten. Geschlossene städtebauliche Bereiche sind der kleine Marktplatz mit gereihten Giebelhäusern und dem platzbestimmenden Fachwerkrahtaus sowie der Kirchhof mit der dominanten Barockkirche.



*Typische Reihung fränkischer Hofreithen*



*ehem. Ortsgefängnis*



*Kirchenportal*

## **BAUGESTALTUNGSSATZUNG**

### 1. Überarbeitung

#### **(Ortssatzung) des Marktes Mönchberg**

Baugestaltungssatzung (Ortssatzung) über die äußere Gestaltung und Unterhaltung baulicher Anlagen, Freianlagen sowie der Außenwerbung und über Abstände und Abstandsflächen für den Altort von Mönchberg.

Zur Erhaltung und Pflege der Bausubstanz des Altortbereiches, dem in geschichtlicher, baugeschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Hinsicht besondere Bedeutung zukommt, hat der Marktrat in seiner Sitzung am 13.11.2018 auf Grund Art. 81, Abs.1, Ziffer 1, 2, 5 und 6 BayBO für den Markt Mönchberg nachfolgende Satzung beschlossen.  
Gleichzeitig tritt die Satzung vom 08.12.1999 außer Kraft.

## **GENERALKLAUSEL**

Die gewachsene Gestalt des Marktes in ihrer unverwechselbaren Eigenart und Eigentümlichkeit zu erhalten und zu schützen, zu verbessern und weiterzuentwickeln, ist eine Aufgabe von kultureller Bedeutung und wichtiges Sanierungsziel.

Das historische Baugesfüge mit seinen Maßstabsregeln und Gestaltungsmerkmalen ist bei allen baulichen Maßnahmen grundsätzlich zu berücksichtigen.

Notwendige Sonderlösungen dürfen das Gefüge innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht stören.

Neues Bauen mit Elementen zeitgenössischer Architektur im Kontext zu der gewachsenen gebauten Umgebung soll gefördert werden.

Bestehende Gestaltungsmängel an baulichen Anlagen oder Gebäuden sind im Zuge baulicher Maßnahmen im Sinne dieser Satzung zu beheben.



## § 1 GELTUNGSBEREICH

### Räumlicher Geltungsbereich

Der Räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Altort Mönchbergs innerhalb der ehemaligen Befestigungsanlagen (Ortsmauer). Er entspricht damit gleichzeitig dem Bereich der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes. Die Fläche beträgt 8,9 ha. Auf dieser Fläche befinden sich 266 Grundstücke, die mit ca. 180 Hauptgebäuden und ca. 310 Neben- und Wirtschaftsgebäuden bebaut sind.

Die novellierte Satzung bezieht sich auf den schon in der Satzung vom 08.12.1999 beschlossenen historischen Ortskern von Mönchberg.



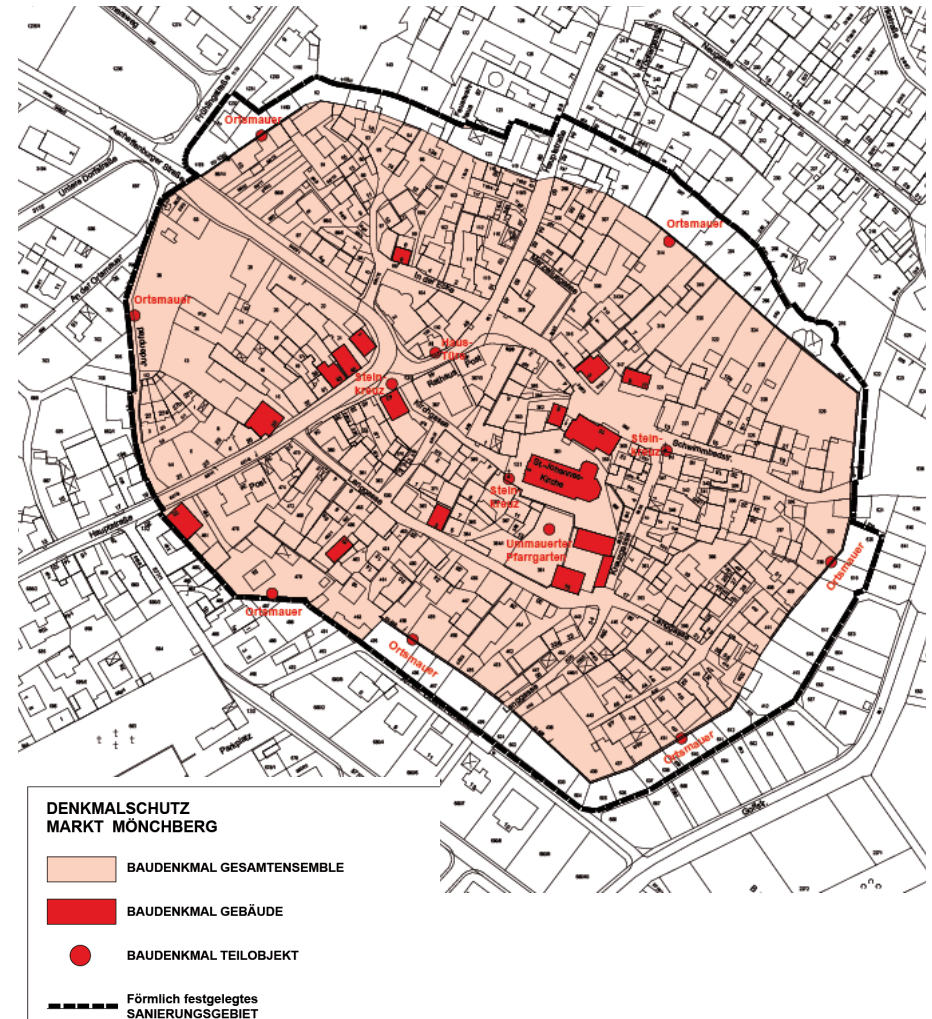
*Räumlicher Geltungsbereich*



## Sachlicher Geltungsbereich

Der Sachliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die nach der Bayerischen Bauordnung (Art. 62) genehmigungspflichtige und die nicht genehmigungspflichtige Änderung oder Errichtung von baulichen Anlagen, sowie deren Instandsetzung oder Abbruch. Ebenso sind über die Anforderungen des Art. 63 BayBO hinaus sämtliche Werbeanlagen genehmigungspflichtig. Diese Regelung gilt auch für die Errichtung von baulichen Anlagen, die im Freistellungsverfahren nach Art. 64 BayBO beantragt werden.

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bleiben von dieser Satzung unberührt.



Denkmalgeschützte Gebäude / Teilobjekte im Geltungsbereich

## § 2 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

Alle baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung müssen sich nach Größe und Umriss nach Bauart und Baustoff, nach Maßstab, Form und Farbgebung, in der Dachgestaltung und der Behandlung der Außenhaut in das Ortsbild einfügen.

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

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

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

## § 3 BAUKÖRPER / BAUMASSE

Die überwiegende ortsübliche Bauweise ist an den Straßenzeilen und Plätzen einzuhalten.

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



## § 4 DÄCHER / DACHAUFBAUTEN

### Dachform / Dachdeckung / Details

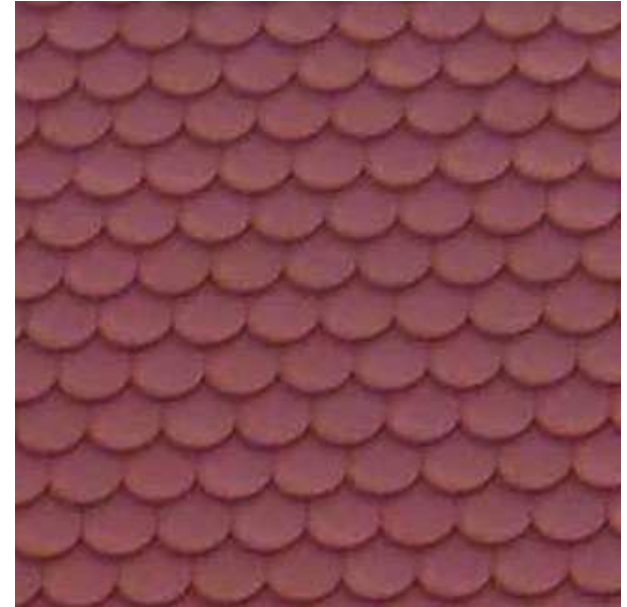
Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 47° bis 55°.

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer wie auch Pultdächer sind bei Hinter- und Nebengebäuden zulässig.

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

Dachflächengleiche Fensteröffnungen (Dachliegefenster) sind im Sparrenabstand einzubauen.

Dachflächenfenster an Baudenkmälern sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

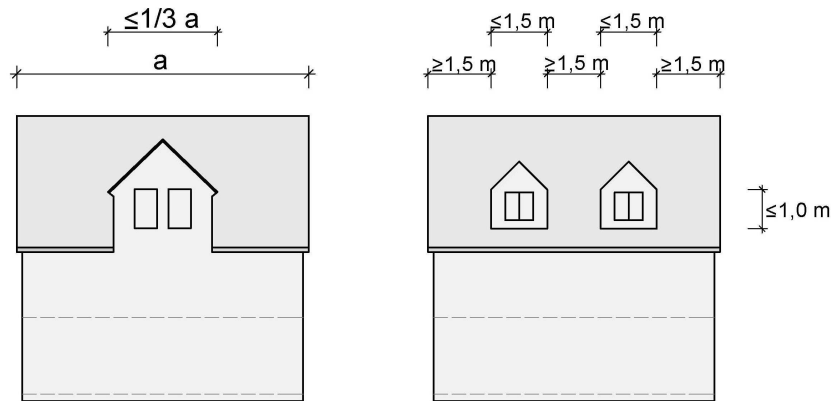


*Tonbiberschwanzdeckung*



Tonfalzziegeldeckung

Die folgenden Skizzen sind Teil der Satzung.



**Zwerchhausproportion**

**Gaubenproportion**

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

Dachaufbauten sind als Zwerchhäuser oder als Einzelgauben zulässig. Gaubenbänder länger als 3 m sind unzulässig.

Einzelgauben sind in Form von Schleppgauben, Gauben mit horizontaler Deckung oder Satteldachgauben zulässig.

Seitlich abgeschrägte Gauben sind unzulässig.

### **Drempel (Kniestock)**

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

Bei Scheunenersatzgebäuden sind Drempel über dem Erdgeschoss bis zu einer Gesamtwandhöhe von 4.25 m zulässig.



*Schleppgaube*



Satteldachgaube



## § 5 FASSADENMATERIALIEN

### Fachwerk

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

Grundsätzlich sollte sich die Fachwerkfarbgebung am historischen Befund orientieren.

Alle Holzverbindungen an Außenfassaden sind zimmermannsmäßig herzustellen.

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

### Fassadenverkleidungen

Unzulässige Materialien sind:

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

### Massive Außenwände

Massive Außenwände sind mit glatt verriebenem, mineralischem Material zu verputzen. Sandsteinfassaden sowie Fenster- und Türgewände aus Naturstein sind zu erhalten.

### Energetische Aufwertung

Zur energetischen Aufwertung von Altbauten wird empfohlen, eine Energieberatung einzuschalten. Die empfohlenen Maßnahmen zur Energieeinsparung sind mit der Gemeindeverwaltung bzw. dem eingesetzten Sanierungsberater abzustimmen.



## § 6 FARBEN

Bei Einzeldenkmälern soll grundsätzlich die historische Farbigkeit durch fachgerechte Befunduntersuchungen festgestellt und berücksichtigt werden (Einschaltung Denkmalfachbehörde erforderlich).

Ist keine aufschlussreiche historische Farbfassung dokumentiert, dann soll die Farbgebung sich an analogen, bauzeitlichen Fassungen orientieren.

Die farbliche Gestaltung der Außenfassade aller Gebäude ist grundsätzlich mit Vertretern des Marktes Mönchberg oder deren Sanierungsbeauftragten abzustimmen.

Historische Details wie Malereien und Schnitzereien auf Fachwerkpfeilern, Verzierungen auf Konsolsteinen, Torbögen oder Gesimsen, Wirtshausschilder, Plastiken, Inschriften, Wappen, Hauszeichen und Ecksteine sind an der ursprünglichen Stelle zu erhalten und zu pflegen.

Die farbige Fassadenfassung ist dem umgebenden Ensemble anzupassen.

- Glänzende Farben und Reinweiß sind nicht gestattet.
- Es sind ausschließlich abgetönte Farben zu verwenden, dies sind:
  - Sandfarbene und hellbraune Töne
  - Grautöne und hellgraugrüne Töne
  - Warme Rottöne
- Verputzte Sockelzonen sind in mittelgrau oder erdbraun zu fassen.
- Auf Holzuntergrund sind nur wasserdampfdiffusionsfähige Farben in Form von Lasuren (z.B. auf Verbretterungen) oder Leinölfarben (o.vgl.) zu verwenden,
- Putzflächen sind mit mineralischen Farben zu streichen.



*Farbliche Kombinationsmöglichkeiten  
von Putz und Schmuckfarbe der Klappläden*

## § 7 FENSTER

### 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 sollen eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten. Bei einer Reihung von Schaufenstern sind dazwischengelagerte Massivstützen einzubauen. Schaufensterrahmen können in Holz oder dunkel behandeltem Metall oder Kunststoff ausgeführt werden.

### Wohnhausfenster

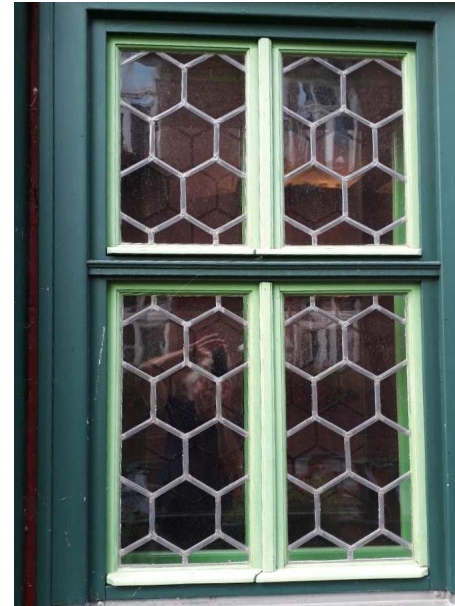
#### Fenster in Altbauten

In denkmalgeschützten Altbauten sind ausnahmslos Holzfensterkonstruktionen zulässig. Fenster mit einer Öffnungsbreite von mehr als 70 cm sind als zweiflügelige Holzfensterkonstruktion auszuführen. Bei einer Öffnungsbreite von unter 70 cm können einflügelige Fenster eingesetzt werden. Alle vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Fenster in denkmalgeschützten Gebäuden sollen in "echte" glasteilende Sprossung eingeteilt werden (Holz- oder Bleisprossung), es sei denn, die historisch begründbare Vorlage zeigt andere Ausführungsarten.

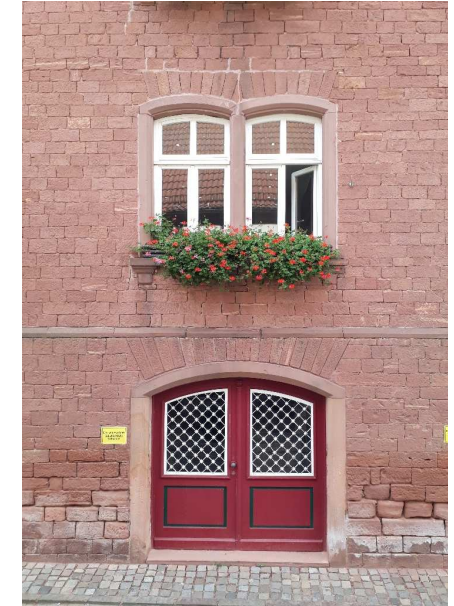
Bei allen anderen Altbauten werden Holzfenster empfohlen, sind aber nicht zwingend.

#### Fenster in Neubauten

In Neubauten nach 1945 sind neben Holzfensterkonstruktionen auch Kunststoff- und Metallfenster zulässig. Fensterformate in Neubauten sind in hochrechteckiger Form einzubauen. Liegende großformatige Fensterformate sind unzulässig.



*historische Bleiverglasung*



*gründerzeitlicher Fenstertyp*



*zeitgemäße Holzfenster nach historischem Vorbild*



### Fenster in Fachwerkgebäuden

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

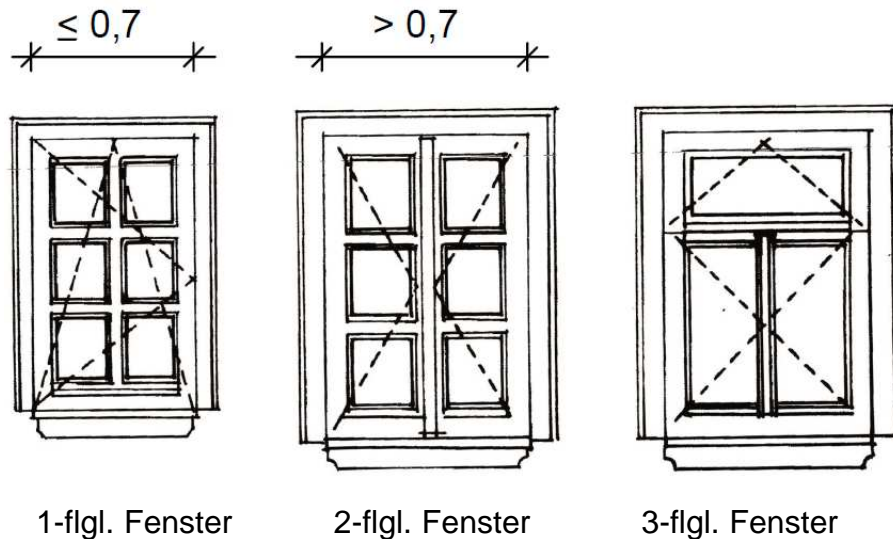
### Scheinsprossungen

Eingeschlossene oder abnehmbare Sprossungen sind nicht zulässig.

### Holzfenster

Mit Ausnahme von Scheunenumbauten sind alle Holzfenster deckend, in heller Farbe zu streichen. Nur in begründeten Ausnahmen können auch naturbelassene Fenster eingesetzt werden.

Die folgenden Skizzen sind Teil der Satzung:



3-flügeliges Holzfenster "Galgenfenster" ohne und mit Sprosseneinteilung





## § 8 TÜREN

Alte Hauseingangstüren sind nach Möglichkeit zu erhalten.  
Neue Hauseingangstüren sind als Holz- oder Metalltüren (z.B. Läden, öffentliche Gebäude u.ä.) zulässig.  
Bei Gebäuden nach 1945 sind auch Kunststofftüren zulässig.

## § 9 FENSTERLÄDEN / SONNENMARKISEN

### Fensterläden / Rollläden

An Fachwerkgebäuden sind nur Klapp- oder Schiebeläden aus Holz oder Metall zulässig, Rollläden sind hier unzulässig.  
An anderen Gebäuden sind Rollläden zulässig.  
Klapp- und Schiebeläden aus Holz oder Metall sind ebenfalls möglich.

### Sonnenmarkisen

Sonnenmarkisen dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken oder überschneiden und sind nur im Erdgeschoss zulässig.  
Die Farbgebung der Markisen darf nicht grellbunt sein. Sie muss sich in der farblichen Gestaltung harmonisch in ihre Umgebung einfügen.

## § 10 TREPPEN / BALKONE / VORDÄCHER

### Treppenanlagen

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



*historische Tür-/Toranlage*



*zeitgemäße Holzeingangstüre*



*Klappläden aus Holz*



*Sandsteinstufen*

### **Balkone / Auskragungen**

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

### **Vordächer**

Vordächer sind als Pult- oder Satteldächer mit Ziegel, Glas oder Zinkblech gedeckt zulässig.

Vordächer mit Kunststoffabdeckungen sind im Straßenbereich unzulässig.

## **§ 11**

### **ANTENNEN / SONNENKOLLEKTOREN / FOTOVOLTAIKANLAGEN**

#### **Antennen**

Antennen sind nur an den nicht einsehbaren Fassadenteilen zulässig.

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

Parabolantennen an der Straßenfront sind unzulässig.

#### **Sonnenkollektoren, Solarzellen, Fotovoltaikanlagen**

Sonnenkollektoren, Solarzellen und Fotovoltaikanlagen sind generell nur an der straßenabgewandten Seite des Daches zulässig. Bei giebelständig zur Straße orientierten Gebäuden sind Kollektoren mit einem Mindestabstand von 4 m vom Ortgang zu installieren. Ausnahmen bedürfen einer Einzelentscheidung über Beantragung bei der Gemeinde.



*typisches Mönchberger Vordach*



*Vordach mit Glasabdeckung*



## § 12 FREIFLÄCHENGESTALTUNG / MAUERN

### Freiflächengestaltung

Oberflächenversiegelungen durch Asphalt oder Beton sind unzulässig. Hofflächen sind mit heimischem Natursteinmaterial (Sandstein, roter Granit oder Basalt) oder mit Betonsteinpflaster in grau oder rotbraun zu pflastern. Wassergebundene Flächen sind erwünscht (feinkörniger Kies oder Split).

### Mauern

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

Mauern sind mit Natursteinplatten aus heimischem Material, mit Ziegeln oder Zinkblech abzudecken.

(Ausnahme: Natursteinmauern mit gemauerter Mauerkrone.)



*Betonpflaster*



*Sandsteinmauerwerk*

## §13 TORE / ZÄUNE

### Bestehende Hoftoranlagen

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

### Neue Hoftoranlagen

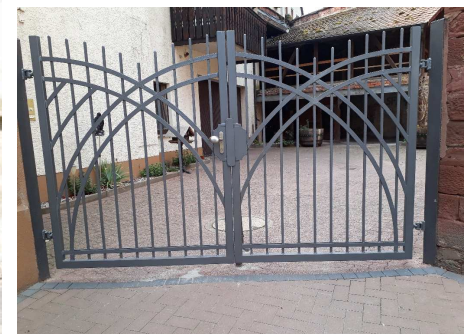
Neue Hoftoranlagen und Torhäuser (Auswechslung) sind der ursprünglichen Gestalt nachzuempfinden.

### Hoftore

Hoftore sind in Holz oder Holz-Stahlkonstruktion auszuführen und geschlossen zu verschalen.



*Hoftoranlage*



*kunstvoll geschmiedetes Hoftor*

### Schmiedeeiserne Tore / Metalltore

Schmiedeeiserne Tore oder Tore aus Metall sind nach Absprache mit dem Gemeindebauamt zulässig. Metallteile sind in anthrazitgrau zu beschichten.

### Zäune

Zäune um Gärten sind ausschließlich als Holz-Staketenzäune oder Metallstabgitter-/Drahtzäune auszuführen.

Höhe maximal 1,40 m.

Kunststoffzäune sind unzulässig.



## §14 WERBEANLAGEN

Im Geltungsbereich dieser Satzung sind Werbeanlagen baugenehmigungspflichtig. 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>** je Seite 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 müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken oder überschneiden.



*Holzstaketenzäune um den Garten*



*Ausleger nach historischem Vorbild*



Unzulässig sind insbesondere:

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

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

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

Leuchtschilder (Transparente) sind unzulässig. Die Beleuchtung der Werbeausleger ist mit Strahlern vorzunehmen. Wandgleiche Schriftzüge können rückseitig (indirekt) beleuchtet werden.

Schaufenster dürfen nicht vollflächig beklebt werden.



*aufgemalte Wandwerbung*



*auf der Wandfläche aufgesetzte Buchstaben*



*im Hof und vor dem Haus ansprechend gestaltete Freibereiche*



## **§ 15 Grenzabstände**

Im Geltungsbereich dieser Satzung ist bei der Errichtung von Ersatzbauten (z. B. nach Abbruch) und bei An- und Erweiterungsbauten eine Verringerung des Grenzabstandes im Interesse der Erhaltung des historischen Ortskerns möglich (Art. 6, Abs. 1 sowie Art. 81, Abs. 1, Ziffer 6 BayBO).

Die Reduzierung der Grenzabstände muss einvernehmlich mit den angrenzenden Grundstücksnachbarn erfolgen.

Privatrechtliche Vereinbarungen (Abstandsflächen, Grunddienstbarkeiten, Fensterrechte) werden von dieser Vorschrift nicht berührt.

Bei der Verringerung der Abstandsflächen sind die brandschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten.

## **§ 16 ABWEICHUNGEN / BEFREIUNGEN**

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

In allen Fällen sind Abweichungen von dieser Satzung zu begründen

## **§ 17 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Wer den Vorschriften dieser Satzung oder einer auf Grund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt, kann gemäß Art. 79, Abs. 1 BayBO mit einer Geldbuße bis 20.000,- Euro belegt werden.

## **§ 18 INKRAFTTRETEN**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 08.12.1999 außer Kraft.

Mönchberg, 07.03.2019

Thomas Zöller  
1.Bürgermeister

Quelle:  
- Gestaltungssatzung Dezember 1999, Büro Walter Feser (+)  
- Denkmaltopographie Bayern/Ufr.  
- Fotos, TROPP-PLAN

## Anlage 1

### In die Denkmalliste aufgenommene Gebäude, Gebäude- teile, Denkmale etc.

- Ortsmauer, im Kern 14.Jh., nachmittelalterlich erneuert, um den Ort größtenteils erhalten (FI.Nr. 661)
- Kath. Pfarrkirche St. Johann Baptist, 1749-51 von Johann Martin Schmitt; mit Ausstattung; Epitaph, 1605 und Rotsandsteinkruzifix 19. Jh., bei der Kirche (FI.Nr. 361)
- Aschaffenburger Straße 1. Fachwerkhaus, 19. Jh. (FI.Nr. 22)
- Hauptstraße 22. Gasthof zum goldenen Rad, Fachwerkhaus mit Halbwalmdach, 17./18. Jh. (FI. Nr. 481)
- Hauptstraße 35. Gasthof zum Ochsen, verputztes Fachwerkhaus mit Halbwalmdach, 16./17 Jh. (FI.Nr. 13)
- Hauptstraße 42. Rathaus, Fachwerkbau mit Krüppelwalmdach und verschiefertem Türmchen, 1609 (FI.Nr. 376)
- Bei Hauptstraße 42. Kreuzigungsgruppe, Rotsandstein, 1731 (FI.Nr. 376)
- Gegenüber Hauptstraße 42. Kriegerdenkmal, 1908 (FI.Nr. 661)
- Hauptstraße 43. Verputztes Fachwerkhaus, 18. Jh. (FI.Nr. 18)
- Hauptstraße 45. Fachwerkbau, 18. Jh. (FI.Nr. 20)
- Hauptstraße 47. Geschnitzte Haustür, Rokoko, um 1760 (FI.Nr. 108)
- In der Ecke 8. Fachwerkhaus, 17./18. Jh. (FI.Nr. 98)
- Langgasse 2. Bauernhaus mit Walmdach und Hofeinfahrt, verputztes Fachwerk, 1773 (FI.Nr. 472)
- Langgasse 3. Bauernhaus, Fachwerkobergeschoss, 17.Jh.; geschnitzte Biedermeier-Tür (FI. Nr. 383)
- Langgasse 10. Bauernhaus mit Freitreppe, verputztes Fachwerk, wohl 17.Jh. (FI.Nr. 467)
- Langgasse 15. Pfarrhof, Walmdachbau mit Rotsandsteingliederung, 1789; Ökonomiegebäude, Rotsandstein, 19. Jh.; ummauerter Pfarrgarten (FI.Nr. 391)
- Schwimmbadstraße 3. Bauernhaus, Fachwerk verputzt, mit überdachter Freitreppe, 18./19.Jh. (FI.Nr. 316)
- Schwimmbadstraße 8. Fachwerkhaus, 19.Jh. (FI.Nr. 362)
- Schwimmbadstraße 9/11. Bauernhaus, Fachwerk verputzt, mit überdachter Freitreppe, 18./19.Jh. (FI.Nr. 321)
- Schwimmbadstraße 10. Wohnhaus mit Seitenflügel, Fachwerk, 19.Jh. (FI.Nr. 341)
- Schwimmbadstraße. Rotsandsteinkruzifix, Mitte 18.Jh.; Ecke Kreuzgasse (FI.Nr. 661)



... auch kleine Gebäude prägen das Ortsbild



## Anlage 2

### **Kommunales Förderprogramm des Marktes Mönchberg für Investitionen zur Innenentwicklung**

Die Mitgliedskommunen der Kommunalen Allianz "SpessartKraft" e.V. (Dammbach, Eschau, Heimbuchenthal, Leidersbach, Mespelbrunn, Mönchberg, Rothenbuch, Weibersbrunn) gewähren für Investitionen zur Erhaltung vorhandener sowie zur Schaffung neuer Bausubstanz Zuwendungen, um erhaltenswerte leerstehende Gebäude in der Region zu revitalisieren oder vorhandene Baulücken zu schließen. Ebenfalls soll der Abbruch von nicht-erhaltenswerten Gebäuden gefördert werden, um die Ortsbilder aufzuwerten. Mit dem Förderprogramm soll einer Verödung der Ortskerne vorgebeugt werden.

#### § 1 Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich, d.h. das Fördergebiet, umfasst die im jeweiligen Lageplan (Anlage) der Ortsteile Mönchberg und Schmachtenberg dargestellten Ortsbereiche.

(2) Der zeitliche Geltungsbereich ist bis zum 30.09.2021 befristet. Maßgebend für die Einhaltung der Frist ist der rechtzeitige Eingang des Antrages bei der fördernden Kommune. Es gilt das Datum des Poststempels.

#### § 2 Fördervoraussetzungen

(1) Das dem Förderantrag zugrunde liegende Gebäude muss im räumlichen Geltungsbereich (vgl. § 1 Abs. 1) liegen.

(2) Die Nutzung des Gebäudes hat nach der Bewilligung mind. 10 Jahre lang so zu erfolgen, wie es nach den Antragsunterlagen geplant war und nach den Förderrichtlinien zulässig ist (vgl. § 3 und § 5 Abs. 5). Im Falle einer vorzeitigen Änderung wird der Zuschuss entsprechend der abweichenden Nutzung anteilig pro Kalenderjahr zurückgefordert.

(3) Antragsberechtigt ist jede natürliche und juristische Person, die Eigentümerin eines förderfähigen Anwesens ist.

(4) Die Maßnahmen müssen nachhaltig der Erhaltung der charakteristischen Eigenart des Ortes und der Verbesserung des Ortsbildes dienen sowie hinsichtlich der Lage und des Zustandes der Gebäude sinnvoll, wirtschaftlich und ökologisch vertretbar sein. Die äußere Gestaltung des Gebäudes ist daher vor Maßnahmenbeginn, d.h. vor Auftragsvergabe, mit dem Markt Mönchberg und dem zuständigen Städtebauplaner abzustimmen. Sofern Denkmalschutz vorliegt, ist dem Förderantrag eine Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde beizufügen.

(5) Die Nutzung des geförderten Gebäudes bzw. Grundstückes kann durch den/die Antragsteller selbst oder Dritte (Vermietung) erfolgen.

(6) Die Kosten der Fördermaßnahme müssen im Wettbewerb ermittelt worden sein, d.h. es müssen mindestens zwei Vergleichsangebote je Gewerk eingeholt werden.

#### § 3 Fördergegenstand

(1) Gefördert wird die Sanierung von erhaltenswerten Gebäuden die bisher zu Wohnzwecken, zu Gewerbezwecken oder landwirtschaftlichen Zwecken genutzt wurden und die einer neuen wohnlichen, gewerblichen oder landwirtschaftlichen Nutzung durch den/die Antragsteller selbst oder Dritte (Vermietung) zugeführt werden. Förderfähig sind nur die Kosten, die der äußeren Gestaltung des betreffenden Gebäudes dienen (vgl. § 2 Abs. 4).

(2) Gefördert wird außerdem der Abbruch von nicht-erhaltenswerten Gebäuden, sofern hierfür binnen zwei Jahren nach Antragsgenehmigung ein Ersatzgebäude errichtet oder eine attraktive Freifläche gestaltet wird.

(3) Soweit Gebäude im Sinne von Abs. 2 abgebrochen und dafür ein Ersatzgebäude zu Wohn- oder gewerblichen Zwecken errichtet wird, so ist der Ersatzbau bzw. die Kosten, die dessen äußeren Gestaltung dienen, ebenfalls förderfähig. Die Förderung der unter § 3 Abs. 2 und 3 genannten Maßnahmen unterliegen in Summe dem Höchstfördersatz (vgl. § 4 Abs. 1 und Abs. 2).

#### § 4 Höhe der Förderung

(1) Die Höhe der Grundförderung berechnet sich grundsätzlich zu 10 % der plausibel nachgewiesenen Investitionskosten. Die maximale Fördersumme hieraus beläuft sich auf 10.000,00 €.

(2) Neben der Förderung nach § 4 Abs. 1 wird bei Eigennutzung zu Wohnzwecken ein kindbezogener Zuschlag von 25 % der Fördersumme aus der Grundförderung (vgl. § 4 Abs. 1) je Kind gewährt. Die kindbezogene Förderung darf 7.500,00 € nicht übersteigen. Dies gilt für Kinder der antragstellenden Person/en, die zum Zeitpunkt der Antragstellung in ihrem Haushalt leben, das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, oder nachweislich innerhalb der Zweckbindungsfrist geboren werden (Nachweis Geburtsurkunde).

(3) Die nachgewiesenen Investitionskosten ergeben sich aus der tatsächlich getätigten Investitionssumme ohne Grunderwerbskosten und Eigenleistungen, abzüglich aller erhaltenen Zuwendungen. Steuerliche Vorteile werden

nicht berücksichtigt. Dabei muss mindestens eine Investitionssumme von 20.000,00 € (brutto) erreicht werden.

(4) Die Förderung kann nur einmal je Anwesen, auch bei Grundstücksteilung, gewährt werden.

#### § 5 Verfahren

(1) Der Förderantrag ist vor Maßnahmenbeginn, d.h. vor Auftragsvergabe, beim Markt Mönchberg zu stellen. Mit der Investition darf erst nach Bewilligung durch die Kommune oder nach Zustimmung zur vorzeitigen Baufreigabe begonnen werden.

(2) Nach der Prüfung wird der Markt Mönchberg im Rahmen der zur Verfügung stehenden Fördermittel entscheiden. Die Bewilligung erfolgt immer unter der Voraussetzung, dass Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.

(3) Sofern keine Haushaltsmittel zur Verfügung stehen, kann ggf. die vorzeitige Baufreigabe erfolgen und die Bewilligung im nächsten Haushaltsjahr erteilt werden.

(4) Ergeben sich bei der Anwendung dieser Richtlinie unbillige Härten, so kann der Marktgemeinderat in Einzelfällen Abweichungen zulassen.

(5) Der Zuschuss wird ausbezahlt, wenn der/die Antragsteller das Gebäude antragsgemäß nutzt/en und die notwendigen Nachweise vorgelegt sind. Eine vorzeitige Teilauszahlung ist nicht möglich.

#### § 6 Sonstiges

(1) Dem Markt Mönchberg ist es vorbehalten, die Richtlinien des Förderprogramms hinsichtlich des Fördergebietes, des Fördersatzes und des Fördervolumens zu ändern, z.B. wenn Haushalts- und Finanzlage dies notwendig machen.

(2) Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.



Judenpfad

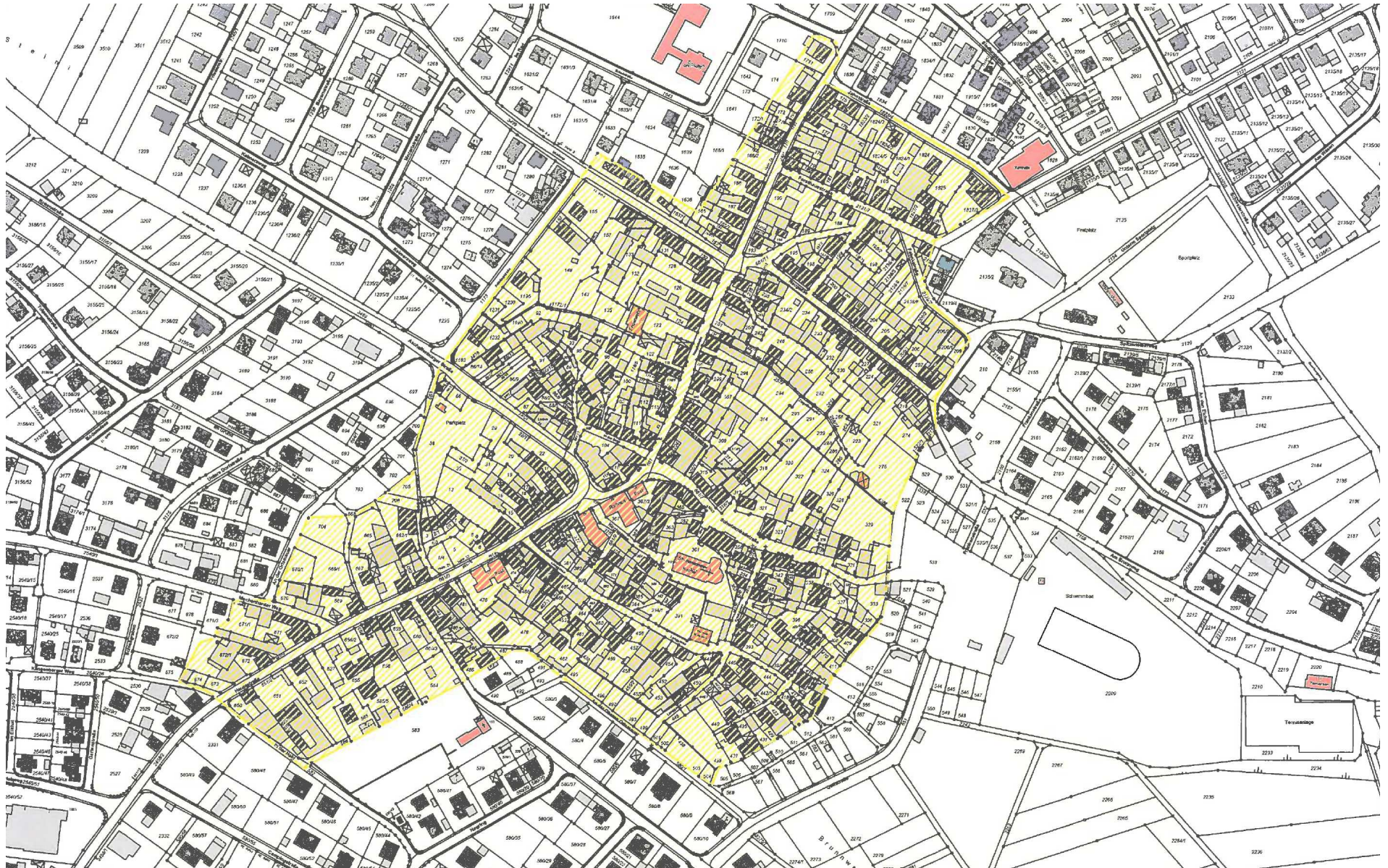


... hier wird saniert





Anlage 3  
Geltungsbereich Kommunales Förderprogramm Mönchberg





Anlage 4  
Geltungsbereich Kommunales Förderprogramm Schmachtenberg

