



Foto: Bernhard Häfner

# Gemeinde Waldbrunn

## Landkreis Würzburg

### Gestaltungssatzung und Kommunales Förderprogramm

1. Änderungsfassung vom 12.07.2019

## Vorwort des Bürgermeisters

Der historische Ortskern ist ein Stück Heimat, in dem es sich lohnt zu leben, in dem es Freude bereitet, dort zu wohnen. Er soll auch ein lebendiger Kommunikationsplatz der Gesamtbevölkerung sein, mit dem sie sich emotional identifizieren kann. Durch Abbruch, Um- und Neubauten in den letzten Jahrzehnten wurde die intakte Struktur beeinträchtigt und das ursprüngliche Ortsbild verändert. Diese Entwicklung ist Ansatzpunkt für die Ortssanierung.

Die Ortssanierung zielt darauf ab, die gewachsene Gestalt des Altortes, seiner Gebäude und Freiflächen zu erhalten, wo sie erhaltenswert sind. Sie will verbessern, wo Mängel und Missstände vorliegen. Hierzu ist eine Auseinandersetzung mit den Gestaltungsmerkmalen des traditionellen Ortskerns notwendig. Unter Berücksichtigung der Gestaltungsmerkmale soll nicht nur Vorhandenes kopiert, sondern auf zeitgemäße Weise weiterentwickelt werden – immer in Kenntnis der baukulturellen Tradition.

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

Die Gemeinde Waldbrunn und ihr Sanierungsbeauftragter werden die Bürgerinnen und Bürger in allen Fragen bei der Durchführung von Bau- und Gestaltungsmaßnahmen beraten und sie bei ihrem Vorhaben unterstützen.

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.

.....  
Hans Fiederling, 1. Bürgermeister

**Aufgrund von Art. 81, Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und in Abstimmung mit der Regierung von Unterfranken, dem Landratsamt Würzburg sowie dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erlässt die Gemeinde Waldbrunn folgende Gestaltungssatzung.**

## Vorwort

### Gestaltungssatzung

<b>§ 1</b>	<b>Generalklausel</b>	<b>5</b>
<b>§ 2</b>	<b>Sonstige Vorschriften und Bestimmungen</b>	<b>5</b>
	Bestandsschutz	5
	Denkmalschutz	5
	§ 34 BauGB	5
	Bebauungspläne	5
<b>§ 3</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
	Sachlicher Geltungsbereich	5
	Räumlicher Geltungsbereich	6
<b>§ 4</b>	<b>Festsetzungen</b>	<b>6</b>
	1. Dachgestaltung	6
	2. Baukörper und Bauform	8
	3. Fassade	9
	4. Sonnenschutz / Wetterschutz	11
	5. Gebäude-Umfeld	11
	6. Werbeanlagen	12
<b>§ 5</b>	<b>Abweichungen</b>	<b>13</b>
<b>§ 6</b>	<b>Ordnungswidrigkeiten</b>	<b>13</b>
<b>§ 7</b>	<b>In-Kraft-Treten</b>	<b>13</b>

### Kommunales Förderprogramm

1. Geltungsbereich und Grundlage	15
2. Ziel und Zweck der Förderung	15
3. Gegenstand der Förderung	15
4. Grundsätze der Förderung	16
5. Zuwendungsfähige Kosten, Höhe der Förderung	16
6. Zuwendungsempfänger	17
7. Anforderungen bei Antragsstellung	17
8. Abweichungen	18
9. Inkrafttreten des Kommunalen Förderprogramms	18

### Anlagen zum Kommunalen Förderprogramm

Formblätter zur Beantragung, Prüfung und Abrechnung von Zuwendungen	20
---	----

### Anhang

Denkmalliste	30
Informationen zur Städtebauförderung	31

# **Gestaltungssatzung**

## **§ 1 Generalklausel**

Das gewachsene Baugesfüge des Altortes von Waldbrunn ist zu erhalten, zu schützen und weiter zu entwickeln. Bei allen baulichen Maßnahmen sind charakteristische Siedlungsstrukturen, Bauvolumen und Gestaltungsmerkmale grundsätzlich zu bewahren. Veränderungen müssen sich am Bestand orientieren und sich in das umgebende, bauliche Gefüge einordnen. Vorhandene Gestaltungsmängel sind im Zuge von baulichen Maßnahmen im Sinne dieser Satzung zu beseitigen.

## **§ 2 Sonstige Vorschriften und Bestimmungen**

### **Bestandsschutz**

(1) Solange keine Gestaltungsänderungen, Sanierungs-, Modernisierungs- oder Baumaßnahmen vorgenommen werden, genießen alle rechtmäßig errichteten Gebäude, Anlagen oder Änderungen ungeachtet der Forderungen dieser Satzung Bestandsschutz.

### **Denkmalschutz**

(2) Die Bestimmungen des Denkmalschutzes (DSchG) bleiben von dieser Satzung unberührt, d.h. alle Maßnahmen an Denkmälern und in deren Nähebereich sind erlaubnispflichtig. Die denkmalschutzrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen haben Vorrang vor den Festlegungen dieser Gestaltungssatzung.

### **§ 34 BauGB**

(3) Grundsätzlich gilt bei allen baulichen Maßnahmen der §34 BauGB, der die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt.

### **Bebauungspläne**

(4) Wird im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt, ist er an den Zielen dieser Satzung zu orientieren. Die im Bebauungsplan getroffenen, örtlichen Bauvorschriften haben Vorrang vor dieser Satzung.

## **§ 3 Geltungsbereich**

### **Sachlicher Geltungsbereich**

(1) Der Geltungsbereich umfasst baugenehmigungspflichtige, nicht-baugenehmigungspflichtige und anzeigepflichtige Maßnahmen. Die Satzung gilt also auch für die

- Errichtung, Änderung, Instandsetzung, Beseitigung von baulichen Anlagen oder Teilen davon

- Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen nach Art. 57 BayBO (Ausnahmen von der Genehmigungspflicht)
- Gestaltung von privaten Freiflächen, inklusive Einfriedungen und Stützmauern

### **Räumlicher Geltungsbereich**

(2) Der räumliche Geltungsbereich für die Gestaltungssatzung ist der Ortskern von Waldbrunn. Er ist deckungsgleich mit dem Sanierungsgebiet. (Der beiliegende Abgrenzungsplan ist Bestandteil der Satzung.)

## **§ 4 Festsetzungen**

### **1. Dachgestaltung**

#### **Form, Neigung**

(1) Die Dächer von Hauptgebäuden sind als Sattel-, Mansard-, Halbwalm- oder Vollwalmdach, mit mittigem First und mind. 42° Neigung auszubilden. Historische Sonderdachformen sind zu erhalten. Anbauten an das Hauptgebäude müssen sich an dessen Dachgestaltung anpassen.

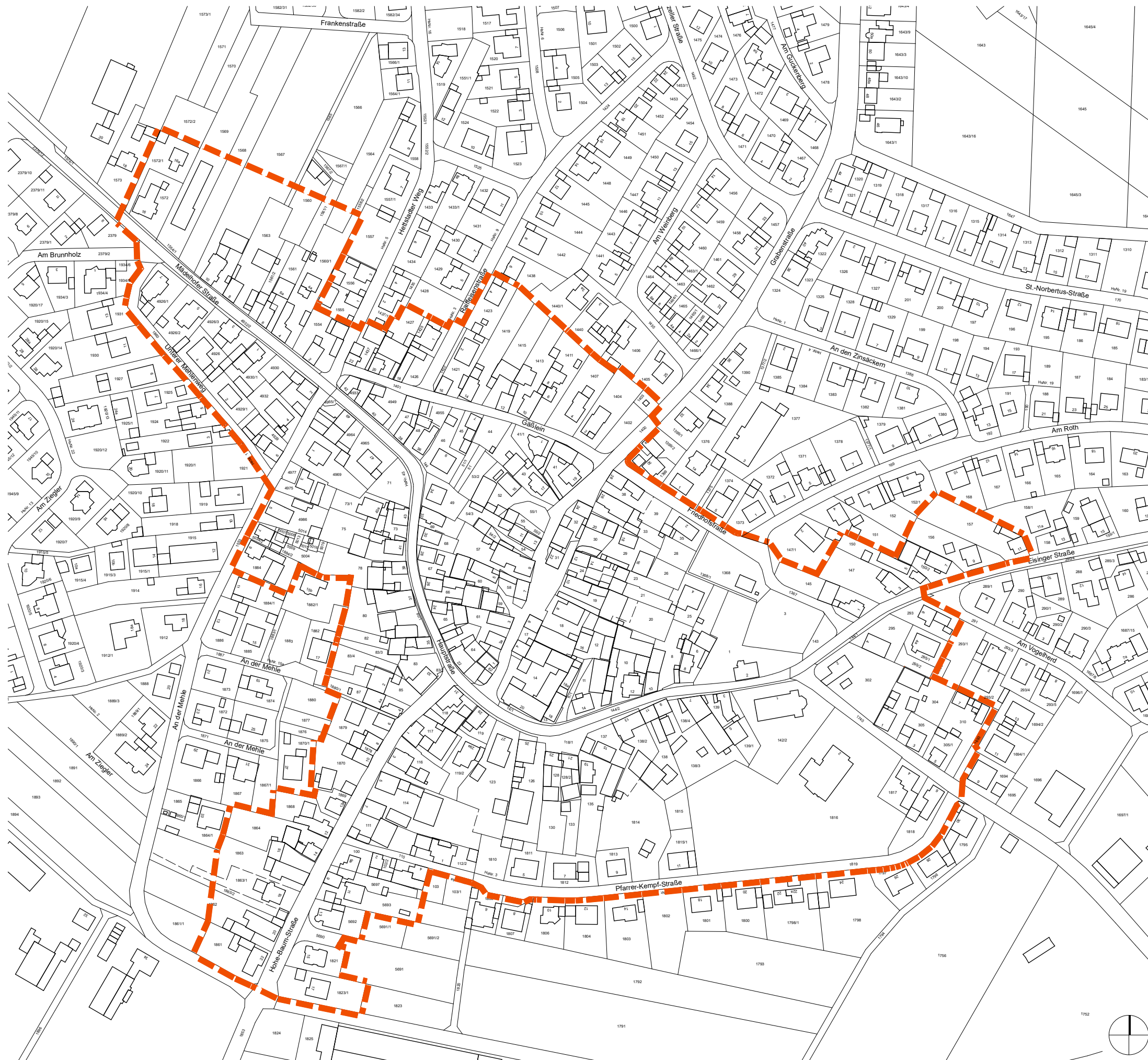
(2) Dächer von Nebengebäuden können als Satteldach mit 36 - 50° Neigung oder als Pultdach mit mind. 25° Neigung ausgebildet werden. Bis zu einer Breite von 7,0 m dürfen Nebengebäude auch mit einem flacher geneigten Pultdach mit mindestens 20° Neigung ausgestattet sein. Schmale Nebengebäude bis zu einer Breite von 4,0 m und einer Fläche von max. 30 m<sup>2</sup> dürfen auch mit einem flacher geneigten Dach (10 – 20° Neigung) aus Titanzink, Blech oder Kupfer ausgebildet werden. Neue Flachdächer sind nicht erlaubt. Bestehende Flachdächer können bis max. 30 m<sup>2</sup> als Terrasse genutzt werden, wenn sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind.

#### **Vordächer**


(3) Krag- oder Vordächer dürfen maximal eine Fläche von 8,0 m<sup>2</sup> aufweisen und maximal 1,50 m auskragen. Sie sind als schlanke Konstruktionen auszubilden. Sie dürfen mit Flachglas oder nicht glänzendem Metall bzw. Stahl hergestellt bzw. eingedeckt sein. Vor- und Kragdächer aus Kunststoff oder Trapezblech sowie umlaufende Kragplatten sind nicht erlaubt.

#### **Dachränder**

(4) Der Dachüberstand darf am Ortgang maximal 0,20 m, an der Traufe maximal 0,30 m (ohne Rinne) betragen. Die Höhe des Kniestocks darf maximal 0,75 m, gemessen von Oberkante Fertigfußboden bis Schnittpunkt Außenwand - Sparren, betragen.



**Legende**

 Räumlicher Geltungsbereich  
Gestaltungssatzung und  
Kommunales Förderprogramm,  
deckungsgleich mit Sanierungsgebiet

**ORTSSANIERUNG WALDBRUNN**

**ABGRENZUNG GELTUNGSBEREICH  
GESTALTUNGSSATZUNG UND  
KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM**

**SCHLICHT LAMPRECHT**  
ARCHITEKTEN PartGmbH,  
Maibacher Straße 51, 97424 SCHWEINFURT

**Schlicht  
Lamprecht  
Architekten**

12.07.2019



## Deckung

(5) Als Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Dachsteine als Tonziegel bzw. Betondachsteine und im besonderen Fall Naturschiefer je nach Bestand zugelassen. Andere Farben und Materialien wie Kunststoff- oder Blechziegel sind ebenso unzulässig wie engobierte Ziegel. Eingetragene Baudenkmäler müssen mit naturroten Tonziegeln oder mit Naturschiefer, je nach Bestand, eingedeckt werden.

## Belichtung

(6) Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von  $38^\circ$  und nur als Einzelgauben zulässig. Sie müssen sich in Material, Farbe und Größe in die Dachfläche einfügen. Die Seitenflächen der Gauben können verglast werden. Seitenverkleidungen aus Blech sind ebenfalls zulässig, jedoch nicht aus Kunststoff.

Dachflächenfenster sind im rückwärtigen, vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich zulässig. Ihre Breite inkl. Rahmen darf maximal 1,00 m betragen.

Gauben und Dachflächenfenster müssen in Anordnung, Größe und Format eine rhythmische Gliederung bilden und einen Bezug zu den darunterliegenden Wandöffnungen aufnehmen.

(7) Es sind Schlep-, Walm- oder stehende Gauben möglich. Pro Dach darf jedoch nur eine Gaubenart verwendet werden. Die Gesamtlänge der Gauben darf maximal 30% der Firstlänge des Daches betragen. Die gesamte Gaubenbreite (Außenbreite) darf maximal 1,60 m betragen. Der Abstand zwischen den Dachgauben muss mindestens 0,75 m, der Gauben zum First und Ortgang jeweils mindestens 1,00 m betragen. Doppelreihige Gauben sind erst ab einer Sparrenlänge von 8,0 m erlaubt. Die Größe der oberen Gauben darf in der Frontalansicht maximal  $0,50 \text{ m}^2$  betragen.

Pro Traufseite darf maximal ein Zwerchhaus errichtet werden. Die Giebelwand des Zwerchhauses muss in einer Flucht mit der Außenwand des Hauptgebäudes verlaufen. Die Breite des Zwerchhauses darf maximal  $1/3$  der Trauflänge des Daches betragen. Der First des Giebels muss mindestens 1,00 m unter dem First des Haupthauses liegen. Die Breite des Zwerchhauses und die Breite der Dachgauben zusammen darf pro Traufseite nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge des Daches betragen.

## Dachaufbauten

(8) Dachrinnen, Verwahrungen und Fallrohre sind mit dem üblichen Material (Kupfer, (Titan-) Zink) handwerklich auszuführen oder müssen in einer dem Dach bzw. der Fassade angepassten, zurückhaltenden Farbe gestrichen werden. Kunststoffrohre und -rinnen sind unzulässig.

(9) Kamine sollten am First oder in Firstnähe aus dem Dach stoßen. Sie dürfen, sofern dies mit bundes- oder landesweit geltenden Verordnungen und Gesetzen vereinbar ist, gemessen ab unterer Kante max. 1,50 m hoch sein. Verkleidungen aus Kunststoff sind untersagt. Außenkamine sind nur im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich zulässig. Sie sind nicht glänzend auszuführen.



(10) Die Fläche von Solar- und Photovoltaikanlagen darf maximal 25 % der vom öffentlichen Bereich einsehbaren Dachfläche ausmachen. Anlagen sind flächenbündig oder mit geringem Abstand (max. 0,20 m gemessen von Oberkante Dach zu Oberkante Photovoltaik-/Solaranlage) und gleicher Neigung wie das Dach auf diesem anzubringen. An Gebäuden nach 1945 sind im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich auch Anlagen für Fassadenteile möglich, wenn sie sich in die Fassadenfläche bündig integrieren. Wärmepumpen sind so anzubringen, dass sie vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.

## **2. Baukörper und Bauform**

### **Raumkante**

(1) Die für den Altort typischen Raumkanten sind zu erhalten. Neue Gebäude müssen diese Raumkante aufnehmen, also direkt an der Straßenkante errichtet werden, es sei denn, ein Bebauungsplan beinhaltet andere Festsetzungen. Notwendige Abweichungen von geltenden Abstandsflächenregelungen sind in Abstimmung mit dem Landratsamt Würzburg in Einzelfällen zu prüfen.

Bauten dürfen nicht durch Vor- oder Rücksprünge zergliedert sein, sondern sind als kompakter Baukörper auszubilden.

### **Geländehöhe**

(2) Die natürliche Geländehöhe darf nicht verändert werden. Die Höhe der Sockel bzw. Kellergeschosse von Neubauten ist an den Bestand anzupassen.

### **Anbauten, Nebengebäude**

(3) Anbauten und Nebengebäude müssen sich dem Hauptbau unterordnen. Ihr First muss daher mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptgebäudes sitzen. Anbauten in Verlängerung des bestehenden Hauptgebäudes mit gleicher Firstrichtung und Firsthöhe sind zulässig. Das Zusammenziehen benachbarter Einzelbaukörper in der Straßenfront oder im Dach ist nicht erlaubt. Bei der Umnutzung von Gebäuden sollte das ursprüngliche Bauvolumen beibehalten werden.

Gartenhäuschen und überdachte Freisitze sind als tragende Holzständer- oder schlanke Stahlkonstruktion auszuführen.

Nachträgliche Anfügungen an historische Gebäude (Balkon, Loggia, Wintergarten) sind dann unzulässig, wenn sie von der Straßenseite her einsehbar sind. Sofern auf Grund der Gebäudeanordnung und -ausrichtung auf dem Grundstück das Anbringen im rückwärtigen Bereich nicht möglich ist, entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall. Balkonkonstruktionen über Eck sind nur im rückwärtigen, vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich erlaubt.

## **3. Fassade**

### **Gesamtbild**

(1) Die Gesamtfassade der Gebäude ist hinsichtlich Material, Struktur und Farbe als Einheit zu betrachten. Die Geschosse müssen zueinander Bezug nehmen.

Massive auf Sicht gemauerte Natursteinsockel dürfen nicht verputzt oder verkleidet werden.

Auch bei einer Nutzung des Erdgeschosses als Geschäft müssen die tragenden Konstruktionselemente sichtbar bleiben (Mindestbreite der Pfeiler 0,30 m).

Veränderungen oder Freilegungen von Fachwerk dürfen nur durchgeführt werden, wenn dies historisch begründet ist und sich dadurch kein Nachteil für das gesamte Erscheinungsbild der Fassade ergibt.

Bei der Umnutzung historischer Nebengebäude und Scheunen müssen die Grundzüge bzw. Grundelemente der vorhandenen Gebäudestruktur erhalten bleiben. Ansonsten ist die Zulässigkeit nach den Bestimmungen dieser Satzung zu prüfen.

### **Farbe, Material**

(2) Die farbliche Gestaltung der Fassade ist auf die Befundsituation und die umgebende Bebauung abzustimmen. Verkleidungen aus Kunststoff, Aluminium, Glas, Keramik und anderen hochglänzenden Materialien sind untersagt. Außenputze sind stets in traditioneller, geschiebter Verarbeitung als mineralischer Putz aufzubringen. Putzanstriche müssen mit Mineralfarbe ausgeführt werden. Vor der Genehmigung bzw. Erlaubnis (nach Art. 6 DSchG) können Farb- oder Putzproben verlangt werden.

### **Gliederung**

(3) Gliederungselemente ohne Bezug zur Konstruktion sind nicht erlaubt (Fachwerkattrappen, Zierputze etc.). Vor- bzw. Rücksprünge sind nur für Gesimse, Tür-, Fenster- und Torgewände zulässig. Historische Wandauskragungen müssen erhalten bleiben.

### **Verkleidungen**

(4) Holzverkleidungen sind nur an Nebengebäuden erlaubt. Es dürfen nur heimische Holzarten in traditioneller, einfacher Form verarbeitet werden.

### **Wandöffnungen, Gewände, Fensterformate**

(5) Fenster und Türen müssen symmetrisch angeordnet und in Größe und Format eine rhythmische Fassadengliederung bilden. Alle Wandöffnungen müssen zu den Gebäudeecken einen wahrnehmbaren Abstand von mindestens 0,80 m halten. Doppelfenster müssen eine Pfostenbreite von mindestens 0,14 m aufweisen. Fensterbänder sind nicht erlaubt.

Das Verhältnis von Wand- zu Fensterflächen muss ausgewogen sein. Im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich kann der Anteil der Fensterfläche gegenüber der Wandfläche im Erdgeschossbereich überwiegen.

(6) Fenstergewände sind bei massiven Gebäuden in Naturstein, bei Fachwerkwänden in Holz auszuführen. Putzfaschen dürfen 0,10 bis 0,15 m breit sein. Fensterbänke dürfen aus Naturstein, Kupfer, Titanzink, Edelstahl, beschichtetes Leichtmetall oder Blei erstellt werden.

(7) Wandöffnungen sind in stehendem Format auszubilden (Höhe > Breite). Fenster sind auf ein einheitliches Format zu beschränken. Fenster ab 0,90 m lichte Breite müssen als zu öffnende Flügel konstruktiv teilbar sein. Aufgesetzte oder aufgemalte Sprossen sind unzulässig. Wiener Sprossen sind, sofern sie profiliert ausgebildet werden, zulässig. Die Verwendung von Kasten- oder Verbundfenster wird empfohlen.

Bei Baudenkmälern nach Art. 1 Abs. 2 und 3 BayDSchG sind ausschließlich konstruktiv geteilte (mehrflügelige) Holzfenster zu verwenden.

### **Fensterrahmen, Türen**

(8) Fensterrahmen und Türen sind vorzugsweise in heimischem Massivholz herzustellen, sind aber auch mit profiliertem Kunststoffrahmen bzw. als Holz-Leichtmetall-Konstruktion mit außenseitiger Farbbeschichtung möglich. Allerdings sind nur Holzfenster und -türen zuwendungsfähig. Fenster und Türen sind naturbelassen, gebrochen weiß, hellbeige oder hellgrau bis maximal anthrazitgrau auszuführen.

Die Verglasung muss aus Flachglas bestehen (Ausnahme: Eine andere Verglasung ist am Gebäude historisch nachweisbar). Glasbausteine sind nicht erlaubt.

### **Garagen- und Scheunentore**

(9) Tore sind vorzugsweise in Massivholz bzw. als Stahlrahmenkonstruktion mit massiver Holzbrettverschalung, als zweiflügelige Drehtore oder als Schiebetore ein- bzw. zweiflügelig auszuführen. Zulässig sind auch handwerklich gefertigte Stahltore mit senkrechten Stäben. Flächige Metalltore sind nicht erlaubt. In beengten Gassen- und Straßenverhältnissen sind holzverkleidete Schwingtore ausnahmsweise zugelassen. Im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sind an Garagen zusätzlich holzverkleidete Sektionaltore möglich. Sektionaltore können nach dem kommunalen Förderprogramm nicht bezuschusst werden. Historische Toranlagen sind ausschließlich aus Massivholz zu fertigen.

Garagentore dürfen max. 3,00 m breit und 2,50 m hoch sein. Bei Mehrfachgaragen muss ein Zwischenpfeiler von mindestens 0,30 m vorhanden sein. Tore von Scheunen oder landwirtschaftlichen Gerätehallen dürfen in Ausnahmefällen auch größer als 3,00 m sein.

### **Schaufenster**

(10) Schaufenster müssen der Erdgeschosszone zugeordnet sein. Sie dürfen größer als die Fenster im Obergeschoss, jedoch maximal 3,0 m breit sein. Mehrere Schaufenster nebeneinander müssen mit 0,30 m starken Mauerpfeilern voneinander getrennt sein, so dass eine zusammenhängende Fassade gewahrt wird. Bestehende größere Schaufensterfronten, die nicht dieser Satzung entsprechen, müssen bei Baumaßnahmen an der Fassade zurückgebaut werden. Bezüglich des Materials und der Farbgebung der Schaufenster gelten die oben genannten Bestimmungen für Fenster.

## 4. Sonnenschutz / Wetterschutz

(1) An Denkmälern und ortsbildprägenden Gebäuden dürfen ausschließlich Klappläden aus Holz verwendet werden.

Im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich dürfen keine aufgesetzten, sichtbaren Rollladenkästen angebracht werden.

(2) Markisen dürfen die Breite der Fenster nicht überschreiten. Historische Fassadenelemente (z.B. Gesimse, Gewändelaibungen) dürfen nicht verdeckt werden. Feststehende Markisen und Sonnenschutzanlagen dürfen maximal 1,0 m auskragen. Straßenrechtliche Bestimmungen sind gesondert zu beachten. Werbeaufschriften auf den Markisen außer Eigenwerbung sind im einsehbaren öffentlichen Straßenraum nicht erlaubt. Markisen sind in einem zurückhaltenden, hellen Farbton auszuführen.

## 5. Gebäude-Umfeld

### Einfriedungen

(1) Hofbereiche sollten durch Mauern, Tore oder Zäune vom öffentlichen Straßenraum abgetrennt werden. Neue Einfriedungen müssen in Höhe, Farbe und Material an das dazugehörige Gebäude und an die Nachbarbebauung angepasst werden.

(2) Mauern sind in Naturstein (unverputzt) oder als verputztes Mauerwerk auszuführen. Sichtflächige Betonmauern sind nicht erlaubt.

(3) Hof Tore können mit integrierter oder seitlicher Pforte angeordnet werden. Hof Tore sollen vorzugsweise in Massivholz erstellt werden. Von außen nicht sichtbare Stahlunterkonstruktionen mit Holzverkleidung zum Straßenraum sind ebenso möglich. Handwerklich gefertigte Stabstahl Tore sind ebenfalls zulässig. Seitliche massive Pfeiler und Mauern sind zu erhalten. Andere Hof Tore sind nicht zulässig.

(4) Abgrenzungen durch Zäune sind in schlichter Gestaltung auszubilden. Als Material darf nur Holz oder Eisen mit senkrechten Latten bzw. Stäben verwendet werden. Horizontale Gliederungen sind nicht erlaubt. Ein niedriger Mauersockel bis ca. 0,25 m Höhe über Erdgleiche ist möglich.

### Befestigte Freiflächen

(5) Private Freiflächen müssen zum öffentlichen Bereich mit Naturstein- oder Betonpflaster befestigt werden. Betonpflaster muss ein der Natursteinpflasterung ähnliches lebendiges Erscheinungsbild der Oberflächen und Fugenbilder besitzen. Historisches Pflaster ist zu erhalten. Für wenig beanspruchte Flächen ist eine wassergebundene Decke, Kies, Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster möglich. Befestigungen aus Asphalt, Betonformsteinen oder Waschbetonplatten sind untersagt.

## **Grünflächen**

(6) Grünflächen müssen mit heimischen, standortgerechten Pflanzenarten bepflanzt werden.

## **Geländer**

(7) Geländer an Hauseingängen und Treppen sollen möglichst schlicht gestaltet werden. Holz- oder Stahlgeländer sind mit Handlauf und senkrechten Stäben zu gestalten. Unzulässig sind profilierte oder verzierte Geländer, Ornamentglas, Kunststoff oder jegliche Materialimitationen.

# **6. Werbeanlagen**

## **Lage**

(1) Werbeanlagen müssen sich stets der Erdgeschosszone zuordnen (außer Ausleger). Die wahllose Anbringung oder Häufung von (verschiedenen) Werbeanlagen pro Fassade ist nicht erlaubt. Jegliche Wandöffnungen sowie wichtige konstruktive oder historische Elemente der Fassade dürfen nicht mit Werbeanlagen überklebt bzw. verdeckt werden.

## **Art, Größe, Gestaltung**

(2) Werbeanlagen sind als aufgemalte Schriftzüge, aufgesetzte Einzelbuchstaben oder Zeichen (maximal 0,45 m hoch) und als Ausleger möglich. Werbeanlagen aus Kunststoff oder Aluminium sind nicht erlaubt. Kastenförmige Werbeanlagen sind unzulässig.

Ausleger sind handwerklich zu gestalten und dürfen inklusive Befestigung nicht mehr als 1,20 m auskragen.

Historische Werbeanlagen müssen an Ort und Stelle erhalten bleiben.

Pro Gebäudeseite darf nur eine Werbeanlage angebracht werden. Werbeanlagen, die aus mehreren Teilen bestehen, müssen einheitlich gestaltet sein.

Firmenschilder an Hauseingängen sind ebenfalls möglich, Sie sind matt und nicht glänzend in hell- bis mittelgrau oder gedeckten Erdfarben ohne Rahmen zu fertigen. Sie sind mit geringem Abstand zur Hauswand anzubringen. Ihre Breite darf maximal 0,30 m und ihre Höhe maximal 0,20 m betragen.

Die Beschriftung auf diesen Firmenschildern ist in schwarz oder grau vorzunehmen. Farbige Logos sind in Abstimmung mit der Gemeinde möglich.

(3) Fahnen, Ständer und Fahrradständer mit Produktwerbung sind nicht erlaubt. Fahnen zur Eigenwerbung sind bis zu einer Fläche von 2 m<sup>2</sup> zulässig, müssen jedoch der Gemeinde angezeigt werden.

## **Beleuchtung**

(4) Zur Beleuchtung sind ausschließlich Einzelleuchten zulässig (z.B. Punktstrahler). Grelle Farben, Neonlicht oder Signalfarben sowie blinkende, rotierende oder mit wechselndem Licht ausgestattete Werbeanlagen sind unzulässig.

## **§ 5 Abweichungen**

Von den Vorschriften dieser Satzung können vom Landratsamt Würzburg im Einvernehmen mit der Gemeinde Waldbrunn, unter Voraussetzung des Art. 63 BayBO Abweichungen gewährt werden, wenn das Ziel der Satzung, das Ortsbild zu erhalten, nicht beeinträchtigt wird.

## **§ 6 Ordnungswidrigkeiten**

Wer dieser Satzung zuwiderhandelt, kann nach Art. 79, Abs. 1 BayBO mit einer Geldbuße belegt werden.  
Die Höhe der Geldbuße bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalls.

## **§ 7 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Waldbrunn, den 12.07.2019

.....  
Hans Fiederling, 1. Bürgermeister

# **Kommunales Förderprogramm**

in Verbindung mit der Gestaltungssatzung



Für die Durchführung privater Baumaßnahmen erlässt die Gemeinde Waldbrunn folgendes Förderprogramm:

## 1. Geltungsbereich und Grundlage

Der Geltungsbereich der Förderung umfasst das Gebiet des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes im Altort von Waldbrunn und ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung. (siehe Abgrenzungsplan der Gestaltungssatzung).

Dem Kommunalen Förderprogramm liegen die Gestaltungssatzung sowie die Vorbereitenden Untersuchungen zur Ortssanierung von Waldbrunn gem. § 141 BauGB und das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept zugrunde.

## 2. Ziel und Zweck der Förderung

Ziel und Zweck des Kommunalen Förderprogrammes ist die Erhaltung des Altortes von Waldbrunn mit seinem typischen Siedlungsgefüge und den noch vorhandenen historischen Bauten / 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 städtebauliche, denkmalpflegerische und gestalterische Mehraufwand für die ortsgerechte Gestaltung durch das vorliegende Kommunale Förderprogramm gemindert werden.

## 3. Gegenstand der Förderung

Folgende Arten von Baumaßnahmen können gefördert werden:

- Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der vorhandenen Gebäude mit ortsbildprägendem Charakter, insbesondere Maßnahmen an Fassaden einschließlich Fenstern und Türen, Dächern einschließlich Dachaufbauten, Hoftoren und Hofeinfahrten, Einfriedungen und Treppen mit ortsbildprägendem Charakter
- Dachgauben einschließlich der hierfür notwendigen Konstruktion
- Anlage und Neugestaltung von Vor- und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, wie z.B. durch ortstypische Begrünung und Entsiegelung
- Bei Neubauten und Ersatzbauten der denkmalpflegerische und gestalterische Mehraufwand für die unter Ziff. 4 genannten Punkte

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 Modernisierungsmaßnahmen, die nach Nr. 15 der Städtebauförderungsrichtlinien gefördert werden, entfällt eine Förderung nach dem Kommunalen Förderprogramm.

## 4. Grundsätze der Förderung

Die geplante Gesamtmaßnahme muss sich insbesondere in Bezug auf folgende Punkte an die Vorgaben der Gestaltungssatzung halten:

- Erhaltung der Grundstücks- und Parzellenstruktur und Stellung der Gebäude
- Dichte und Höhe der Bebauung
- Dachlandschaft, Dacheindeckung und Dachaufbauten (die Konstruktion von Dachgauben ist zuwendungsfähig)
- Fassadengestaltung inklusive Sockel
- Fenster / Schaufenster / Fensterläden / Sonnenschutz (Kunststofffenster und -türen, Fenster und Türen aus tropischem Holzmaterial, Dachflächenfenster sowie Rollläden/Jalousien u. ä. werden nicht gefördert)
- Werbeanlagen
- Hauseingänge, -treppen / Türen / Tore (die Verwendung von Kunststoff oder tropischen Hölzern wird nicht gefördert)
- Hoftore / Einfriedungen (die Verwendung tropischer Hölzer wird nicht gefördert)
- Sektionaltore (diese sind nicht zuwendungsfähig)
- Freiflächengestaltung, Bepflanzung (Bepflanzung wird nicht gefördert)

## 5. Zuwendungsfähige Kosten, Höhe der Förderung

(1) Zuwendungsfähig sind jene Kosten, die in sach- und fachgerechter Erfüllung nach den Grundsätzen des Kommunalen Förderprogramms und den Zielen der Gestaltungssatzung entstehen. Es werden nur Sachkosten mit Rechnungsbelegen gefördert. Bei Eigenleistungen sind lediglich die Materialkosten zuwendungsfähig.

(2) Höhe der Förderung:

Bis zu 30 % der zuwendungsfähigen Kosten je Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit, jedoch höchstens 16.000 EUR. Bei Neubauten bis zu 10% der zuwendungsfähigen, jedoch höchstens 16.000 EUR. Die förderfähigen Kosten können auch auf mehrere Jahre und mehrere Objekte auf einem Grundstück verteilt werden. Die Höhe der Förderung wird im Einzelfall von der Gemeinde Waldbrunn festgelegt.

(3) All diejenigen Anwesen, die vor dem xx.xx.2019 die damals niedrigere Förderhöchstgrenze von 8.000,00 EUR erreicht haben, können für weitere Sanierungsmaßnahmen die Differenz bis zur neuen Förderhöchstgrenze ausschöpfen.

(4) Ein Rechtsanspruch auf die Förderung nach diesen Richtlinien besteht nicht.

Falls die beantragten Maßnahmen das zur Verfügung stehende Jahresbudget übersteigen, entscheidet die Gemeinde Waldbrunn anhand der Priorität der Maßnahme im Hinblick auf die Ziele und Zwecke der Förderung.

## 6. Zuwendungsempfänger

Die Fördermittel werden den Eigentümern von Grundstücken innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung und des Kommunalen Förderprogramms in Form von Zuschüssen gewährt.

## 7. Anforderungen bei Antragsstellung

Es wird empfohlen vor Antragstellung ein Vorgespräch mit der Gemeinde Waldbrunn zu führen und in Absprache mit der Gemeinde gegebenenfalls eine Beratung durch das von ihr beauftragte Stadtplanungsbüro durchzuführen.

**Gefördert werden nur Maßnahmen, die vor der Bewilligung durch die Gemeinde Waldbrunn noch nicht begonnen wurden. Als Maßnahmenbeginn ist die Auftragsvergabe zu bewerten.**

Dem Antrag sind beizufügen:

- eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende
- ein Lageplan Maßstab 1:1000, mindestens 1 Foto
- ggf. weitere erforderliche Pläne, wie Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne nach Maßgabe des beauftragten Planungsbüros
- Kostenangebote: 3 Angebote bei Kosten ab EUR 5.000,00, 2 Angebote bei Kosten unter 5.000,00 EUR. Die Angebote müssen inhaltlich vergleichbar sein. Bei nicht ausreichenden Angeboten wird ein Wettbewerbsabschlag von 15% abgerechnet.
- 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.

Die Gemeinde Waldbrunn und das Planungsbüro prüfen einvernehmlich, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen der Gestaltungssatzung, der Ortssanierung und des Kommunalen Förderprogramms entsprechen.

Die Förderzusage ersetzt jedoch nicht die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen! Die Auszahlung erfolgt nach Prüfung des vorliegenden Verwendungsnachweises.

Maßnahmen dürfen erst nach schriftlicher Zustimmung der Gemeinde begonnen werden. Nach Abschluss der Arbeiten ist innerhalb von 3 Wochen ein Verwendungsnachweis vorzulegen.

## **8. Abweichungen**

Die Gemeinde Waldbrunn behält sich eine Rücknahme der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder teilweise nicht der Bewilligungsgrundlage entspricht.

## **9. Inkrafttreten des Kommunalen Förderprogramms**

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

Waldbrunn, den 12.07.2019

.....  
Hans Fiederling, 1. Bürgermeister

# **Anlagen zum Kommunalen Förderprogramm**

Formblätter  
zur Beantragung, Prüfung und Abrechnung  
von Zuwendungen

Antragsteller (Name und Anschrift)

Ort, Datum

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

.....

An die Gemeinde Waldbrunn  
Hauptstraße 2  
97295 Waldbrunn

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

## Antrag

auf Gewährung einer Zuwendung zur Instandsetzung und Gestaltung von Gebäuden und / oder Flächen  
im Rahmen der Ortssanierung Waldbrunn

- Kommunales Förderprogramm der Gemeinde Waldbrunn -

---

Straße, Hausnr. .... Flur Nr. ....

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 Ortssanierung Waldbrunn und  
bin bereit, die erforderlichen Eigenmittel aufzubringen.

Mir ist bekannt, dass die Gesamtmaßnahme mit bis zu 30 v.H. (10 v. H. bei Neubau) der zu-  
wendungsfähigen Kosten je Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit, höchstens jedoch EUR  
16.000,00 der zuwendungsfähigen Kosten 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 erstellt wurde.

Mir ist 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 mein Konto, IBAN. .... bei der  
..... BIC: ..... zu überweisen.

Das Anwesen / Gebäude ist ein Einzeldenkmal nach der Denkmalschutzliste:

nein  ja

Die Erlaubnis nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz wird gesondert beantragt.

.....  
(Unterschrift)

## Prüfung und Feststellung der Zuwendungsfähigkeit

Zuschussantrag vom: .....  
 Straße, Hausnr. .... Fl. Nr. ....  
 Eigentümer: .....  
 Bezeichnung der Maßnahme: .....

- Antrag vollständig ausgefüllt
- Lageplan M 1:1000
- Beschreibung des Vorhabens
- ausreichende Angebote liegen vor (\*)
- Stellungnahme des Sanierungsbeauftragten zum Vorhaben liegt vor
  - zugestimmt (ggf. mit Auflagen)
  - abgelehnt
- das Vorhaben ist förderfähig nach dem komm. Förderprogramm der Gemeinde Waldbrunn
  - Baugenehmigung erforderlich:  ja  nein
  - Baugenehmigung erteilt am: ..... Bpl. Nr.: .....
  - Erlaubnis nach Bayer. DSchG:  liegt vor  nicht erforderlich
  - Zuwendungsempfänger zum Vorsteuerabzug berechtigt:  ja  nein

(\*) bei Kosten bis zu 5.000 EUR pro Gewerk sind zwei Angebote, bei Kosten über 5.000 EUR sind drei Angebote beizulegen.

Folgende Unterlagen sind nachzureichen:

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

### Vorläufige Berechnung

Pos.	Gewerk/ Einzelmaßn.	Firma	Unterlagen liegen vor		Kostenangebot vom:	Zuwendungs- fähige Kosten EUR	Zuschuss 30 v.H. EUR
			ja	nein			
1.							
2.							
3.							
4.							
5.							
6.							
7.							
8.							
9.							
10.							
Summe							
						max. 16.000,00 EUR	

(weiter: siehe Seite 2)



# Prüfung und Feststellung der Zuwendungsfähigkeit

---

Gesamtkosten der Maßnahme: EUR .....

Zuwendungsfähige Kosten: EUR .....

Zuschuss der Gemeinde Waldbrunn  
(30 v.H./10 v. H. aus EUR .....,  
höchstens jedoch EUR 16.000,00): EUR .....

Zuwendungsbescheid vom: .....

Bisher bewilligt:

am: EUR  
am: EUR  
am: EUR

Bisher ausgezahlt:

am: EUR  
am: EUR  
am: EUR

Gemeinde Waldbrunn

.....  
i.A.

Sanierungsbeauftragtes Büro:  
techn. geprüft:

.....  
(Stempel, Unterschrift)

## Bewilligungsbescheid

---

Zuschussantrag vom: .....  
 Straße, Hausnr. .... Fl. Nr. ....  
 Eigentümer: .....  
 Bezeichnung der Maßnahme: .....

1. Für das oben genannte Vorhaben bewilligt die Gemeinde Waldbrunn nach dem Kommunalen Förderprogramm einen Zuschuss aus Mitteln des Haushaltsjahres ..... 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 förderfähigen Maßnahme ..... EUR
3. Von den Gesamtkosten sind voraussichtlich zuwendungsfähig: ..... EUR
4. Es liegt folgender Finanzierungsplan zugrunde:  
 Zuschuss der Gemeinde Waldbrunn ..... EUR  
 Eigenmittel bzw. weitere Förderungen des Zuwendungsempfängers ..... EUR

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 beigefügten Formblätter bei der Gemeinde Waldbrunn 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.
  - Die Gemeinde Waldbrunn 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 Gemeinde Waldbrunn die beiliegende Erklärung des Zuwendungsempfängers über die Anerkennung der Zuwendungsbedingungen vorliegt.

Hans Fiederling  
1. Bürgermeister .....

## Anlagen:

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

Antragsteller (*Name und Anschrift*)

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

*Ort, Datum*

.....

An die Gemeinde Waldbrunn  
Hauptstraße 2  
97295 Waldbrunn

## Erklärung über die Anerkennung der Zuwendungsbedingungen

---

Straße, Hausnr. .... Fl. Nr. ....

Bezeichnung der Maßnahme: .....

1. Der Nachweis über die Verwendung der Mittel ist gegenüber der Gemeinde Waldbrunn zu erbringen. Diese ist berechtigt, die Verwendung der Mittel durch Einsichtnahme in die Bücher und Belege und durch örtliche Besichtigung zu prüfen.
2. Der Gemeinde Waldbrunn 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.**

....., den .....

(Ort)

(Datum)

.....  
(Unterschrift)

Antragsteller (Name und Anschrift)

Ort, Datum

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

.....

An die Gemeinde Waldbrunn  
Hauptstraße 2  
97295 Waldbrunn

## Verwendungsnachweis

zur Instandsetzung und Gestaltung von Gebäuden und / oder Flächen  
im Rahmen der Ortssanierung Waldbrunn

- Kommunales Förderprogramm der Gemeinde Waldbrunn -

---

Straße, Hausnr. .... Fl. Nr. ....

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 (siehe Seite 2)
- Fotos vorher / nachher - 2-fach
- Original-Rechnungsbelege - 1-fach

Antragsteller (Name und Anschrift)

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

Ort, Datum

.....

An die Gemeinde Waldbrunn  
 Hauptstraße 2  
 97295 Waldbrunn

## Übersicht über die Ausgaben

(Anlage zum Verwendungsnachweis vom .....)

Lfd.Nr.	Tag der Zahlung	Empfänger - Grund der Auszahlung	Betrag EUR
Summe			

Sanierungsbeauftragtes Büro:  
 techn. geprüft:

.....  
 (Stempel, Unterschrift)

## Endabrechnung

Zuschussantrag vom: .....  
Straße, Hausnr. .... Fl. Nr. ....  
Eigentümer: .....  
Bezeichnung der Maßnahme: .....  
Verwendungsnachweis vom: .....

Pos.	Gewerk / Einzelmaßnahme	Rechnungs- betrag	Firma	Zuwendungs- fähige Kosten
	Gesamt:		Gesamt:	

Zuwendungen Dritter:  
Landratsamt Würzburg: ..... EUR  
Landesamt f. Denkmalpflege: ..... EUR  
Bezirk Unterfranken: ..... EUR  
Sonstige: ..... EUR

**Fördersatz 30 v.H.**  
Zuschuss der Gemeinde Waldbrunn: ..... EUR (max. 16.000,00 EUR)

**Sachlicher Bericht:**  
.....  
.....

Gemeinde Waldbrunn

Sanierungsbeauftragtes Büro:  
techn. geprüft:

.....  
i.A.

.....  
(Stempel, Unterschrift)



# Anhang

## Denkmalliste der Gemeinde Waldbrunn

Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

[http://geodaten.bayern.de/denkmal\\_static\\_data/externe\\_denkmalliste/pdf/denkmalliste\\_merge\\_679204.pdf](http://geodaten.bayern.de/denkmal_static_data/externe_denkmalliste/pdf/denkmalliste_merge_679204.pdf) [Stand Juli 2018]

**Am Brunnholz:** Bildstock, Aufsatz mit erneuertem Kreuzigungsrelief, auf Säule über Postament mit Inschrift, Sandstein, bez. 1815.

**Brunnrain; Haselgrund:** Jagdschlossfundament, Bruchsteinfundamente des geplanten Jagdschlusses Mädelhofen, für Fürstbischof Johann Philipp Franz von Schönborn, von Balthasar Neumann, 1724.

**Grabenstraße:** Bildhäuschen, erneuert, rundbogiger Nischenaufsatz auf Postament, darin Pietäfigur des 19. Jh.

**Hauptstraße:** Bildhäuschen, erneuerter Massivbau mit Nischenöffnung und Satteldach, darin Marienfigur des 19. Jh.

**Hauptstraße 1:** Kath. Pfarrkirche St. Norbertus, neugotischer Saalbau mit eingezogenem Chor und Chorflankenturm mit Spitzhelm, 1889; mit Ausstattung

**Hauptstraße 9, 11 und 13:** Ehem. Amtshof des Klosters Oberzell, Dreiseithof; ehem. Amtshaus, zweigeschossiger, barocker Massivbau mit Mansardhalbwalmdach, Tordurchfahrt und gehörten Fensterrahmen, 18. Jh.; ehem. Scheune, Bruchsteinmauerwerksbau mit Walm-dach und Hausteingliederung, gleichzeitig; ehem. Stallstadel, eingeschossiger Massivbau mit einseitig halb abgewalmtem Satteldach und gehörter Fensterrahmung, nördlicher Teil 18. Jh., um 1800 nach Süden erweitert.

**Hauptstraße 22:** Wirtshausausleger, mit Krone, Schmiedeeisen, bez. 1880

**Helmstädter Steig:** Ehem. Wasserwerk, eingeschossiger Sichtziegelbau mit Satteldach und südlichem Trafoturmanbau von 1943, 1900/02; mit technischer Ausstattung.

**Kister Straße; Sohl:** Bildstock, Aufsatz mit modernem Kreuzschlepperrelief, auf Pfeilerüber Postament mit Inschrift, bez. 1799

**Kr. WÜ 12:** Wegkapelle, sog. Dreifaltigkeitskapelle, kleiner Bruchsteinmauerwerksbau mit Satteldach und Hausteingliederung, historistisch, bez. 1869; mit Ausstattung

**Mädelhofer Straße:** Wegkreuz, Kruzifix auf Postament mit Inschrift, Sandstein, bez. 1905

**Nähe Röntgenstraße:** Bildhäuschen, Massivbau mit rundbogiger Nische mit Sandsteingewände, darin Holzskulptur des Hl. Wendelin, 19. Jh.

**Sohl:** Bildhäuschen, zugleich Gedenkstein, kreuzbekrönter Nischenaufsatz mit moderner Pietäfigur, auf Postament mit Inschrift, Sandstein, bez. 1888.

# Informationen zur Städtebauförderung

## 1. Wofür kann ich Fördermittel erhalten?

- 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

## 2. In welcher Form kann ich Fördermittel bekommen?

Die nachstehenden Angaben zu steuerlichen Vergünstigungen und Zuschüssen für Sanierungsmaßnahmen sind immer von der derzeit geltenden Rechtslage abhängig und können deshalb nur einen Überblick über die wichtigsten Finanzierungshilfen geben.

Ein Rechtsanspruch, gleich welcher Art, kann deshalb aus diesen allgemeinen Informationen nicht abgeleitet werden. Wichtig ist, dass entsprechende Anträge immer vor Beginn der Maßnahme gestellt werden müssen.

### Städtebauförderung:

Die Mittel aus dem Städtebauförderungsprogramm sind nachrangige Fördermittel. 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.

Auskünfte erteilt die Gemeinde Waldbrunn  
Tel. 09306 / 9858-0 oder  
die Regierung von Unterfranken, Sachgebiet 34  
Tel. 0931 / 380-1440

### Darlehen:

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.

### Steuervergünstigungen:

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

Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten (§§ 7h EStG):  
Erhöhte Abschreibung aller Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an einem Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Sinne des §177 BauGB sowie für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes in einem Sanierungsgebiet dienen, (abzüglich erhaltener Zu-

schüsse) mit jeweils 9% im Jahr der Fertigstellung und den folgenden 7 Jahren und jeweils 7% in den folgenden 4 Jahren (also insgesamt 100% in 12 Jahren), im Falle einer Teilung in z.B. Eigentumswohnungen muss der Kaufvertrag vor Baubeginn geschlossen sein. Voraussetzung in jedem Fall ist der Abschluss einer Sanierungsvereinbarung mit der Gemeinde.

Auskünfte erteilt das Finanzamt Würzburg  
Tel. 0931/387 – 0

Steuervergünstigungen laut Bayer. 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 bei den 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 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt werden, können im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden 4 Jahren bis zu 7 % abgeschrieben werden.  
Erhaltungsaufwendungen können bei zur Einkunftserzielung genutzten Objekten auf Wunsch des Steuerpflichtigen statt in einem Jahr verteilt auf zwei bis fünf Jahre abgesetzt werden. Bei eigengenutzten oder nicht genutzten Objekten können Erhaltungsaufwendungen wie Herstellungskosten 10 Jahre lang zu 9 % abgeschrieben werden.

Aufwendungen an schutzwürdigen Kulturgütern im Inland (z.B. Gebäude oder Gebäudeteile, aber auch bauliche und sonstige Anlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind und unter Denkmalschutz gestellt sind), können bei der Einkommensteuer 10 Jahre lang mit je 9 % abgeschrieben werden.

Auskünfte erteilt das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Steuerstelle  
Tel. 089 / 21140-0219

- Einheitsbewertung:  
Für Grundstücke, die mit Baudenkmälern bebaut sind, kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Ermäßigung der Einheitsbewertung in Betracht

kommen. Diese Ermäßigung wirkt sich bei der einheitswertabhängigen Grundsteuer aus.

Auskünfte erteilt das Finanzamt Würzburg, Bewertungsstelle  
Tel. 0931/387 – 0

- Grundsteuer:  
Die Grundsteuer für aus Gründen des Denkmalschutzes zu erhaltenden Grundbesitz wird auf Antrag unter bestimmten Voraussetzungen vollständig oder teilweise für den Zeitraum erlassen, in welchem die erzielten Einnahmen und sonstigen Vorteile in der Regel unter den jährlichen Kosten liegen oder der erzielbare Rohertrag des Grundbesitzes nachhaltig gemindert ist.

Auskünfte erteilt die Gemeinde Waldbrunn, Grundsteuerstelle  
Tel. 09306 / 9858-0

- Erbschafts- und Schenkungssteuer:  
Unter bestimmten Voraussetzungen kann auch für Kulturdenkmäler, deren jährliche Kosten höher als deren Einnahmen liegen und die der Forschung oder Volksbildung zugänglich sind, eine Steuervergünstigung gewährt bleiben.

Auskünfte erteilt das Finanzamt Lohr  
Tel. 09352 / 8500

### **3. Was habe ich zu tun, um Fördermittel zu erhalten?**

- 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 die Gemeindeverwaltung Waldbrunn.
- 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 der Gemeinde Waldbrunn und des Büros des Sanierungsbeauftragten.
- Mit der baulichen Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die Bewilligungen durch das Landesamt für Denkmalpflege, den Bezirk, den Landkreis und die Regierung von Unterfranken erteilt wurde. Förder-schädliches Verhalten ist grundsätzlich zu vermeiden!
- Abweichungen gegenüber dem eingereichten und bewilligten Projekt sind zusätzlich zu bewilligen. Auch hier darf nicht vorher begonnen werden.

- Die Gemeinde Waldbrunn schließt zudem einen Eigentümersanierungsvertrag ab, in dem z.B. die Auszahlungsraten der Städtebauförderung festgelegt werden.
- Nach Abschluss der gesamten baulichen Maßnahme ist der Regierung von Unterfranken und dem Landratsamt Würzburg ein Verwendungsnachweis vorzulegen, mit Vor- und Sanierungszustand mittels Fotos, Beschreibung und den erforderlichen Handwerkerrechnungen. Auch hier wird die Gemeinde Waldbrunn hilfreich zur Seite stehen.