



FÖRDERFIBEL

für das kommunale Fassadenprogramm
der Stadt Bad Staffelstein



FÖRDERFIBEL

für das kommunale Fassadenprogramm
der Stadt Bad Staffelstein

Inhaltsverzeichnis

I	Präambel und Generalklausel	7		
II	Geltungsbereich	11		
	Räumlicher Geltungsbereich	11		
	Sachlicher Geltungsbereich	11		
III	Der Ort	12		
	1. Dachlandschaft	14		
	2. Parzellenstruktur	14		
	3. Dichte und Höhe der Bebauung	14		
	4. Materialien	14		
	5. Freiräume	15		
	6. Stadtmauer	15		
IV	Das Haus	18		
	1. Außenwände und Fassaden	21		
	1.1 Material	22		
	1.2 Sockel	22		
	1.3 Farbe	23		
	2. Wandöffnungen	27		
	2.1 Wandeinschnitte	29		
	2.2 Fenster und Fenstertüren	29		
	2.3 Türen	29		
	2.4 Tore	33		
	2.5 Sicht- und Sonnenschutz	33		
	2.6 Material und Farbe	33		
	3. Dächer	37		
	3.1 Konstruktion und Form	39		
	3.2 Ortgang und Traufe	39		
	3.3 Dachdeckung	39		
	3.4 Dachgauben, Dachaufbauten, Dacheinschnitte	41		
	3.5 Dachflächenfenster	41		
	3.6 Kamine	41		
	3.7 Dachrinnen/ Verwahrungen (Spenglerarbeiten)	45		
	3.8 Materialien und Farben	45		
	4. Anbauten	47		
	4.1 Balkone, Loggien, Laubengänge, Wintergärten	49		
	4.2 Windfänge und Vordächer	49		
	4.3 Außentreppen	49		
	4.4 Werbeanlagen	53		
	4.5 Material, Farbe	53		
	5. Technische Anlagen	55		
	5.1 Photovoltaik- und solarthermische Anlagen	56		
	5.2 Antennen	56		
	5.3 Wärmepumpe und Klimageräte	57		
V	Der Freiraum	58		
	1. Einfriedungen	61		
	2. Befestigte Flächen	63		
	3. Unbefestigte Flächen	65		
	4. Kleinarchitektur	65		
VI	Schlussbestimmungen	66		
	1. Beurteilung	66		
	2. Abweichung	66		
	3. Unterlagen	66		
	4. Bebauungspläne	66		
	5. Ordnungswidrigkeit	66		
	6. Inkrafttreten	66		
VII	Anlage	68		
	Sanierungsrichtlinie vom 08.09.2022	68		

I Präambel und Generalklausel

Präambel

Ziel des kommunalen Förderprogramms ist es, das städtebauliche und baukulturelle Erbe der Altstadt und des Gründerzeitviertels von Bad Staffelstein in ihrem jeweiligen Charakter zu schützen und zu pflegen, sowie neue städtebauliche und bauliche Qualitäten zu fördern und zu entwickeln.

Grundlage dafür ist die Gestaltungssatzung. Diese Förderfibel wurde ausgearbeitet, um die Inhalte der Gestaltungssatzung anschaulich und gut verständlich zu vermitteln.

Die Satzung und somit auch diese Fibel sollen nicht nur gestalterische Missgriffe verhindern, sondern auch zu einer positiven Gestaltungspflege (1) beitragen, die den menschlichen Grundbedürfnissen nach Harmonie, Schönheit und Ordnung gerecht wird.

Alle Maßnahmen werden darüber hinaus bei der Umsetzung der Gestaltungssatzung so vorbereitet und durchgeführt, dass sie dem Grundsatz der Nachhaltigkeit verpflichtet sind. Schwerpunkt der 1999 erlassenen und 2022 neu gefassten Gestaltungssatzung ist, vorhandene Gestaltqualitäten zu sichern und Mängel Zug um Zug zu beseitigen. Mit der Novellierung wurde einerseits auf Erfahrungen bei der Umsetzung der Gestaltungssatzung und auf technische, gestalterische und z.B. klimatische Entwicklungen reagiert, andererseits dem "Neuen Bauen" mehr Aufmerksamkeit geschenkt mit dem Ziel, an der Stadtstruktur weiter zu bauen und die Bau- und Architekturgeschichte der Stadt Bad Staffelstein fortzuschreiben.

Grundsätzlich soll die Satzung Handlungs- und Rechtssicherheit fördern, den Behördenweg vereinfachen sowie das Bauen erleichtern und beschleunigen.

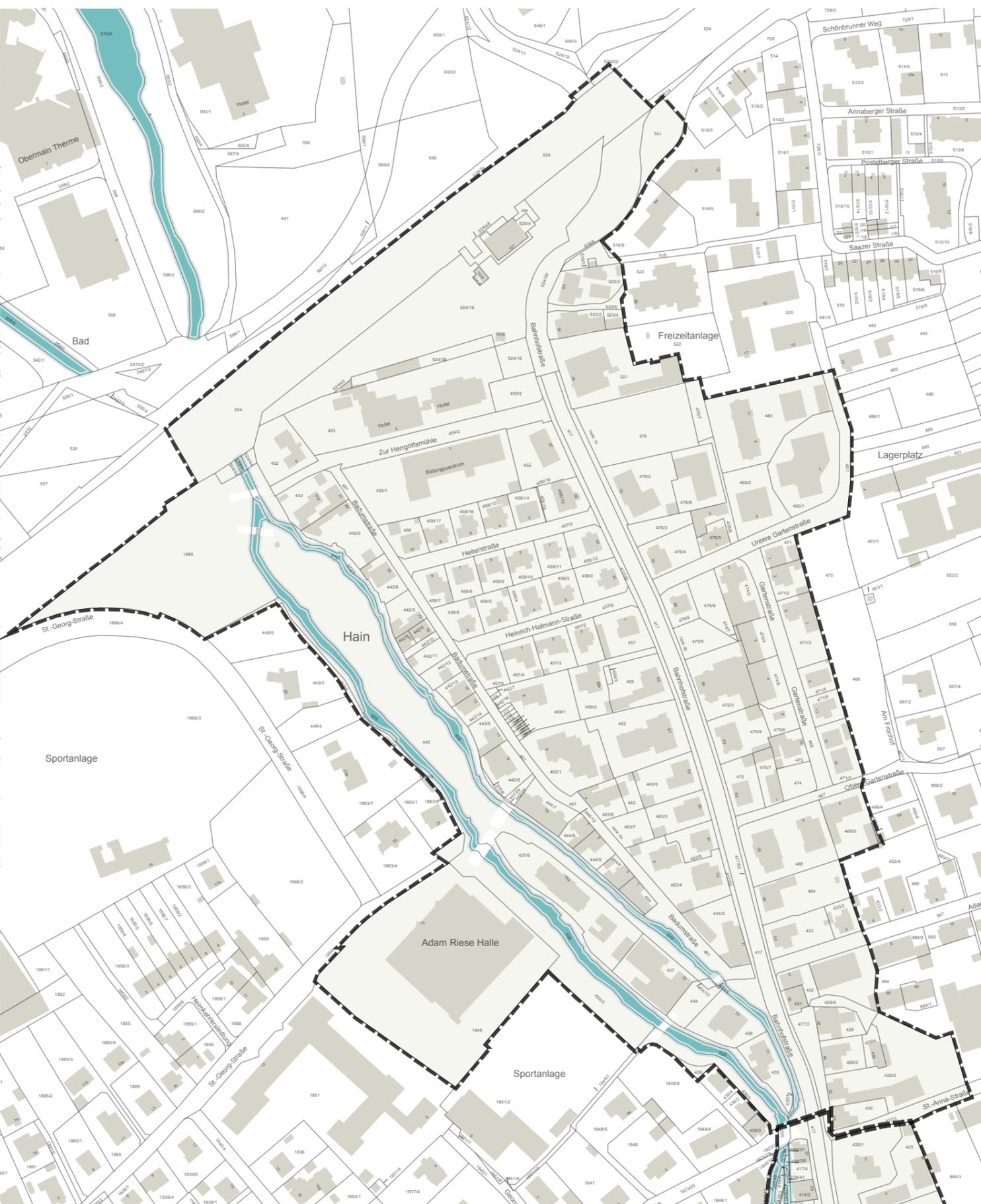
Die in dieser Förderfibel abgedruckte Sanierungsrichtlinie zeigt den durch das kommunale Förderprogramm reglementierten Rahmen für die Beantragung und den Erhalt von Fördermitteln für die beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen auf.

Der Satzungstext ist auf der Internetseite der Stadt Bad Staffelstein veröffentlicht (<http://bad-staffelstein.de>).

(1) vgl. dazu Dr. Alfons Simon, BayVBI 1995



Sanierungsgebiet 1
 Behelfslageplan Bad Staffelstein - Umgriff Ensemble Altstadt Bad Staffelstein
 M 1: 2500



Sanierungsgebiet 2
 Behelfslageplan Bad Staffelstein - Umgriff Ensemble Bahnhofstraße Gründerzeitviertel
 M 1: 2500

Generalklausel

Das gewachsene Erscheinungsbild der Stadt in seiner unverwechselbaren Eigenart und Gestalt wird erhalten und geschützt, verbessert und weiterentwickelt. Das stadtbildprägende Bauegefüge wird bei allen baulichen Maßnahmen grundsätzlich berücksichtigt und zwar in Bezug auf Form, Maßstab, Material, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander sowie Farben. In Übereinstimmung mit der Umgebung kann grundsätzlich auch neues Bauen mit Elementen und Materialien zeitgenössischer Architektur gefördert werden.

Dabei werden im Einzelnen folgende Grundsätze beachtet:

- Notwendige Veränderungen orientieren sich am Bestand und am guten Beispiel; sie fügen sich in die umgebende Substanz und das Ortsbild ein.
- Vorhandene Gestaltungsmängel werden im Zuge baulicher Maßnahmen im Sinne dieser Satzung beseitigt.
- Gebäude mit von der Regel abweichenden Baustilen und landwirtschaftlich genutzte Gebäude werden entsprechend ihrer stilprägenden Besonderheiten behandelt bzw. stilgerecht verbessert.
- Neubauten und neue Bauteile sind als solche zu erkennen.
- Vorhandene historische Bausubstanz wird vorrangig erhalten.
- Bei allen Maßnahmen wird auf eine handwerkliche Ausführung bzw. auf entsprechende Qualitätsmerkmale geachtet.
- Handwerkskunst auch mit neuen Materialien und Techniken wird gefördert und weiter entwickelt.
- Für zukünftige funktionale Anforderungen und Techniken (z.B. Umwelttechnik, Medien) werden im Sinne dieser Satzung geeignete gestalterische Lösungen gesucht.
- Auf die Herstellung von Freiräumen sowie das Zusammenwirken zwischen Gebäude- und Freiraumgestaltung wird geachtet.

In begründbaren Fällen sind gemäß VI.2-Abweichungen in Abstimmung mit der Stadt Bad Staffelstein und bei Bedarf auch mit dem Landratsamt Lichtenfels Abweichungen oder Befreiungen möglich.

Die Anforderungen der Denkmalpflege bleiben von den Festsetzungen der Satzung unberührt.

II Geltungsbereich

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst die förmlich festgesetzten städtebaulichen Sanierungsgebiete „Altstadt Bad Staffelstein“ und „Bahnhofstraße - Gründerzeitviertel“. Der Geltungsbereich ist den beigefügten Behelfslageplänen auf Seite 8 und 9 zu entnehmen. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Sachlicher Geltungsbereich

Die Gestaltungssatzung gilt für alle baulichen Maßnahmen:

- für die genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige Errichtung, Änderung oder die Nutzungsänderung, Instandsetzung und Instandhaltung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen, sowie die Errichtung und Änderung von Werbeanlagen nach Art. 55 und 57 BayBO,
- für den anzeigepflichtigen und nicht anzeigepflichtigen Abbruch bzw. die Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen nach Art. 57 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. Rechtskräftige Bebauungspläne sind im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung nicht vorhanden

III Der Ort (charakteristische Struktur)

Die gewachsene Struktur und Gestalt der Stadt Bad Staffelstein wird in ihrer unverwechselbaren Eigenart erhalten und gepflegt. Das historische Ortsbild bildet grundsätzlich den Maßstab für alle baulichen Entwicklungen: Sie orientieren sich in Proportionen, Materialien und Farben am positiven Bestand und der umgebenden Bausubstanz.



1. Dachlandschaft

Der einheitliche, geschichtlich überlieferte Gesamteindruck der Dachlandschaft wird erhalten. Bei baulichen Maßnahmen darf die Dachlandschaft in ihrer Einheitlichkeit, Lebendigkeit und Geschlossenheit in Bezug auf Dachformen, maßstäbliche Gliederung, Material und Farbigkeit nicht beeinträchtigt werden. Ruhige, geschlossene Dachflächen ohne oder mit wenigen Einbauten und Aufbauten ergeben eine gute Einbindung in die Dachlandschaft. Der einheitliche geschlossene Gesamteindruck der historischen Dachlandschaft wird erhalten. Auf- und Einbauten fügen sich in Form, Maßstab und Farbe ein.

2. Parzellenstruktur

Die vorhandene Parzellenstruktur wird in ihrer Auswirkung auf das Stadtbild, den Straßenraum und das Gebäude erhalten. Neue Bauten übernehmen die überlieferte Art der Gebäudestellung und Gebäudeform. Die historische Parzellenstruktur bleibt durch Gebäudeform, Gebäudestellungen sowie in den Freiräumen und Straßenräumen ablesbar.

3. Dichte und Höhe der Bebauung

Die Dichte der Bebauung orientiert sich grundsätzlich am Bestand. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 sollte nicht überschritten werden; wo sie im Bestand überschritten wird, wird eine Verringerung der baulichen Dichte durch Rückbau von Nebengebäuden angestrebt. Die Höhe der Bebauung orientiert sich an der umgebenden Bebauung, straßenbegleitende Hauptgebäude, Seitengebäude und rückwärtige Nebengebäude werden in Wand- und Dachflächen differenziert aufeinander abgestimmt. Die Dichte der Bebauung orientiert sich am Bestand und der Umgebung, dabei wird der Unterschied zwischen Haupt- und Nebengebäuden differenziert aufeinander abgestimmt.

4. Materialien

Die Prägung des Ortsbildes von Bad Staffelstein durch rote Tonziegel, Sandstein, Kalkstein, farbige und holzsichtige Balken und Bretter, feinkörnigen Filzputz und erdig-bunte Farben stellen die Leitlinie für die Materialauswahl dar.

5. Freiräume

Straßen, Gassen, Plätze, Höfe, Gärten und Grünflächen sind als Freiräume einer Stadt wichtige Bestandteile des Ortsbildes und erhalten neben den Gebäuden eine erhöhte gestalterische Aufmerksamkeit.

6. Stadtmauer

Die Stadtmauer und der anschließende ehemalige Stadtgraben umfassen die Altstadt fast vollständig. Auf ihre Gestaltung und Erlebbarkeit wird besonderer Wert gelegt.



III Der Ort



III Der Ort



IV Das Haus

Die Gebäude haben in der Regel eine klare Grundform ohne Vor- und Rücksprünge und ein Sattel-, Walm- oder Mansarddach. Nebengebäude setzen sich deutlich vom Hauptgebäude ab.

- Die über die prägenden Jahrhunderte ortsübliche Verwendung und Verarbeitung von einfachen, natürlichen Baumaterialien wird beibehalten und für den Einsatz in der Sanierung und in Neubauten weiterentwickelt. Eine ablesbar nachvollziehbare und harmonische Kombination mit zeitgenössischen Baumaterialien im Sinne dieser Satzung ist nicht ausgeschlossen.

Ortsübliche Konstruktionen und Materialkombinationen werden bevorzugt.

Vorhandene historische Bauteile werden gesichert, nach Möglichkeit instandgesetzt und wiederverwendet.



1. AUSSENWÄNDE UND FASSADEN

Grundsatz: Die Fassaden erzeugen ein ruhiges, überwiegend geschlossenes Bild zum öffentlichen Raum. Wenn möglich bleibt Sichtfachwerk sichtbar oder wird freigelegt.



1.1 Material

Leitsatz: Die Außenwände sind in der Regel feinkörnig verputzt, Verkleidungen werden nur an untergeordneten Bauteilen angebracht.

Zugelassen	feinkörniger Filzputz, Naturstein, Fachwerk mit verputzten Gefachen
Abweichend zugelassen	glatter Putz, Rauh- und Zierputze, Holzverschalungen, Ziegel- Sichtmauerwerk, Sichtbeton
Nicht zugelassen	Aluminium- und Kunststoffverschalungen, exotische Steine und tropische Hölzer, glänzender Edelstahl

1.2 Sockel

Leitsatz: Die Fassaden werden mit oder ohne Sockel ausgeführt.

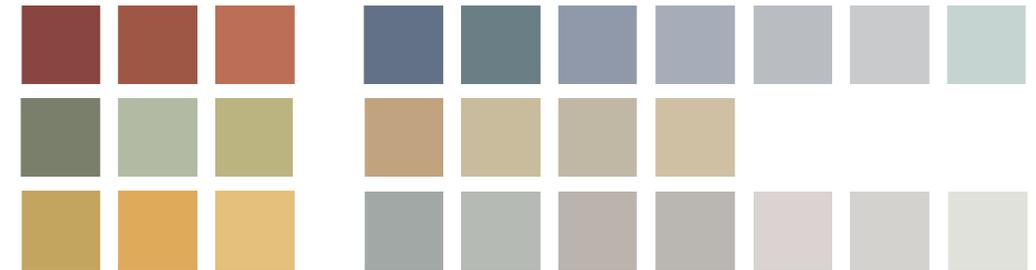
Zugelassen	fassadenbündig ausgeführte Putzsockel, massive Natursteinsockel, Natursteinplatten
Abweichend zugelassen	nicht fassadenbündige Sockel
Nicht zugelassen	Fliesen, glänzende Bleche, polierte Steine, Kunststoffe

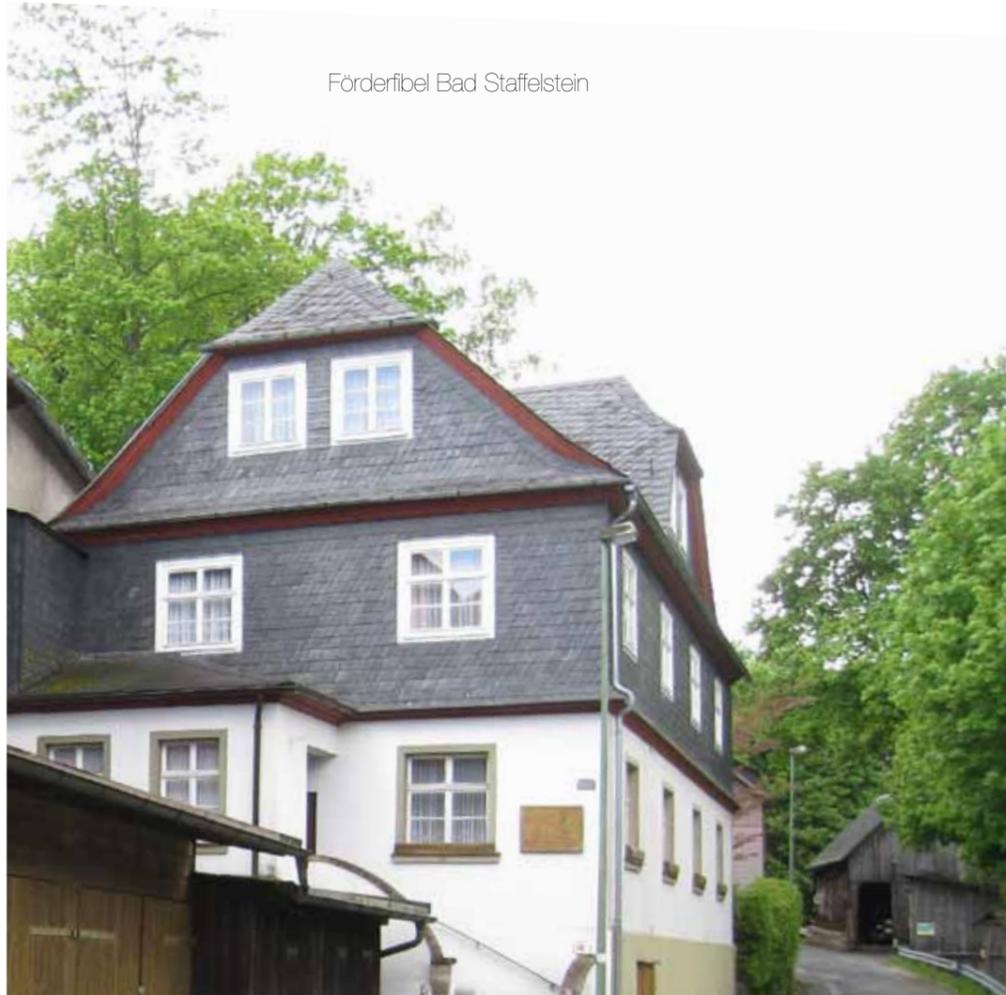


1.3 Farbe

Leitsatz: Die Materialien und Farben werden aufeinander und auf die Umgebung abgestimmt. Die Farbgebung erfolgt aus einer Farbfamilie oder in Kontrastfarben, Nebengebäude werden farblich abgesetzt. Farben werden vor Ausführung ausreichend groß bemustert.

Zugelassen	erdig-bunte und helle Farben, Putz, Holz, Naturstein
Abweichend zugelassen	kräftige und graue Farben, farbige Beleuchtung
Nicht zugelassen	glänzende und grelle Farben





2. WANDÖFFNUNGEN

Grundsatz: Die Wandöffnungen sind waagrecht und senkrecht geordnet und nach Proportion und Größe aufeinander abgestimmt. Sie werden so angeordnet, dass zwischen ihnen möglichst große zusammenhängende Wandflächen entstehen bzw. erhalten bleiben.





2.1 Wandeinschnitte

Leitsatz: Wandeinschnitte sind untergeordnete Bereiche, die sich in die Gesamtfassade einfügen.

Zugelassen	untergeordnete Wandeinschnitte, z.B. für Eingänge oder Loggien
Abweichend zugelassen	Wandeinschnitte über Eck
Nicht zugelassen	senkrechte Wandeinschnitte über mehr als ein Geschoss

2.2 Fenster und Fenstertüren

Leitsatz: Die Wandöffnungen für Fenster sind innerhalb einer Fassade überwiegend gleich groß bzw. aus einer Familie. Die Profile werden so schlank wie möglich ausgeführt.

Zugelassen	Holzfenster in klar stehenden rechteckigen Formaten. Ab einer lichten Breite der Fensteröffnung von mehr als 75cm, bei Fenstertüren 120cm, werden die Fenster mit zwei konstruktiv mittig geteilten Drehflügeln hergestellt, Stulpbreite: max. 11cm. Holzfenster werden mit Wetterschenkeln ausgeführt.
Abweichend zugelassen	Metallfenster, Kunststofffenster, quadratische und runde Fenster, gegliederte Schaufenster, Fensterelemente
Nicht zugelassen	Fenster mit innenliegenden Scheinteilungen, Fensterbretter aus Aluminium im Ensemble

2.3 Türen

Leitsatz: Türen sind der Zugang zum Haus und ein zentrales Element in der Fassade; ihre Gestaltung erfordert besondere Aufmerksamkeit.

Zugelassen	Holztüren mit einer Breite von maximal 1,20m, breitere Türen werden zweiflügelig ausgeführt; Oberlichter und untergeordnete Glaseinschnitte
Abweichend zugelassen	Glastüren, Stahltüren
Nicht zugelassen	Aluminium- und Kunststofftüren





2.4 Tore

Leitsatz: Tore sind meist die größten Öffnungen in einer Fassade oder Einfriedung; ihre Gestaltung erfordert besondere Aufmerksamkeit.

Zugelassen	Dreh- und Schiebetore aus Holz und Metall
Abweichend zugelassen	Falt-, Sektional- und Schwingtore mit einer Breite bis 2,75m
Nicht zugelassen	Schwing- und Sektionaltore mit einer Breite über 2,75m und Einzelelementen von mehr als 40 cm Höhe

2.5 Sicht- und Sonnenschutz

Leitsatz: Schutzelemente werden bevorzugt als Fensterläden ausgeführt.

Zugelassen	Klapp-, falt- und Schiebeläden aus Holz und Metall
Abweichend zugelassen	Markisen, Außenjalousien aus Metall, Holz oder Gewebe
Nicht zugelassen	aufgebaute oder sichtbare Rollläden und -kästen, Überdecken von Fassadenelementen durch Markisen

2.6 Material und Farbe

Leitsatz: Die Materialien und Farben werden aufeinander und auf die Umgebung abgestimmt und vor Ausführung bemustert.

Zugelassen	Holz, Stahl, Klarglas; erdig-bunte und helle Farben
Abweichend zugelassen	Verbundkonstruktionen, z.B. Holz-Alu; Glasbausteine
Nicht zugelassen	tropische Hölzer; getönte, gewölbte, spiegelnde und stark strukturierte Gläser; Aluminiumfensterbretter, glänzender Edelstahl, glänzende und grellfarbige Materialien



3. DÄCHER

Grundsatz: Die ortsübliche und charakteristische Dachform ist das (steile) Satteldach. Daneben kommen Sonderdachformen wie Walm-, Halbwalmdach, Pult- und Mansarddach vor. Die Dachstuhlwerke werden in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion ausgeführt. Die Dachflächen werden möglichst ruhig und geschlossen und die Dachüberstände knapp gehalten.





3.1 Konstruktion und Form

Leitsatz: Beide Dachflächen sind in ihrer Neigung gleich und mindestens 38 Grad geneigt. Zwerchhäuser ordnen sich in Höhe und Breite dem Hauptdach unter.

Zugelassen	Satteldächer mit mittigem First und Pultdächer bei Nebengebäuden
Abweichend zugelassen	Geringere Dachneigungen zur harmonischen Einfügung eines Daches in den Bestand, Walmdächer, Mansarddächer, begrünte untergeordnete Flachdächer
Nicht zugelassen	Flachdächer, Pultdächer (außer bei Nebengebäuden), Dacheinschnitte

3.2 Ortgang und Traufe

Leitsatz: Ortgänge und Traufen werden mit knappem Überstand hergestellt.

Zugelassen	schmales Wind- und Stirnbrett, Zahnleiste aus Holz oder durch Einmörteln in eine Aufmauerung
Abweichend zugelassen	Ortgangziegel
Nicht zugelassen	Ortgangausbildungen aus Blech oder Kunststoff

3.3 Dachdeckung

Leitsatz: Die Dachflächen werden mit Tondachziegel oder Naturschiefer gedeckt.

Zugelassen	nicht engobierte Biberschwanzziegel und Falzziegel, Naturschiefer und bei Nebengebäuden nicht glänzende Bleche
Abweichend zugelassen	für untergeordnete Bauteile nicht glänzende Bleche, Klarglas, satiniertes Glas, Drahtglas, Betondachsteine, begrünte Flachdächer
Nicht zugelassen	Kunststoffeindeckungen



3.4 Dachgauben, Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Leitsatz: Gauben und sonstige Dachaufbauten berücksichtigen die historischen Dachkonstruktionen, ordnen sich in der Dachfläche unter, sind erkennbar geordnet und halten vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,5m und vom First von mind. 0,50m. Vorrangig werden die Dachräume von den Giebelseiten belichtet.

Zugelassen	Einzelgauben bis 1,20m Breite, stehendem Format und knappem Dachüberstand
Abweichend zugelassen	eindeutig schmale, niedrige Gaubenbänder als Schleppgauben und Zwerchhäuser
Nicht zugelassen	Doppelgauben, Dacheinschnitte, eine Gesamtlänge aller Gauben je Dachseite von mehr als ca. 1/3 der Trauflänge

3.5 Dachflächenfenster

Leitsatz: Dachflächenfenster dienen vorrangig nicht der Belichtung von Dachräumen.

Zugelassen	Dachflächenfenster mit einer Breite von max. 60cm und einer Länge/ Höhe von max.80cm
Abweichend zugelassen	mehr als ein Fenster je Dachfläche
Nicht zugelassen	aneinandergereihte Dachflächenfenster

3.6 Kamine

Leitsatz: Kamine und sonstige Auslässe durchstoßen die Dachhaut möglichst in Firstnähe.

Zugelassen	gemauerte und verputzte Kamine
Abweichend zugelassen	Verkleidungen aus matten Blechen
Nicht zugelassen	Kunststoffverkleidungen, glänzende Verkleidungen





3.7 Dachrinnen/ Verwahrungen (Spenglerarbeiten)

Leitsatz: Spenglerarbeiten dienen dem Schutz von Bauteilen oder Fugen sowie der Ver- und Entsorgung.

Zugelassen	Kupfer, Titanzink mit dauerhaft matter Oberfläche
Abweichend zugelassen	andere Bleche
Nicht zugelassen	Aluminium, hochglänzende Bleche

3.8 Materialien und Farben

Leitsatz: Die Materialien und Farben werden aufeinander und auf die Umgebung abgestimmt und vor Ausführung bemustert.

Zugelassen	Holz, Stein, Ton, Metall
Abweichend zugelassen	Verbundmaterialien, Aluminium
Nicht zugelassen	Kunststoffe, glänzende und grellfarbige Materialien, tropische Hölzer, glänzender Edelstahl



4. ANBAUTEN

Grundsatz: Anbauten ordnen sich dem Hauptgebäude deutlich unter und sind nach Lage, Dimension und Material auf das Hauptgebäude und die Umgebung abgestimmt. Die Gestaltung erfolgt zurückhaltend.





4.1 Balkone, Loggien, Laubengänge, Wintergärten

Leitsatz: Balkone, Loggien, Laubengänge und Wintergärten sind untergeordnete Bauteile, die sich in die Fassadengliederung und die Umgebung einfügen.

Zugelassen	leichte Stahl- und Holzkonstruktionen
Abweichend zugelassen	Betonkonstruktionen, Dacheinschnitte, Erker
Nicht zugelassen	Konstruktionen aus Kunststoff und Aluminium, spiegelnde oder gefärbte Gläser

4.2 Windfänge und Vordächer

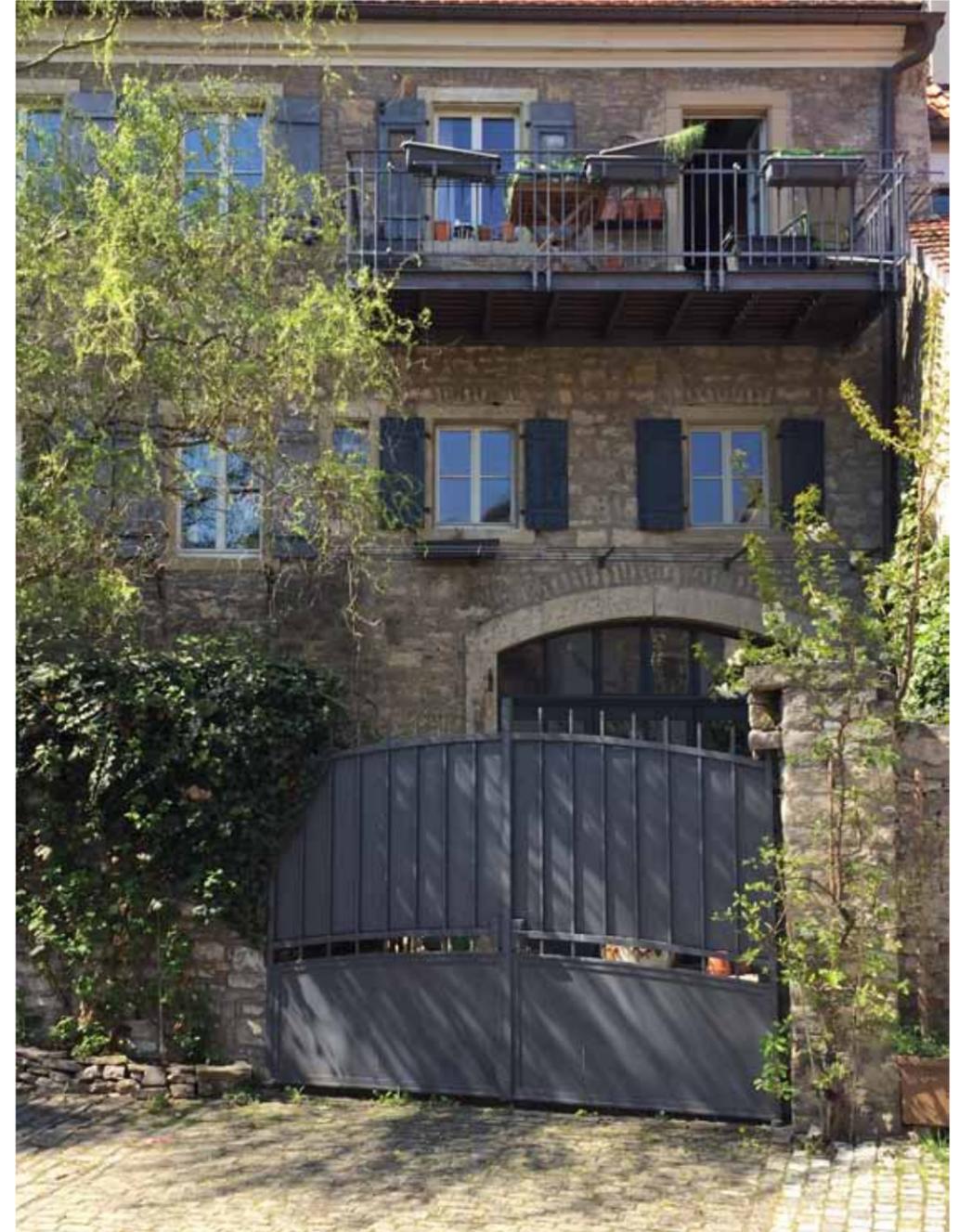
Leitsatz: Windfänge und Vordächer sind untergeordnete Bauteile auf privatem Grund, die sich in die Fassadengliederung und die Umgebung einfügen.

Zugelassen	leichte Holz- und Stahlkonstruktionen
Abweichend zugelassen	Betonkonstruktionen, massive Konstruktionen, Sonderstähle
Nicht zugelassen	Konstruktionen aus Kunststoff und Aluminium, spiegelnde oder gefärbte Gläser

4.3 Außentreppen

Leitsatz: Außentreppen dienen der Erschließung des Gebäudes oder von Freiflächen.

Zugelassen	Stufen aus Naturstein, Beton, Holz sowie leichte Stahl- und Holzkonstruktionen
Abweichend zugelassen	massive Konstruktionen, Sonderstähle
Nicht zugelassen	Konstruktionen aus Kunststoff und Aluminium





4.4 Werbeanlagen

Leitsatz: Werbeanlagen sind untergeordnete Fassadenelemente, die sich an der Stätte der Leistung in Form, Farbe und Größe in die Fassadengliederung und die Umgebung einfügen und je Gebäudeseite nur einmal vorkommen. Eine eventuell gewünschte Beleuchtung erfolgt zurückhaltend und nicht blendend.

Zugelassen	auf die Wand gemalte Schriftzüge und Logos; vorgesetzte und dezent hinterleuchtete Buchstaben und Logos aus Metall, Putz, Holz und Glas bis zu einer Höhe von 50cm sowie Schaukästen und Ausleger aus Holz und Metall bis zu einer Größe von 1m ²
Abweichend zugelassen	Werbeanlagen als freistehende Objekte aus Holz oder Metall auf privatem Grund
Nicht zugelassen	großflächige Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Stadtmauer, sichtbare Leuchtstoffröhren, LED Streifen und grelle Beleuchtung; großflächiges Plakatieren von Schaufenstern

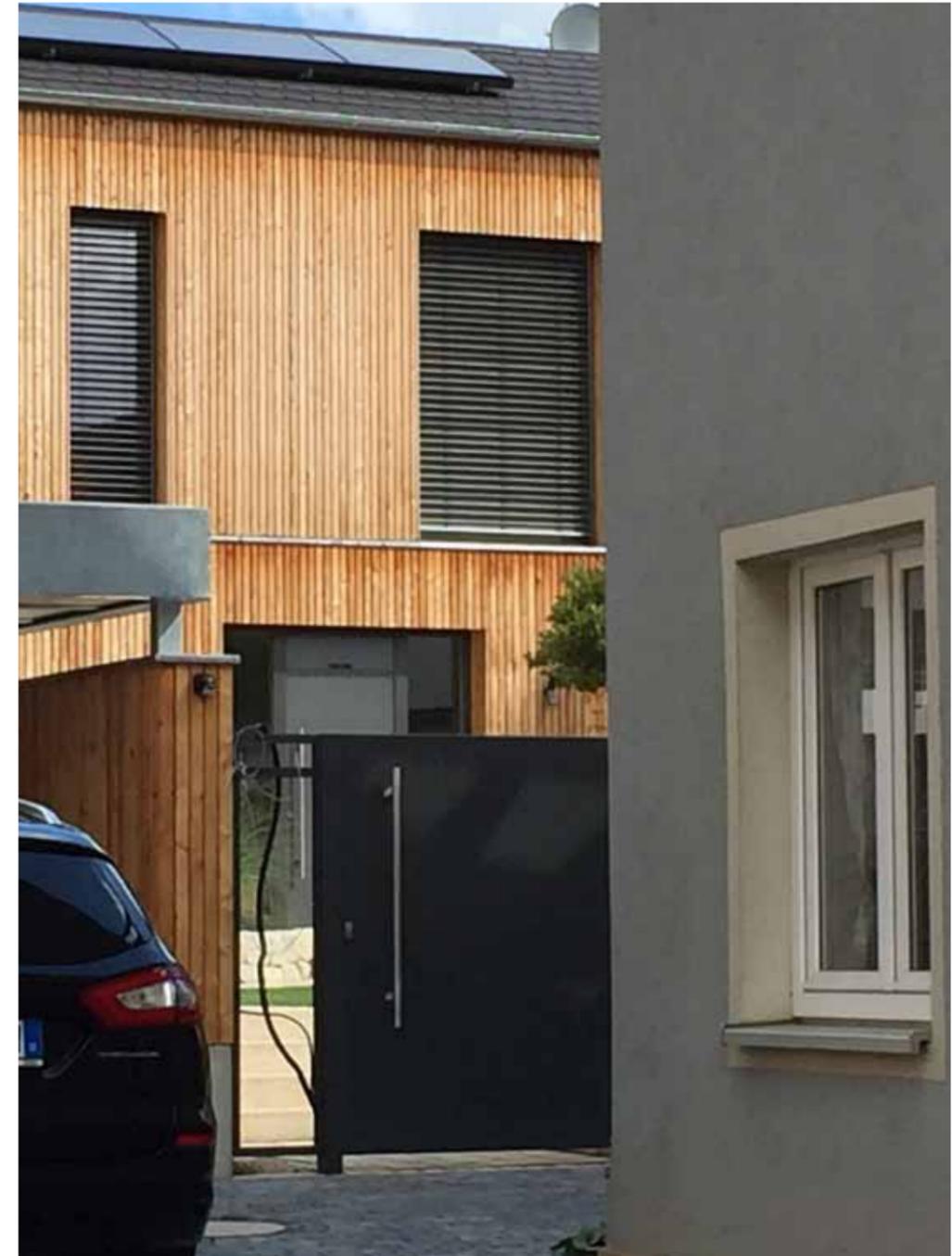
4.5 Material, Farbe

Leitsatz: Die Materialien und Farben werden aufeinander und auf die Umgebung abgestimmt und vor Ausführung bemustert.

Zugelassen	Holz, Stein, Ton, Metall, Putz, Glas
Abweichend zugelassen	Verbundmaterialien, Aluminium, Sonderstähle
Nicht zugelassen	Kunststoffe, glänzende und grellfarbige Materialien, tropische Hölzer; getönte, gewölbte, spiegelnde und gefärbte Gläser, glänzender Edelstahl

5. TECHNISCHE ANLAGEN

Grundsatz: Die Bedeutung und Ausformung technischer Anlagen richtet sich erfahrungsgemäß stark nach dem technischen, zivilisatorischen und gesellschaftlichen Kontext und ist einem stetigen Wandel unterworfen. Grundlegend ist der Erhalt einer möglichst ungestörten Dachlandschaft, vor allem im denkmalgeschützten Ensemblebereich, zu berücksichtigen.



5.1 Photovoltaik- und solarthermische Anlagen

Leitsatz: Photovoltaik- und solarthermische Anlagen werden im Ensemblebereich „Altstadt Bad Staffelstein“ in vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereichen und möglichst auf Nebengebäuden angebracht. Ihre Größe bleibt auf das technisch erforderliche Maß beschränkt. Wenn technisch möglich, sollte die Materialfarbe an die Dachfarbe angeglichen werden.

Zugelassen	dachflächenparallele oder bestenfalls in die Dachfläche integrierte Anlagen ohne glänzende Konstruktionen und Randeinfassungen, sofern eine zusammenhängende und konstruktiv ungestörte Dachfläche erhalten bleibt bzw. sie in die Wandfläche integriert sind und sich insgesamt unterordnen; Freihaltung von First, Ortgang und Traufe
Abweichend zugelassen	außerhalb des Ensemblebereichs „Altstadt Bad Staffelstein“: vom öffentlichen Raum einsehbare, dachflächenparallele oder bestenfalls in die Dachfläche integrierte Anlagen ohne glänzende Konstruktionen und Randeinfassungen, sofern eine zusammenhängende und konstruktiv ungestörte Dachfläche erhalten bleibt bzw. sie in die Wandfläche integriert sind und sich insgesamt unterordnen; Freihaltung von First, Ortgang und Traufe
Nicht zugelassen	Anlagen mit Werbeaufschriften

5.2 Antennen

Leitsatz: Die Anlagen werden im nicht einsehbaren Bereich und möglichst auf Nebengebäuden angebracht. Ihre Größe bleibt auf das technisch erforderliche Maß beschränkt.

Zugelassen	unauffällige, nicht glänzende und reflektierende Konstruktionen
Abweichend zugelassen	vom öffentlichen Raum einsehbare Anlagen
Nicht zugelassen	Anlagen mit Werbeaufschriften

5.3 Wärmepumpen und Klimageräte

Leitsatz: Bei der Aufstellung ist auf nachbarliche Belange Rücksicht zu nehmen und möglichst von der Grundstücksgrenze zum Nachbarn hin abzurücken.

Zugelassen	Anbringung im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich
Abweichend zugelassen	außerhalb des Ensemblebereichs: Aufstellung in Vorgärten bei Einbeziehung in die Gartengestaltung und Einfügung in die Umgebung
Nicht zugelassen	im Ensemblebereich: Anbringung im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich



V Der Freiraum

Die privaten Freiräume wie Höfe, Gärten oder Terrassen tragen wesentlich zum Erscheinungsbild eines Anwesens bei und wirken in den öffentlichen Raum, sie sollen von Einbauten möglichst freigehalten werden. Ihre Gestaltung ist eng mit den sie umgebenden Gebäuden, ihrer Funktion und der Besonnung verbunden. Gemeinsam erzeugen das Gebäude und der Freiraum ein charakteristisches Gesamtbild. Dazu trägt auch die Gestaltung von Einfriedungen, befestigten und unbefestigten Flächen, Möblierungen und Kleinarchitekturen bei.

Die Herstellung und Pflege des Freiraums ist eine Gestaltungsaufgabe. Freiräume leisten einen wertvollen Beitrag zur Ökologie.





1. Einfriedungen

Grundsatz: Einfriedungen von privaten Freiflächen erfolgen zur Straße durch Zäune, Mauern oder Hecken. Die Höhe und Gestaltung der Einfriedungen leitet sich aus den dazugehörigen Gebäuden ab. Türen und Tore setzen das Gestaltungsbild der Einfriedungen fort.

Zugelassen	Zäune aus Holzlatten oder Stahlstäben bis 1,2m Höhe, Mauern aus mineralischen Materialien
Abweichend zugelassen	Zäune mit Sockeln, Drahtzäune, Mauern mit einer Höhe von 2m
Nicht zugelassen	Zäune oder Mauern aus Plattenelementen, flächige Module, Betonformsteine, glänzendes Material

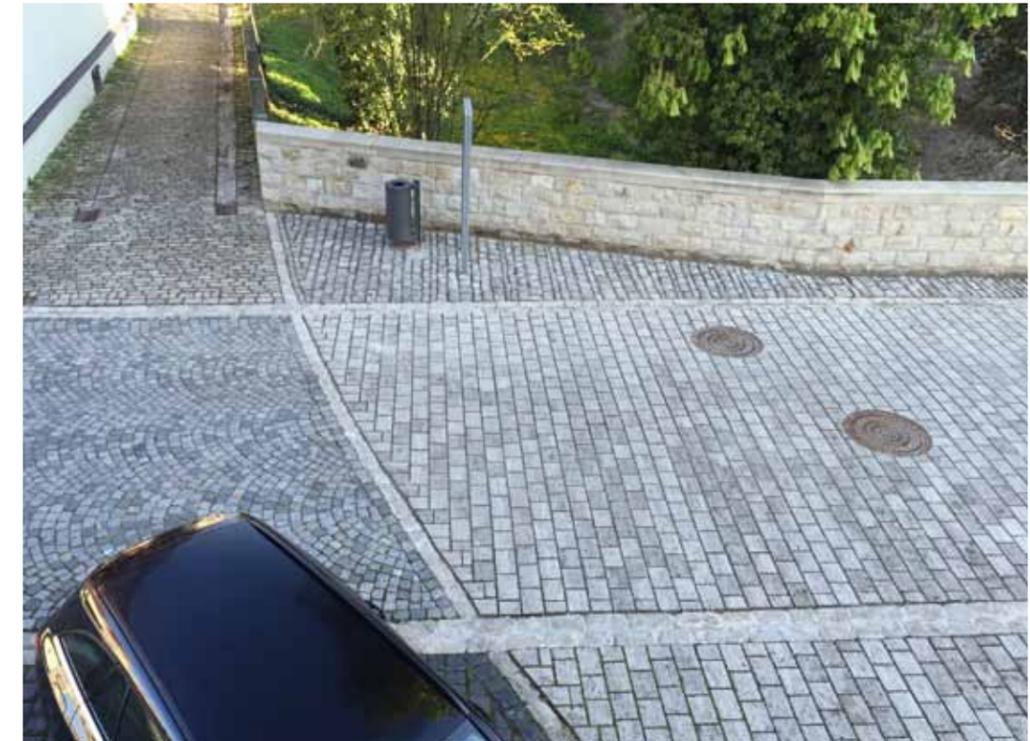




2. Befestigte Flächen

Grundsatz: Befestigte Flächen dienen der Sicherung von Zufahrten, Wegen und Sitzplätzen. Sie überschreiten die dafür funktional erforderliche Größe nicht und werden mit unbefestigten Flächen kombiniert. Vorhandene historische Natursteinpflaster werden erhalten bzw. wiederverwendet.

Zugelassen	Beläge aus Naturstein und qualitativolles Betonpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Holz, Schotterrasen, Kies
Abweichend zugelassen	Asphalt
Nicht zugelassen	Verbundpflaster im Ensemble, weißer oder gefärbter Zierkies/ Zierschotter





3. Unbefestigte Flächen

Grundsatz: Freiräume bestehen überwiegend aus unbefestigten Flächen. Sie werden mit standortgeeigneten, heimischen Arten und Sorten gärtnerisch angelegt. Berankungen können den Wuchs in der horizontalen Fläche fortsetzen und Fassaden und Einfriedungen in die Gestaltung einbeziehen. Stadtbildprägender oder charakteristischer Baumbestand wird erhalten und gepflegt.

Zugelassen	Gehölze, Stauden, Gräser, Ranken
Abweichend zugelassen	Nadelgehölze, hohe Ziergräser
Nicht zugelassen	Thujen und andere standortfremde Arten und Sorten, großflächige oder gefärbte Kies- oder Schotterschüttungen

4. Kleinarchitektur

Grundsatz: Kleinarchitekturen wie Geräteschuppen oder Mülltonneneinhausungen sind untergeordnete Bauteile, die sich in das Gestaltungsbild und die Umgebung einfügen.

Zugelassen	leichte Holz- und nicht glänzende Stahlkonstruktionen
Abweichend zugelassen	Betonkonstruktionen, massive Konstruktionen, Sonderstähle, Kunst
Nicht zugelassen	Konstruktionen aus Kunststoff und Aluminium, spiegelnde oder gefärbte Gläser, glänzende und grellfarbige Materialien

VI Schlussbestimmungen

1. Beurteilung

Die städtebauliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt nach den Festsetzungen in Bebauungsplänen und wenn diese nicht erforderlich waren, nach §34 BauGB. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) werden beachtet.

2. Abweichung

Abweichungen von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung sind in Abhängigkeit von den baulichen und konstruktiven Gegebenheiten möglich, wenn das Ziel dieser Satzung diesen nicht entgegensteht und die Maßnahmen das Stadtbild nicht beeinträchtigen. Abweichungen werden auf Grundlage der Generalklausel textlich oder zeichnerisch begründet.

3. Unterlagen

Neben den baurechtlich erforderlichen Unterlagen kann die Stadt zusätzliche Darstellungen verlangen. Die im Einzelfall erforderlichen Unterlagen werden im Rahmen des Verfahrens definiert. In jedem Fall umfassen sie:

- eine Bestandsdokumentation
- Fassadendarstellungen
- Freiflächengestaltung, wenn berührt
- Aussagen zu Materialien, Größen und Farben
- textliche Erläuterung

4. Bebauungspläne

Wird im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ein Bebauungsplan aufgestellt, so folgt er den Zielen der Gestaltungssatzung.

5. Ordnungswidrigkeit

Gemäß Art. 89, Abs. 1 Nr.17 der BayBO kann mit Bußgeldern bis zu 500.000,- Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen der Gestaltungssatzung zuwider handelt.

6. Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 30.05.2022 in Kraft, gleichzeitig tritt die Satzung vom 25.08.1999 außer Kraft.

Auftraggeber

Stadt Bad Staffelstein
Marktplatz 1
96231 Bad Staffelstein



Verfasser

plan&werk
Büro für Städtebau und Architektur

Schillerplatz 10
96047 Bamberg

Telefon +49 (0)951 20 850 840
www.planundwerk-bsa.de

Dipl.-Ing. Franz Ullrich
Regierungsbaumeister · Architekt · Stadtplaner

Alle Fotos: plan&werk

September 2022

VII Anlage

Sanierungsrichtlinie

Kommunales Förderprogramm der Stadt Bad Staffelstein zur Durchführung privater Fassadengestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen im Geltungsbereich der städtebaulichen Sanierungsgebiete „Altstadt Bad Staffelstein“ sowie „Gründerzeitviertel – Bahnhofstraße“

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Sanierungsrichtlinie umfasst die im vereinfachten Verfahren festgelegten städtebaulichen Sanierungsgebiete „Altstadt Bad Staffelstein“ sowie „Bahnhofstraße – Gründerzeitviertel“ in der Kernstadt von Bad Staffelstein. Dieser räumliche Geltungsbereich bildet das Fördergebiet für dieses kommunale Förderprogramm. Ein Lageplan ist dieser Richtlinie als Anlage dem kommunalen Förderprogramm beigelegt (Anmerkung: die Lagepläne sind Bestandteil dieser Fibel, siehe Seite 8 Behelfslageplan Bad Staffelstein - Umgriff Ensemble Altstadt Bad Staffelstein und Seite 9 Behelfslageplan Bad Staffelstein - Umgriff Ensemble Bahnhofstraße Gründerzeitviertel).

§ 2 Zweck und Ziel der Förderung

(1) Zweck des kommunalen Förderprogramms ist die Erhaltung und Verbesserung des ortstypischen eigenständigen Charakters des Ortsbildes der Kernstadt Bad Staffelsteins.

(2) Durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen soll die städtebauliche Entwicklung des Ortskerns von Bad Staffelstein unter Berücksichtigung des typischen Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden.

§ 3 Gegenstand der Förderung

Im Rahmen dieses kommunalen Förderprogramms können folgende Maßnahmen gefördert werden:

1. Maßnahmen zur Erhaltung der Gestaltung der vorhandenen Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude mit ortsbildprägendem Charakter. Dazu gehören 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. Baunebenkosten, wie z. B. die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen werden mit bis zu 18 v.H. der förderfähigen Kosten von Nummern 1 und 2 anerkannt.
4. Werden an einem Objekt (Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit) mehrere Teilmaßnahmen durchgeführt, wie z.B. Sanierung der Fenster und Dacheindeckung, so gilt dies als Gesamtmaßnahme. Zeitlich wird eine Gesamtmaßnahme mit höchstens fünf Jahren begrenzt.

§ 4 Grundsätze der Förderung

Die geplante Gesamtmaßnahme muss den Grundzügen der Ergebnisse der durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen für die Bereiche „Altstadt Bad Staffelstein“ bzw. „Bahnhofstraße – Gründerzeitviertel“ entsprechen. Die Maßgaben der für die Sanierungsgebiete erlassenen Gestaltungssatzung der Stadt Bad Staffelstein sind zu beachten. Die entsprechenden Unterlagen hierzu können bei der Stadt Bad Staffelstein eingesehen werden und sind im Wesentlichen in der Förderfibel, die bei der Sanierungsberatung an den Antragsteller ausgehändigt wird, abgedruckt. Weiter muss im Vorfeld eine umfassende Sanierungsberatung bei der Stadt Bad Staffelstein durchgeführt worden sein. Eine entsprechende Sanierungsvereinbarung mit einer Bindungsfrist für die Maßnahme von 10 Jahren ist mit der Stadt Bad Staffelstein abzuschließen.

§ 5 Förderung

(1) Die Förderung erfolgt ausschließlich in Form von Zuschüssen. Die Zuschüsse werden im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel bewilligt; ein Rechtsanspruch auf die Förderung dem Grunde nach besteht nicht.

(2) Eine Förderung nach diesem Programm ist ausgeschlossen für Gebäude, die umfassend instandgesetzt werden und für die Zuschüsse in Form einer Privatsanierung nach dem Städtebauförderungsprogramm gegeben werden.

(3) Gefördert werden bis zu 30 v.H. der förderfähigen Kosten (mindestens 2.500,00). Die Höchstförderung beläuft sich auf 12.500,00 je Objekt und Gesamtmaßnahme.

(4) Als förderfähig werden die reinen Baukosten einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer sowie die erforderlichen Baunebenkosten mit bis zu 18 v.H. der reinen Baukosten anerkannt. Besteht für die Maßnahme ein Vorsteuerabzug, werden nur die Aufwendungen ohne die gesetzliche Mehrwertsteuer anerkannt.

(5) Eine Zuschussgewährung erfolgt bei förderfähigen Gesamtkosten unter 2.500,00 (Kosten) grundsätzlich nicht. Bei Eigenleistungen werden lediglich die Materialkosten gefördert. Hierzu ist die Vorlage von 3 Angeboten bei Materialkosten über 2.500,00 notwendig. Im Falle von Materialkosten zwischen 1.000,00 und 2.500,00 sind keine Vergleichsangebote notwendig.

(6) Die Stadt Bad Staffelstein behält sich eine Rücknahme der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder teilweise nicht voll der Bewilligungsgrundlage entspricht. Maßgeblich ist die fachtechnische Beurteilung des mit der Sanierungsberatung beauftragten Planungsbüros (Sanierungsberater) der Stadt Bad Staffelstein.

§ 6 Fördervolumen

Das jährliche Fördervolumen wird durch Beschluss des Stadtrates der Stadt Bad Staffelstein mit Aufstellung des jeweiligen Haushaltsplans festgelegt.

§ 7 Zuständigkeit

Zuständig für die Entscheidung der Förderung dem Grunde, der Art und des Umfangs nach ist die Stadt Bad Staffelstein.

§ 8 Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger können alle Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigte, als natürliche oder juristische Personen des privaten oder öffentlichen Rechts, mit Ausnahme der Bundesrepublik Deutschland und des Freistaates Bayern sein.

§ 9 Verfahren

(1) Die Bewilligungsbehörde ist die Stadt Bad Staffelstein.

(2) Antragsberechtigt ist der Eigentümer bzw. Erbbauberechtigte des Objektes.

(3) Die Rangfolge der jährlichen Förderobjekte richtet sich nach dem Eingang der vollständig eingereichten Anträge bei der Stadt Bad Staffelstein.

(4) Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn, nach fachlicher und rechtlicher Beratung durch den von der Stadt Bad Staffelstein zur Wahrnehmung der Sanierungsberatung beauftragten Architekten vorzulegen.

(5) Dem Antrag sind insbesondere beizufügen:

1. Eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende.
2. ein Lageplan im Maßstab 1:500/1:1000
3. alle für die Beschreibung der Maßnahmen notwendigen Pläne, insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne nach Maßgabe des beauftragten Planungsbüros
4. drei Angebote von einschlägigen Firmen bzw. bei weniger als drei Angeboten ein Nachweis, dass sich um die entsprechende Einholung ernsthaft bemüht worden ist
5. ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden. Gegebenenfalls sind die Bewilligungsbescheide beizufügen.
6. Nachweis über die Inanspruchnahme der Sanierungsberatung bei der Stadt Bad Staffelstein
7. Eigentumsnachweis oder Bevollmächtigung
8. Fotos des Bestands
9. Bei baudenkmal- oder ensembleschutzten Objekten ein Antrag auf denkmalpflegerische Erlaubnis

(6) Die Anforderungen weiterer Angaben oder Unterlagen bleiben im Einzelfall vorbehalten.

(7) Die Stadt Bad Staffelstein bzw. der Sanierungsberater prüft einvernehmlich, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen des kommunalen Förderungsprogramms sowie den baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernissen entsprechen. Die Förderzusage ersetzt jedoch nicht die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen.

§ 10 Vergabe von Bauleistungen

Gemäß den Regelungen des Freistaats Bayern zur Projektförderung (ANBest-P) wird es Zuwendungsempfängern in der Regel zur Auflage gemacht, dass bei der Vergabe von Aufträgen zur Erfüllung des Zweckes – wenn die Zuwendung oder bei Finanzierung durch mehrere Stellen der Gesamtbetrag der Zuwendung 100.000 Euro oder mehr beträgt – die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil A (VOB/A) einzuhalten ist. Dies gilt auch für private Zuwendungsempfänger.

§ 11 Durchführung der Maßnahme

(1) Erst nach Abschluss der Sanierungsvereinbarung mit der Stadt Bad Staffelstein oder nach Erteilung eines vorzeitigen Maßnahmenbeginns durch diese kann mit den Arbeiten begonnen werden.

(2) Maßnahmen, die bereits begonnen wurden, bevor die Zustimmung zum Beginn erteilt wurde oder eine Bewilligung vorlag, können nicht gefördert werden.

(3) Falls das Anwesen ein Einzeldenkmal ist oder im Ensemblebereich gemäß Denkmalschutzgesetz steht, ist zusätzlich die Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

(4) Für genehmigungspflichtige bauliche Änderungen gemäß der Bayerischen Bauordnung ist ein Bauantrag einzureichen.

§ 12 Auszahlung

(1) Der Förderbetrag wird nach Beendigung der Fördermaßnahme und nach Prüfung eines Verwendungsnachweises ausbezahlt. Die Stadt Bad Staffelstein behält sich vor, die Auszahlung erst nach endgültiger Zusage der Regierung von Oberfranken als fördergebende Stelle vorzunehmen.

(2) Nach Abschluss der Maßnahmen ist innerhalb von sechs Monaten ein formloser Verwendungsnachweis mit folgenden Unterlagen bei der Stadt

Bad Staffelstein vorzulegen:

1. Aufstellung der angefallenen Kosten unter Angabe der ausführenden Firma, Tätigkeit
2. Originalbelege und Zahlungsnachweise (z.B. Kontoauszüge)
3. Fotodokumentation nach Durchführung der Maßnahme (vorher/nachher)
4. Stellungnahme des Sanierungsberaters

(4) Ergibt der Kostennachweis, dass die tatsächlichen entstandenen, förderfähigen Kosten geringer sind, als die in der Sanierungsvereinbarung veranschlagten Beträge, so werden die Zuschüsse entsprechend anteilig gekürzt. Bei einer Kostenmehrung ist eine Erhöhung des bewilligten Zuschusses nicht möglich.

§ 13 Pflichten – Verstöße – Fördervoraussetzungen

(1) Die durch Zuschüsse gedeckten Instandsetzungs- und Modernisierungskosten dürfen nicht auf die Miete umgelegt werden.

(2) Die gewährte Zuwendung unterliegt einer Bindungsfrist von 10 Jahren ab Fertigstellung. Bei Veräußerung des Grundstücks ist die Bindungsfrist auf den Rechtsnachfolger zu übertragen. Der jeweilige Eigentümer verpflichtet sich, die Zuwendung anteilig zurück zu zahlen, wenn das Grundstück vor Ablauf der Zweckbindung anderen Zwecken zugeführt wird.

(3) Als Fördervoraussetzung gelten die Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) sowie die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P). Die Publikationsvorschriften sind einzuhalten.

(4) Die Stadt Bad Staffelstein kann verlangen, dass nach Abschluss der Maßnahme eine von der Stadt zur Verfügung gestellte Publikationstafel am Gebäude angebracht wird.

(5) Der Bewilligungsbescheid kann bei einem Verstoß gegen diese Richtlinien oder gegen Auflagen und Bedingungen des Bewilligungsbescheids und bei einer zweckfremden Verwendung der bewilligten Mittel jederzeit widerrufen werden. Die ausgezahlten Zuschüsse sind dann in voller Höhe einschl. 6 v.H. Zinsen p.a. zurück zu zahlen.

§ 14 Inkrafttreten

Dieses kommunale Förderprogramm der Stadt Bad Staffelstein tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Bad Staffelstein, 08.09.2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M Schönwald'. The signature is written in a cursive style with a horizontal line underneath.

Mario Schönwald
Erster Bürgermeister

