

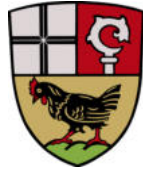
ORTSKERN ÜCHTELHAUSEN

# GESTALTUNGSHANDBUCH

Gestaltungsempfehlungen, Gestaltungssatzung und Kommunales Förderprogramm  
Gefördert im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm mit Mitteln des Freistaates Bayern



## IMPRESSUM



Gemeinde Üchtelhausen  
1. Bürgermeister Johannes Grebner  
Rathaus Hesselbach  
Kirchplatz 1  
97532 Üchtelhausen

fon: 09720 91000  
mail: [gemeinde@uechtelhausen.de](mailto:gemeinde@uechtelhausen.de)  
web: [www.uechtelhausen.de](http://www.uechtelhausen.de)



Oeggstraße 2  
97070 Würzburg

fon: 0931 . 99 11 42 52  
mail: [info@haines-leger.de](mailto:info@haines-leger.de)  
web: [www.haines-leger.de](http://www.haines-leger.de)

Bearbeitung:  
Sylvia Haines      Dipl.-Ing. (FH) M.Sc.  
Architektin BDA Stadtplanerin SRL  
DGNB Registered Professional

Carola Ammersbach    B.A. Architektur, M. Eng. Stadtplanung

Januar 2026  
Im Auftrag der Gemeinde Üchtelhausen

Gefördert durch:



Bundesministerium  
für Wohnen, Stadtentwicklung  
und Bauwesen

Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr



aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages

### Abbildungen

Sofern nicht anders angegeben, sind alle Zeichnungen, Pläne und Fotoaufnahmen vom Büro Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA erstellt worden. Die Abbildungen zeigen Ansichten aus dem Ort. Abweichungen hiervon sind entsprechend vermerkt. (S.46 – „Beispielhaft“)

Die Digitale Flurkarte, die als Kartengrundlage diente, wurde von der Gemeinde zur Verfügung gestellt.



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,  
liebe Bauwillige im Altortbereich von Üchtelhausen,

unsere Gemeinde Üchtelhausen besitzt mit ihrem weitgehend intakten Ortskern ein wertvolles Erbe, das unser Dorf in besonderer Weise prägt. Die ortsbildprägenden Gebäude, die Lage im Talkessel und die markante Silhouette mit Kirche und ehemaligem Rathaus verleihen unserem Ort einen unverwechselbaren Charakter. Dieses Bild gilt es zu bewahren, zugleich aber auch behutsam weiterzuentwickeln.

Mit der Fertigstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) im Jahr 2023 haben wir einen wichtigen Grundstein für die zukünftige Entwicklung gelegt. Eine der ersten konkreten Maßnahmen ist nun die Erarbeitung dieses Gestaltungshandbuchs, verbunden mit der Gestaltungssatzung sowie dem Kommunalen Förderprogramm. Damit stehen Ihnen wertvolle Instrumente zur Verfügung, um Sanierungen und Modernisierungen im Altort im Einklang mit dem historischen Ortsbild umzusetzen.



Ein besonderes Angebot ist die Sanierungsberatung, die allen Eigentümerinnen und Eigentümern im Sanierungsgebiet kostenlos zur Verfügung steht. Nutzen Sie diese Möglichkeit, um individuelle Fragen zu stellen, fachkundige Unterstützung zu erhalten und Ihre Vorhaben optimal umzusetzen. Durch das kommunale Förderprogramm können Sie für Ihr Bauvorhaben finanzielle Unterstützung erhalten.

Mit der Aufnahme des Altorts Üchtelhausen in die Städtebauförderung haben wir die große Chance, unsere Ortschaft gezielt weiterzuentwickeln. Diese Förderung eröffnet uns die Möglichkeit, sowohl privates Engagement als auch gemeindliche Maßnahmen zu bündeln und mit Unterstützung von Bund und Land voranzubringen.

Wir sind überzeugt: Mit Augenmaß und Kreativität lassen sich Tradition und Gegenwart gut miteinander verbinden. So können wir gemeinsam dazu beitragen, den besonderen Charakter unseres Altorts zu erhalten, Leerstände wiederzubeleben und unseren Ort auch für kommende Generationen lebens- und lebenswert zu gestalten.

Ich lade Sie herzlich ein, die angebotenen Fördermöglichkeiten zu nutzen und die kostenfreie Sanierungsberatung in Anspruch zu nehmen. Gestalten Sie mit uns das Ortsbild von Üchtelhausen – verantwortungsvoll, ortstypisch und zukunftsorientiert.

Vielen Dank für Ihr Engagement und viel Erfolg bei der Umsetzung Ihrer Vorhaben!

Ihr  
Johannes Grebner  
Erster Bürgermeister der Gemeinde Üchtelhausen

INHALT

Einleitung	Gestaltungshandbuch Ortskern Üchtelhausen	7
	Historische Entwicklung und Prägung	8
Lageplan „Räumliche Geltungsbereiche“		10
Gestaltungsempfehlungen	Einleitender Text	11
	Allgemeine Gestaltungsgrundsätze	12
	Fassade   Oberflächen und Farbgebung	15
	Fassade   Nebengebäude und Scheunen	18
	Fassade   Sockelbereich	24
	Fassade   Gliederungs- und Schmuckelemente	25
	Fenster   Ausführung und Einfassung	27
	Fenster   Sichtschutz, Sonnenschutz, Verdunkelung	31
	Eingangsbereich   Tür, Tor & Treppe	32
	Dach   Form, Überstand und Eindeckung	37
	Dach   Dachaufbauten	40
	Dach   Solar- und Photovoltaikanlagen	44
	Balkone, Loggien und Wintergärten	48
	Schaufenster und Werbeanlagen	49
	Private Freiflächen	51
	Pflanzliste	52
Gestaltungssatzung		60
Begriffserläuterung		76
Kommunales Förderprogramm		78
Sonderabschreibungen in Sanierungsgebieten		82
Informationen	Antragstellung und Vorgehensweise	86
	Anträge	90
	Ansprechpartner	91



## GESTALTUNGSHANDBUCH ORTSKERN ÜCHTELHAUSEN

Die Gemeinde Üchtelhausen besitzt einen weitgehend intakten Ortskern mit vielen charakteristischen Gebäuden, die das Ortsbild prägen. Zwar gibt es nur wenige ausgewiesene Baudenkmäler und kein Denkmalensemble, umso wichtiger sind der Erhalt und die Pflege des überlieferten Ortsbildes.

Das Dorf Üchtelhausen liegt in einem Talkessel, umgeben von dichten Wäldern, Wiesen und Äckern. Der heute größtenteils verdolte Höllenbach durchzieht den Ort. Die Kirche und das ehemalige Rathaus thronen auf einer Anhöhe am „Stüchtrand“ und prägen markant die Ortssilhouette.

Zur Bewahrung des Ortsbildes, zur gezielten Steuerung der Ortsentwicklung sowie zur Gestaltung und Weiterentwicklung der städtebaulichen und baulichen Strukturen wurden eine Gestaltungssatzung sowie ein kommunales Förderprogramm erstellt. Mit Hilfe des Förderprogramms sollen neue Impulse in Form von Zuschüssen zu baulichen Maßnahmen im Sanierungsgebiet für die Umsetzung privater Sanierungsmaßnahmen im Altort zu gegeben werden.

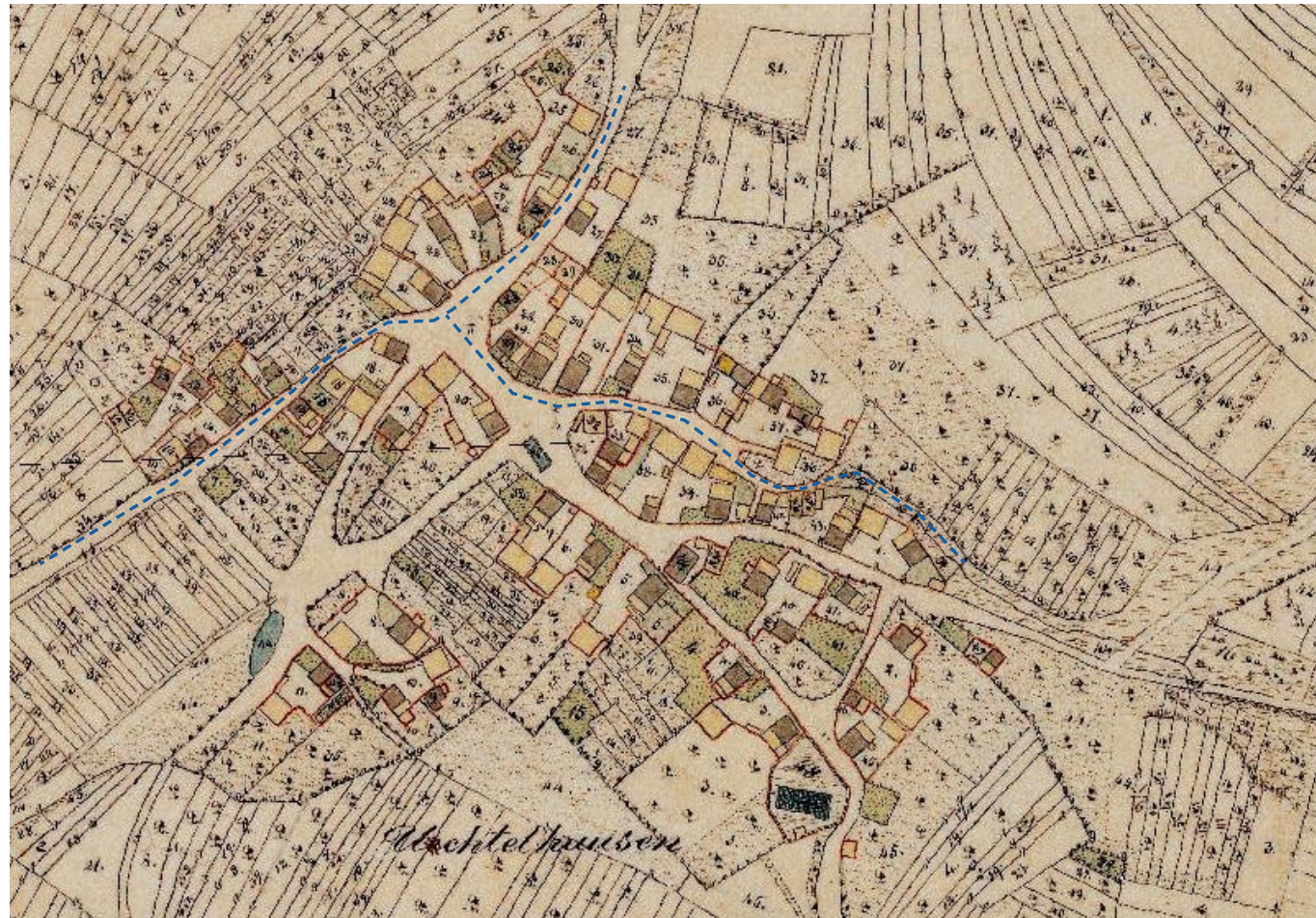
Ziel ist es, den besonderen Charakter des historischen Ortskerns von Üchtelhausen zu erhalten und zu stärken, insbesondere durch den Schutz der ortstypischen Bauweise. Im Fokus stehen dabei die Pflege und Bewahrung denkmalgeschützter sowie ortsbildprägender Gebäude, die das historische Erbe der Gemeinde widerspiegeln. Gleichzeitig sollen insbesondere in den Bereichen, die vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind, Gestaltungsspielräume geschaffen werden, um den heutigen Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen gerecht zu werden.

Das Gestaltungshandbuch bietet eine Zusammenstellung von Hilfestellungen und Anschauungsbeispielen für private Sanierungsmaßnahmen. Die Inhalte des Handbuchs sollen verdeutlichen, welche Sprache die Gemeinde Üchtelhausen in ihrer historischen Entwicklung für die Ausgestaltung von Gebäuden und Freiflächen gefunden hat. Das Handbuch soll Empfehlungen und Anregungen zu ortstypischen gestalterischen Ausformungen, Materialien und Details (wie z.B. Farbwahl, Zierelemente, Fassaden- und Dachgestaltung etc.) aufzeigen. Es dient somit als Leitfaden für ortsbildgerechte Sanierungsmaßnahmen und für die Beantragung von Fördergeldern über das Kommunale Förderprogramm. Des Weiteren werden Informationen über die Möglichkeiten einer erhöhten steuerlichen Absetzung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bereit gestellt.

Mit dem Kommunalen Förderprogramm, den Gestaltungsempfehlungen und der Gestaltungssatzung, sollen die Altortsanierung neu befördert und die relevanten Informationen gebündelt in Form eines Handbuchs zur Verfügung gestellt werden. Mit Hilfe des Handbuchs soll zusätzlich ein Anreiz zum Kauf und zur Sanierung leerstehender Gebäude geschaffen werden. Darüber hinaus bietet die Gemeinde den Eigentümerinnen und Eigentümern im Sanierungsgebiet eine kostenfreie Sanierungsberatung durch ein Fachplanungsbüro an. Nutzen Sie das Angebot einer individuellen Beratung und vereinbaren Sie gerne einen Ortstermin.



# HISTORISCHE ENTWICKLUNG UND PRÄGUNG



Uraufnahme xxx mit eh. Bachlauf, © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

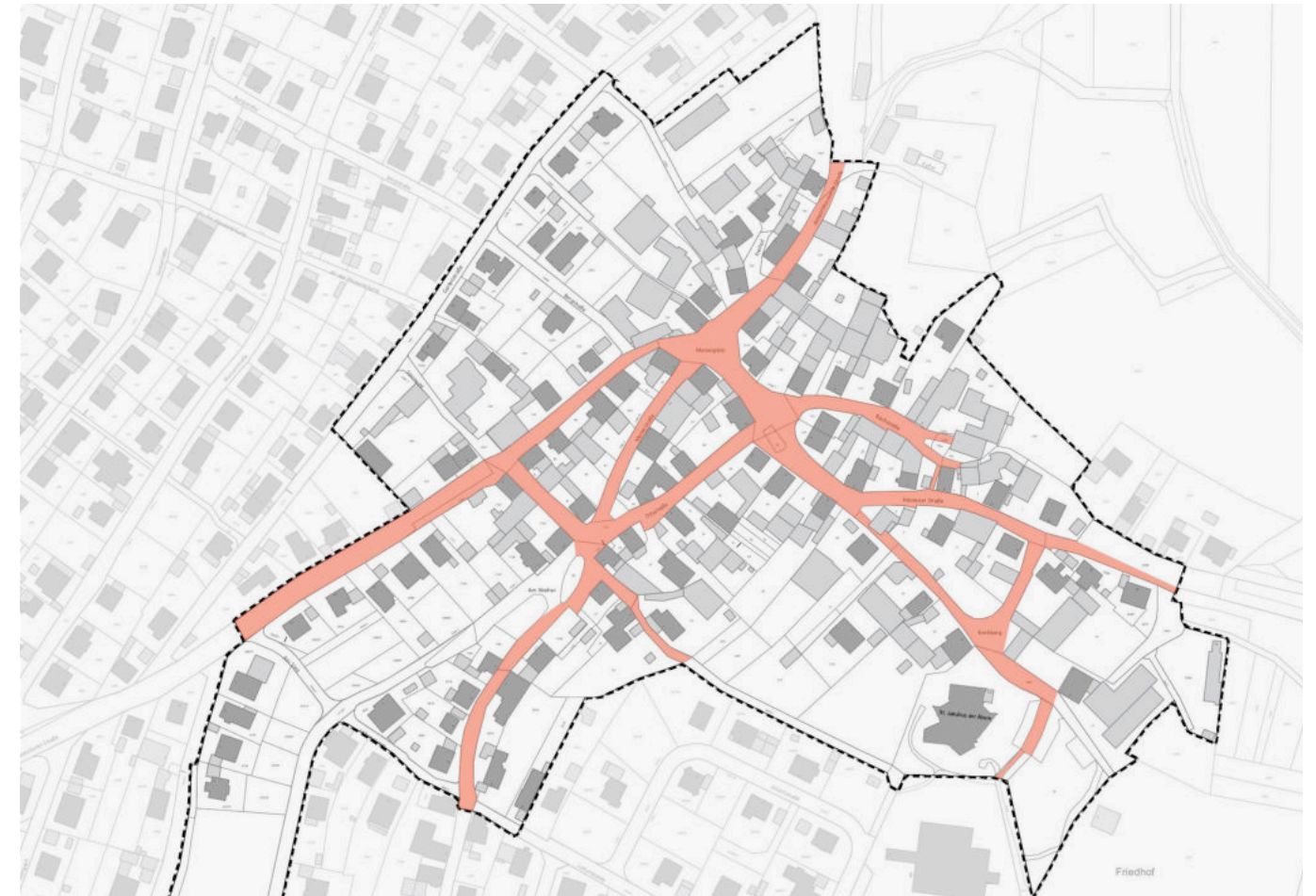
Die erste bekannte Erwähnung von Üchtelhausen in historischen Dokumenten stammt aus dem Jahr 1313, wobei die Siedlung vermutlich bereits früher existierte. Üchtelhausen liegt eingebettet in eine Tal-senke und ist von mehreren Hügeln umgeben. Die Umgebung des Ortes wird neben einzelnen Ackerflä-chen vor allem durch ausgedehnte Waldgebiete des Hesselbacher Waldlands geprägt.

Die denkmalgeschützte Kirche St. Jakobus der Ältere und St. Katharina mit mit telalterlichem Kirchturm und Anbau von 1985 liegt erhöht auf dem Kirchberg im Osten der Gemeinde. Heute wie früher sind die platzartigen Aufweitungen am Marienplatz und wei-ter südlich „Am Weiher“ deutlich erkennbar. Einst spannte sich am Marienplatz ein fünf Meter breiter Holzsteg über den zwischenzeitlich verdolten Höllen-bach, ein bedeutendes Element des alten Dorfbildes.

Der historische Ortskern zeichnet sich durch eine

dichte Bebauung aus. Besonders ins Auge fällt der hohe Anteil von Nebengebäuden, die heute nur noch zum Teil landwirtschaftlich genutzt werden. Im Laufe der Zeit hat sich das Siedlungsgebiet vor al-lem nach Westen und Süden ausgedehnt. Seit der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts wur-de die Entwicklung Üchtelhausens maßgeblich vom Wandel in der Landwirtschaft geprägt. Immer mehr Höfe wurden nur noch im Nebenerwerb bewirtschaf-tet oder gänzlich aufgegeben. Dadurch hat sich der Ort zunehmend zu einer reinen Wohnsiedlung ent-wickelt.

Die historische Bausubstanz des Altorts mit ihrem traditionellen Ortsgefüge und den teils jahrhunderte-alten Gebäuden prägt maßgeblich die Identität der Gemeinde. Daher stehen der Erhalt und die behut-same Weiterentwicklung dieses kulturellen Erbes im Mittelpunkt der aktuellen städtebaulichen Planungen und Maßnahmen.



Bebauungsstruktur Üchtelhausen mit Hauptgebäude (dunkel) und Nebengebäude (hell) und historischer Wegführung (rot)



Quelle: Gemeinde Üchtelhausen (Datum unbekannt)



Ehem. Gastwirtschaft und Bäckerei Lorenz Schmitt (ca. 1920)



# GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN

Die Gestaltung des Ortskerns von Üchtelhausen spielt eine zentrale Rolle für den Erhalt des historischen Ortsbildes und die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde.

Das äußere Erscheinungsbild der Gebäude – insbesondere die Ausführung von Dächern, Fassaden, Fenstern und Türen – beeinflusst maßgeblich den Charakter des Ortes. Ergänzt wird dieser Eindruck durch die bauliche Struktur und die Erschließung des Ortsraums.

Um Bauherren und Eigentümer bei Sanierungs- oder Baumaßnahmen zu unterstützen, wurden die nachfolgenden Empfehlungen als Leitfaden formuliert. Sie sollen frühzeitig in den Planungsprozess eingebunden werden und zur qualitätsvollen Umsetzung beitragen.

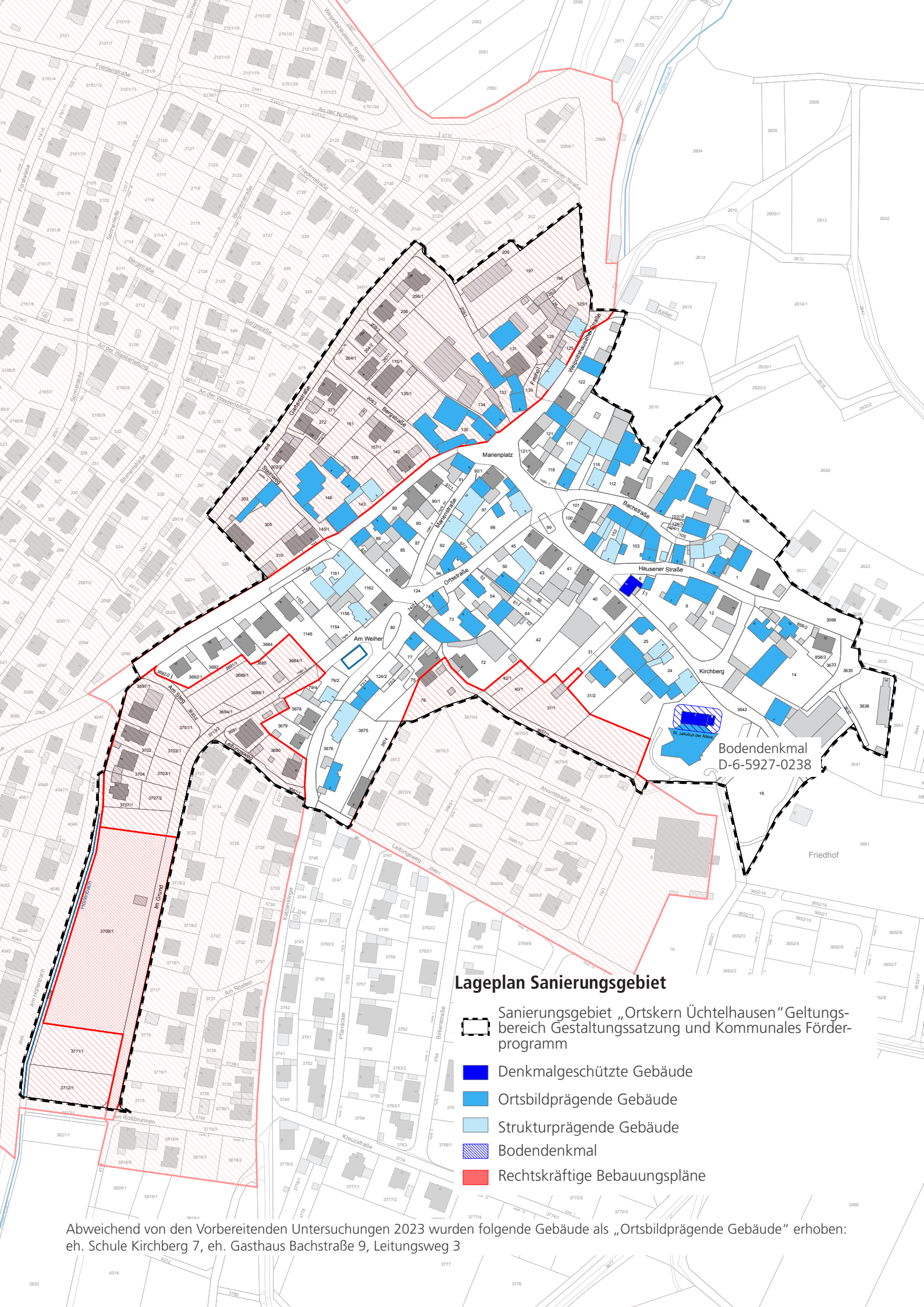
Zudem bieten sie Orientierung, welche Maßnahmen im Rahmen des kommunalen Förderprogramms unterstützt werden können – beispielsweise durch Zuschüsse aus der Städtebauförderung oder steuerliche Absetzungsmöglichkeiten.

Für Gebäude, die als Einzeldenkmäler eingestuft sind und damit einen besonders hohen Schutzstatus genießen, gelten darüber hinaus weitergehende Anforderungen. Hier ist eine enge Abstimmung mit den zuständigen Denkmalbehörden erforderlich, insbesondere bei der Detailausführung geplanter Maßnahmen.

Bauliche Veränderungen von Einzeldenkmälern bedürfen der Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz. Diese ist vor Beginn einer Maßnahme einzuholen. Erste Ansprechpartnerin hierfür ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Schweinfurt.

Die Antragsformulare sind über die Gemeinde Üchtelhausen erhältlich. Die jeweiligen Links sind am Ende des Handbuchs aufgelistet.

Beratend stehen zudem die Gemeinde, das beauftragte Planungsbüro sowie die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Schweinfurt und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zur Verfügung.



Abweichend von den Vorbereitenden Untersuchungen 2023 wurden folgende Gebäude als „Ortsbildprägende Gebäude“ erhoben:  
eh. Schule Kirchberg 7, eh. Gasthaus Bachstraße 9, Leitungsweg 3



## ALLGEMEINE GESTALTUNGSGRUNDSÄTZE

Üchtelhausen weist im Kern eine haufendorfähnliche Struktur auf mit Hofstellen beiderseits der innerörtlichen Straßen. Besonders prägend für die Region ist das große Muschelkalkvorkommen rund um die Gemeinde. Viele Gebäude wurden aus diesem robusten Gestein errichtet.

Die Hauptgebäude im Sanierungsgebiet sind überwiegend zwei- bis dreigeschossig, einschließlich des Dachgeschosses. Zudem dominieren eingeschossige Nebengebäude, insbesondere Scheunen, die häufig durch einen hohen Dachaufbau ergänzt werden.

Das Ortsbild wird geprägt durch die Gebäudestellung sowie die Einhaltung von Raumkanten. Typischerweise sind die Häuser giebelständig zur Straße ausgerichtet. Im engeren Altortbereich sind die bauliche Dichte und der Versiegelungsgrad hoch, da neben dem Wohnhaus häufig weitere Wirtschaftsgebäude stehen.

Charakteristisch für Üchtelhausen ist die fränkische

Bauweise, die sich teils in Zwei- oder Dreiseithöfen, teils in freistehenden Gebäuden zeigt. Nicht alle Hofstellen sind durch Hoftoranlagen abgeschlossen, sodass entlang der Straße eine mehr oder weniger geschlossene Häuserfront entsteht.

Diese Eigenheiten sollen in ihrer ortstypischen Ausformulierung erhalten bzw. bei Neubauten wieder aufgenommen werden.

Bei der Sanierung historischer Bauten kommt der sorgfältigen Gestaltung und dem Erhalt des ortstypischen Erscheinungsbildes eine besondere Bedeutung zu. Beim Gestalten von Neubauten sollen charakteristische Elemente als Grundlage dienen, wobei nicht das „Kopieren“ historischer Baugestaltung gefordert ist. Vielmehr gilt der Grundsatz, dass sich Neues in den bestehenden Kontext einfügen soll.

### EMPFEHLUNGEN

- Erhalt, Schutz, Verbesserung und Weiterentwicklung des traditionellen Ortsbilds inkl. Bewahrung prägender Gebäude und Bauteile
- Erhalt der historischen Bau- und Parzellenstruktur
- Berücksichtigung des Ortsbildprägenden Gefüges in Form, Maßstab, Proportionen, Gliederung, Material und Farbe bei allen baulichen Maßnahmen  
(Von der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO kann abgewichen werden, wenn diese den Zielen der Altortsanierung widerspricht und es die ortstypische Bauweise erfordert)
- Einhalten einer detailgetreuen, ortstypischen Gestaltung bei der Sanierung historischer Gebäude (vor 1945 erbaut)
- Aufgreifen von prägenden Elementen beim Gestalten von Neubauten
- Kein „Kopieren“ historischer Baugestaltung, sondern Einfügen von Neuem in den bestehenden Kontext





## FASSADE | OBERFLÄCHEN UND FARBGEBUNG

Der historische Ortskern von Üchtelhausen zeichnet sich durch fein verputzte Fassaden sowie durch Natursteinmauerwerk aus Muschelkalk und roten Klinkern aus. Zahlreiche Nebengebäude und Scheunen prägen das Ortsbild mit ihrem typischen Fachwerk.

Die Wandöffnungen sind häufig von Gewänden, meist aus Buntsandstein oder Holz, eingerahmt. Diese traditionellen Elemente prägen nicht nur den Charakter der Gemeinde, sondern tragen auch entscheidend zur Lebendigkeit des Ortsbildes bei.

Die Farbgestaltung der Fassaden ist von entscheidender Bedeutung, da sie wesentlich zur Wahrnehmung

eines Gebäudes beiträgt – sei es lebendig und einladend oder eher zurückhaltend und unaufdringlich. Bevorzugt werden dabei dezente, weniger gesättigte Farbtöne verwendet.

Ein harmonischer Gesamteindruck ergibt sich aus dem Zusammenspiel von Wandfarbe, Sockel, Fenster- und Türrahmungen sowie Gesimsen. Durch eine gezielte Farbwahl lassen sich dekorative Akzente setzen. Gliederungselemente wie Sockel, Gesimse, Lisenen oder Eckquaderungen heben die unterschiedlichen Fassadenbereiche hervor, schaffen kontrastreiche Akzente und verleihen der Fassade zusätzliche Ausdruckskraft.

Die Gemeinde Üchtelhausen und das beauftragte Planungsbüro stehen Ihnen jederzeit beratend zur Seite - nutzen Sie das kostenfreie Angebot für eine individuelle Farbberatung und vereinbaren Sie einen Orts- oder Bemusterungstermin.

Ausgehend von Ihren persönlichen Vorstellungen werden Sie so beraten, dass Sie sicher sein können, dass sich Ihr Gebäude gut im öffentlichen Raum präsentiert und dabei harmonisch in die Umgebung einfügt.





**EMPFEHLUNGEN**

- Erhalt und Sanierung sowie ggf. Freilegung von Fachwerk und Sichtmauerwerk aus Muschelkalk und roten Klinkern
- Verwendung ortstypischer Putzarten wie feiner mineralischer Putz z.B. Kalkputz in traditioneller handwerklicher Verarbeitung mit Glattstrich (Kelle oder Brett) ohne sichtbare Eckschienen
- Holzverkleidungen vorzugsweise bei Nebengebäuden oder untergeordneten Bauteilen
- Verwendung von Mineralfarben, die nach dem Verputzen aufgetragen werden, anstelle durchgefärbter Oberputze
- Einsatz von hellen, nicht stark gesättigten Farbtönen, vorzugsweise in sandigen, gelblichen, bräunlichen oder rötlichen Tönen bzw. entsprechend des originalen Befundes bei historischen Gebäuden
- Abstimmung des Farbkonzepts auf die Umgebung
- Akzentuierende Farbkontraste mit Hilfe der Klappläden (sofern vorhanden), Eingangstüren und Tore
- Sparsame Farbakzente durch das Hervorheben der Fenstergewände, Faschen, Sockel, Gesimse, Lisenen und Eckquaderungen (sofern vorhanden)
- Ausbildung der Gewände aus Sandstein, Muschelkalk sowie Vollholz bei Fachwerkbauwerken
- Bei ortsbildprägenden Gebäuden und zum Erhalt von Gliederungs- und Schmuckelementen Anbringung der Wärmedämmung auf der Wandinnenseite aus natürlichen Materialien (Holzweichfaser, Zellulose, etc.)
- Fassadenbegrünung - vorzugsweise mittels Rankhilfen

**Fassadenfarben**

(beispielhaft)



**Schmuckfarben**

(beispielhaft)





## FASSADE | NEBENGEBÄUDE UND SCHEUNEN

Die Nebengebäude und Scheunen sind ein charakteristisches Merkmal des einst landwirtschaftlich geprägten Dorfes Üchtelhausen und sollten zur Wahrung der Ortsgestalt erhalten bleiben. Heute werden diese nur noch vereinzelt landwirtschaftlich genutzt und dienen überwiegend als Abstellräume oder stehen leer.

Sie besitzen häufig attraktive Fassaden aus Fachwerk, Naturstein oder Holz und bereichern damit das Ortsbild. Die meist durch wenige, einfache Öffnungen

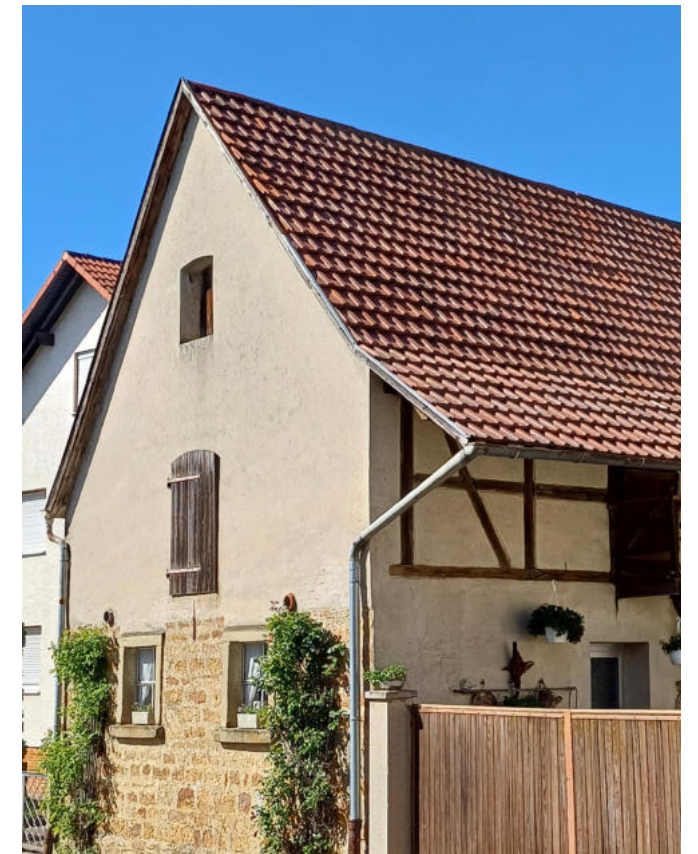
gekennzeichneten Fassaden wirken schlicht und leben durch ihre Materialität.

Die Umnutzung von Nebengebäuden und Scheunen zu Wohnräumen oder anderen Zwecken ermöglicht es, unter Wahrung der ursprünglichen Materialität und des Gebäudecharakters das Ortsbild zu erhalten. Gleichzeitig kann die Schaffung eines öffentlichen Treffpunkts oder einer gemeinschaftlichen Nutzung zur Belebung des Ortskerns beitragen.



### EMPFEHLUNGEN

- Sanierung von bestehendem Fachwerk
- Sicherung und Sanierung von Natursteinfassaden
- Verwendung von Holz insbesondere im Ober- bzw. Dachgeschoss
- Ausbau von Nebengebäuden zu Wohnräumen oder anderen Zwecken unter Wahrung des Gebäudecharakters
- Ausbau von Nebengebäuden zur Schaffung von PKW-Stellplätzen
- Abstimmung des Farbkonzepts auf das Hauptgebäude und die Umgebung

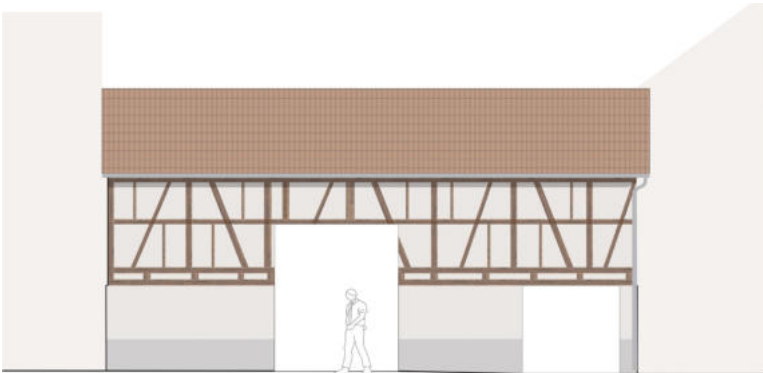




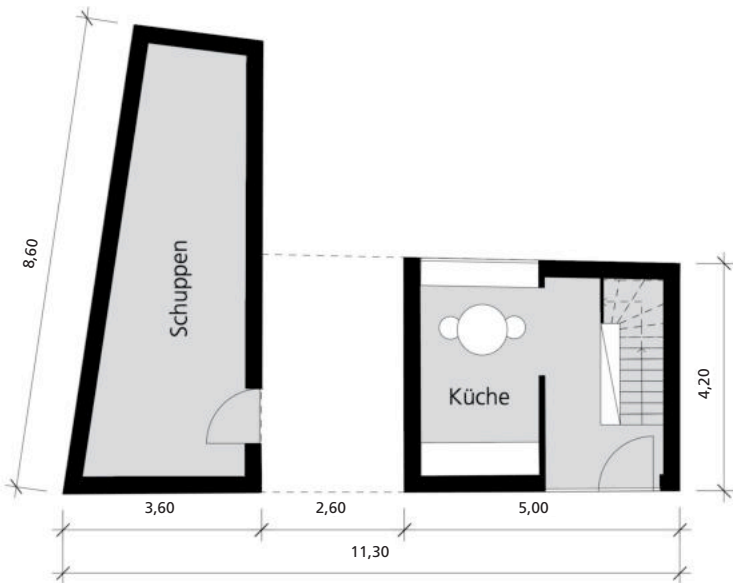
# FASSADE | NEBENGEBÄUDE UND SCHEUNEN

## Beispiel Umbau Scheune zu Wohnzwecken

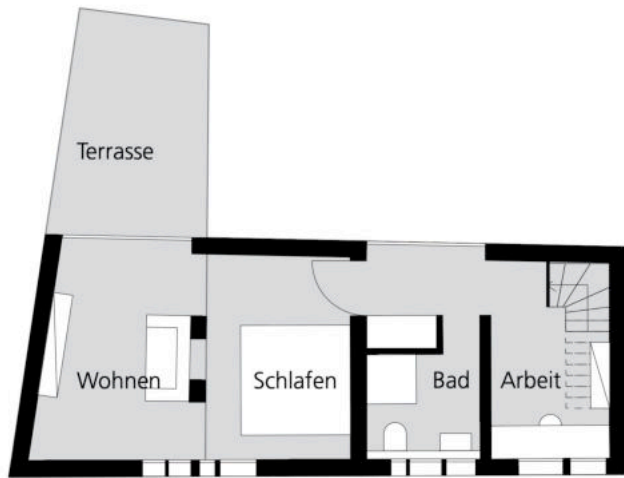
Gebäude Bestand



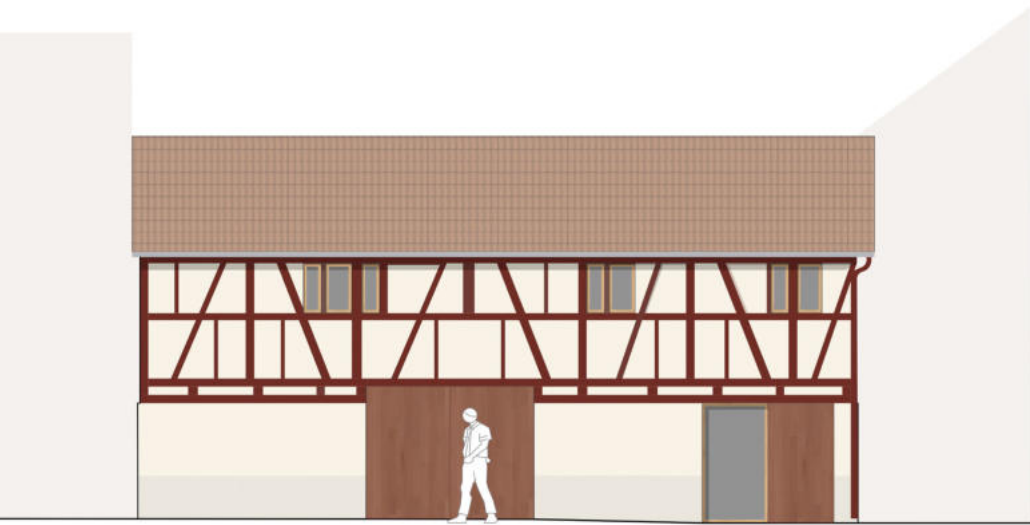
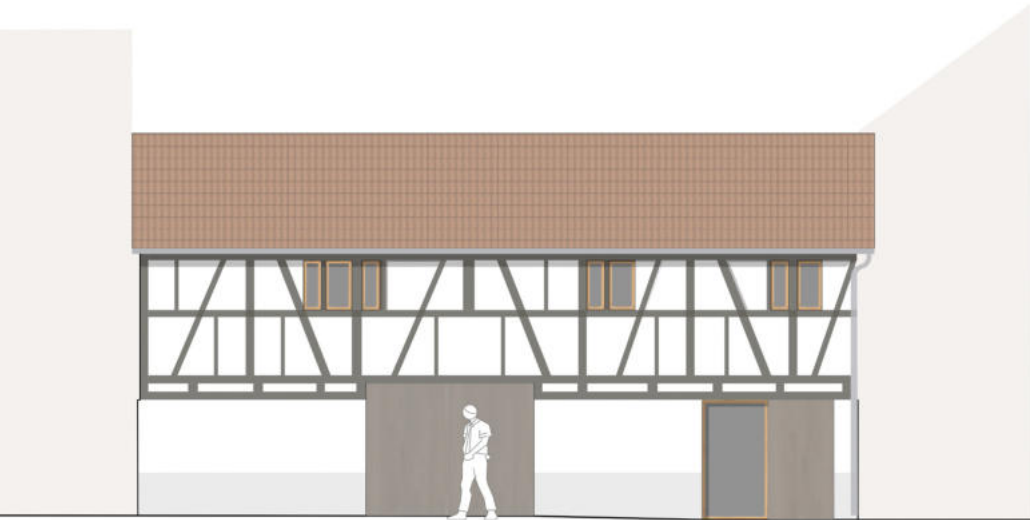
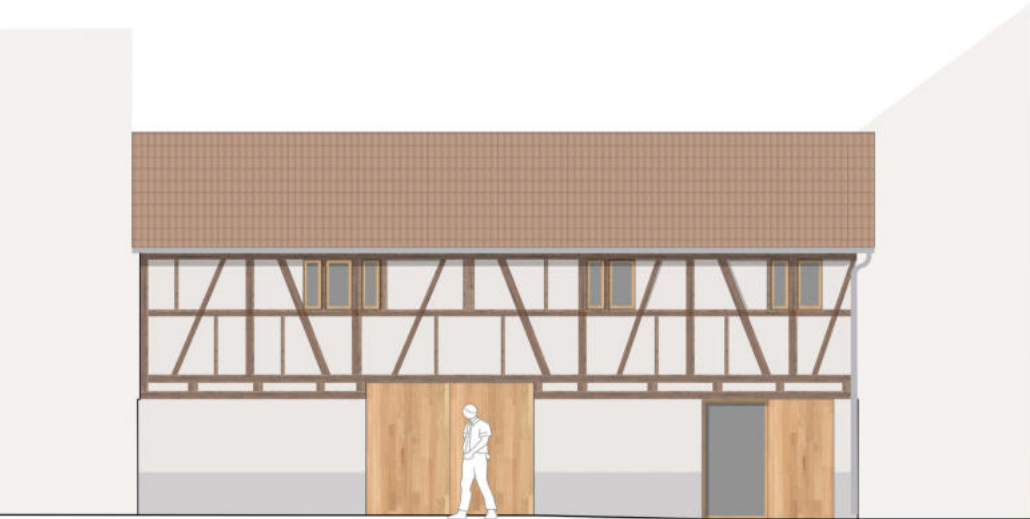
Möglicher Grundriss EG



Möglicher Grundriss OG



## Mögliche Farbvarianten

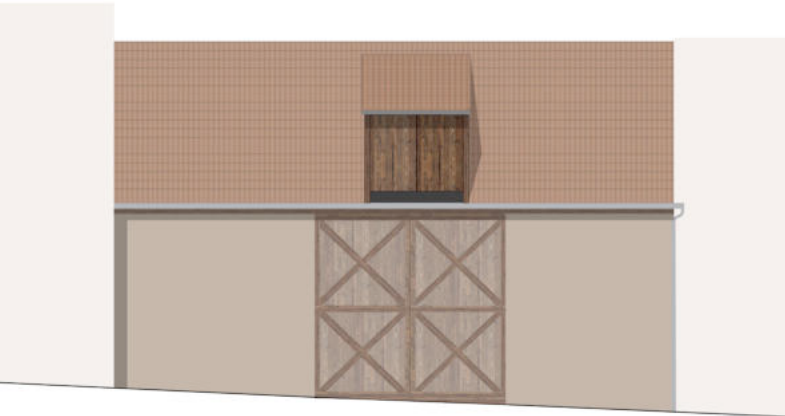




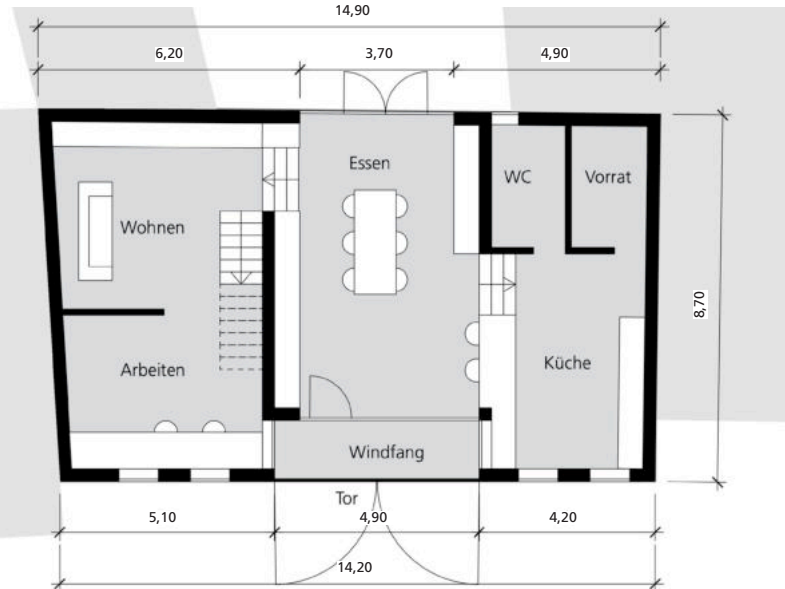
# FASSADE | NEBENGEBÄUDE UND SCHEUNEN

## Beispiel Umbau Scheune zu Wohnzwecken

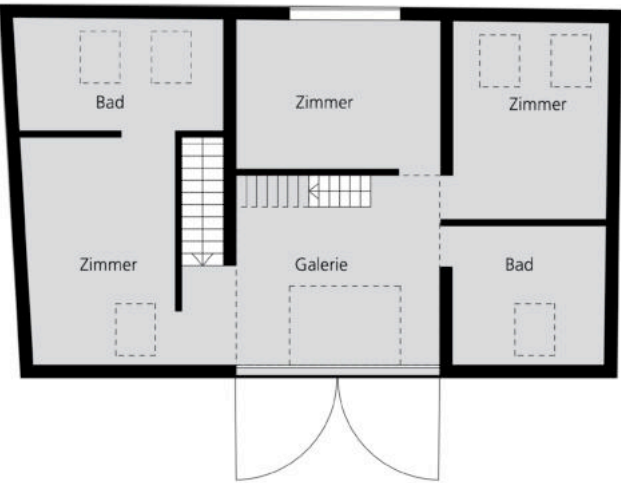
### Gebäude Bestand



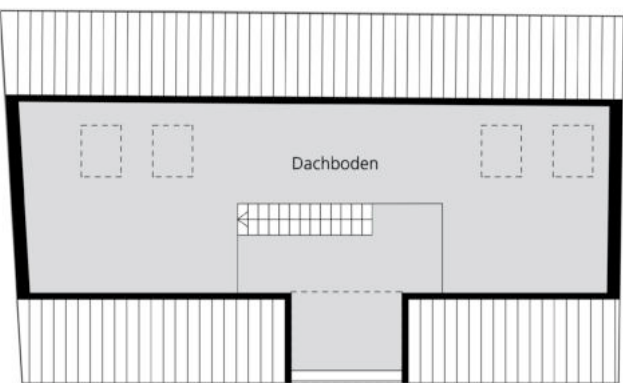
### Möglicher Grundriss EG



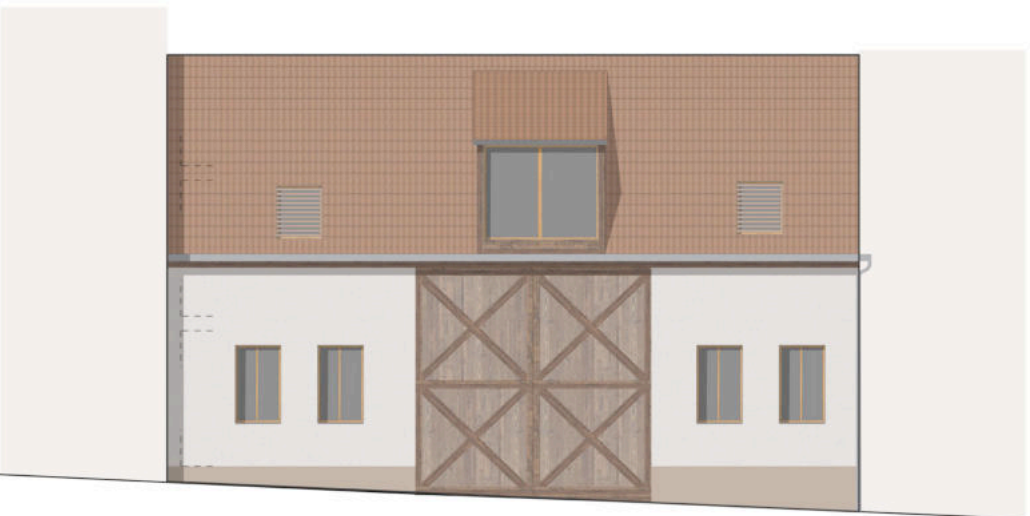
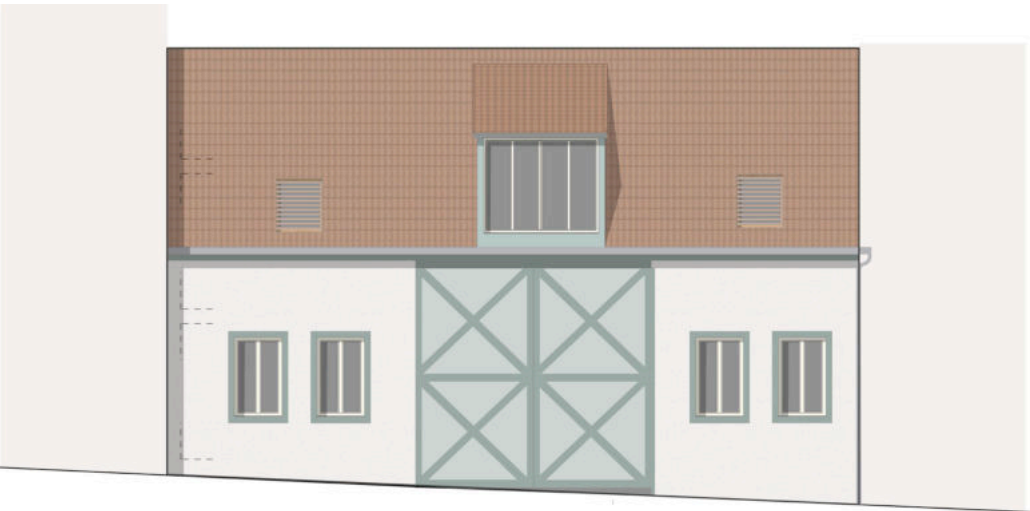
### Möglicher Grundriss OG



### Möglicher Grundriss DG



## Mögliche Farbvarianten





## FASSADE | SOCKELBEREICH

Ursprünglich erfüllten gemauerte Sockel oder Sockelgeschosse eine funktionale Rolle: Sie schützten die überwiegend in Lehm-Holz-Bauweise errichteten Gebäude vor aufsteigender Feuchtigkeit. Sie wurden hauptsächlich aus Quadersteinen gesetzt. Aus diesem Grund verläuft die Oberkante bei historischen Sockeln auch immer durchgehend parallel zur Bodenplatte des Erdgeschosses.

Heute hingegen werden Sockel – etwa aus Natursteinplatten – häufig lediglich vor die Fassade gesetzt und dienen in erster Linie dem Schutz vor Spritzwasser. Diese Maßnahme kann jedoch die Problematik aufsteigender Feuchtigkeit zusätzlich verschärfen.

Für die Sockelausbildung eignet sich die Freilegung verputzter Natursteinsockel oder das Anbringen eines Putzstreifens aus Reparaturmörtel.

Aufgrund der im Sockelbereich meist massiven Mauerwerksbauweise ist auch der gänzliche Verzicht auf einen sichtbaren Sockel typisch.



## FASSADE | GLIEDERUNGS- UND SCHMUCKELEMENTE



### EMPFEHLUNGEN

- Fassadenputz grundsätzlich bündig bis zur Straßenoberkante anbringen, außer bei Ausbildung eines sichtbaren Sockels
- Rückbau von Verkleidungen wie z. B. Fliesen
- Freilegung von verputzten Natursteinsockeln zur Erhöhung der Verdunstungsfläche
- Sanierung von Natursteinsockeln z.B. durch Sandstrahlen und Fugensanierung
- Sockellose Gestaltung oder dezente farbliche Akzentuierung vorzugsweise in Analogie zu dem vorherrschenden Kalkstein bzw. in Abstimmung auf die Fassadenfarbe (der Sockel sollte einen leicht dunkleren Farbton aufweisen)

- Ausführung von sichtbaren Sockeln in gesägten oder gestockten großformatigen Platten aus Muschelkalk mit matter Oberfläche sowie als Natursteinsichtmauerwerk
- Sockel vollflächig verputzen, wenn Sanierputz oder Reparaturmörtel aufgebracht wird, um eine einheitliche Gestaltung des Sockels zu ermöglichen
- Der Sockelstreifen sollte parallel zur Bodenplatte des Erdgeschosses verlaufen, Abtrepungen sollen vermieden werden



### EMPFEHLUNGEN

- Erhalt besonderer Baudetails wie Kraggesimse u.dgl.
- Sicherung und Sanierung von Gliederungselementen wie Gesimsen, (Eck-) Lisenen und Gewänden bei historischen Gebäuden
- Erhalt, Sanierung und Rekonstruktion von Schmuckelementen wie Hausfiguren, Bildstöcken und Reliefs bei historischen Gebäuden
- Dezente farbliche Akzentuierung von Gliederungs- und Schmuckelementen in Abstimmung auf die Fassadenfarbe



## FENSTER | AUSFÜHRUNG UND EINFASSUNG

Fassadenöffnungen sind nicht nur Lichtquellen, sondern prägen maßgeblich das architektonische Erscheinungsbild eines Gebäudes. Die Ausführung, Anordnung und das Verhältnis zwischen Wandfläche und Fensteröffnung tragen wesentlich zur Gesamtgestaltung der Gebäude bei.

In Üchtelhausen sind die meisten Gebäude mit einflügeligen Fenstern in hochrechteckiger Form ausgestattet. Historische Bauten hingegen verfügen typischerweise über zweiflügelige Holzfenster, die häufig durch Sprossen unterteilt sind. Idealerweise ist das Rahmenholz weitgehend in das Gewände eingebunden, was nicht nur den Witterungsschutz verbessert, sondern auch die Lichtausbeute maximiert.

Holzfenster bieten durch ihre natürliche Isolierfähigkeit, die auf den luftgefüllten Zellen des Materials beruht, die Möglichkeit, schlanke Profile auszubilden. Zusätzlich eröffnen Holzfenster, die in altweiß, grauweiß oder lichtgrau gestrichen oder holzfarben lasiert sind, diverse Gestaltungsmöglichkeiten in Verbindung mit den Fassadenflächen, Laibungen, Färschen, Fensterbänken und Klappläden. Farblich aufeinander abgestimmt ermöglicht dies die Schaffung eines harmonischen Gesamtbildes.

Neue Materialien wie Kunststoff hingegen wirken insbesondere bei historischen (vor 1945 erbauten) Gebäuden störend, da sie das authentische Erscheinungsbild beeinträchtigen und nicht die filigrane Gestaltung traditioneller Holzfenster nachbilden können.







### EMPFEHLUNGEN

- Erhalt der ortstypischen Lochfassade mit stehenden, rechteckigen Fensterformaten
- Vorzugsweise Verwendung von Holzfenstern mit schlanken Profilen und Rahmenquerschnitte
- Orientierung von Anzahl, Größe und Anordnung der Fenster an überlieferten Vorbildern
- Wandöffnungen überwiegend in einheitlicher Größe und symmetrischer Anordnung bzw. entsprechend des historischen Bestands
- Fensterrahmenfarbe nach historischem Vorbild in altweiß, lichtgrau oder holzfarben
- Weitgehende Einbindung des Fensterstocks in die Wand
- Zweiflügelige, senkrechte oder mehrflügelige Teilung min. bei Gebäuden vor 1945 bei Fenstern ab einer lichten Öffnungsbreite von 1,00 m, ab einer lichten Öffnungsbreite von 0,90 m sind sie mindestens durch eine mittig angeordnete senkrechte Sprosse zu gliedern.

- Gleich große Unterteilung der Glasflächen mit glasteilenden oder aufgesetzten „Wiener Sprossen“, alternativ mit aufgesetzten Bleisprossen, min. bei Gebäuden vor 1945 ab einer lichten Öffnungsbreite von 90 cm
- Bei Gebäuden nach 1945 sind vorzugsweise schlichte zweiflügelige Fenster zu verwenden
- Restaurierung historischer Holzfenster
- Vorzugsweise Austausch von Kunststofffenstern durch Holzfenster

### GESTALTUNGSSPIELRÄUME

- Verwendung anderer Materialien bei Gebäuden, die nach 1945 errichtet wurden
- Verwendung anderer Materialien wie Holz-Aluminium oder Kunststoff bei Gebäuden vor 1945, wenn die Fenster in Profilierung, Teilung und Größe Holzfenstern entsprechen (außer bei Einzeldenkmalen)
- Anordnung größerer Fensterelemente oder nicht unterteilte Fenster im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich auch bei historischen Gebäuden

### EMPFEHLUNGEN

- Hervorhebung der Wandöffnungen durch Gewände oder Faschen min. bei Gebäuden vor 1945 (vorzugsweise auch bei Gebäuden nach 1945)
- Ausbildung der Gewände aus Sandstein, Muschelkalk oder Vollholz (bei Fachwerkgeschossen)
- Alternativ ist das Herstellen von Gewänden mit aufgeputzten Profilplatten möglich
- Farbliche Einfassung der Fenster durch Faschen - idealerweise mit schmückendem Begleitstrich

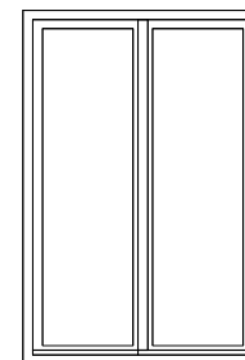
- Beim nachträglichen Anbringen von Vollwärmeschutz, Fenster aus bauphysikalischen und gestalterischen Gründen in die Dämmebene setzen
- Einsatz von Kastenfenstern bzw. innenseitig vorgesetzten Fenstern zur Verbesserung des Wärmeschutzes bei historischen Fenstern

### GESTALTUNGSSPIELRAUM:

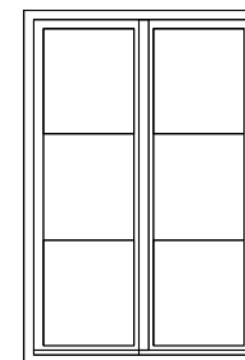
Im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich und bei Gebäuden nach 1945:

- kann auf die Ausbildung von Gewänden/Faschen verzichtet werden

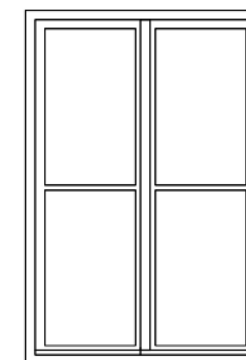
### Fensterteilungen



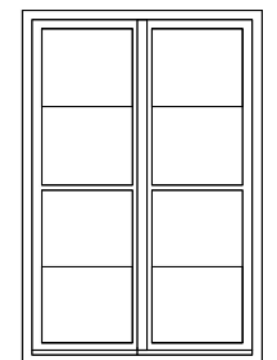
Zweiflügeliges Fenster



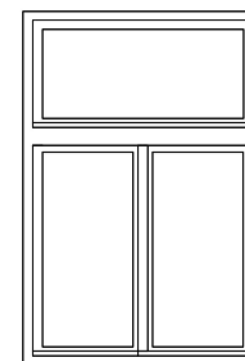
Zweiflügeliges Fenster mit filigranen Bleisprossen



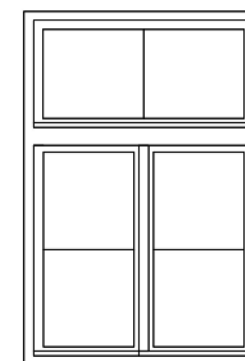
Zweiflügeliges Fenster mit mittig liegenden Holzsprossen



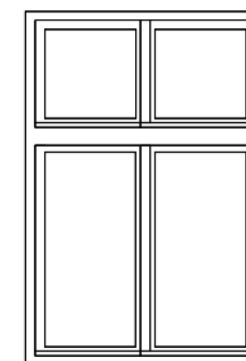
Zweiflügeliges Fenster mit Holz- und Bleisprossenteilungen



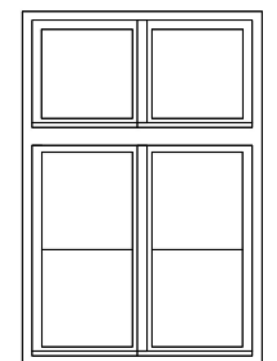
Galgenfenster (Dreiflügeliges Fenster)



Galgenfenster mit filigranen Bleiteilungen



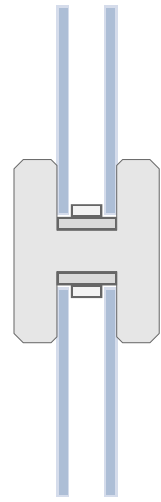
Galgenfenster mit zweiflügeligem Oberlicht



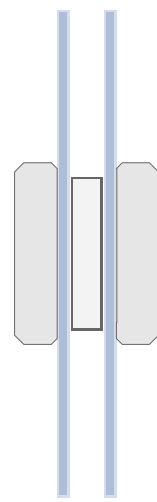
Galgenfenster mit zweiflügeligem Oberlicht und Bleisprossen



## SICHTSCHUTZ, SONNENSCHUTZ, VERDUNKELUNG



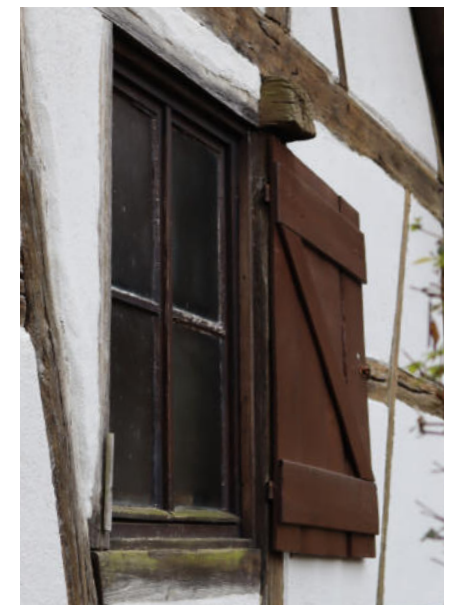
„Echte Sprosse“  
Glasteilende Sprosse



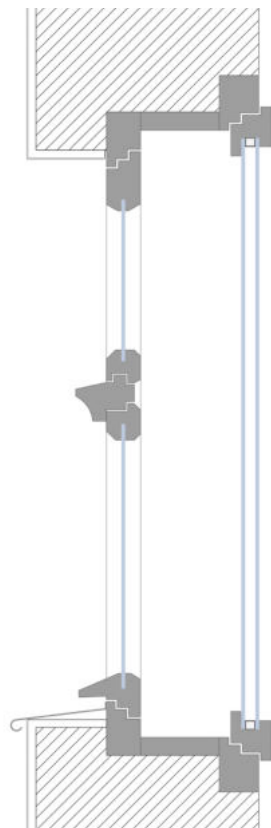
„Wiener Sprosse“  
Aufgesetzte Sprossen mit Abstand-  
halter im Scheibenzwischenraum



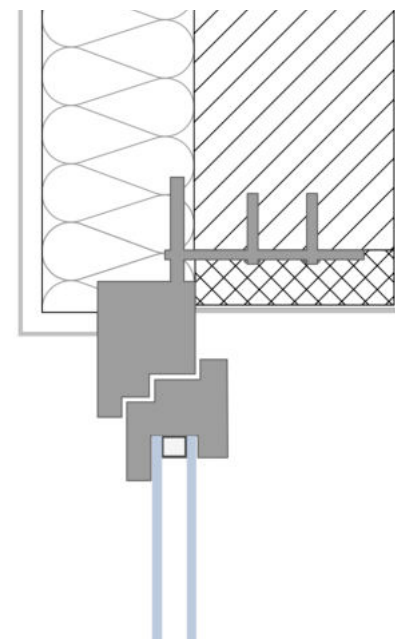
Alternativ: Bleisprossen  
als aufgesetzte Sprossen



### Innenseitig vorgesetztes Fenster



### Fenster in der Dämmebene



Für ein einladendes Erscheinungsbild des Gebäudes und zugleich effektiven Sicht- und Sonnenschutz bieten sich innerhalb des historischen Ortskerns innenliegende Rollos an. Sie sind in verschiedenen Transparenzstufen und Verdunkelungsgraden erhältlich und erfüllen sowohl funktionale als auch gestalterische Anforderungen.

Bei Gebäuden, in denen Klappläden historisch überliefert sind, ermöglicht deren Kombination mit Rollos nicht nur den Erhalt des traditionellen Erscheinungsbildes, sondern auch eine individuelle Gestaltung der Fensterbänke. Da die Klappläden dauerhaft geöffnet bleiben können, bieten sie Raum für dekorative Elemente und Bepflanzung.

Bei Gebäuden, die nach 1945 errichtet wurden, können neben Klappläden auch Schiebe- oder Faltläden zur Bereicherung der Fassade beitragen.

Außenliegende Rollläden dagegen verdecken das Fenster und wirken durch ihre geringe Plastizität häufig sehr leblos und abweisend. Zudem sind außenliegende Rollläden kein überliefertes Gestaltungselement und sollten im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich nach Möglichkeit vermieden werden.

### EMPFEHLUNGEN

- Verwendung von innenliegenden Rollos oder Jalousien als Sicht- und Sonnenschutz bzw. zur Verdunkelung
- Belebung und Gliederung des Fassadenbildes vorzugsweise durch Klappläden (ggf. Schiebe- oder Faltläden)
- Restaurierung historischer Holzklappläden
- Ausführung von Klappläden bevorzugt aus Vollholz in Form von schlichten Vollholzplatten, als Füllungsläden, gegliedert oder mit horizontalen Lamellen (alternativ aus matt lackiertem Aluminium)

### GESTALTUNGSSPIELRÄUME

- Verwendung von Rollläden (vorzugsweise aus Holz) sofern diese in die Fassade integriert und im geöffneten Zustand nicht sichtbar sind
- Verwendung textiler Außenrollos / Markisen / „Zipscreens“ aus einfarbigem Stoff

Im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich:

- Einsatz von Verdunkelungen, Sicht- und Sonnenschutz in alternativen Materialien und Ausführungen



**EMPFEHLUNGEN**

- Restaurierung oder Rekonstruktion historischer Holztüren und Tore
- Erhalt der Tore und Einfriedungen als Abgrenzung zum privaten Innenhof
- Ausführung der Eingangstüren vorzugsweise in handwerklich gefertigter Holzrahmenkonstruktion mit Massivholzfüllungen oder Aufdopplungen
- Untergeordnete Verwendung von Glas bei Hauseingangstüren - einfache Belichtungselemente in Form von Oberlichtern / Teilverglasungen
- Farbgebung von Eingangstüren und Toren in Abstimmung auf die Fassade

**GESTALTUNGSSPIELRÄUME**

- Eingangstüren in abweichenden Materialien mit matter Oberfläche und dezenter Farbgebung (außer bei Einzeldenkmalen)

## EINGANGSBEREICH | TÜR, TOR & TREPPE

Der Hauseingang übernimmt eine zentrale Rolle als Übergang zwischen dem privaten Gebäude und dem öffentlichen Straßenraum. Je nach örtlicher Gegebenheit kann die Trennung zwischen privatem und öffentlichem Bereich unterschiedlich stark ausgeprägt sein. Wichtig ist dabei, dass der Eingangsbereich stets freundlich und einladend gestaltet wird und zum Eintreten anregt.

Die zahlreichen noch erhaltenen, landwirtschaftlich geprägten Hofstellen schaffen durch niedrige Tore und Einfriedungen eine sichtbare Abgrenzung zwischen öffentlichen und privaten Bereichen. Ein charakteristisches Merkmal von Üchtelhausen sind die zahlreichen hölzernen Scheunentore, teils mit Schiebefunktion. Ihr Erhalt oder ihre Rekonstruktion spielt eine wesentliche Rolle bei der Bewahrung des traditionellen Ortsbildes.

Der Zugang zum Gebäude erfolgt meist traufseitig über einen privaten Innenhof. Der Eingangsbereich wird oft durch eine massive Treppe und ein Vordach markiert.

Die meist einfach gestalteten, aus Holz gefertigten Eingangstüren, trennen den Innenraum vom Außenraum und erfüllen somit auch eine raumklimatische Funktion. Hierzu muss das Türblatt entsprechend massiv konstruiert sein.

Eine natürliche Belichtung des Innenraums im Eingangsbereich kann oft schon durch ein Oberlicht geschaffen werden. Sparsame Teilverglasungen im Türblatt geben zudem den Blick auf den Gast frei.





## EMPFEHLUNGEN

- Tore aus Vollholz oder in Stahlkonstruktion mit massiver Holzverschalung nach historischem Vorbild
- Metallteile an historischen Türen und Toren im dunklen Farbspektrum
- Erhalt und Restaurierung der ortstypischen Schiebetore an Nebengebäuden
- Sanierung und Neugestaltung vorhandener Eingangsstufen und Freitreppen in Naturstein oder in entsprechend gestaltetem Beton
- Bei Bedarf schlichte Geländer und Handläufe aus Stahl nach historischen Vorbildern
- Hauseingänge freundlich gestalten, z.B. durch Pflanzgefäße oder Wandbegrünung mit Spalierobst, Weinreben oder Kletterpflanzen ggf. mit Rankhilfen oder -gerüsten aus Holz oder Stahl

## GESTALTUNGSSPIELRÄUME

- Garagen- und Scheunentore in abweichenden Materialien mit matter Oberfläche und dezenter Farbgebung oder in Holzoptik, sofern diese vom öffentlichen Raum deutlich abgerückt sind (> 5m) (außer bei Einzeldenkmalen)



## DACH | FORM, ÜBERSTAND UND EINDECKUNG

Das vorherrschende Dachprofil in Üchtelhausen ist das für Franken typische, steil geneigte und symmetrische Satteldach. Andere Dachformen, wie das Halbwalmdach oder das Mansarddach findet man nur vereinzelt.

Die einheitlichen Dachneigungen und die durchgehende Eindeckung mit unbehandelten Tonziegeln in Rot- bis Rotbrauntönen verleihen der Dachlandschaft einen harmonischen Gesamteindruck. Diese Homogenität gilt es als wertvolles städtebauliches Gut zu bewahren.

Die Dächer sind aus traditionellen zimmermannsmäßigen Holzkonstruktionen gefertigt und weisen meist nur geringe Überstände an Traufe und Ortgang auf. Dachrinnen, Fallrohre und sonstige Verblechungen bestehen in der Regel einheitlich aus Kupfer oder bewittertem Titanzink. Besonders Kupfer, das je nach Witterung kupferrot, schwarzbraun oder grün schimmert, ergänzt die warmen Ziegeltöne der Dächer und trägt zur harmonischen und traditionellen Gestaltung der Dachlandschaft bei.





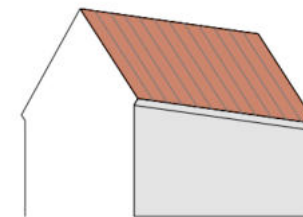


## EMPFEHLUNGEN

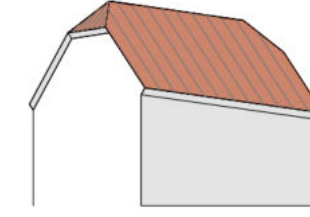
- Erhalt der vorhandenen, ortstypischen Dachformen und Dachneigungen
- Ausbildung als Satteldach mit einer Dachneigung von 46 bis 56 Grad bei Gebäuden mit Wirkung auf den öffentlichen Raum
- Ausführung der Dächer in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit Aufschiebling am Dachfuß bei historischen (vor 1945 erbauten) Gebäuden
- Beidseits bzw. allseits gleiche Dachneigung
- Verzicht auf die Ausbildung eines Kniestocks; im Einzelfall beim Ausbau von Nebengebäuden/ bei eingeschossigen Gebäuden Kniestock bis ca. 50 cm Höhe
- Knappe Ausbildung der Dachüberstände an Ortgang und Traufe mit max. 30 cm
- Geschlossene Ausführung des Ortgangs mit Zahnleiste aus Vollholz oder profilierten Ortgangbrettern aus Vollholz
- Geschlossene Ausführung der Traufen mit Gesimsen aus Vollholz, Sandstein oder Muschelkalk
- Verwendung naturbelassener Tondachziegel im roten bis rot-braunen Farbspektrum
- Verwendung ortstypischer Ziegelformen wie Biberschwanz-, Falz- oder Pfannenziegel
- Bei Dämmmaßnahmen ist eine Zwischensparrendämmung einer Aufsparrendämmung vorzuziehen
- Einsatz von halbrunden Metalldachrinnen

## Ortstypische Dachformen

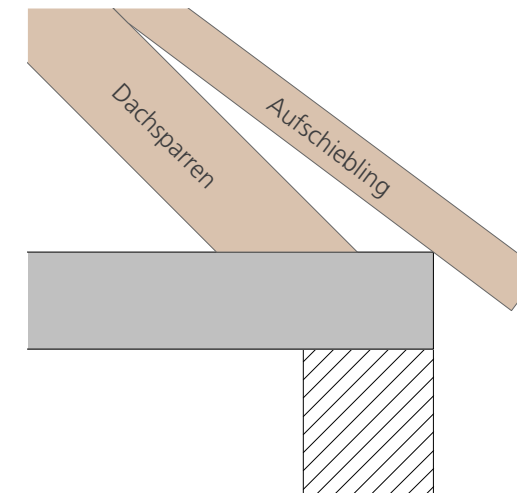
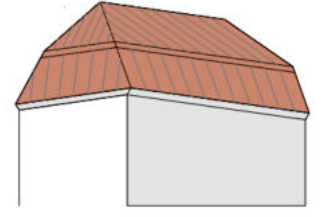
Satteldach



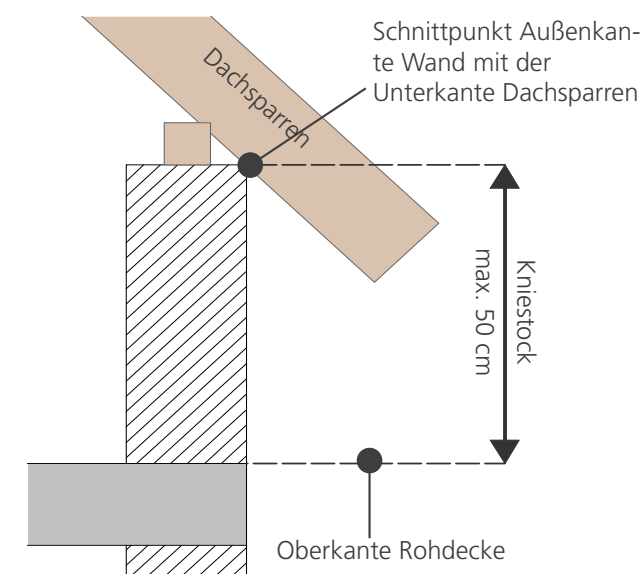
Halbwalmdach



Mansarddach



Zeichnerische Begriffserläuterung zum Aufschiebling



Zeichnerische Begriffserläuterung zum Kniestock





## DACH | DACHAUFBAUTEN

Ursprünglich wurden die Dachräume vorwiegend als einfache Lagerflächen genutzt, sodass nur wenige Dachöffnungen und -aufbauten erforderlich waren. Diese fielen stets dezent aus, wodurch die Dachflächen einen ruhigen und geschlossenen Charakter behielten. Durch die heutige Nutzung als Wohnraum sind jedoch zusätzliche Lichtquellen notwendig. Um das charakteristische Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu erhalten, sollten Dachaufbauten bevorzugt über die Giebelseiten belichtet werden.

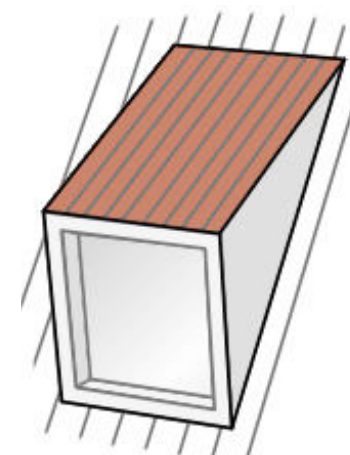
Ortstypisch sind Schleppdachgauben, die auf Wohngebäuden meist in kleinerer Dimension ausgeführt wurden. Auf landwirtschaftlichen Nebengebäuden hingegen treten häufig größere Schleppdachgauben auf, die über Scheunentoren angeordnet und oft mit Holzklappläden versehen sind. Diese „Lade-

scheunen“ dienten einst der Einbringung von Heu/Stroh in die als Lagerraum genutzten Dachflächen. Vereinzelt sind im Altort zudem Satteldachgauben zu finden.

Bei der Gestaltung von Gauben kommt es besonders auf eine stimmige Einheit in Größe, Form und Anordnung an. Ein ausreichender Abstand zum First sowie zu den Ortgängen ist dabei einzuhalten. Um einen wuchtigen Gesamteindruck zu vermeiden, sollten sowohl das Dach als auch die Seitenflächen der Gauben – die sogenannten Gaubenwangen – nicht zu massiv wirken. Für die Gaubenwangen empfiehlt sich der Einsatz hochwärmedämmender Materialien, da diese einen schlanken Aufbau ermöglichen und so zu einer filigraneren Gestaltung beitragen.



Sonderform Zwillingsgaube

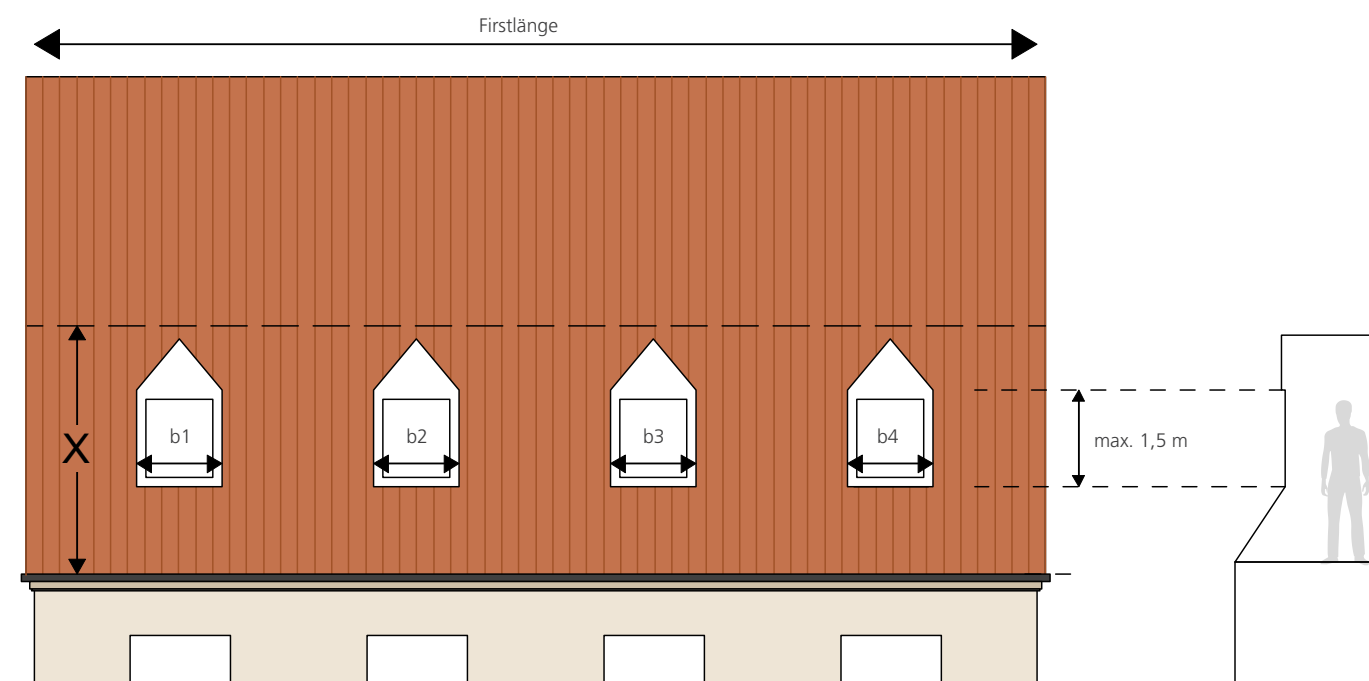
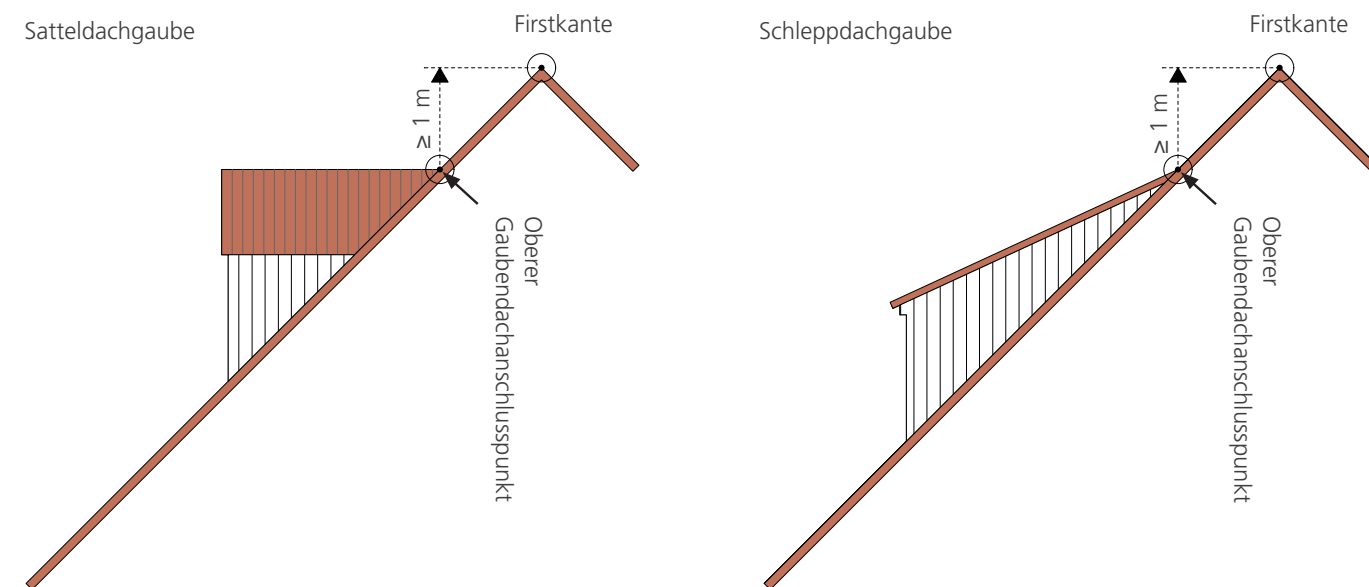


Schleppdachgaube



Satteldachgaube





Gesamtbreite aller Gauben inkl. Zwerchgiebel soll max. 1/2 der Firstlänge betragen  
 $b1 + b2 + b3 + b4 + \dots \leq 1/2 \text{ Firstlänge}$

## EMPFEHLUNGEN

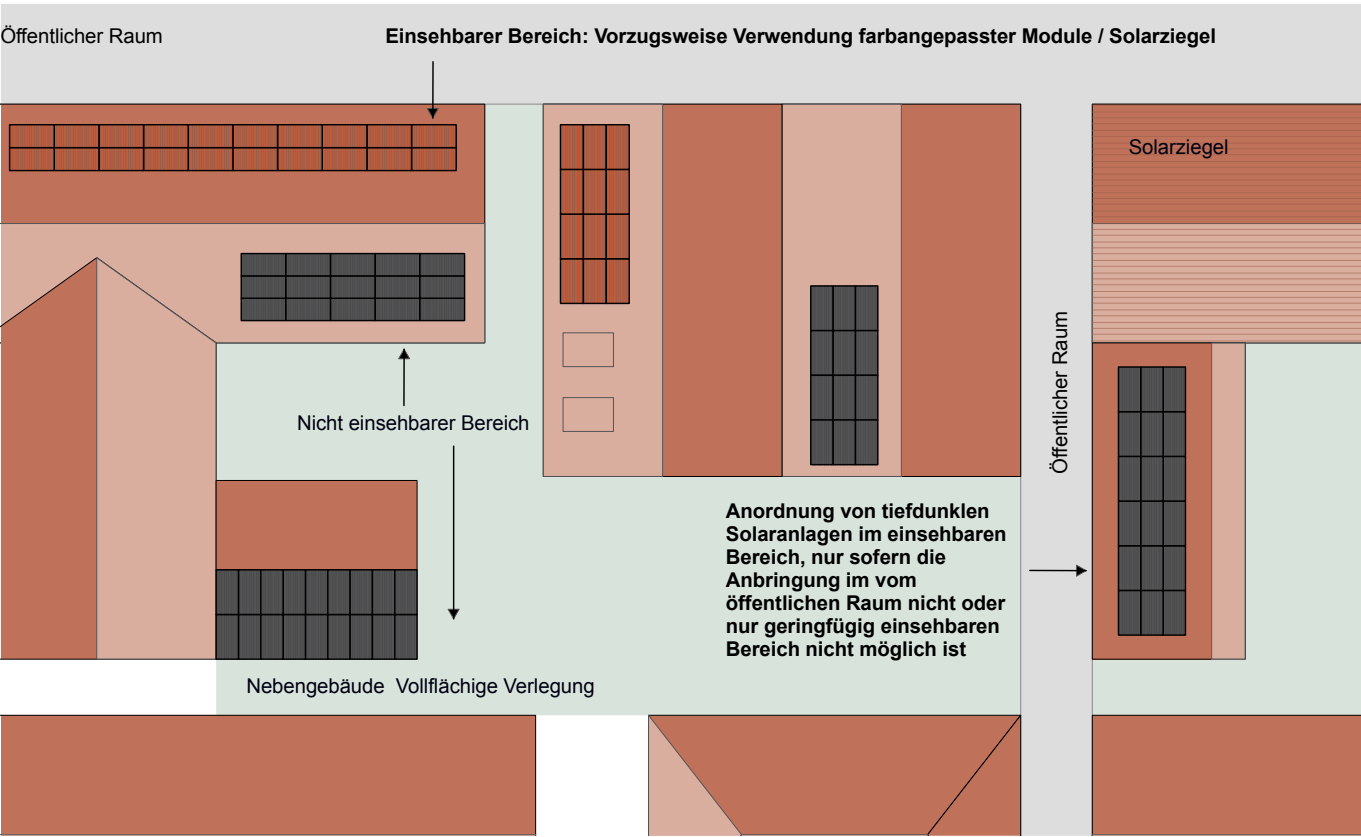
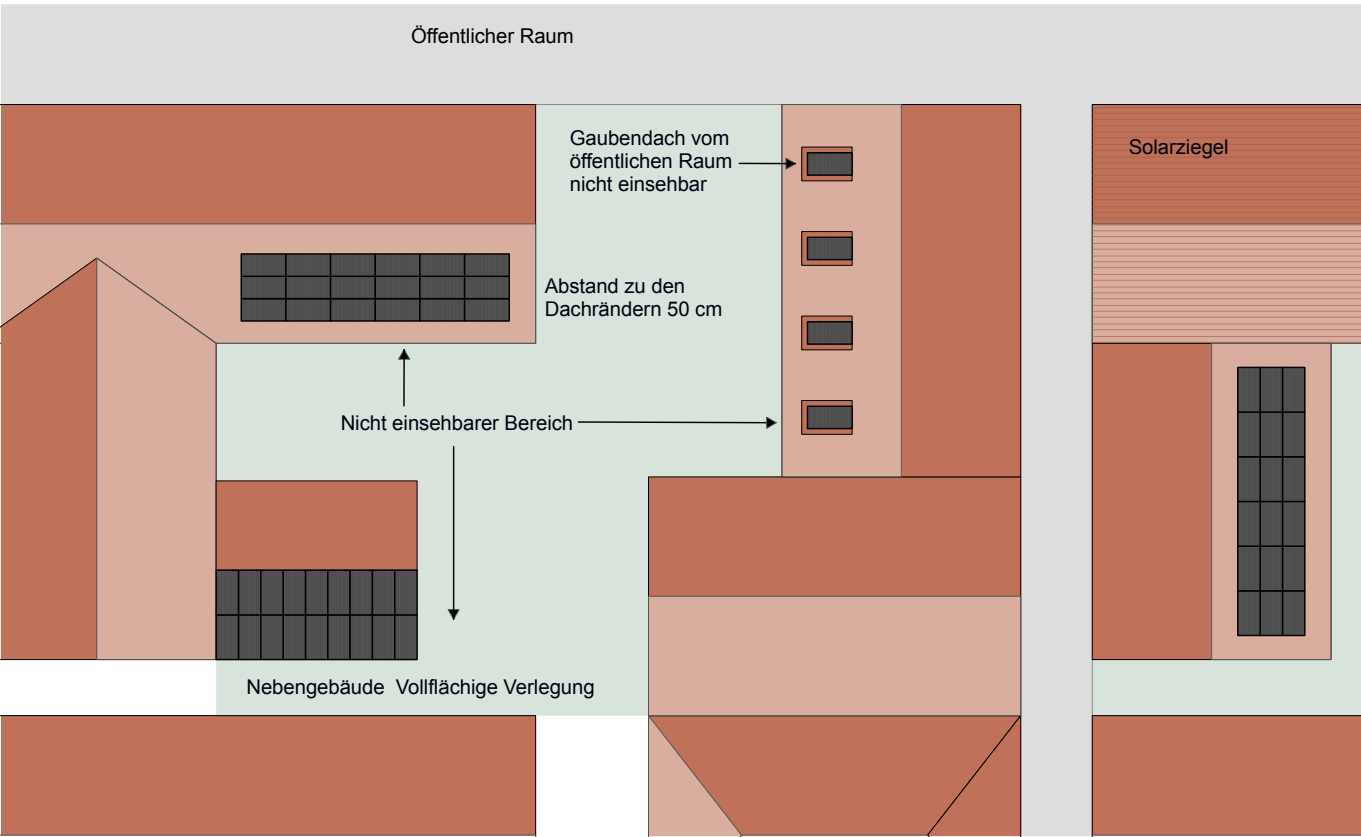
- Dachgeschosse möglichst giebelseitig belichten; Dachflächen soweit als möglich geschlossen halten
- Dachaufbauten vorzugsweise in Form von kleindimensionierten Schleppdach- und Satteldachgauben
- Erhalt und ggf. Sanierung der historisch überlieferten Gauben auf landwirtschaftlichen Nebengebäuden
- Dachgauben in Größe und Anzahl beschränken und eine Bauart beibehalten – Gesamtbreite aller Gauben max. 1/2 der Firstlänge
- Ausgewogene Anordnung der Dachgauben in Abstimmung auf die darunterliegende Fassade
- Anordnung der Gauben auf einer Höhe in Traufnähe bzw. in der unteren Hälfte der Dachfläche
- Gauben mit Abstand von min. 1,00 m zu Dachabschlüssen (außer zur Traufe) und anderen Dachelementen
- Deckung der Gauben vorzugsweise analog zur Deckung des Hauptdachs; Berücksichtigung der erforderlichen Minstdachneigung in Abhängigkeit von den verwendeten Dachziegeln
- Gaubenfenster sollten höchstens so breit und hoch sein wie die darunter liegenden Fenster in der Fassade
- Wandflächen der Gauben in Material, Farbe und Gestaltung an das Gebäude anpassen (vorzugsweise Putz oder Holz)
- Vermeidung von Gaubenverblechungen



# DACH | SOLAR- UND PHOTOVOLTAIKANLAGEN

In vielen Gemeinden sind Solaranlagen inzwischen ein vertrauter Bestandteil des Ortsbildes. In historischen Bereichen jedoch können sie fremdartig wirken und das authentische Erscheinungsbild denkmalgeschützter Einzelbauten erheblich beeinträchtigen. Daher sollten Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf Einzeldenkmälern möglichst vermieden werden. Sofern das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, kann der Einsatz von Solaranlagen unter bestimmten Voraussetzungen erfolgen. Besonders geeignet sind in der Regel Dachflächen, die von angrenzenden öffentlichen Bereichen aus nicht oder nur kaum sichtbar sind. Aufgrund der Hanglage und der Einsehbarkeit der

Dachlandschaft ist auf eine sensible Integration der Solaranlagen Wert zu legen, z.B. durch Verwendung von Anlagen, die farblich an das Dach angepasst sind. Wärmepumpen, insbesondere Luft-Wasser-Wärmepumpen, bieten eine ortsbildverträgliche Möglichkeit zur Nutzung von Umweltenergie. In den letzten Jahren hat sich ihre Effizienz deutlich verbessert. Je nach Platzverhältnissen im Ort können die Anlagen sowohl im Außenbereich privater Grundstücke als auch im Innenraum aufgestellt werden. Bei der Installation sollte darauf geachtet werden, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind und die Nachbarschaft nicht beeinträchtigt wird.







Farbengepasste Solarmodule (Beispielbild)



Solarziegel (Beispielbild)



Tiefdunkle Solarmodule in rechteckiger, geschlossener Fläche angeordnet

### EMPFEHLUNGEN

- Anbringen von Solaranlagen (Sonnenkollektoren zur Erzeugung von Warmwasser und ggf. Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung) vorzugsweise im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich
- Anbringen von Solaranlagen vorzugsweise auf Nebengebäuden und untergeordneten Flächen/ Bauteilen
- Anordnung von Solaranlagen als rechteckige, geschlossene Fläche, ohne Versprünge
- Solaranlagen mit genügend Abstand (min. 50 cm) zu den Dachkanten
- Anbringen der Anlagen auf nicht glänzenden, dunklen Konstruktionen oder als Indach-Anlagen
- Verwenden von Modulen in einheitlicher Anordnung (entweder liegend oder stehend) mit tiefdunkler oder rotbrauner, matter, homogener Oberfläche ohne sichtbare, glänzende Einfassungen
- Vermeidung bzw. denkmalgerechte Gestaltung von Solaranlagen (z.B. in Form von Solarziegeln) auf Einzeldenkmälern

### GESTALTUNGSSPIELRÄUME

- An die Dachhaut farblich angepasste Module oder Solarziegel, die optisch (in Form und Farbe) roten Naturziegeln entsprechen sowie ggf. neue denkmalverträgliche Gestaltungen, auch im einsehbaren Bereich
- Anordnung von tiefdunklen Solaranlagen im einsehbaren Bereich, nur sofern die Anbringung im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich nicht möglich ist
- Solaranlagen in Wandmontage oder an Balkonbrüstungen im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich



## BALKONE, LOGGIEN UND WINTERGÄRTEN

Schlanke Holz- und Stahlkonstruktionen ermöglichen es häufig erst, Balkone als Freisitze in dicht bebauten Altorten zu integrieren. Eine gelungene Gestaltung zeichnet sich dadurch aus, dass Anbauten in ihren Dimensionen, Formen und Materialien harmonisch auf die Fassade abgestimmt sind und sich deutlich unterordnen.

An den Straßenfassaden sind solche Anbauten innerhalb der überlieferten Bauformen nur selten vorzufinden. Daher sollten Balkone und Anbauten auch zukünftig vorzugsweise an straßenabgewandten Seiten oder in Bereichen platziert werden, die vom öffentlichen Raum aus nur geringfügig einsehbar sind.



### EMPFEHLUNGEN

- Erhalt und Restaurierung vorhandener historischer Balkone und Anbauten
- Errichtung von Balkonen vorzugsweise im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich und an straßenabgewandten Gebäudeseiten in offener, vor die Fassade gestellter oder gehängter schlanker Konstruktion aus Stahl oder Holz (außer im Dachgeschoss)
- Brüstungen in handwerklich bearbeiteten, nicht gedrehten, senkrechten Metallstäben, senkrechten Holzplatten oder aus Metallseilen
- Ebenerdige Terrassen auf Erdgeschossniveau oder bei Anbauten auf Niveau des ersten Obergeschosses des angrenzenden Hauptgebäudes

### GESTALTUNGSSPIELRÄUME

Im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich:

- Anordnung von Balkonen auch im Dachgeschoss
- Anordnung von Loggien
- Errichten von Wintergärten im Erdgeschoss in filigraner Konstruktion
- Balkone aus massiven Kragplatten bei Neubauten und Gebäuden nach 1945

## SCHAUFENSTER UND WERBEANLAGEN

### EMPFEHLUNGEN

- Sorgsame, auf die Fassade abgestimmte Gestaltung von Werbeanlagen in Schriftart, Größe, Platzierung und Farbgebung
- Aufnehmen der Achsen und Fluchten von Wandöffnungen bei der Platzierung von Werbeanlagen
- Bevorzugter Einsatz von aufgemalten Schriftzügen oder schlichten Metallbuchstaben in dunklem Farbspektrum
- Sanierung historischer handwerklich gefertigter Ausleger bzw. Neuanfertigungen, die sich an historischen Vorbildern orientieren

- Einsatz moderner LED-Beleuchtungstechnik zur filigranen Gestaltung bzw. Ausbildung dezenter Werbebeleuchtung





## PRIVATE FREIFLÄCHEN

Üchtelhausen ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, doch im historischen Altort sind öffentliche und private Grünflächen begrenzt. Dennoch lassen sich auch kleine Vorbereiche und private Innenhöfe in ansprechende, geschützte Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität verwandeln.

Der Rückbau ungenutzter Nebengebäude, die einst landwirtschaftlichen oder gewerblichen Zwecken dienten, kann zur Schaffung zusätzlicher Freiflächen beitragen – vorausgesetzt, diese Gebäude sind nicht relevant für die Struktur des Altortes. Dabei sind jedoch die Belange des Artenschutzes zu beachten. Insbesondere ist frühzeitig vor entsprechenden Abrissmaßnahmen eine gründliche Kontrolle auf möglicherweise vorhandene Brutstätten von Vögeln sowie auf Quartiere von Fledermäusen und anderen geschützten Tierarten durchzuführen. In entsprechenden Fällen kann für eine fachkundige Beratung die untere Naturschutzbehörde hinzugezogen werden.

Kletterpflanzen und Pflanztöpfe beanspruchen nur wenig Platz, tragen jedoch wesentlich zur Gestaltung einer einladenden Atmosphäre bei und steigern damit den Wohnwert der Gebäude erheblich.

Der Übergang zwischen öffentlichem Raum und privaten Freiflächen verdient besondere Beachtung, um ein stimmiges und gestalterisch anspruchsvolles Ortsbild zu fördern.

Versiegelte Flächen sollten auf ein notwendiges Minimum beschränkt werden. Für Zufahrten und Stellplätze sind ökologische Beläge wie wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster eine umweltfreundliche Alternative, die das lokale Mikroklima positiv beeinflussen kann.

Die akzentuierende Begrünung von Fassaden mit Spalierobst und Kletterpflanzen verbindet gestalterische Ästhetik mit ökologischen und klimatischen Vorteilen. Ergänzend dazu ist die Pflanzung standort- und klimagerechter Laubbäume, Obstgehölze, Stauden und Zierpflanzen ein zentrales Element zukunftsfähiger, nachhaltiger Freiraumgestaltung. Die Auswahl robuster, an die lokalen Bedingungen angepasster Arten stärkt die Resilienz gegenüber Klimaveränderungen, reduziert den Pflegeaufwand und schafft dauerhafte Lebensräume für Mensch und Tier.

**Eine detaillierte Pflanzliste mit standort- und klimagerechten Gehölzen, Stauden und Kletterpflanzen finden Sie auf den folgenden Seiten.**

### EMPFEHLUNGEN

- Schaffung von Freiräumen und Grünflächen durch Entsiegelung z.B. asphaltierter Hofflächen
- Oberflächengestaltung vorzugsweise im Muschelkalknaturstein mit matter, rutschsicherer Oberfläche (z.B. gesägte und gestockte Oberfläche)
- Wassergebundene Beläge und Vollholz jeweils in dezenter Farbgebung, Betonpflaster oder -platten mit Oberflächenveredelung in Muschelkalkoptik
- Gestaltung attraktiver Vorzonen am Eingangsbereich z.B. durch Pflanzkübel, Sitzbänke etc.
- Akzentuierende Begrünung von Fassaden mit Spalierobst und Kletterpflanzen; auf Pflanzenarten, welche die Gebäudesubstanz schädigen können (Selbstklimmer mit Haftwurzeln oder -scheiben wie z.B. Efeu) sollte zugunsten von

Gerüstkletterpflanzen (z.B. Weinrebe, Clematis) verzichtet werden.

- Anbringen von Rankhilfen oder -gerüsten aus Holz oder Stahl
- Pflanzung standortgerechter sowie klimagerechter Laubbäume, Obstgehölze, Stauden und Zierpflanzen
- Auf fremdländische und starkwachsende Nadelgehölze sowie potenziell invasive Gehölze sollte verzichtet werden
- Anlage von Bauerngärten zur Bereicherung des traditionellen Ortsbildes
- Berücksichtigung ökologisch wirksamer Maßnahmen sowohl mit Blick auf den Artenschutz (z.B. insektenfreundliche Pflanzenauswahl) als auch mit Blick auf den Umgang mit Niederschlagswasser
- Anbringung von Nistkästen für Vögel, Fledermäuse etc.



Pflanzliste  
Klimaresiliente Pflanzen

Legende: Herkunft (HEIM = heimisch in Deutschland/Unterfranken; EU/SEU = Europa/Südosteuropa; W-Asien = West-/Zentralasien; NA = Nordamerika; O-Asien = Ostasien).  
Die fett gedruckten Arten verstehen sich als Empfehlung (vorzugsweise zu verwendende Pflanzenarten).

1) Hausbäume (Bäume klein–mittel, ca. 6–15 m, Bäume 3. Ordnung)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Herkunft	Standort/Anspruch	Klimaresilienz/ Hinweis
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn	SEU (in Europa seit langem kultiviert)	sonnig; trocken–sehr trocken; kalkliebend	exzellente Dürretoleranz, sehr kompakte Krone
Amelanchier lamarckii / A. alnifolia	Felsenbirne	NA	sonnig–halbschattig; frisch–trocken	sehr trockenheitsverträglich; Blüte, Früchte für Vögel
Cercis siliquastrum	Judasbaum	SEU/Vorderasien (in Europa seit langem kultiviert)	sonnig; warm; kalkliebend	sehr hitzeverträglich; Blüte direkt am Holz
Malus × zumi, Malus toringo, Sorten	Zierapfel	Asien / Hybriden (HEIM)	sonnig; durchlässiger, mäßig nährhafter Boden	sehr hitze- & frosthart, bienen- & vogelfreundlich; viele Sorten resistent gegen Schorf
Prunus serrulata-Sorten	Japanische Zierkirsche	Ostasien (in Europa seit langem kultiviert)	sonnig; frisch–mäßig trocken; kalktolerant	trockenheitsresistent nach Anwuchs; spektakuläre Blüte, Sortenwahl wegen Standfestigkeit wichtig
Prunus padus	Traubenkirsche	HEIM	Sonnig–halbschattig; frisch-feuchter Boden	Winterhart, mäßig trockenheitstolerant, kann sich stark selbst aussäen – stark ausbreitend
Prunus subhirtella ‘Autumnalis’	Winterkirsche	Ostasien	sonnig; trockenheitsverträglich	blüht im milden Winter & Frühling, robust gegen Hitze
Pyrus calleryana ‘Chanticleer’	Schmale Zierbirne	O-Asien (in Europa seit langem kultiviert)	sonnig; trockenheitsverträglich; stadtklimafest	schlankkronig, sehr robust; Blüte & Herbstfärbung
Robinia pseudoacacia ‘Umbraculifera’	Kugelrobinie	NA (in Europa seit langem kultiviert)	sonnig; trocken–sehr trocken; kalkliebend	extrem hitze- & trockenheitsresistent; kugelrund durch Schnitt haltbar, potenziell invasiv
Sophora japonica ‘Regent’	Japanischer Schnurbaum (kleinbleibende Sorten)	O-Asien (in Europa seit langem kultiviert)	sonnig; trocken–mäßig trocken	sehr hitze- & trockenheitstolerant, spätsommerliche Blüte

2) Hausbäume (Bäume 1-2. Ordnung als Hausbaumvarianten)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Herkunft	Standort/Anspruch	Klimaresilienz/ Hinweis
Acer campestre	Feld-Ahorn	HEIM	sonnig–halbschattig; kalkverträglich; trockenheitsfest nach Etablierung	sehr hitze- und salztolerant, gute Straßenbaumart
Carpinus betulus (schlanke Sorten)	Hainbuche	HEIM	halbschattig–sonnig; frisch–mäßig trocken	robust, gut schnittverträglich
Celtis occidentalis	Zürgelbaum	NA	sonnig; trocken–mäßig trocken	hitze- & windfest, unempfindlich gegen Immissionen
Fraxinus ornus	Manna-Esche	SEU	sonnig; trocken–frisch	hitzetolerant; auf Standortsperrungen achten
Gleditsia triacanthos (dornenlose Sorten)	Gleditschie	NA	sonnig; trockenheitsfest	leichte Krone, wenig Verschattung, stadtklimafest
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum	O-Asien	sonnig; warm; drainierter Boden	klein bleibend, blüht spät, gut für Plätze
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	SEU	sonnig; trocken–mäßig trocken; kalk	sehr trockenheitsfest, feines Blattbild
Quercus pubescens	Flaum-Eiche	HEIM (regional)/SEU	sonnig; trocken–sehr trocken; kalk	exzellente Dürretoleranz, für warme Lagen
Quercus robur (schlanke Auslesen)	Stiel-Eiche	HEIM	sonnig; frisch–mäßig trocken	robust, groß werdend → geeignete Standorte wählen
Sorbus domestica	Speierling	HEIM (wärmeliebend)	sonnig; trocken–mäßig trocken; kalkliebend	sehr trockenheitsresistent; landschaftstypisch in Mainfranken
Sorbus torminalis	Elsbeere	HEIM (wärmeliebend)	sonnig; trocken–frisch; kalk	hitze- & dürreverträglich, heimisches Charaktergehölz
Tilia cordata	Winter-Linde	HEIM	sonnig–halbschattig; eher frisch, aber tolerant	bewährt, bei Extremsommern mit Jungbaumschutz
Tilia tomentosa	Silber-Linde	EU/SEU	sonnig; trockenheitsfest	sehr hitzeresistent; insektenfreundliche Sorte wählen
Ulmus ‘Resista’-Hybriden	Ulme (resistent)	EU/Asien-Hybr.	sonnig; trocken–frisch	hitzetolerant, gegen Ulmensterben gezüchtet
Zelkova serrata/Z. carpinifolia	Zelkove	O-Asien/Kaukasus	sonnig; trockenheitsresistent nach Anwuchs	stadtklimafest; ausreichend Wurzelraum nötig

Diese Bäume können im Park oder Wald zwar deutlich größer werden (bis 25–30 m), aber als **Hausbaum** werden sie oft durch Standortbedingungen, Schnitt oder Sorte auf **Baum-3.-Ordnung-Größe** gehalten.

- Maßnahmen, um Bäume kleiner zu halten:
- Standortwahl
    - Magerere Böden bremsen Wachstum.
    - Eingeschränkter Wurzelraum (z. B. Pflanzflächen mit Begrenzung) wirkt ebenfalls.
  - Sortenwahl
    - Schlankkronige oder kompaktwüchsige Zuchtformen nehmen.
  - Jungerziehung (erste 5–8 Jahre)
    - Haupttriebe gezielt steuern, Seitenäste frühzeitig ableiten oder einkürzen.
  - Pflegeschnitt
    - Alle 3–5 Jahre moderat auslichten (kein Radikalschnitt → Wassertriebe vermeiden).
  - Schnittzeitpunkt
    - Sommer- oder Spätsommerschnitt wirkt wachstumsbremsend (Winterschnitt fördert Wachstum).
  - Wurzelschnitt (nur im Ausnahmefall)- Kann bei Neupflanzung in Pflanzgruben oder später bei Neuanlagen eingesetzt werden, um Wuchs zu regulieren.

Hinweis Hausbäume allgemein: Wurzelraum min. 12–16 m³, Baumscheiben entsiegeln, Jungbaumbewässerung (3 Jahre), helle Beläge zur Reduktion der Aufheizung.



3) Sträucher (Hecken, Platzkanten, Mischpflanzungen)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Herkunft	Standort/Anspruch	Besondere Hinweise
Amelanchier ovalis/A. lamarckii	Felsen-/Kupfer-Felsenmispel	HEIM (A. ovalis)/ NA (A. lamarckii)	sonnig–halbschattig; trocken–frisch	frühblühend, essbare Früchte; bienenfreundlich
Aronia melanocarpa	Apfelbeere	NA	sonnig–halbschattig; trocken–frisch	gut hitzeverträglich, essbare Früchte
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	HEIM	sonnig–halbschattig; trocken–frisch	robust, farbige Zweige, gute Vogelnahrung
Cotinus coggygria	Perückenstrauch	SEU	sonnig; trocken; kalk	sehr hitzeverträglich, farbiger Aspekt
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	HEIM	sonnig; sandig, trocken	sehr trockenheitsfest, standortgerecht verwenden
Hydrangea paniculata	Rispen-Hortensie	O-Asien	halbschattig; frisch–mäßig trocken	hitze-unempfindlicher als Bauernhortensie
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	HEIM	sonnig–halbschattig; trocken–frisch	schnittverträglich, ökologisch wertvoll
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch	SEU	sonnig–halbschattig; normal	duftend, robust
Prunus spinosa	Schlehe	HEIM	sonnig; trocken–frisch	struktur- & artenfördernd, dornig
Rosa canina u. a. Wildrosen	Heckenrosen	HEIM	sonnig; trocken–frisch	Hagebutten, Trockenheitsresistenz
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	HEIM	sonnig; trocken–mäßig trocken; kalk	sehr trockenheitsverträglich
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	HEIM	halbschattig; eher frisch	für feuchtere Mulden, heimische Art

Hinweis Sträucher: Für straßennahe Lagen robuste, salztolerante Arten wählen; Dornen/Fruchtfall in Aufenthaltsbereichen abwägen.

4) Stauden (sonnig, trockenheitsverträglich) (kurzform – Lange Liste am Ende der Datei)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Herkunft	Anspruch	Wirkung/Verwendung
Achillea millefolium (Sorten)	Schafgarbe	HEIM	sonnig; trocken–frisch	insektenreich, langlebig
Aster amellus	Kalk-Aster	HEIM (kalkliebend)	sonnig; trocken	spätsommerliche Bienenpflanze
Calamintha nepeta	Steinquendel	SEU	sonnig; trocken	duftend, insektenmagnet
Echinacea purpurea	Purpur-Sonnenhut	NA	sonnig; trocken–frisch	standfest, insektenfreundlich
Gaura (Oenothera) lindheimeri	Prachtkerze	NA	sonnig; durchlässig	leicht, langblühend
Geranium × cantabrigiense/G. pratense	Storchschnabel	EU/HEIM	sonnig–halbschattig; trocken–frisch	flächig, robust
Hylotelephium telephium (Sedum)	Fetthenne	HEIM	sonnig; trocken	extrem trockenheitsfest, Spätsommeraspekt
Nepeta × faassenii	Katzenminze	EU-Hybr.	sonnig; trocken	lange Blüte, trittfest randverträglich
Perovskia (Salvia) yangii	Silber-Perovskie	W-Asien	sonnig; trocken	sehr hitze- & trockenheitsfest

Salvia nemorosa	Steppen-Salbei	HEIM (Mitteleuropa)	sonnig; trocken	sehr hitze- & trockenheitsfest
Stachys byzantina	Woll-Ziest	W-Asien	sonnig; trocken	silbrig, bodendeckend

5) Gräser & grasartige

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Herkunft	Anspruch	Hinweis
Calamagrostis × acutiflora‘Karl Foerster’	Garten-Reitgras	EU-Hybr.	sonnig; trocken–frisch	standfest, windfest
Festuca ovina/F. gautieri	Schaf-Schwingel/ Bärenfell	HEIM/EU	sonnig; sehr trocken	niedrig, extensive Bereiche
Helictotrichon sempervirens	Blauschwingel- Hafergras	EU	sonnig; trocken	langlebig, strukturgebend
Koeleria macrantha	Trockengras	HEIM	sonnig; trocken; kalk	ideal für magere Böden
Pennisetum alopecuroides	Lampenputzergras	O-Asien	sonnig; durchlässig	hitzeverträglich, spätes Laub schneiden
Sesleria heufleriana/S. caerulea	Fels-Steppenbinse	SEU/HEIM	sonnig; trocken; kalk	sehr hitzeverträglich
Stipa gigantea	Riesen-Federgras	SEU	sonnig; durchlässig	architektonisch, trockenheitsfest
Stipa tenuissima	Zartes Federgras	NA	sonnig; durchlässig, trocken	filigran, Hitzeverträglichkeit

6) Fassadenbegrünung

a) Selbstklimmende (ohne Rankhilfe)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Herkunft	Ausrichtung/Anspruch	Hinweis
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie	O-Asien	N–O; halbschattig–schattig; eher frisch	kühlere Lagen, anfänglich Rankhilfe
Parthenocissus quinquefolia	Wilde Weinrebe	NA/EU eingebürgert	sonnig–halb; trocken–frisch	robust, herbstfärbung, weniger haftend als P. tricuspidata
Parthenocissus tricuspidata	Dreilappige Jungfernrebe	O-Asien	S–W–O; sonnig–halbschattig; trockenheitsfest	starke Haftscheiben; Fassade/Fugen prüfen

b) Kletterpflanzen mit Rankhilfe (Seil/Spalier)

Wissen-schaftlicher Name	Deutscher Name	Herkunft	Ausrichtung/Anspruch	Geeignete Rankhilfe	Hinweis
Akebia quinata	Schokoladenwein	O-Asien	sonnig–halbschattig; durchlässig	Seile oder lockeres Gitter	halbwintergrün, anspruchslos
Campsis radicans	Trompetenblume	NA	sonnig; warm; durchlässig	Schwerlastseile/ Metallgitter	sehr hitzeverträglich, spätfrost beachten
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe	HEIM	sonnig–halbschattig; kräftiger Wuchs	Stabile Drahtseilkonstruktion, großmaschig	groß, für hohe Fassaden



Clematis viticella/C. 'alpina'	Italienische/ Waldrebe	SEU/HEIM	sonnig– halbschattig; Fuß schattig, Kopf sonnig	Feine Seile oder Stäbe (Ø 3–5 mm)	hitze- & trockenheitsfester als C. jackmanii
Humulus lupulus	Hopfen	HEIM	sonnig– halbschattig; frisch	Stabile Seile, hoch gespannt	schnell begrünt, winterhart (starkwüchsig)
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt	HEIM	halb–schattig; frisch	Horizontale Drähte oder leichte Spaliere	duftend, insektenfreundlich
Rosa Kletter-/Rankrosen (robuste Sorten)	Kletterrose	Kultursorten	sonnig; durchlässig	Spaliere, Drähte, Bögen	trockentolerant nach Anwuchs, Schnitt beachten
Vitis vinifera(Tafeltrauben, robuste Sorten)	Weinrebe	HEIM (kultiviert)	sonnig; warm; trockenheitsfest	Drahtspaliere, horizontal	ideal an Süd-/Westfassaden in Mainfranken
Wisteria sinensis / floribunda	Blauregen	O-Asien	sonnig; nährstoffreich	Sehr robuste, tragfähige Holz-/Metallpergola	sehr kräftig – tragfähige Rankhilfe, regelmäßiger Schnitt

Hinweis Fassade: Bauphysik prüfen (Feuchte, Dämmung), Rankhilfen korrosionsfest, Abstand zur Wand 10–20 cm; Dachränder/Fenster freihalten.

c) Spalierobst

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Herkunft	Ausrichtung/ Anspruch	Geeignete Rankhilfe	Hinweis
Ficus carica	Feige	Mittelmeerraum/ Westasien	heiß, sehr warm; wintermild; kalktolerant	Stabiles Fächerspalier an Südwand	In Mainfranken an Südwand oft winterhart (Sortenwahl!). Junge Pflanzen ggf. Winterschutz.
Malus domestica	Apfel	Kultursorte (aus Eurasien)	sonnig; durchlässig, mäßig nährstoffreich; windgeschützt von Vorteil	Drahtspalier (3–4 Ebenen), Edelstahlseile, Holzrahmen	Sehr gut spalierfähig (Waagerecht-/U-Palmette), kompakte Wuchsform.
Mespilus germanica	Mispel	Südost-europ/ Westasien (altkultiviert)	sonnig–warm; kalkliebend; trockenheitsverträglich	Drahtspalier/Fäch er (etwas kräftiger)	Historisches Obst in Franken; kleine Kronen, dekorative Blüte.
Prunus armeniaca	Aprikose/ Marille	Zentralasien	sehr warm, frühblühend → geschützte Südwand; durchlässig, eher trocken	Massives Fächer- oder Leiter- rankgerüst	In Unterfranken möglich: Schützen gegen Spätfrostgefahr und Wintersonne.
Prunus avium (auf schwacher Unterlage)	Süßkirsche	Europa/West- asien	sonnig–warm; tiefgründig	Sehr stabiles Fächerspalier, schwere Seile	Möglich, aber anspruchsvoller. (z. B. Gisela-Reihe) wählen, konsequent schneiden.
Prunus cerasus	Sauer- kirsche	Südosteurop/ Westasien	sonnig; eher trocken, kalktolerant	Fächerspalier, kräftige Seile	Spalierfreundlicher als Süßkirsche; Sorten oft selbstfruchtbar.
Prunus domestica (Zwetschge/ Pflaume)	Zwetschge/ Pflaume	Eurasien	sonnig; nährstoffreich, durchlässig;	Fächerspalier an Draht/Leisten, kräftiges Spalier	Gut als Fächerspalier. Regelmäßiger Sommerschnitt verhindert Verkahlung.

			trockenheitsverträglich nach Anwuchs		
Prunus domestica subsp. syriaca	Mirabelle	Südosteuropa /Westasien	warm, sonnig; kalkliebend	Drahtspalier, Fächerspalier	Robust, ertragreich, ideal für Dorfhöfe; Bestäuber in Nähe begünstigt Ertrag.
Prunus persica	Pfirsich	China	sehr warm, sonnig; durchlässiger Boden	Fächerspalier an Südwand	Jährlicher Erziehungsschnitt wichtig (Frucht an einjährigem Holz). Südwand verlängert Reifezeit.
Pyrus communis	Birne	Europa/Wes- tasien	warm, sonnig; kalkverträglich; eher geschützter Standort	Drahtspalier, Metall-/Holzspaliere	Klassiker am Süd-/SW- Giebel, bleibt klein. Blüten frostgefährdet → geschützte Wand hilft.

Praxis-Notizen für Spalier

- Ausrichtung: Süd bis Südwest ist ideal; Ost geht ebenfalls, Nord nur für robustes Beerenobst.
- Drahtabstände: 35–40 cm vertikal; erste Reihe bei 50–60 cm Höhe.
- Schnitt: Apfel/Birne tragen am Kurztrieb/Sporn → Winterschnitt + Sommerschnitt zur Form; Pfirsich/Aprikose am einjährigen Holz → stärkerer jährlicher Auslichtungs-/Erziehungsschnitt.
- Unterlagenwahl: Für kleine Höfe M9/M26 (Apfel), Quitte A/C (Birne), schwache Kirsch-Unterlagen (z. B. Gisela).
- Standort: Durchlässiger Boden, keine Staunässe; in heißen Lagen Mulch + initiale Bewässerung in den ersten 2–3 Jahren.
- Frost: Aprikose/Pfirsich blühen früh – Südwand + Vlies bei Spätfrost schützen.



**Stauden (Ausführliche Auflistung)**  
**Gerüstbildner (strukturegebend, hochwüchsig)**

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Herkunft	Anspruch	Wirkung und Verwendung
Echinacea purpurea	Purpur-Sonnenhut	NA	sonnig, trockenheitsverträglich	markante Blüten, Insektenmagnet, lange Blütezeit
Perovskia atriplicifolia	Silber-Perowskie	Asien	sonnig, sehr trockenheitsverträglich	silbriges Laub, duftend, strukturegebend
Rudbeckia fulgida var. sullivantii	Gelber Sonnenhut	NA	sonnig–halbschattig, trockenheitsverträglich	leuchtend gelb, Spätsommeraspekt
Verbena bonariensis	Argentinisches Eisenkraut	SA	sonnig, durchlässig	filigrane Struktur, lockert Pflanzungen auf; Sämlinge stehen lassen, sie überwintern am besten.

**Begleitstauden (mittelhoch, fügen sich harmonisch ein)**

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Herkunft	Anspruch	Wirkung und Verwendung
Achillea millefolium	Schafgarbe	HEIM	sonnig, trocken	heimisch, Heilpflanze, strukturegebend
Geranium pratense	Wiesen-Storchschnabel	HEIM	sonnig–halbschattig	heimisch, locker blühend, robust
Nepeta faassenii	Katzenminze	Kultivar	sonnig, trocken	duftend, lange Blüte, insektenfreundlich
Salvia nemorosa	Steppen-Salbei	HEIM	sonnig, trockenheitsverträglich	blütenreich, insektenfreundlich

**Bodendecker (flächig, niedrig)**

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Herkunft	Anspruch	Wirkung und Verwendung
Ajuga reptans	Kriechender Günsel	HEIM	halbschattig–schattig	bodendeckend, blaue Blüten
Thymus serpyllum	Sand-Thymian	HEIM	sonnig, trocken	duftend, insektenfreundlich
Vinca minor	Kleines Immergrün	HEIM	schattig–halbschattig	immergrün, frühe Blüte
Waldsteinia ternata	Golderdbeere	HEIM	halbschattig–schattig	dichter Wuchs, gelbe Blüte

**Füllpflanzen (ergänzend, Lückenfüller)**

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Herkunft	Anspruch	Wirkung und Verwendung
Coreopsis verticillata	Mädchenauge	NA	sonnig, trocken	feines Laub, leuchtend gelbe Blüten
Gaura lindheimeri	Prachtkerze	NA	sonnig, trocken	zarte, schwebende Blüten
Sedum telephium	Hohe Fetthenne	HEIM	sonnig, trocken	sukkulent, Spätsommerblüte

**Blumenzwiebeln/Blumenknollen**

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Herkunft	Anspruch	Wirkung und Verwendung
Allium aflatunense	Zierlauch	Asien	sonnig, trocken	kugelige Blütenstände, strukturegebend
Crocus vernus	Frühlings-Krokus	HEIM	sonnig–halbschattig	Frühjahrsblüher, insektenfreundlich; wichtige Frühblüher für erwachende Wildbienen

Galanthus nivalis	Schneeglöckchen	HEIM	halbschattig	sehr früher Blüher, naturnahe Pflanzungen
Tulipa fosteriana	Foster-Tulpe	Zentralasien	sonnig	kräftige Farbe, Frühjahrsaspekt

Hinweise:

- Einige Pflanzenarten können sich besonders an trockenen, warmen Standorten sowie entlang von Wegen, Flüssen oder auf Schotterflächen stark ausbreiten und heimische Vegetation verdrängen.
- Auch optisch attraktive Zierpflanzen wie Buddleja oder Kirschlorbeer können in naturnahen Gärten problematisch sein.
- Bei Saat- und Pflanzmaßnahmen in der freien Natur muss darauf geachtet werden, dass nur heimische Arten mit autochthonem Saat- und Pflanzgut aus dem jeweiligen Ursprungs- bzw. Vorkommensgebiet verwendet werden. Für Üchtelhausen sind dies das Südwestdeutsche Bergland als Ursprungsgebiet für gebietseigenes Saatgut sowie das Vorkommensgebiet für gebietseigene Gehölze Nr. 5.1 – Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken.
- Gefüllte Blütenformen sollen vermieden werden.
- Heimische Pflanzen sind für die Biodiversität immer die bessere Wahl, da z. B. viele Insekten auf bestimmte heimische Arten spezialisiert sind.
- Für Unterfranken sind bestimmte Arten als neophytenproblematisch eingestuft. Daher empfiehlt es sich, vor Pflanzungen die Empfehlungen der Naturschutzbehörden zu berücksichtigen.



# GESTALTUNGSSATZUNG

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist, erlässt die Gemeinde Üchtelhausen folgende Gestaltungssatzung:

## § 1 ZIELE DER SATZUNG

### (1) Grundsätze

Das gewachsene Erscheinungsbild des Ortskerns des Gemeindeteils Üchtelhausen ist in seiner Eigenart und Gestalt zu erhalten und zu schützen. Städtebauliche Mängel sind zu beheben. Das ortsbildprägende Gefüge ist bei allen baulichen Maßnahmen grundsätzlich zu berücksichtigen und zwar in Form, Maßstab, Proportionen, Gliederung, Material und Farbe.

Im Einzelnen sind dabei folgende Grundsätze zu beachten:

1. Bauliche Anlagen müssen dem Art. 8 „Baugestaltung“ der Bayerischen Bauordnung (BayBO) entsprechen. Sie sind im Übrigen nach Maßgabe der folgenden Vorschriften so zu gestalten, dass sie sich in das Orts- und Straßenbild harmonisch einfügen.
2. Bei Baumaßnahmen an Einzeldenkmälern ist generell vor Beginn der Arbeiten eine Erlaubnis nach Art. 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Schweinfurt einzuholen.
3. Bauliche Anlagen sollen so errichtet, angebracht und erhalten werden, dass sie sich in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild einfügen. Dabei ist auf Anlagen geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung besondere Rücksicht zu nehmen.
4. Unbebaute Flächen der bebauten Flächen sind so zu gestalten, dass sie sich in das Orts-, Straßen und Landschaftsbild einfügen.
5. Neubauten und neue Anbauten können unter Berücksichtigung von charakteristischen Gestaltungsprinzipien und der umgebenden Bebauung Elemente zeitgenössischer Architektur aufweisen.

### (2) Leitziele

1. Erhaltung und Gestaltung des Dorfkerns
2. Erhaltung und Pflege der Baudenkmäler
3. Wiederherstellung der identitätsstiftenden Strukturen im Altort
4. Entwicklung des Wohnortes, Verbesserung des Wohnangebotes, insbesondere für ältere Menschen
5. Nutzung leerstehender (landwirtschaftlicher) Gebäude (Scheunen) durch Um- oder Ausbau für gewerbliche und/ oder wohnliche Zwecke, z. B. als Familien- oder Seniorenwohnungen, Veranstaltungsflächen oder Parkscheune.
6. Stärkung der Wohnfunktionen im Innenbereich durch Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken
7. Erhalt/ Sanierung ortsbild- und strukturprägender Gebäude

8. Aufwertung ortstypischer Straßenräume
9. Bewahren und Entwickeln der Ortseingrünung

## § 2 GELTUNGSBEREICH

### (1) Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Geltungsbereich des Sanierungsgebietes, in Kraft getreten am 13.11.2023. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan auf Seite 10 dargestellt. Er ist Bestandteil der Satzung.

### (2) Sachlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich umfasst:

1. Die Vorschriften dieser Satzung gelten für die Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
2. Die Vorschriften dieser Satzung gelten für genehmigungspflichtige, erlaubnispflichtige sowie verfahrensfreie bauliche Anlagen. Dies umfasst neben der Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen auch die farbliche Gestaltung, den Abbruch und die Beseitigung baulicher Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen sowie die Gestaltung der privaten Freiflächen und Einfriedungen.
3. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bleiben von dieser Satzung unberührt. Alle Maßnahmen an Einzeldenkmälern sind - unberührt von dieser Satzung - erlaubnispflichtig im Sinne des Art. 6 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG).
4. Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, soweit in Bebauungsplänen oder anderweitigen städtebaulichen Satzungen abweichende Regelungen getroffen sind. Trifft der Bebauungsplan eine ausdrückliche Festsetzung, ist die Gestaltungssatzung insoweit nicht anwendbar; fehlt hingegen eine Festsetzung des Bebauungsplans, ist die Gestaltungssatzung einzuhalten. Der Bebauungsplan hat Vorrang, jedoch nur in den Bereichen, die er tatsächlich regelt.
5. Im Bereich von Bodendenkmälern, sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG. Dieser Erlaubnisbescheid ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Schweinfurt zu beantragen.



§ 3 STÄDTEBAULICHE GESTALTUNGSZIELE

- (1)

Dachlandschaft

Der charakteristische, reich gegliederte und dennoch einheitliche Gesamteindruck der Dachlandschaft ist in Form, Material und Farbe zu erhalten. Neu- und Umbauten sollen sich in diesen Gesamteindruck einfügen. Die in einzelnen Straßen vorherrschende Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.
- (2)

Gebäudestellung und Gebäudestruktur

1.

Zur Sicherung der historischen Parzellenstruktur sind die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück und die Hofabschlüsse zu erhalten und bei Neubauten zu berücksichtigen. Die ursprüngliche Aufteilung von Haupt- und Nebengebäude, Hof- und Grünflächen muss ablesbar bleiben.

2.

Die vorhandene Stellung der Gebäude zur Straße sowie die Stellung der Gebäude zueinander mit den vorhandenen Abständen ist grundsätzlich beizubehalten und bei Neubauten wieder aufzunehmen.

3.

Das Zusammenziehen von benachbarten Einzelbaukörpern ist weder in der Fassade noch im Dach zulässig.
- (3)

Dichte und Höhe der Bebauung

1.

Die Dichte der Bebauung (bebaute Fläche und Gebäudehöhe) hat sich am Bestand zu orientieren.

2.

Zur Erhaltung der Geschlossenheit von Straßen- und Platzräumen ist die vorhandene Dichte der Gebäude (Gebäudelänge und -höhe) zum öffentlichen Raum zu wahren.

3.

Zugelassen sind bei Hauptgebäuden max. zwei Geschosse. Zusätzlich kann das Dachgeschoss ein Vollgeschoss im Sinne der BayBO sein und für Wohnzwecke ausgebaut werden.
- (4)

Farbgebung - Abstimmungsgebot

1.

Die Farbgestaltung und Materialwahl an den einzelnen Gebäuden, den entsprechenden Bauteilen und Elementen einschließlich Außenanlagen, Ausstattung und Werbeanlagen müssen unter Berücksichtigung der satzungsrechtlichen Bestimmungen aufeinander und auf die Umgebung abgestimmt werden

2.

Glänzende Oberflächen und grelle Farbgebungen sind nicht zulässig.

3.

Die gesamte Farbgestaltung ist mit der Gemeinde Üchtelhausen und bei Maßnahmen an Einzeldenkmälern, den Denkmalschutzbehörden, abzustimmen.

4.

Im Vorfeld ist eine Farbberatung mit der Sanierungsberatung durchzuführen. Dabei sind die Farben von Dach, Fassade, Sockel, Fenstern, Fensterläden, Türen, Toren, Einfriedungen und sonstigen Bauteilen abzustimmen.
5.

Zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit der Farbgestaltung gemäß § 144 BauGB und Art. 6 BayDSchG ist die Farbe durch Musterflächen auf einem straßenzugewandten Bauteil oder einer Platte jeweils von mind. 1 m² Größe vor Ort aufzubringen und mit der Gemeinde Üchtelhausen abzustimmen.

§ 4 ZIELE DER GEBÄUDEGESTALTUNG

- (1)

Hofanlagen

Die Hofanlagen mit ihren wesentlichen Elementen sind zu erhalten. Die vorgegebenen Grundformen (z.B. Zwei- und Dreiseithof), die Stellung des Hauptgebäudes und der Hofabschluss zur Straße sind auch bei Neubebauungen beizubehalten.
- (2)

Bauweise

1.

Einzeldenkmale, ortsbild- und strukturprägende Gebäude sind grundsätzlich zu erhalten. Bei Umbauten und Renovierungen ist der zeittypische Baustil zu erhalten und wiederherzustellen.

2.

Neu- und Umbauten müssen sich, entsprechend dem Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB, in die vorhandene Bebauung einfügen. Dies gilt insbesondere für die Gliederung des Bauvolumens, die Dachform und Dachneigung, die Firstrichtung sowie die Trauf- und Firsthöhe des Gebäudes.
- (3)

Gelände

1.

Bei Neubauten darf das Gelände durch die Errichtung von Bauwerken in seinem natürlichen Verlauf nicht wesentlich verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 50 cm sind zulässig.

2.

Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoss darf höchstens 50 cm über dem natürlichen oder festgelegten Gelände liegen.
- (4)

Außenwände
- (4.1)

Material

1.

Als Material für Fassaden sind Putz, Natursteinsichtmauerwerk aus Muschelkalk oder Sandstein, vorgesetzte Klinkerziegel sowie konstruktives Sichtfachwerk aus Vollholz bei Sanierungen und bei der Errichtung von Neubauten zu verwenden.

2.

Vorhandene Gebäude und Bauteile aus Natursteinsichtmauerwerk, Klinkerziegel und Sichtfachwerk sind bei Umbau- oder Instandhaltungsarbeiten zu erhalten; ein Verputzen ist unzulässig, sofern der historische Befund nicht für eine andere Fassadengestaltung spricht.



- (4.2)

Gebäudeauskragungen und Wärmedämmung

1.

Die Außenwände sind ohne Auskragungen auszubilden, sofern diese nicht durch historische Bauteile bzw. Konstruktionsweisen bedingt sind. Zulässig sind Vorsprünge zur Gliederung von Fassaden für Gesimse und Gewände sowie Rücksprünge für Fenster- und Türstöcke in einer Tiefe bis zu 30 cm.

2.

Bei der energetischen Sanierung der Fassade sind Innenwanddämmungen und/ oder Wärmedämmputze zu bevorzugen. Bei außenliegender Wärmedämmung sind evtl. Abweichungen von der Gestaltungssatzung im Einzelfall nach einer Sanierungsberatung zu entscheiden. Insbesondere Natursteinsichtmauerwerk, Sichtfachwerk und vorhandene alte bzw. historische Bauelemente (z.B. Gesimse, Lisenen, Eckquader, Tür- und Fenstergewände, Hausfiguren, Steinplatten, Eingangsstufen- oder Treppen u.dgl.) dürfen nicht durch eine Außendämmung überdeckt werden. In der Regel ist die außenliegende Wärmedämmung bis zur Straßenoberkante anzubringen.
- (4.3)

Putz

1.

Zulässig sind feinkörnige, mineralische Außenputze. Um eine möglichst lebendige Oberfläche zu erhalten, ist der Putz bei historischen Gebäuden (Baujahr vor 1945) frei aufzuziehen und zu verreiben.

2.

Der Putz ist bis zur Straßenoberkante anzubringen, sofern kein Natursteinsockel existiert.
3.

Vorhandene alte bzw. historische Bauelemente (z.B. Gesimse, Lisenen, Eckquader, Tür- und Fenstergewände, Hausfiguren, Steinplatten, Eingangsstufen- oder Treppen u.dgl.) sind bei Umbauten und Renovierungen zu sichern, instandzusetzen und wieder einzubauen bzw. im Erscheinungsbild zu erhalten.

4.

Verschalungen aus Vollholz sind für untergeordnete Bauteile oder Nebengebäude/ Scheunen zulässig.

5.

Verputztes oder verkleidetes Fachwerk und Natursteinmauerwerk soll nur freigelegt werden, wenn es nach Material und Verarbeitung als Sichtfachwerk bzw. Sichtmauerwerk geeignet ist und die Verkleidung nicht historische Gründe hat. Nicht zulässig sind Fachwerkattrappen aus Brettern und sonstigen Materialien.

6.

Insbesondere Verkleidungen mit Fliesen, Faserzement- und Kunststoffplatten jeglicher Art, Waschbeton-, Leichtmetallplatten oder ähnlichem Material sind unzulässig.

7.

Die Begrünung von Fassaden auch mittels Rankhilfen ist gewünscht. Rankhilfen und Pflanzbeete im öffentlichen Raum sind in Abstimmung mit der Gemeinde Üchtelhausen erlaubt, sofern die Verkehrssicherheit dies zulässt.

- (4.4)

Anstrich

3.

Ausgeschlossen sind insbesondere stark gemusterte Putzarten, nicht historische Rauh- und Zierputze sowie Imitate.

1.

Für Farbanstriche sind mineralische Farben (soweit der Voranstrich dies zulässt) in gedeckten, überwiegend hellen, nicht zu stark gesättigten Farbtönen zu verwenden.

2.

Fassadenanstriche sind homogen und mit Ausnahme von Gliederungs- und Schmuckelementen ohne Musterung auszuführen.

3.

Es gilt das Abstimmungsgebot (vgl. § 3 Abs. 4).
- (4.5)

Sichtbare Sockel

1.

Zulässig sind sockellose Gestaltungen sowie sichtbare Sockel aus Putz, Natursteinsichtmauerwerk oder Sockel verkleidet mit großformatigen Platten aus unpoliertem Naturstein mit matter Oberfläche (vorzugsweise aus ortstypischem Muschelkalk).

2.

Vorhandene Natursteinsockel sind bei Umbau- oder Instandhaltungsarbeiten zu erhalten; ein Verputzen ist unzulässig.

3.

Die Sockeloberkante muss annähernd höhengleich mit der Oberkante des Erdgeschossfußbodens oder dem natürlichen Gelände folgend verlaufen.
- (5)

Wandöffnungen

(5.1)

Öffnungen

1.

Zulässig sind Fassaden in Form von ortstypischen Lochfassaden mit stehenden, rechteckigen Fensterformaten.

2.

Der überwiegende Anteil der Fassade Fläche ist als geschlossene Wandfläche auszubilden.

3.

Die Anzahl und die Größe von Wandöffnungen, Fensterachsen und Proportionen müssen sich an dem Vorbild der überlieferten Fassadengestaltung orientieren.

4.

Wandöffnungen sind überwiegend in einheitlicher Größe und symmetrischer Anordnung bzw. entsprechend des historischen Bestands zu gestalten. In der Giebelansicht sind im Dachgeschoss bzw. Spitzboden proportional kleinere Öffnungen als in den darunter liegenden Geschossen zulässig.

5.

Wandöffnungen müssen in der Regel untereinander sowie zu den Gebäudekanten und zur Traufe einen Mindestabstands von 50 cm einhalten.

6.

Über zwei Geschosse reichende Wandöffnungen sind im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich ausgeschlossen.



**(5.2) Gewände und Faschen**

1. Wandöffnungen von historischen Gebäuden (Baujahr vor 1945) sind durch Gewände aus Naturstein oder Holz oder durch Putzfaschen hervorzuheben.
2. Im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich kann auf die Ausbildung von Gewänden bzw. Faschen verzichtet werden.

**(5.3) Fenster**

1. Zulässig sind Fenster aus Holz mit schlanken Profilen bei historischen Gebäuden (Baujahr vor 1945). Neben Konstruktionen aus Holz sind - außer bei Einzeldenkmalen - auch farblich abgestimmte Ausführungen aus Holz-Aluminium und Kunststoff zulässig, wenn diese in Profilierung, Teilung und Größe Holzfenstern entsprechen. Insbesondere bei Nebengebäuden sind zudem Werkstattfenster aus matt lackiertem Stahl zulässig.
2. Bei historischen Gebäuden (Baujahr vor 1945) sind Fenster ab einer lichten Öffnungsbreite von 1,00 m mindestens in zwei Flügel zu teilen. Ab einer lichten Öffnungsbreite von 0,90 m sind sie mindestens durch eine mittig angeordnete senkrechte Sprosse zu gliedern. Bei Einzeldenkmalen gelten weitergehende Anforderungen.
3. Sprossen sind symmetrisch mit gedrittelter oder halbiert Aufteilung anzuordnen und glasteilend oder als „Wiener Sprosse“ zulässig. Alternativ können Sprossen bei Holzfenstern auch in Blei ausgeführt werden.
4. Neben Einzelfenstern sind Fensterbänder mit i.d.R. maximal 4 Fenstern sowie Zwillingsfenster, die horizontal durch eine geschlossene Fassadenfläche bzw. Gewände getrennt sind, zulässig.
5. Bei Gebäuden, die nach 1945 erbaut wurden, sind neben Konstruktionen aus Holz auch andere Materialien sowie einflügelige / nicht gegliederte Fenster zulässig, wenn eine matte Oberfläche und dezente Farbgebung gesichert sind.
6. Bodentiefe Fensteröffnungen sind im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich nur ausnahmsweise in Abstimmung mit der Gemeinde Üchtelhausen zulässig.
7. Größere Fensterelemente, z.B. für Terrassen und Loggien oder nicht unterteilte Fenster sind im vom öffentlichen Raum nicht bzw. nur geringfügig einsehbaren Bereich möglich.
8. Fenster sind bei historischen Gebäuden (Baujahr vor 1945) nach historischem Vorbild vorzugsweise in altweiß oder lichtgrau zu gestalten. Holzfenster sind deckend zu lackieren, mit hellen Lasuren zu behandeln oder holzfarben zu gestalten. Werkstattfenster aus matt lackiertem Stahl sind zudem in Anthrazittönen zulässig.

**(5.4) Schaufenster**

1. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Ihre Breite darf 2,00 m nicht überschreiten. Auf die Fassadengliederung in den Obergeschossen ist Bezug zu nehmen.
2. Schaufenster müssen untereinander sowie zu den Gebäudekanten einen Mindestabstand von 50 cm einhalten. Neben Einzelfenstern sind maximal drei nebeneinander liegende Schaufenster, die horizontal durch eine geschlossene Fassadenfläche oder einen Pfosten bzw. ein Gewände getrennt sind, zulässig.

**(5.5) Türen und Tore**

1. Türen und Tore sind zu erhalten oder nach überlieferten Vorbildern zu gestalten und mit der Architektur des Hauses in Einklang zu bringen.
2. Zulässig sind Eingangstüren in handwerklich gefertigter Holzrahmenkonstruktion mit Massivholzfüllungen oder Aufdopplungen.
3. Zusätzlich zu Konstruktionen aus Holz sind - außer bei Einzeldenkmalen - auch Ausführungen aus Holz-Aluminium, Kunststoff oder Metall zulässig, wenn eine matte Oberfläche und dezente Farbgebung gesichert sind.
4. Teilverglasungen aus Klarglas oder satiniertem Glas sind zulässig.
5. Hauseingangstüren sind bei historischen Gebäuden (Baujahr vor 1945) ab einer Öffnungsbreite von 1,30 m zu unterteilen.
6. Garagen- und Scheunentore sind aus Holz herzustellen. Stahlkonstruktionen mit Holzverschalung sind zugelassen. Farblich abgestimmte Ausführungen aus Kunststoff oder Metall sind zulässig, sofern die Garagen-/ Scheunentore vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbar oder deutlich (> 5,00 m) abgerückt sind.

**(6) Läden, Markisen**

1. Zum Sonnen- und Wetterschutz an Fenstern und Fenstertüren sind bei historischen Gebäuden (Gebäude vor 1945) vorzugsweise Klappläden aus Vollholz zu verwenden. Vorhandene Klappläden sind zu erhalten bzw. zu ersetzen. Andere Ausführungen wie Schiebe- oder Faltläden sowie andere Materialien wie matt lackiertes Aluminium sind (auch bei historischen Gebäuden) zulässig, sofern sie auf die Architektur des Gebäudes abgestimmt sind.
2. Rollläden oder Außenjalousien sind zulässig, wenn sie im hochgezogenen Zustand nicht über die Außenwand vorstehen und einschließlich der Halterungskästen weder sichtbar sind, noch den Rahmen oder die Glasfläche des Fensters verdecken.
3. Über Schaufenstern sind nur einfach gestaltete Wetter- und Sonnenschutzdächer aus Glas / Metall oder Rollmarkisen aus einfarbigem Stoff zulässig.



**(7) Vordächer**

- 1. Die Neuerrichtung von Kragplatten aus Beton und ähnlich massiven Konstruktionen ist im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich nicht zulässig.
- 2. Vordächer an Straßenfassaden sind auf privatem Grund zulässig, wenn sie filigran gestaltet sind (Stahl-Glas-Konstruktion) und die Grundfläche kleiner als 1m² ist.
- 3. Vordächer an straßenabgewandten Fassaden dürfen in der Projektion 2 m² Grundfläche nicht überschreiten. Es ist maximal ein Vordach pro Hauseingang zulässig.

**(8) Balkone, Loggien, Terrassen und Wintergärten**

- 1. An den straßenabgewandten Gebäudeseiten sind Balkone - vorzugsweise auf offener Ständerkonstruktion aus matt lackiertem Stahl oder Vollholz - mit Ausnahme im Dachgeschoss zulässig. Der Abstand zur straßenseitigen Gebäudeecke muss mindestens 2,0 m betragen.
- 2. Im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich sind darüber hinaus Balkone im Dachgeschoss, Loggien sowie Wintergärten zulässig.
- 3. Balkonkonstruktionen in Form von auskragenden Betondecken sind bei historischen Gebäuden (Baujahr vor 1945) ausgeschlossen.
- 4. Zulässig sind ebenerdige Terrassen auf Erdgeschossniveau oder Terrassen bei Anbauten auf Niveau des 1. Obergeschosses des angrenzenden Hauptgebäudes.
- 5. Balkon-/ Terrassenüberdachungen sind im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich zulässig.

**(9) Absturzsicherung**

- 1. Absturzsicherungen (Brüstungen) sind aus
  - handwerklich bearbeiteten Metallstäben
  - Holzlatten oder
  - aus Metallseilenjeweils mit Zwischenräumen herzustellen.
- 2. Bei nicht ebenerdigen Terrassen ist zudem eine massive Brüstungsmauer zulässig.
- 3. Im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich sind darüber hinaus andere Ausführungen möglich.

**(10) Dachlandschaft**

**(10.1) Dachform / Dachneigung**

- 1. Bei Gebäuden mit Wirkung auf den öffentlichen Straßenraum ist als Dachform in der Regel das symmetrische Satteldach mit einer Dachneigung von 46 bis 56 Grad zulässig.

- 2. Andere Dachformen wie z.B. Walm-, Halbwalmdach- oder Mansarddächer sind zulässig, sofern sie dem historischen Bestand entsprechen.
- 3. Die bestehende Firstrichtung, Dachform und Dachneigung ist zu erhalten bzw. bei entsprechenden baulichen Maßnahmen wieder aufzunehmen.
- 4. Die Dächer sind in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion auszuführen.
- 5. Über Anbauten bzw. bei untergeordneten Neben-, Rück- und Seitengebäuden sind auch Pultdächer mit einer Dachneigung größer 14° zulässig.
- 6. Ausnahmsweise zulässig sind untergeordnete Flachdächer, die als Terrasse genutzt oder begrünt werden, sofern das Straßenbild nicht nachteilig beeinflusst wird.

**(10.2) Kniestock**

- 1. Bei historischen Gebäuden (Baujahr vor 1945) ist auf einen Kniestock in der Regel zu verzichten; ausnahmsweise zulässig ist die Ausbildung eines Kniestocks bis zu einer Höhe von max. 30 cm.
- 2. Zulässig ist die Ausbildung eines Kniestocks bis zu einer Höhe von max. 50 cm bei Gebäuden, die nach 1945 errichtet wurden und bei eingeschossigen Gebäuden oder bei einem nachträglichen Ausbau von Nebengebäuden und Scheunen zum Wohnen.

**(10.3) Dachabschlüsse und Dachüberstand**

- 1. Traufe und Ortgang sind bei allen Gebäuden zu erhalten bzw. mit knappem Überstand (max. 30 cm) auszubilden.
- 2. Bei historischen Gebäuden (Baujahr vor 1945) ist der Ortgang vermörtelt, mit Zahnleisten aus Vollholz oder profilierten Ortgangbrettern aus Vollholz auszubilden. Ortgangbleche aus Kupfer sowie farbangepasste beschichtete Bleche sind zulässig.
- 3. Bei Gebäuden, die nach 1945 errichtet wurden, sind zudem Ortgangziegel zulässig.

**(10.4) Dach-eindeckung**

- 1. Zulässig sind naturbelassene und matt engobierte Tondachziegel (Falz-, Pfannen- oder Biberschwanzziegel) oder Betondachsteine im roten bzw. rot-braunen Farbspektrum.
- 2. Für untergeordnete Neben-, Rück- und Seitengebäude sind bei Dachneigungen kleiner 30° darüber hinaus Stehfalzdeckungen aus Titanzink oder Kupfer sowie im Einzelfall Trapezblechdeckungen mit matter Oberfläche und rot-brauner Farbgebung zulässig, sofern sie das Straßenbild nicht nachteilig beeinflussen.



**(11) Dachaufbauten**

**(11.1) Dachgauben**

- 1. Zulässig ist die Belichtung über kleindimensionierte Einzelgauben. Gauben sind in Material, Farbe und Gestalt an die umgebende Dachfläche und das Gebäude anzupassen sowie ausgewogen und in Abstimmung auf die darunterliegende Fassade anzuordnen.
- 2. Zulässig sind Schleppdach- und Satteldachgauben. Bei Dachflächen, die zusammen sichtbar sind, ist nur eine Gaubenart zulässig. Sämtliche Gauben einer Dachseite sind auf einer Höhe und in Traufnähe bzw. in der unteren Hälfte der Dachfläche anzuordnen.
- 3. Die Anzahl der Gauben ist gering zu halten. Zulässig sind Gauben bis zu einer Breite von 2,0 m sowie einer Gesamtgaubenlänge von maximal der Hälfte der Firstlänge.
- 4. Gaubenfenster dürfen die Breite und Höhe der darunterliegenden Fenster in der Fassade nicht überschreiten.

**(11.2) Zwerchgiebel**

- 1. Zulässig ist die Belichtung über Zwerchgiebel mit Satteldach. Ein Zwerchgiebel darf je Traufseite nur einmal verwendet werden.
- 2. Die Breite darf maximal ein Drittel der gesamten Trauflänge betragen. Der First muss mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdaches bleiben. Die Wandflächen sind in Material, Farbe und Gestalt an das Gebäude anzupassen.

**(11.3) Dachflächenfenster**

- 1. Im vom öffentlich Raum einsehbaren Bereich sind Dachflächenfenster bis zu einer Größe von 1,00 m² zulässig.
- 2. Dachflächenfenster haben zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,00 m sowie zur Traufe, zum First und zu anderen Dachelementen einen Mindestabstand von 60 cm einzuhalten. In einer Dachfläche sind gleichgroße Dachflächenfenster zu verwenden.
- 3. Die Gesamtfläche der Dachflächenfenster je Dachfläche darf maximal ein Zehntel der jeweiligen Dachfläche betragen. Im Falle von nur einer Dachverglasung sind ausnahmsweise in Abstimmung mit der Gemeinde Üchtelhausen Dachflächenfenster > 1,00 qm zulässig.
- 4. Dachflächenfenster / -verglasungen sind bündig in die Dachfläche (Oberkante Dachhaut) zu integrieren.

**(11.4) Dacheinschnitte**

Im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich sind Dacheinschnitte zulässig.

**(11.5) Schornstein / Kamin**

- 1. Schornsteine sollen am First oder in Firstnähe das Dach durchstoßen. Sie sind zu verputzen oder mit Blech zu verkleiden. Klinker sind zulässig.
- 2. Im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich sind darüber hinaus an der Fassade geführte Außenkamine zulässig.

**(11.6) Antennen**

- 1. Antennen sind in der Regel unter Dach einzubauen. Zulässig sind Antennenanlagen (Fernseh-, Rundfunk-, Funk- und Parabolantennen) im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich.
- 2. Parabolantennen sind auf dem Dach anzubringen und in der Farbe der Dachhaut zu gestalten.

**(12) Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie**

**(12.1) Solaranlage**

- 1. Solaranlagen (Solarthermieranlagen bzw. Solarkollektoren zur Erzeugung von Warmwasser und ggf. Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung) sind nur in oder auf dem Dach sowie an Fassaden und Balkonbrüstungen von Gebäuden zulässig. Freistehende Anlagen sind unzulässig.
- 2. Auf Einzeldenkmälern sind Solaranlagen nur in Abstimmung mit den Denkmalbehörden zulässig, wenn sie sich nicht negativ auf das Erscheinungsbild sowie die Substanz des Denkmals auswirken.
- 3. Die Anlagen sind vorzugsweise im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich anzuordnen. Vorzugsweise sind sie auf Nebengebäuden und untergeordneten Flächen / Bauteilen anzubringen.
- 4. Die Anlagen sind bei geneigten Dächern integriert oder dachflächenparallel einzubauen.
- 5. Zu den Dachrändern ist ein Abstand von min. 50 cm einzuhalten, außer bei vollflächiger Verlegung. Die Module sind in geschlossenen, rechteckigen, nicht unterbrochenen Feldern (ohne Versprünge) in einheitlicher Anordnung (Hoch- oder Querformat) auf nicht glänzenden, dunklen Konstruktionen bzw. dachintegriert einzubauen.
- 6. Je Dachseite sind max. 2 Felder zulässig (außer bei Anordnung auf Dachgauben).
- 7. Die Module müssen eine matte, tiefdunkle oder rotbraune, homogene (nicht strukturierte) Oberfläche haben. Sofern eine rahmenlose Ausführung nicht möglich ist, sind Einbaurahmen nicht glänzend und in der Farbe der Module auszuführen.



	8. Solaranlagen in Wandmontage und Solaranlagen an Balkonbrüstungen sind ausschließlich im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich zulässig.
<b>(12.2) Wärmepumpen</b>	<div>1. Wärmepumpen sind in vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücke zulässig.</div> <div>2. Wärmepumpen im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich, die sich nicht in ein Gebäude integrieren lassen, sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig, wenn sie straßenseitig mittels Holzlatten oder matt lackierten Metalllamellen / Lochblech verdeckt werden.</div>
<b>(12.3) Klimageräte</b>	<div>1. Klimageräte sind vorzugsweise ohne Außeneinheit in den Innenräumen der jeweiligen Gebäude anzubringen.</div> <div>2. Klimageräte mit Außeneinheit sind ausschließlich im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücke zulässig.</div>
<b>(12.4) Wallboxen</b>	<div>1. Wallboxen sind vorzugsweise in Garagen / Nebengebäude zu integrieren.</div> <div>2. Wallboxen sind im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücke zulässig.</div> <div>3. Wallboxen im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich sind inkl. ihrer Kabel in Gebäudeöffnungen / Nischen zu integrieren und mittels einer Klappe abzudecken.</div>
<b>(12.5) Rückbau</b>	Sobald und sofern Solaranlagen, Wärmepumpen, Klimageräte oder Wallboxen funktionslos werden, sind diese inklusive ihrer Unterkonstruktion vollständig zurück zu bauen. Ausnahmen gelten für Solarziegel sowie integrierte Solaranlagen.
<b>(13) Werbeanlagen</b>	
<b>(13.1) Werbeanlagen</b>	Werbeanlagen müssen sich der Architekturgestaltung und Fassadengliederung unterordnen und zurückhaltend in Größe und Farbe eingesetzt werden. Dies gilt auch für serienmäßig hergestellte Firmenwerbung einschließlich registrierter Firmenzeichen. Grelle Farbgebungen sind unzulässig (es gilt Abstimmungsgebot vgl. § 3 Abs. 5).

<b>(13.2) Standort</b>	Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses (ausgenommen Ausleger) an der Stätte der Leistung zulässig.
<b>(13.3) Ausführung / Art</b>	<div>Zulässig sind Werbeanlagen in Form von:</div> <div>1. Filigranen, künstlerisch gestalteten und handwerklich gefertigten Auslegern aus Metall</div> <div>2. Direkt auf die Fassade aufgemalten Beschriftungen</div> <div>3. Vor die Fassade gesetzten Einzelbuchstaben aus Metall</div> <div>4. Beklebungen und Bemalungen der Schaufenster</div>
<b>(13.4) Anzahl</b>	Je Betrieb sind max. ein Ausleger und eine weitere Werbeanlage je Gebäudeseite zulässig.
<b>(13.5) Abmessungen</b>	<div>1. Werbeschriften sind einzeilig, i.d.R. horizontal anzuordnen; die Höhe der Einzelbuchstaben darf höchstens 40 cm betragen.</div> <div>2. Zulässig sind Beklebungen und Bemalungen von Schaufenstern bis zu einem Flächenanteil von max. 20 %.</div> <div>3. Werbeanlagen müssen von Fenstern, Gesimsen, Gewänden, Eckquaderungen, etc. einen Abstand von mindestens 10 cm und von Gebäudekanten einen Abstand von mindestens 50 cm einhalten. Sie dürfen maximal 5 cm vor die Fassade hervor treten. (Ausgenommen hiervon sind Ausleger.)</div>
<b>(13.6) Beleuchtung</b>	<div>1. Zulässig ist das Anstrahlen von Werbeanlagen durch filigrane Auslegerleuchten (Punktleuchten) in dunkler Farbgebung oder das Hinterleuchten mittels LED-Modulen, deren Aufbauhöhe max. 4 mm bemisst.</div> <div>2. Zulässig ist das Anstrahlen und Hinterleuchten von Werbeanlagen im warmweißen Farbspektrum (max. 3.000 Kelvin).</div>
<b>(13.7) Rückbau</b>	<div>1. Im Falle der Aufgabe des Betriebs sind Werbeanlagen innerhalb von 4 Wochen vollständig zurück zu bauen. Werden Werbeanlagen nicht innerhalb dieses Zeitraums zurück gebaut, kann die Gemeinde Üchtelhausen diese auf Kosten des Betreibers zurück bauen lassen.</div> <div>2. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, z.B. bei auf die Fassade aufgemalten Schriftzügen; sie bedürfen der schriftlichen Genehmigung.</div>



§ 5 AUSSENANLAGEN UND PRIVATE FREIFLÄCHEN

(1) Hofabschluss, Einfriedung

- 1. Historische Mauern und Hoftore sind instand zu halten und zu sanieren.
- 2. Einfriedungen von Hofbereichen sind im Falle einer Erneuerung in ortstypischer Art und Höhe auszuführen.
- 3. Tore sind in Holz auszuführen. Die Tragkonstruktion kann auch in Stahl erstellt werden.
- 4. Straßenseitige Einfriedungen von Vorgärten sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung aus Holz (Staketenzäune) oder als Eisenzäune mit senkrechten Stäben auszuführen. Sockelmauerwerk ist bis zu einer Höhe von max. 0,30 m zulässig. Mauerpfeiler sind zulässig. Insbesondere Zäune aus Kunststoff, Doppelstabmattenzäune / Doppelstabmattenzäune mit farbigen Sichtschutzstreifen und Aluminium-Rhombus-Zäune sind im einsehbaren Bereich nicht zulässig.
- 5. In rückwärtigen, vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereichen sind Einfriedungen in anderen Materialien inkl. Maschendrahtzäunen zulässig, wenn eine matte Oberfläche und dezente Farbgebung gesichert sind.
- 6. „Lebendige Einfriedungen“ in Form von Stauden / Hecken / Sträuchern sind allgemein zulässig und gewünscht. Das Hinterpflanzen von Einfriedungen ist gewünscht.

(2) Hofräume, Gärten und private Freiflächen

- 1. Unbebaute Flächen wie Vorgärten, Hausgärten und Hofräume sollen gärtnerisch gestaltet werden. Unzulässig sind Steinschüttungen mit wenigen oder keinen Pflanzen (sogenannte Schottergärten) und dauerhaft ausgelegte Vliese und Mulchfolien, ausgenommen kurzzeitiges Anwenden als saisonale Unkrautunterdrückung. Die Bepflanzung soll sich am traditionellen Gartenbau orientieren und aus heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen bestehen.
- 2. Bei Baumaßnahmen sind versiegelte Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Als befestigte Oberflächenbeläge sollen Natursteinpflaster oder -platten (nicht geschliffen), vorzugsweise aus Muschelkalk, alternativ aus Sandstein oder Granit sowie wassergebundene Decken, Kies und Schotterrasen verwendet werden. Es können Betonsteine mit veredelter Oberfläche in Muschelkalk- oder Sandsteinoptik und gesplittete oder aufgehellte Asphaltdecken verwendet werden. Sogenannte Schwarzdecken sind unzulässig.

(3) Mülltonnen und sonstige Anlagen

- 1. Versorgungstechnische Anlagen, wie z.B. Mülltonnen, Lagerplätze, Kompoststellen, Gastanks und ähnliches sind im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Raum innerhalb der privaten Grundstücke zulässig.
- 2. Abstellflächen für Mülltonnen sind vorzugsweise in (Neben-) Gebäude zu integrieren.
- 3. Mülltonnen im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich, sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie mittels Boxen aus Vollholzlaten (z.B. Lärchenholz) eingehaust werden.

§ 6 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

(1) Abweichungen

Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung können nach Art. 63 BayBO durch Einzelfallentscheidung von dem Gemeinderat der Gemeinde Üchtelhausen gewährt werden. Abweichungen sind insbesondere möglich, wenn die vorhandene Bebauung nicht historisch ist (Bauzeit nach 1945) und die Gestaltung sich in das städtebauliche Umfeld einfügt. Die Beurteilung erfolgt seitens der Sanierungsberatung im Einvernehmen mit der Gemeinde Üchtelhausen im Rahmen einer Ortseinsicht. Bei Bauvorhaben, die einer Genehmigung bedürfen, lässt die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen im Einvernehmen mit der Gemeinde zu. Ggf. sind für die Überprüfung zusätzlich Bauvorlagen erforderlich. Der Abweichungsantrag ist mit dem Bauantrag zu stellen.

(2) Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer Satzung nach Art. 81 Abs. 1 oder einer vollziehbaren Anordnung der Bauaufsichtsbehörde auf Grund einer solchen Rechtsverordnung oder Satzung zuwiderhandelt.

(3) Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung durch die Gemeinde Üchtelhausen in Kraft.



## BEGRIFFSERLÄUTERUNG

- 1 **Wiener Sprosse:**  
Fenster - Sprossensystem aus einer auf die Glasscheibe aufgesetzten Holzleiste (Sprosse) mit Abstandhalterprofil aus Aluminium im Scheibenzwischenraum der nicht geteilten Isolierglasscheibe.
- 2 **Straßenabgewandte Gebäudeseiten:**  
Fassaden, die orthogonal/ nicht parallel zum öffentlichen Raum verlaufen.
- 3 **Vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbare Bereiche:**  
Bereiche, die von den angrenzenden öffentlichen Räumen aus der Fußgängerperspektive nicht oder nur so untergeordnet einsehbar sind, dass sie keine relevante Wirkung auf das Ortsbild entfalten. Die Beurteilung erfolgt seitens der Sanierungsberatung im Einvernehmen mit der Gemeinde Üchtelhausen im Rahmen einer Ortseinsicht.
- 4 **Kniestock:**  
Der Kniestock wird senkrecht gemessen von der verlängerten Oberkante der obersten Rohdecke unterhalb der Dachfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Unterkante Dachsparren.
- 5 **Gewände:**  
Gewände sind i.d.R. massive Umfassungen von Fassadenöffnungen aus Naturstein oder alternativ aus Holz.
- 6 **Faschen:**  
Faschen sind die gestalterisch abgesetzten Umrahmungen von Fassadenöffnungen in Gebäuden.
- 7 **Solaranlage:**  
Solaranlage ist der Überbegriff für eine technische Anlage zur Umwandlung von Sonnenenergie in eine andere Energieform.
- 8 **Sonnenkollektoren:**  
Sonnen- bzw. Solarkollektoren, oder auch Solarthermieanlagen genannt, sammeln die Energie der Sonne und nutzen diese mit Hilfe eines Wärmetauschers vor allem zur Warmwasseraufbereitung.
- 9 **Photovoltaikanlage:**  
Die Photovoltaikanlage wandelt die Lichtenergie (Sonnenstrahlen) in elektrische Energie um.





KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM

Durch das kommunale Förderprogramm werden finanzielle Zuschüsse aus Mitteln der Städtebauförderung und dem von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Anteil gewährt. Das Programm stellt einen wichtigen Baustein im Rahmen der Altortsanierung dar und soll einen Anreiz für Haus- und Grundstückseigentümer im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung bieten, Sanierungsmaßnahmen im Sinne der in diesem Gestaltungshandbuch aufgezeigten Empfehlungen durchzuführen. Ziel des Programms ist die Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes von Üchtelhausen und die Aufwertung der Qualität des Wohnumfelds. Die Maßnahmen müssen auf den öffentlichen Raum und das Ortsbild positiven Einfluss nehmen.

(1)	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	Der räumliche Geltungsbereich, der das Fördergebiet dieses Programms bildet, entspricht dem Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ortskern Üchtelhausen“, in Kraft getreten am 13.11.2023. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan auf Seite 10 dargestellt.
(2)	<b>Ziel und Zweck des Förderprogramms</b>	<div><div>1.</div><div>2.</div></div> <div>Zweck des kommunalen Förderprogramms ist die Erhaltung des ortstypischen, eigenständigen Charakters des historischen Altortes der Gemeinde Üchtelhausen.</div> <div>Durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen soll die städtebauliche Entwicklung des Altortes der Gemeinde Üchtelhausen unter Berücksichtigung des typischen Ortsbildes und städtebaulicher sowie denkmalpflegerischer Gesichtspunkte gefördert werden. Dazu gehören alle ortsgestalterischen Maßnahmen, wie insbesondere die Gestaltung der Häuserfassaden, welche die Altortsanierung ergänzend und begleitend unterstützen.</div>
(3)	<b>Gegenstand der Förderung</b>	<div><div>Im Rahmen dieses kommunalen Förderprogramms können folgende Maßnahmen gefördert werden:</div><div><div>1.</div><div>2.</div><div>3.</div><div>4.</div></div><div>Maßnahmen zur Erhaltung der Gestalt der vorhandenen Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude. Dazu gehören insbesondere Maßnahmen an Fassaden einschließlich Fenstern und Türen inklusive evtl. erforderlicher Innendämmungen, Maßnahmen an Dächern einschließlich Dachaufbauten inklusive Dämmung, Maßnahmen an Hoftoren, Einfriedungen und Außentreppen sowie Sondernutzungen und Werbeschilder.</div><div>Anlage bzw. Neugestaltung von Vor- und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, wie z.B. durch ortstypische Pflasterung, Entsiegelung, Begrünung und Freiflächengestaltung.</div><div>Die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen werden mit bis zu 18 % der reinen Bauleistungen anerkannt.</div><div>Werden an einem Objekt (Grundstück oder wirtschaftliche Einheit) mehrere Teilmaßnahmen durchgeführt, z.B. Sanierung der Fenster und Dacheindeckung, so gilt dies als Gesamtmaßnahme.</div></div>

(4) Grundsätze der Förderung

5.
- Bei der energetischen Sanierung einzelner Bauteile kann die Ermittlung der CO2-Einsparung zur Entlastung der Bauherrschaft einer von der Gemeinde beauftragten Sanierungsberatung übertragen werden.

Die geplante Gesamtmaßnahme muss besonders in folgenden Punkten die Anforderungen der Gestaltungssatzung erfüllen:

- Fassadengestaltung,
- Fenster und Schaufenster,
- Läden, Markisen und Vordächer
- Türen und Tore,
- Dachform und Dacheindeckung,
- Balkone und Wintergärten,
- Freifläche und Einfriedungen,
- Werbeanlagen.

Maßgeblich ist die fachtechnische Beurteilung des Sanierungsarchitekten.

(5) Förderung

1.
2.
- Auf die Förderung dem Grunde nach besteht kein Rechtsanspruch. Zuschüsse können nur im Rahmen der zur Verfügung gestellten Haushaltsmittel gewährt werden.
- Alternativ zu diesem Programm ist die Förderung der umfassenden Modernisierung möglich. Förderfähig sind die Kosten, die in sach- und fachgerechter Erfüllung der ortsgestalterischen Ziele und der Gestaltungssatzung entstehen.

**Insbesondere Aluminium- und Kunststofffenster/-türen, Dachflächenfenster, Betondachsteine, Deckungen aus Trapezblech sowie Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie sind über dieses Programm nicht förderfähig.**

- Abweichend bzw. ergänzend wird für die Errichtung von Neubauten festgelegt, dass der nachgewiesene gestalterische Mehraufwand im Grundsatz förderfähig ist. Entsprechende Nachweise (Kostengegenüberstellung) sind dann vom Antragsteller frühzeitig vor Beginn der Maßnahme in prüffähiger Form vorzulegen.
3.
4.
- Die Höhe der Förderung wird auf **30 v.H.** der förderfähigen Kosten je anerkannter Maßnahme festgesetzt. Die max. Förderung beträgt **50.000,- €** je Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit. Sach- und Materialkosten sind bei Eigenleistungen förderfähig. Zudem können Eigenleistungen bei fachgemäßer Ausführung mit bis zu 45 % der zuwendungsfähigen Materialkosten anerkannt werden. Die förderfähigen Kosten beinhalten nur dann die gesetzliche Mehrwertsteuer, wenn der Empfänger der Zuwendung nicht die Mehrwertsteuer optiert.
- Bei leerstehenden oder von Leerstand bedrohten Gebäuden kann über eine Förderung nach Nr. 5.3 hinaus auch die umfassende Sanierung leerstehender Gebäude bezuschusst werden, um darin Wohnraum zu schaffen. Darunter fallen bauliche Maßnahmen im Gebäudeinnern wie etwa die Änderung des Grundrisses oder die



		Erneuerung von Sanitär- oder Elektroinstallationen. Im Übrigen gelten die Regelungen nach Nr. 5.3..
		5. Wird das kommunale Förderprogramm gemäß Ziffer 5.4 in Anspruch genommen, ist eine gleichzeitige Förderung durch das Förderprogramm für Investitionen zur Innenentwicklung der Interkommunalen Allianz Schweinfurter Oberland ausgeschlossen.
		6. Die Förderung kann auf mehrere Bauabschnitte bis zur maximalen Höchstgrenze verteilt werden.
		7. Die Investitionssumme je Maßnahme muss mindestens 1.000,- € betragen.
(6)	Widerrufsrecht	Die Gemeinde Üchtelhausen behält sich die Minderung, Versagung bzw. Rücknahme der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder teilweise nicht der Bewilligungsgrundlage entspricht. Maßgeblich ist die fachtechnische Beurteilung des Sanierungsarchitekten.
(7)	Zuständigkeit	Zuständig für die Entscheidung der Förderung dem Grunde, der Art und des Umfanges nach ist die Gemeinde Üchtelhausen.
(8)	Verfahren/ Antragstellung	<p>(1) Die Bewilligungsbehörde ist die Gemeinde Üchtelhausen.</p> <p>(2) Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn nach fachlicher und rechtlicher Beratung durch die Gemeinde Üchtelhausen und durch das von ihr beauftragte Planungsbüro (Sanierungsarchitekten) bei der Bewilligungsbehörde einzureichen.</p> <p>(3) Dem Antrag sind insbesondere beizufügen:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Maßnahmenbeschreibung mit Fotos und Angaben über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende,</li><li>2. ein Lageplan Maßstab 1:1.000 oder 1:500,</li><li>3. gegebenenfalls weitere erforderliche Pläne, insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne nach Maßgabe des beauftragten Planungsbüros (Sanierungsarchitekten),</li><li>4. Kostenangebote bauausführender Unternehmen; bei geschätzten Kosten bis zu 5.000,- € je Gewerk sind zwei, ansonsten drei Angebote vorzulegen; in dem jeweiligen Leistungsverzeichnis sind die geplanten Leistungen eindeutig und umfassend festzulegen und die Angebote vergleichbar einzuholen (wird die geforderte Anzahl an Angeboten nicht erreicht, wird ein Wettbewerbsabschlag von 15 % angesetzt),</li><li>5. ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden. Gegebenenfalls sind die Bewilligungsbescheide beizufügen. Die Anforderungen weiterer Angaben oder Unterlagen bleiben im Einzelfall vorbehalten.</li></ol>

		(4) Die Gemeinde Üchtelhausen und das von ihr beauftragte Planungsbüro (Sanierungsarchitekt) prüfen einvernehmlich, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen dieses kommunalen Förderprogramms sowie den baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernissen entsprechen. Die Förderzusage ersetzt jedoch nicht die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen.
		(5) Geplante Maßnahmen dürfen erst nach schriftlichem Ausspruch der Bewilligung begonnen werden, ausgenommen die Gemeinde Üchtelhausen erteilt eine vorzeitige Baufreigabe. Die bewilligte Zuwendung ist zweckgebunden und darf nur für die im Bewilligungsbescheid angeführten Baumaßnahmen verwendet werden.  Mehrkosten werden nicht gefördert.
		(6) Spätestens innerhalb von 6 Monaten nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes ist der Verwendungsnachweis mit Kopien der Originalrechnungen inkl. Zahlungsnachweisen vorzulegen. Mit dem Verwendungsnachweis ist für CO2-Einsparungen das ausgefüllte Beiblatt „Kommunales Fassadenprogramm“ und für Maßnahmen zur Klimaanpassung das ausgefüllte Beiblatt „Klimaanpassung“ einzureichen.
		(7) Die Auszahlung der Zuwendung erfolgt nach Abschluss der Baumaßnahme und nach örtlicher Überprüfung der Ausführung und Überprüfung des Verwendungsnachweises.
		(8) Die Gemeinde Üchtelhausen ist berechtigt, selbst oder durch seinen Beauftragten die vereinbarungsgemäße Durchführung der Maßnahmen an Ort und Stelle zu überprüfen. Der Gemeinde Üchtelhausen steht ein Dokumentationsrecht zu. Es können vor, während und nach der Durchführung Fotos angefertigt und anschließend veröffentlicht werden.
(9)	Zweckbindungsfrist	Die Zweckbindung beträgt 25 Jahre. Für das Prüfverfahren sind die zum Zeitpunkt der Erteilung des Bewilligungsbescheides geltenden Regelungen anzuwenden.
(10)	Zeitlicher Geltungsbereich	Dieses Programm tritt am Tage nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung durch die Gemeinde Üchtelhausen in Kraft und gilt auf unbestimmte Zeit.



# SONDERABSCHREIBUNGEN IN SANIERUNGSGEBIETEN

Über das kommunale Förderprogramm hinaus kann der Steuerpflichtige in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Herstellungskosten für umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen absetzen.

<b>1. Gesetzliche Grundlagen</b>	§§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) § 177 Baugesetzbuch (BauGB)
<b>2. Voraussetzungen</b>	<p><b>Anordnung bzw. Vereinbarung vor Beginn der Baumaßnahme</b> Eine Bescheinigung kann nur erteilt werden, wenn vor Beginn der Baumaßnahme ein Modernisierungs-/ Instandsetzungsgebot oder eine Vereinbarung darüber erfolgt ist (Modernisierungsvereinbarung). Diese schließt der Eigentümer mit der Gemeinde ab. Kostenberechnung, Angebote und Baugesuch sollten hierfür vorhanden sein. Wird dies erst im Verlauf der Maßnahme nachgeholt, können nur die Aufwendungen nach diesem Zeitpunkt bescheinigt werden.</p> <p><b>Gebäude liegt im Sanierungsgebiet „Ortskern Üchtelhausen“ (siehe S.10 Gestaltungshandbuch)</b></p> <p><b>a) Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahme im Sinne des § 177 BauGB</b> Es muss sich um eine Maßnahme handeln, die der Beseitigung von städtebaulichen Missständen oder Mängeln und damit den Sanierungs- und Entwicklungszielen dient. Z.B.: Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse; Verbesserung eines erheblich beeinträchtigten Orts-/Straßenbildes; die Umnutzung und Nutzungserweiterung von leerstehenden Nebengebäuden sowie der Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken ist ausnahmsweise bescheinigungsfähig oder:</p> <p><b>b) Gebäude von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung</b> Es muss sich um die Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechte Verwendung eines Gebäudes handeln, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhaltenswert ist (es muss aber kein Baudenkmal sein).(Z.B. Ortsbildprägende Gebäude, strukturprägende Gebäude, Einzeldenkmale) oder:</p> <p><b>c) Wiedererrichtung eines Gebäudes</b> Abbau und anschließende Wiedererrichtung ist nur dann bescheinigungsfähig, wenn alte Bauteile (z.B. Fachwerk, Dachdeckung) weitestgehend wiederverwendet werden und diese Rekonstruktion aus bautechnischen, sicherheitstechnischen oder wirtschaftlichen Gründen geboten</p>

<b>3. Modernisierungsbescheinigung</b>	<p><b>Bescheinigung der Gemeinde</b> Die Modernisierungsbescheinigung muss schriftlich vom Eigentümer beantragt werden. Die Bescheinigung hat die Wirkung eines Grundlagenbescheids für die Steuerveranlagung durch das Finanzamt.</p> <p><b>Höhe der Aufwendungen</b> Nur tatsächlich angefallene und durch Originalrechnungen nachgewiesene Ausgaben können bescheinigt werden, nicht dagegen der Wert der eigenen Arbeitsleistung des Eigentümers und unentgeltlich Beschäftigter.</p> <p><b>Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln</b> Wenn der Eigentümer Städtebaufördermittel von der Gemeinde bzw. vom Bund/Land erhält, sind auch diese Zuschüsse auf der Bescheinigung zu erklären.</p>
<b>4. Weitere Inhalte der Bescheinigung</b>	
<b>5. Steuerliche Auswirkung</b>	<p>Ob und ggf. in welcher Höhe sich die Aufwendungen steuerlich auswirken, hängt in erster Linie von den persönlichen und individuell verschiedenen Gegebenheiten ab. Grundsätzlich und vereinfacht gesagt gibt es folgende zwei Arten von Steuervorteilen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Vermietete Gebäude und Gewerbeeinheiten (§7h EStG)</b> jährlich bis zu 9 % über 8 Jahre, danach 7 % über 4 Jahre</li><li>• <b>Selbstgenutzte Wohngebäude oder Baudenkmale (§10f EStG)</b> jährliche Abschreibung zu 9 % über 10 Jahre</li></ul> <p>Da hierüber nur der Eigentümer selbst, sein Steuerberater oder das Finanzamt Bescheid wissen, sollte vorher unbedingt eine steuerliche Beratung stattfinden. Die Gemeindeverwaltung kann und darf diese Beratungsleistung nicht erbringen.</p> <p>Die steuerrechtliche Seite hat einzig das zuständige Finanzamt zu würdigen.</p>
<b>6. Prüfungsrecht des Finanzamtes</b>	



SONDERABSCHREIBUNGEN IN SANIERUNGSGEBIETEN

BEISPIELRECHNUNG VERMIETETES GEBÄUDE | EINKOMMEN 36.000,- €

• zu versteuerndes Einkommen		36.000,- €	
• Bau- und Herstellungskosten laut Bescheinigung: 300.000,- €			
• ergibt jährliche Sonderabschreibung (9 %)		- 27.000,- €	
• verbleibendes zu versteuerndes Einkommen		9.000,- €	
• Steuerersparnis, <u>8 Jahre lang (9 %) pro Jahr</u>	6.793,- € x 8	= 54.334,- €	
• weitere <u>4 Jahre lang (7 %) pro Jahr</u>	6.160,- € x 4	= 24.640,- €	

Die Steuerersparnis über 12 Jahre beträgt also bis zu 78.974,- €.

Die Berechnung ist als Beispiel für das Jahr 2024 auf der Grundlage der Einkommenssteuer Grundtabelle 2024 kalkuliert. Eine individuelle Berechnung ist immer erforderlich und weicht je nach Einkommen und Steuerklasse von der Beispielrechnung ab!

BEISPIELRECHNUNG VERMIETETES GEBÄUDE | EINKOMMEN 60.000,- €

• zu versteuerndes Einkommen		60.000,- €	
• Bau- und Herstellungskosten laut Bescheinigung: 300.000,- €			
• ergibt jährliche Sonderabschreibung (9 %)		- 27.000,- €	
• verbleibendes zu versteuerndes Einkommen		33.000,- €	
• Steuerersparnis, <u>8 Jahre lang (9 %) pro Jahr</u>	10.200,- € x 8	= 81.600,- €	
• weitere <u>4 Jahre lang (7 %) pro Jahr</u>	8.182,- € x 4	= 32.728,- €	

Die Steuerersparnis über 12 Jahre beträgt also bis zu 114.328,- €.

Die Berechnung ist als Beispiel für das Jahr 2024 auf der Grundlage der Einkommenssteuer Grundtabelle 2024 kalkuliert. Eine individuelle Berechnung ist immer erforderlich und weicht je nach Einkommen und Steuerklasse von der Beispielrechnung ab!

BEISPIELRECHNUNG SELBSTGENUTZTES GEBÄUDE | EINKOMMEN 36.000,- €

• zu versteuerndes Einkommen		36.000,- €	
• Bau- und Herstellungskosten laut Bescheinigung: 300.000,- €			
• ergibt jährliche Sonderabschreibung (9 %)		- 27.000,- €	
• verbleibendes zu versteuerndes Einkommen		9.000,- €	
• Steuerersparnis, <u>10 Jahre lang (9 %) pro Jahr</u>	6.793,- € x 10	= 67.930,- €	

Die Steuerersparnis über 10 Jahre beträgt also bis zu 67.930,- €

Die Berechnung ist als Beispiel für das Jahr 2024 auf der Grundlage der Einkommenssteuer Grundtabelle 2024 kalkuliert. Eine individuelle Berechnung ist immer erforderlich und weicht je nach Einkommen und Steuerklasse von der Beispielrechnung ab!

BEISPIELRECHNUNG SELBSTGENUTZTES GEBÄUDE | EINKOMMEN 60.000,- €

• zu versteuerndes Einkommen		60.000,- €	
• Bau- und Herstellungskosten laut Bescheinigung: 300.000,- €			
• ergibt jährliche Sonderabschreibung (9 %)		- 27.000,- €	
• verbleibendes zu versteuerndes Einkommen		33.000,- €	
• Steuerersparnis, <u>10 Jahre lang (9 %) pro Jahr</u>	10.200,- € x 10	= 102.000,- €	

Die Steuerersparnis über 10 Jahre beträgt also bis zu 102.000,- €

Die Berechnung ist als Beispiel für das Jahr 2024 auf der Grundlage der Einkommenssteuer Grundtabelle 2024 kalkuliert. Eine individuelle Berechnung ist immer erforderlich und weicht je nach Einkommen und Steuerklasse von der Beispielrechnung ab!



# ANTRAGSTELLUNG UND VORGEHENSWEISE



## SCHRITT 1

### Persönliche Sanierungsberatung (kostenfrei)

Im Rahmen einer kostenfreien Sanierungsberatung berät das von der Gemeinde beauftragte Planungsbüro Sie gerne zu den individuellen Gestaltungsmöglichkeiten Ihres Anwesens. Zudem stehen Ihnen die Bauverwaltung der Gemeinde Üchtelhausen, die Untere Denkmalschutzbehörde sowie das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege beratend zur Verfügung.

Ausgehend von Ihren persönlichen Vorstellungen beraten wir Sie so, dass Sie sicher sein können, dass sich Ihr Gebäude gut im öffentlichen Raum präsentiert und dabei harmonisch in die Umgebung einfügt. Ziel ist insbesondere eine Abstimmung der Material- und Farbgestaltung sowie der Freiflächengestaltung. Hierzu ist ein Termin mit der Gemeinde Üchtelhausen zu vereinbaren. Die Ergebnisse der Abstimmung sowie alle Veränderungen am Gebäude werden in einer fachlichen Stellungnahme dokumentiert.



## SCHRITT 2

### Prüfung, welche Genehmigungen/ Vereinbarungen erforderlich sind:

#### A. Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis

Erforderlich bei allen Maßnahmen an Einzeldenkmälern und Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld von Denkmälern. Erforderlich bei allen Eingriffen in Bodendenkmäler.

#### B. Baugenehmigung

Grundsätzlich bedürfen die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen der Baugenehmigung, soweit in Art. 56 bis 58, 72 und 73 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) nichts anderes bestimmt ist. Bei Umbauten ist eine Baugenehmigung z.B. bei umfassenden Sanierungen oder Eingriffen in die Statik erforderlich. Zur Klärung, ob im Einzelfall eine Baugenehmigung erforderlich ist, wenden Sie sich bitte an das zuständige Landratsamt Schweinfurt.

#### C. Modernisierungsvereinbarung

Sofern erhöhte steuerliche Absetzungen in Anspruch genommen werden sollen (bei Sanierungsmaßnahmen bei Einzeldenkmälern/ ortsbildprägenden Gebäuden oder bei umfassenden Modernisierungen und Instandsetzungen), ist vor Maßnahmenbeginn eine Modernisierungsvereinbarung mit der Gemeinde Üchtelhausen zu schließen. Bitte reichen Sie vor Maßnahmenbeginn folgende Unterlagen bei der Gemeinde Üchtelhausen ein:

- a) ausgefüllte und unterzeichnete Modernisierungsvereinbarung (Schriftform erforderlich)
  - erhältlich auf schriftlichen Antrag bei der Gemeinde Üchtelhausen
- b) Bestandspläne des Objekts
- c) Pläne mit Eintragungen zu den geplanten Maßnahmen
- d) Auflistung aller geplanten Maßnahmen
- e) eine Kostenschätzung inkl. der eingeholten Angebote
- f) Fotos des Gebäudes und aller relevanten Räume



## SCHRITT 3

### Fördermittelantrag

Der Fördermittelantrag zur Beantragung von Zuwendungen aus dem Kommunalem Förderprogramm muss vor Maßnahmenbeginn durch den Eigentümer bei der Gemeinde Üchtelhausen eingereicht werden. Dem Fördermittelantrag sind folgende Unterlagen beizufügen:

- a) eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das Ende der Maßnahme
- b) ein Lageplan (Maßstab 1:1.000)
- c) ggf. erforderliche Skizzen, Detailpläne, Grundrisse, Ansichten u.ä.
- d) min. 6 Objektfotos
- e) eine Kostenschätzung inkl. der eingeholten Angebote (bei Nettogesamtinvestitionen unter 5.000 € = min. 2 Angebote je Gewerk/ bei Nettogesamtinvestitionen über 5.000 € = mindestens 3 Angebote je Gewerk). Die Angebote müssen vergleichbar sein. Im Leistungsverzeichnis müssen die geplanten Leistungen eindeutig und umfassend festgelegt werden.
- f) ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und welche weiteren Zuschüsse beantragt wurden oder werden

Die Anforderung weiterer Angaben oder Unterlagen bleibt im Einzelfall vorbehalten.



## SCHRITT 4

### Bewilligung/ Genehmigung Fördermittelantrag und ggf. Modernisierungsvereinbarung

Der Fördermittelantrag wird durch die Gemeinde Üchtelhausen bewilligt. Der Bauherr ist daneben verpflichtet, sämtliche notwendige Genehmigungen und Erlaubnisse einzuholen, wie beispielsweise Baugenehmigung, denkmalschutzrechtliche Erlaubnis etc. (vgl. SCHRITT 2).

Sofern erhöhte steuerliche Absetzungen in Anspruch genommen werden sollen, muss eine Modernisierungsvereinbarung mit der Gemeinde Üchtelhausen vorliegen.



## SCHRITT 5

### Maßnahmenbeginn/-durchführung

Erst nach Erteilung des Bewilligungsbescheides bzw. des vorzeitigen Maßnahmenbeginns und Unterzeichnung der Modernisierungsvereinbarung darf mit der Baumaßnahme begonnen werden. Ab jetzt dürfen Lieferungs- und Leistungsverträge mit Handwerkern abgeschlossen werden. Die baulichen Maßnahmen können nun durchgeführt werden.





SCHRITT 6

**Fertigstellung und Einreichung Verwendungsnachweis und ggf. Modernisierungsbescheinigung, Abnahme und Auszahlung**

Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Bewilligungszeitraums ist der Verwendungsnachweis vorzulegen. Sofern das Bauvorhaben bis zu diesem Zeitpunkt nicht fertiggestellt werden konnte, muss der Bewilligungszeitraum auf Antrag verlängert werden. Der Antrag ist formlos bei der Gemeinde Üchtelhausen unter Angabe der voraussichtlichen Fertigstellung schriftlich einzureichen. Die Auszahlung der Förderung erfolgt nach Abschluss der Gesamtmaßnahme, der Prüfung der Abschlussrechnungen und eines Abnahmetermins vor Ort am Gebäude.

Bei folgenden Verstößen behält sich die Gemeinde Üchtelhausen die Rücknahme der Förderzuschüsse nebst Zinsen vor:

- a) Die Ausführung entspricht nicht oder teilweise nicht der Bewilligungsgrundlage
- b) Es wurden falsche Angaben gemacht
- c) Die geförderte Maßnahme wurde rückgängig gemacht oder so verändert, dass sie die angestrebte Wirkung nicht mehr erreicht

Sofern eine Modernisierungsvereinbarung geschlossen wurde, ist nach Fertigstellung der Maßnahmen ein Antrag auf Ausstellung einer Modernisierungsbescheinigung durch den Eigentümer bei der Gemeinde Üchtelhausen einzureichen. Dem Antrag sind insbesondere eine Aufstellung der bescheinigungsfähigen Aufwendungen inkl. Originalrechnungen und Auszahlungsbelegen beizufügen.





## ANTRÄGE

### Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis / Baurechtliche Erlaubnis

Ein Förderantrag beinhaltet nicht den Antrag auf Erlaubnis gemäß des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes. Eine Erlaubnis nach Art. 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes ist zusätzlich erforderlich, wenn es sich bei Ihrem Anwesen um ein Einzeldenkmal handelt. Zusätzlich bedürfen Bodeneingriffe aller Art im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler vermutet werden, einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Den Erlaubnisantrag finden Sie im Internet unter:

<https://www.landkreis-schweinfurt.de/landratsamt/serviceleistungen-informationen/details/detail/denkmalschutz-beantragung-einer-erlaubnis-fuer-massnahmen-an-bau-und-bodendenkmaelern-942>

### Förderung der Denkmalpflege

Instandsetzungsmaßnahmen an Baudenkmalen können bezuschusst werden. Um zu klären, welche Förderung in Ihrem Fall in Frage kommt, wenden Sie sich bitte an das Landratsamt Schweinfurt.

Informationen und Ansprechpartner finden Sie unter:

<https://www.landkreis-schweinfurt.de/landratsamt/serviceleistungen-informationen/details/detail/denkmalschutz-zuwendungen-und-steuerverguenstigungen-1775>

### Kommunales Förderprogramm Sanierungsgebiet „Ortskern Üchtelhausen“

Durch das kommunale Förderprogramm werden finanzielle Zuschüsse aus Mitteln der Städtebauförderung und dem von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Anteil gewährt. Das Programm soll einen Anreiz für Haus- und Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet bieten, Sanierungsmaßnahmen im Sinne der Gestaltungsrichtlinien durchzuführen.

Den Förderantrag finden Sie im Internet unter:

[www.uechtelhausen.de/bauen-wohnen/2/staedtebaufoerderung](http://www.uechtelhausen.de/bauen-wohnen/2/staedtebaufoerderung)

### Städtebauförderung bei umfassender Modernisierung und Instandsetzung

Anstelle einer Förderung im Rahmen des kommunalen Förderprogramms können umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Gebäuden in Sanierungsgebieten im Einzelfall gefördert werden.

Informationen zu Fördervoraussetzungen erhalten Sie bei der Gemeinde Üchtelhausen.

### Sonderabschreibungen in Sanierungsgebieten

Den Antrag auf Ausstellung eine Modernisierungsvereinbarung (vor Beginn der Baumaßnahme) finden Sie im Internet unter:

[www.uechtelhausen.de/bauen-wohnen/2/staedtebaufoerderung](http://www.uechtelhausen.de/bauen-wohnen/2/staedtebaufoerderung)

Den Antrag auf Ausstellung einer Modernisierungsbescheinigung (nach Fertigstellung der Maßnahme) finden Sie im Internet unter:

[www.uechtelhausen.de/bauen-wohnen/2/staedtebaufoerderung](http://www.uechtelhausen.de/bauen-wohnen/2/staedtebaufoerderung)

## WICHTIGER HINWEIS

Anträge sind vor Beginn einer Maßnahme zu stellen.

Anträge, die nach Beginn einer Maßnahme oder ohne die bau- und denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gestellt werden, sind nicht förderfähig.

## ANSPRECHPARTNER

### Förderanträge

Gemeinde Üchtelhausen  
Florian Fischer (Bauamt)  
Rathaus Hesselbach  
Kirchplatz 1  
97532 Üchtelhausen

fon: 09720 910013

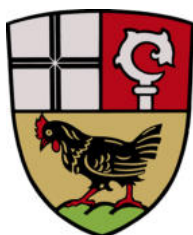
mail: [bauamt@uechtelhausen.de](mailto:bauamt@uechtelhausen.de)

web: [www.uechtelhausen.de](http://www.uechtelhausen.de)

### Information und Beratung

Eine frühzeitige Beratung kann bei der Gemeinde Üchtelhausen und dem beauftragten Planungsbüro genutzt werden. Die Beratung ist kostenlos.





GEMEINDE ÜCHTELHAUSEN