

# **GESTALTUNGSSATZUNG**



I. Gestaltungssatzung .....	1
Vorwort .....	5
Präambel .....	7
§ 1 Generalklausel.....	8
§ 2 Übergeordnete Vorschriften und Bestimmungen .....	8
(1) Bestandsschutz	
(2) Denkmalschutz	
§ 3 Geltungsbereich .....	8
(1) Sachlicher Geltungsbereich	
(2) Räumlicher Geltungsbereich	
§ 4 Baukörper.....	9
§ 5 Dachgestaltung .....	9
§ 6 Dachaufbauten .....	10
§ 7 Fassade.....	11
§ 8 Wandöffnungen .....	12
§ 9 Sonnenschutz / Wetterschutz.....	13
§ 10 Werbeanlagen.....	13
§ 11 Einfriedungen .....	14
§ 12 Freiflächen.....	14
§ 13 Abweichungen .....	15
§ 14 Ordnungswidrigkeiten .....	15
§ 15 In-Kraft-Treten .....	15
II. Abbildungen und Fotos zur Erläuterung der Gestaltungssatzung .....	17
III. Kurzanalyse des historischen Bauegefüges im Altort von Sommerach .....	37
Denkmalliste, Urkataster.....	43
V. Kommunales Förderprogramm der Gemeinde Sommerach .....	45
IV. Allgemeine Informationen zur Städtebauförderung Verwendete und weiterführende Literatur.....	51





Vor der Vollendung haben die Götter den Schweiß gesetzt,  
und lang und steil ist der Weg zu ihr.

Hesiod: Werke und Tage

## **Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger!**

„Die Sommeracher in ihrem Leben unter sich, sind heitere und frohe Leute. Entrückt den trüben Wogen der Verführung leben sie in ihrem heimatlichen Dorfe friedsam und einträchtig zusammen. Ihr Stolz ist der Wein, ihre Freude die Musik und der Gesang. Ein edles Selbstbewusstsein findet in ihrem Benehmen Ausdruck“.

So Pfarrer Dionys Först, Priester von Sommerach von 1891 bis 1902, in seinem Buch über die Geschichte des Dorfes Sommerach am Main, das im Jahre 1902 herausgegeben wurde. War es nicht das einmalige städtebauliche Ensemble, die Unverwechselbarkeit einer historischen Dorfanlage und das strukturelle Gefüge von Straßen und Plätzen, weshalb sich die Menschen hier besonders zufrieden gaben? Alte Dörfer und Städte sind ein Ergebnis in Jahrhunderten gewachsener Harmonie. Sie sind auch zu Beginn des 21. Jahrhunderts für uns nicht nur Belastung und Verpflichtung, sondern sie bereichern unser Leben. Pflegen, Bewahren und Weiterentwickeln schafft die Identifikation des Einzelnen mit sich selbst, mit seiner Umwelt und mit der Gesellschaft, in der er lebt. Ein intaktes Dorf ist ein guter Boden für ein gesundes Selbstbewusstsein, für Sesshaftigkeit, für Tradition, für Eigenständigkeit, für ein Gefühl von Heimat und Zuhause.

Um unser würdiges Dorf zu erhalten, bedarf es großer gemeinsamer Anstrengungen. Die Bewahrung unseres erhaltenswerten Dorfbildes und die Beachtung des Denkmalschutzes sind mit die wichtigsten städtebaulichen Aufgaben unserer Zeit.

Anliegen dieser Gestaltungssatzung ist es daher mitzuhelfen, vorhandene Gestaltungsqualitäten zu erhalten, zu verbessern und Neues mit eigener Formensprache gut einzufügen.

Erkennen wir die Verpflichtung, den liebevollen und einzigartigen Charakter unseres Dorfes zu prägen und ihm neue Impulse zu geben.

**Sommerach am Main**, ist und soll es bleiben, **der Weinort zum Verweilen**.

13. August 2002

GEMEINDE SOMMERACH AM MAIN

Elmar Henke  
1. Bürgermeister



## Präambel

Der Altort von Sommerach hat sein charakteristisches Ortsbild über Jahrhunderte hinweg beibehalten und ist trotz vieler Veränderungen noch deutlich von den neuen Siedlungsgebieten zu unterscheiden. Insbesondere die erhaltene Parzellenstruktur, die Art und Dichte der Überbauung sowie die vielfältigen historischen Baudetails aus verschiedenen Epochen haben dazu beigetragen.

Diese städtebaulichen und baulichen Qualitäten sollen erhalten werden, gleichzeitig soll aber auch neue Architektur möglich sein, deren Formensprache sich jedoch in das gewachsene Gefüge des Ortes einfügen muß. Unproportionale Gebäude, unpassende Um- oder Anbauten sollen ersetzt und in Zukunft vermieden werden.

**Aufgrund von Art. 91, Abs. 1, Satz 1, 2 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erläßt die Gemeinde Sommerach, in Abstimmung mit der Regierung von Unterfranken, dem Landratsamt Kitzingen und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege folgende Gestaltungssatzung.**

Skizzen und Abbildungen sowie Analysen zum historischen Bauegefüge im Altort von Sommerach dienen der Erläuterung, sind aber nicht Bestandteil der Satzung!

## § 1 Generalklausel

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

## § 2 Sonstige Vorschriften und Bestimmungen

### (1) Bestandsschutz

Solange keine Gestaltungsänderungen, Sanierungs-, Modernisierungs- oder Baumaßnahmen vorgenommen werden, genießen alle rechtmäßig errichteten Gebäude, Anlagen und rechtmäßig vorgenommene Änderungen ungeachtet den Forderungen aus dieser Satzung Bestandsschutz.

### (2) Denkmalschutz

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

## § 3 Geltungsbereich

### (1) Sachlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst baugenehmigungspflichtige und nicht-baugenehmigungspflichtige Maßnahmen. Die Satzung gilt also auch für die

- Errichtung, Änderung, Instandsetzung, Beseitigung von baulichen Anlagen oder Teilen davon
- Gestaltung von privaten Freiflächen, inclusive Einfriedungen und Stützmauern

### (2) Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die Gestaltungssatzung ist der historische Ortskern von Sommerach einschließlich der Dorfmauer und der daran angrenzenden Kleingärten. Er ist nahezu dekkungsgleich mit dem Sanierungsgebiet. (Der beiliegende Abgrenzungsplan ist Bestandteil der Satzung.)



## § 4 Baukörper

- (1) Die für den Altort typischen Raumkanten sind zu erhalten; neue Gebäude müssen diese Raumkante aufnehmen, also direkt an der Straßenkante errichtet werden. Bauten dürfen nicht durch Vor- oder Rücksprünge zergliedert sein, sondern sind als kompakter Baukörper auszubilden.
- (2) Die natürliche Geländehöhe darf nicht verändert werden. Die Höhe der Sockel bzw. Kellergeschosse von Neubauten ist an den Bestand anzupassen.
- (3) Anbauten und Nebengebäude müssen sich dem Hauptbau unterordnen; ihr First muß daher mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptgebäudes sitzen; Anbauten in Verlängerung des bestehenden Hauptgebäudes mit gleicher Firstrichtung und Firsthöhe sind zulässig. Das Zusammenziehen benachbarter Einzelbaukörper in der Straßenfront oder im Dach ist nicht erlaubt. Bei der Umnutzung von Gebäuden muß das ursprüngliche Bauvolumen beibehalten werden. Gartenhäuschen und überdachte Freisitze sind als tragende Holzständer- oder schlanker Stahlkonstruktion auszuführen.

## § 5 Dachgestaltung

- (1) Die Hauptgebäude sind als Sattel-, Mansard-, Halbwalm- oder Vollwalm-dach, mit mittigem First und mind. 42° Neigung auszubilden. Historische Sonderdachformen sind zu erhalten. Anbauten an das Hauptgebäude müssen sich an dessen Dachgestaltung anpassen.
- (2) Nebengebäude sind mit einem Sattel- oder Pultdach mit 30–50° Neigung auszubilden. Bis zu einer Breite von 7,0 m dürfen Nebengebäude auch mit einem flacher geneigten Pultdach (bis zu 25° Neigung) ausgestattet sein. Bestehende Flachdächer können bis max. 20 m<sup>2</sup> als Terrasse genutzt werden, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen und wenn sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind. Schmale Nebengebäude bis zu einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> dürfen auch mit einem flacher geneigten Dach aus Titanzink, Blech oder Kupfer ausgebildet werden.
- (3) Der Dachüberstand darf am Ortgang maximal 0,20 m, an der Traufe maximal 0,30 m (ohne Rinne) betragen. Vorhandene Gebäude dürfen bei nachträglichen Dachausbauten eine Trauferhöhung von zwei Pfettenlagen (= 0,30 m) aufweisen. Bei Neubauten ist ein Kniestock von maximal 0,30 m erlaubt.
- (4) Dächer dürfen nur mit naturroten oder rotbraunen Tonziegeln gedeckt werden. Andere Farben und Materialien wie Beton-, Kunststoff- oder Blechziegel sind unzulässig. Engobierte Ziegel sind nicht zulässig.

## § 6 Dachaufbauten

- (1) Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 42° und nur als Einzelgauben zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf maximal ein Drittel der Trauflänge des Daches betragen. Sie müssen sich in Material, Farbe und Größe in die Dachfläche einfügen; Seitenverkleidungen aus Blech oder Kunststoff sind nicht zulässig.
- (2) Es sind Schlepp-, Walm- oder stehende Gauben möglich; pro Dach dürfen jedoch nur eine Gaubenart und ein Zwerchhaus errichtet werden. Die gesamte Gaubenbreite (Aussenbreite) darf maximal 1,30 m breit sein. Sie dürfen maximal so groß sein wie die darunter liegenden Fenster in der Fassade und müssen in ihrer Lage die vorgegebenen Fensterachsen aufnehmen. Der Abstand zwischen den Dachgauben muß mindestens ein Sparrenfeld, zum First und Ortgang jew. mindestens 1,50 m aufweisen. Doppelreihige Gauben sind erst ab einer Sparrenlänge von 8,0 m erlaubt. Die Größe der oberen Gauben darf maximal 0,3 m<sup>2</sup> betragen. Das Zwerchhaus darf maximal 3 Sparrenfelder breit sein. Der First des Giebels muß jeweils mindestens 1,50 m unter dem First sowie über der Traufe des Haupthauses liegen.
- (3) Dachflächenfenster zur Belichtung ausgebauter Dachräume sind nicht erlaubt. Technisch notwendige Dachliegefenster für Kaminkehrer, Reparaturarbeiten am Dach und zur Belichtung unausgebauter Dachräume dürfen maximal 0,54 x 0,85 m groß sein (lichte Öffnungsweite); sie sind nur auf der von öffentlichen Flächen nicht einsehbaren Dachseite zulässig. Dachfirste aus Glas sind nicht erlaubt.
- (4) Dachrinnen, Verwahrungen und Fallrohre sind mit dem üblichen Material (Kupfer, Zink) handwerklich auszuführen oder müssen in einer dem Dach bzw. der Fassade angepassten, zurückhaltenden Farbe gestrichen werden. Kunststoffrohre und -rinnen sind unzulässig.
- (5) Kamine müssen am First oder in Firstnähe aus dem Dach stoßen. Verkleidungen aus Blech oder Kunststoff sind untersagt.
- (6) Dachantennen und Satellitenschüsseln müssen bei traufständigen Gebäuden 2,0 m, bei giebelständigen Gebäuden 5,0 m Abstand zur Straßenfassade aufweisen. Antennen-, Solar- und Voltaikanlagen sind nur im rückwärtigen, vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich zulässig. Solar- und Voltaikanlagen sind flächenbündig anzubringen (auch auf Nebengebäuden möglich). Differenzblöcke zur Richtungsänderung von Solarzellen sind nicht erlaubt.
- (7) Krag- oder Vordächer sind im Ortsbild von Sommerach fremd. Dächer zum Schutz von Eingängen sind deshalb in Bereichen, die zum öffentlichen Raum orientiert sind, unzulässig. Ansonsten dürfen Vordächer maximal 1,0 m auskragen; sie dürfen max. 8 m<sup>2</sup> groß sein und müssen mit klarem Flachglas eingedeckt sein. Horizontale Vor- und Kragdächer aus Beton oder Kunststoff sowie umlaufende Kragplatten sind verboten.

## § 7 Fassade

- (1) Die Gesamtfassade der Gebäude ist hinsichtlich Material, Struktur und Farbe als Einheit zu betrachten; die Geschosse müssen zueinander Bezug nehmen. Massive Natursteinsockel dürfen nicht verputzt oder verkleidet werden. Auch bei einer Nutzung des Erdgeschosses als Geschäft müssen die tragenden Konstruktionselemente sichtbar bleiben (Mindestbreite der Pfeiler 0,30 m). Veränderungen oder Freilegungen von Fachwerk dürfen nur durchgeführt werden, wenn dies historisch begründet ist und sich dadurch kein Nachteil für das gesamte Erscheinungsbild der Fassade ergibt.
- (2) Die farbliche Gestaltung der Fassade ist auf die Befundsituation und die umgebende Bebauung abzustimmen. Verkleidungen aus Faserzementplatten, Kunststoff, Aluminium, Glas, Keramik oder anderen hochglänzenden Materialien sind untersagt. Aussenputze sind stets in traditioneller, geschleibter Verarbeitung als mineralischer Putz aufzubringen. Putzanstriche müssen mit Mineralfarbe ausgeführt werden. Vor der Genehmigung bzw. Erlaubnis (nach Art. 6 DSchG) können Farb- oder Putzproben verlangt werden.
- (3) Gliederungselemente ohne Bezug zur Konstruktion sind nicht erlaubt (Fachwerkatrappen, Zierputze etc.). Vor- bzw. Rücksprünge sind nur für Gesimse, Tür-, Fenster- und Torgewände zulässig. Historische Wandauskragungen müssen erhalten bleiben.
- (4) Bei der Umnutzung historischer Nebengebäude und Scheunen sind die Grundzüge bzw. Grundelemente der vorhandenen Gebäudestruktur zu erhalten. Ansonsten ist die Zulässigkeit mit den Festsetzungen dieser Satzung zu überprüfen.
- (5) Holzverkleidungen sind nur an Nebengebäuden erlaubt. Es dürfen nur heimische Holzarten verwendet und in traditioneller, einfacher Form verarbeitet werden.
- (6) Balkonkonstruktionen über Eck sind nicht erlaubt. Nachträgliche Anfügungen an historische Gebäude (Balkon, Loggia, Wintergarten) sind nur im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich von Gebäuden zulässig.

## § 8 Wandöffnungen

- (1) Fenster, Fenstertüren und Türen müssen in Anordnung, Grösse und Format eine rhythmische Fassadengliederung bilden. Alle Wandöffnungen müssen zu den Gebäudeecken mindestens 0,90 m Abstand halten. Doppelfenster müssen eine Pfostenbreite von mindestens 0,14 m aufweisen. Fensterbänder sind nicht erlaubt. Der Anteil der Wandfläche muß gegenüber der Fensterfläche insgesamt überwiegen.
- (2) Fenster sind auf ein einheitliches, stehendes Format zu beschränken. Fenster ab 0,80 m lichte Breite müssen als zu öffnende Fensterflügel konstruktiv teilbar sein. Sprossen sind glastrennend auszubilden; aufgesetzte, aufgeklebte oder aufgemalte Sprossen sind unzulässig. Die Verwendung von Kasten- oder Verbundfenstern wird empfohlen.
- (3) Fenstergewände sind bei massiven Gebäuden in Naturstein, bei Fachwerk-wänden in Holz auszuführen. Putzfaschen dürfen max. 0,10 bis 0,15 m breit sein. Fensterbänke dürfen nur aus Naturstein, Kupfer, Titanzink, Edelstahl oder Blei erstellt werden, Kunststoff ist untersagt.
- (4) Fensterrahmen und Türen sind in Massivholz herzustellen. Ihre Farbe muß naturbelassen, hell (beige–grau) oder gebrochen weiß gehalten werden. Die Verglasung muß aus Flachglas bestehen (Ausnahme: eine andere Verglasung ist am Gebäude historisch nachweisbar). Glasbausteine sind nicht erlaubt.
- (5) Tore sind in Massivholz bzw. als Stahlrahmenkonstruktion mit massiver Holzbrettverschalung, als zweiflügelige Dreh- oder Schiebetore auszuführen. Historische Toranlagen sind ausschließlich aus Massivholz zu fertigen. Garagentore dürfen maximal 2,50 m breit und hoch sein; bei Mehrfachgaragen muß ein Zwischenpfeiler von mindestens 0,30 m vorhanden sein. Tore von Scheunen oder landwirtschaftlichen Gerätehallen dürfen in Ausnahmefällen auch größer als 2,50 m sein.
- (6) Schaufenster sind nur in der Erdgeschoßzone zulässig; sie dürfen größer als die Fenster im Obergeschoß, jedoch maximal 2,0 m x 2,0 m groß sein; mehrere Schaufenster nebeneinander müssen mit 0,30 m starken Mauerpfeilern voneinander getrennt sein, so daß eine zusammenhängende Fassade gewahrt wird. Bestehende größere Schaufensterfronten, die nicht dieser Satzung entsprechen, müssen bei Baumaßnahmen an der Fassade zurückgebaut werden. Schaufenster müssen eine Laibung von mindestens 0,10 m aufweisen. Für die Materialwahl und Farbgebung der Schaufenster gelten die Bestimmungen wie zu Fenstern (siehe oben).

## § 9 Sonnenschutz / Wetterschutz

- (1) An Denkmälern und ortsbildprägenden Gebäuden (siehe beiliegenden Plan) dürfen ausschließlich Klappläden aus Holz verwendet werden. Rollläden sind im gesamten Geltungsbereich nicht erlaubt.
- (2) Markisen dürfen die Breite der Fenster nicht überschreiten. Historische Fassadenelemente (z.B. Gesimse, Gewändelaibungen) dürfen nicht verdeckt werden. Feststehende Markisen und Sonnenschutzanlagen dürfen maximal 1,0 m auskragen. Straßenrechtliche Bestimmungen sind gesondert zu beachten. Der Stoff der Markisen muß leinenfarbig sein.

## § 10 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen müssen sich stets der Erdgeschoßzone zuordnen (Ausnahme: Werbeausleger können auch im Obergeschoßbereich angebracht werden). Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeaufschriften auf den Markisen außer Eigenwerbung sind nicht erlaubt. Wandöffnungen (Schaufenster, Fenster, Türen) sowie wichtige konstruktive oder bauhistorische Elemente der Fassade dürfen nicht mit Werbeanlagen überklebt bzw. verdeckt werden. Werbeanlagen an der histor. Stadtmauer bzw. den Türmen sind unzulässig.
- (2) Die wahllose Anbringung oder Häufung von (verschiedenen) Werbeanlagen pro Fassade ist nicht erlaubt; pro Gebäudeseite ist nur eine Werbeanlage zulässig; Werbeanlagen, die aus mehreren Teilen bestehen, müssen einheitlich gestaltet werden. Die Gesamtlänge die Werbeanlage darf nur die Hälfte der Fassadenlänge betragen. Werbeanlagen sind als aufgemalte Schriftzüge, aufgesetzte Einzelbuchstaben oder Zeichen (maximal 0,45 m hoch) und als Ausleger möglich, Werbeanlagen aus Kunststoff oder Aluminium, sowie senkrechte Werbeanlagen sind nicht erlaubt. Historische Werbeanlagen müssen an Ort und Stelle erhalten bleiben.
- (3) Ausleger sind handwerklich zu gestalten und dürfen incl. Befestigung nicht mehr als 1,80 m auskragen. Straßenrechtliche Bestimmungen gelten daneben.
- (4) Firmenwerbungen (z.B. Brauereien) dürfen nur in Verbindung mit einer Ortsbezeichnung (z.B. Name der Gaststätte) genannt werden und müssen im Größenverhältnis dieser Ortsbezeichnung deutlich untergeordnet sein.
- (5) Zur Beleuchtung sind ausschließlich Einzelleuchten (z.B. Punktstrahler) zulässig. Grelle Farben, Neonlicht oder Signalfarben sowie blinkende, rotierende oder mit wechselndem Licht ausgestattete Werbeanlagen sind unzulässig.
- (6) Fahnen, Ständer, Sonnenschirme und Fahrradständer mit Produktwerbung sind nicht erlaubt. Fahnen zur Eigenwerbung sind bis zu einer Fläche von 2 m<sup>2</sup> zulässig, müssen jedoch der Gemeinde angezeigt werden.

## § 11 Einfriedungen

- (1) Private Grundstücke müssen innerhalb der Dorfmauer durch Mauern und Tore vom Straßenraum abgegrenzt werden; sie müssen mindestens 1,40 m hoch sein. Neue Einfriedungen müssen sich in Höhe, Farbe und Material an die dazugehörigen Gebäude anpassen.
- (2) Mauern sind in Naturstein (unverputzt) oder als verputztes Mauerwerk auszuführen. Betonmauern sind nicht erlaubt.
- (3) Abgrenzungen durch Zäune dürfen nur außerhalb der Dorfmauer angebracht werden. Sie sind ausschließlich aus Holz oder Eisen mit senkrechten Latten bzw. Stäben herzustellen. Ein niedriger Mauersockel bis ca. 0,20 m Höhe ist möglich.
- (4) Neue Hoftore dürfen nur in Massivholz erstellt werden; von aussen unsichtbare Stahlkonstruktionen sind jedoch möglich. Die seitlichen massiven Pfeiler und Mauern sind zu erhalten. Andere Hoftore sind nicht zulässig.

## § 12 Freiflächen

- (1) Private Freiflächen sind mit Naturstein- oder Betonpflaster zu befestigen. Betonpflaster muß ein der Natursteinpflasterung ähnliches lebendiges Erscheinungsbild der Oberflächen und Fugenbilder besitzen. Historisches Kalksteinpflaster ist zu erhalten und wo nötig behutsam auszubessern. Für wenig beanspruchte Flächen ist eine wassergebundene Decke, Kies, Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster möglich. Befestigungen aus Asphalt, Beton oder Waschbetonplatten sind untersagt.
- (2) Grünflächen müssen mit heimischen, standortgerechten Pflanzenarten bepflanzt werden. Als Begrünung von Mauern und Hauswänden werden die für Sommerach charakteristischen Weinsorten empfohlen.

### **§ 13 Abweichungen**

Von den Vorschriften dieser Satzung können vom Landratsamt Kitzingen im Einvernehmen mit der Gemeinde Sommerach, unter Voraussetzung des Art. 70 BayBO Abweichungen gewährt werden, wenn das Ziel der Satzung, das Ortsbild zu erhalten, nicht beeinträchtigt wird.

### **§ 14 Ordnungswidrigkeiten**

Wer dieser Satzung zuwiderhandelt, kann nach Art. 89, Abs. 1, Nr. 17 BayBO mit einer Geldbuße belegt werden. Die Höhe der Geldbuße bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalls. Sie kann gem. Art. 89 Abs. 1 BayBO bis zu 500.000,- Euro betragen.

### **§ 15 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sommerach, den 5. August 2002



Henke  
1. Bürgermeister





**ABBILDUNGEN UND FOTOS  
ZUR ERLÄUTERUNG  
DER GESTALTUNGSSATZUNG**



## Siedlungsstruktur / Bauefuge



Charakteristische Straßenrandbebauung im Altort: zweigeschossige, giebelständige Wohnhäuser mit Satteldach, äußerst knappem Dachüberstand am Ortgang, im Wechsel mit Hoftores und Nebengebäuden aneinander gereiht.



Herausragendes Hofensemble: stattliches Wohnhaus mit unverputztem Mauerwerk, kompakter Baukörper ohne Vor- und Rücksprünge in der Fassade; ruhige Dachfläche ohne Einschnitte oder Aufbauten, Belichtung über die Giebelseiten; Abschluss des Hofes durch hohe Mauern und Toranlage; zahlreiche histor. Baudetails erhalten.

## Erhalt des Scheunencharakters bei Umbau / Umnutzung



Typischer Scheunenbau aus Kalkstein-Mauerwerk mit nur zwei Fenstern und Tor, das Gebäude dient hier gleichzeitig als Abgrenzung des Altortes nach außen.



Verputzte Scheune mit nur einem Fenster und Tor; erhaltene Dacheindeckung aus handgefertigten Ziegeln; Scheune hier als rückwärtiger Abschluss des Hofes.

## Hofanlage mit Nebengebäuden



Historische Hofanlage mit neuer Nutzung: Hofraum und Nebengebäude werden als Freisitz, Aufenthalts- und Abstellraum genutzt, die historischen Nebengebäude und das Kalkpflaster wurden dabei erhalten.



## Neubau

Hervorragend eingefügter Neubau mit traditionellen Gestaltungsdetails: Bauvolumen, Dach, Ortsgang, Putz/Farbanstrich, Fassadenöffnungen, Fenster, Klappläden, überbaute Hofdurchfahrt, Fassadengrün.

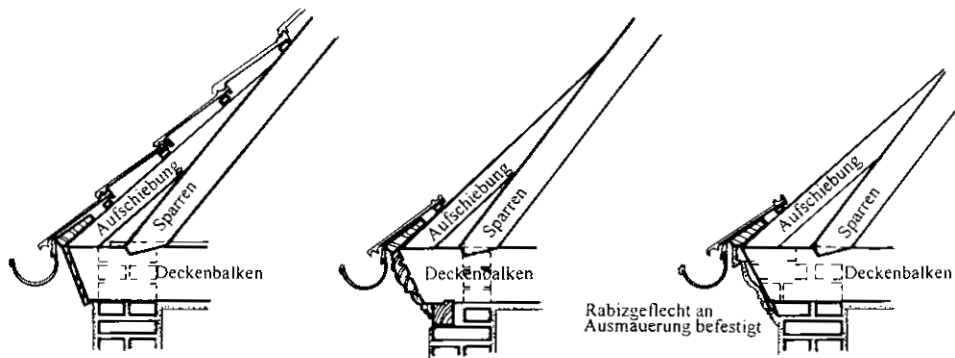
## Dachgestaltung



Voluminöses Dach mit Vollwalm, wie in Sommerach häufig, ruhige Dachfläche mit schmalen Fledermausgauben (nur zur Belüftung), profiliertes Traufgesims.



Traditionelle Dachkonstruktion mit Aufschiebling, sehr schmalem Dachüberstand an Ortgang und Traufe; Eindeckung mit Bieberschwanzziegeln, hier noch handgestrichene Ziegel.



Mit einfachem Gesimsbrett

Mit profiliertem Holzgesims

Mit profiliertem Putzgesims

### Beispiele fränkischer Ortgangausbildungen



Mit Wind- und Ortgangbrett  
als Zahnleiste

Nur mit Ortgangbrett  
als Zahnleiste



Eingeschossiger Bau mit mittig angeordnetem Zwerchhaus,  
keine weiteren Dachaufbauten vorhanden;  
Gebäude leider stark sanierungsbedürftig.

## Dachaufbauten



Neue, gut eingefügte Schleppegauben an histor. Gebäude für nachträglichen Dachausbau; dadurch konnten die historischen kleinen Giebelfenster im Dach erhalten werden.



Schlichte Satteldachgauben auf Neubau mit seitlicher Schieferverkleidung; konstruktiv geteilte Fenster; der Kamin tritt erst am First aus der Dachhaut hervor.



## Fassaden aus Fachwerk



Wohnhaus mit einfachem, konstruktivem Fachwerk im Obergeschoss (OG), das gemauerte Erdgeschoss (EG) ist verputzt.



Gebäude mit massivem EG und Fachwerk im OG; das reiche Zierfachwerk sitzt bewusst an der Straßenseite und hebt sich durch die Farbgestaltung deutlich vom EG ab; Fenster und Farbe im EG wohl nachträglich verändert.

## Fassaden aus Mauerwerk



Stattliches Wohnhaus mit dem für Sommerach typischen unverputztem Kalksteinmauerwerk; Gebäudeecken, Tür- und Fenstergewände sowie hier auch der seitliche Torbogen sind in dem leichter zu bearbeitenden Sandstein angefertigt.



Massives, verputztes Gebäude mit hellem Putzanstrich auf Mineralbasis; Tür, Tor und Fensterrahmen sind farblich abgesetzt.

## Fassadengliederung / Fenster



Rhythmische Fassadengliederung allein durch die regelhafte Anordnung der Wandöffnungen; keine horizontale Trennung der Geschosse; alle Fenster in einheitlichem Format und gleicher Gestaltung; Sandsteingewände und Putz sind farblich aufeinander abgestimmt; konstruktiv geteilte Fenster mit einer vertikalen Mittelsprosse.



Fassadengliederung in Form von durchlaufenden Geschossgesimsen aus Sandstein und mit durchgehenden Fensterreihen; Fensterrahmen in Holz mit „echten“ Sprossen und Kämpfer, Klappläden; Schaufenster nicht überdimensioniert, sondern in gleichem Format gehalten.

## Türen / Tore



Erhaltene histor. Toranlage mit überbauter Durchfahrt an einem Traufseithaus; rundbogiges Sandsteingewände mit Radabweisern; Tor mit integrierter Pforte aus Massivholz; erhaltene Details wie Türdrücker, Ziehklingel; Fassadenbegrünung; jedoch Parkverbot-Schild eher störend.



Erhaltene histor. Haustür aus den ortstypischen Materialien: Gewände aus Sandstein; Tür komplett aus Massivholz; Belichtung des Flures durch Oberlicht; schöne Detailgestaltung (verzierte Türfüllungen, Türdrücker); Fassadenbegrünung; unpassend der moderne Briefkastenschlitz.

## Türen / Tore



Modernes Tor an Hofeinfahrt in schlichter Formensprache: vertikal angeordnete Holzbretter, gelungene, unaufdringliche Farbgebung, passend zu den umgebenden Flächen und Mauern aus Kalkstein.



Moderne Haustür in traditioneller Gestaltung; wenige Materialien verwendet: Massivholz, Glas, Schmiedeeisen; Belichtung durch Glasfeld im oberen Türfeld und durch Oberlicht.

## Werbeanlagen

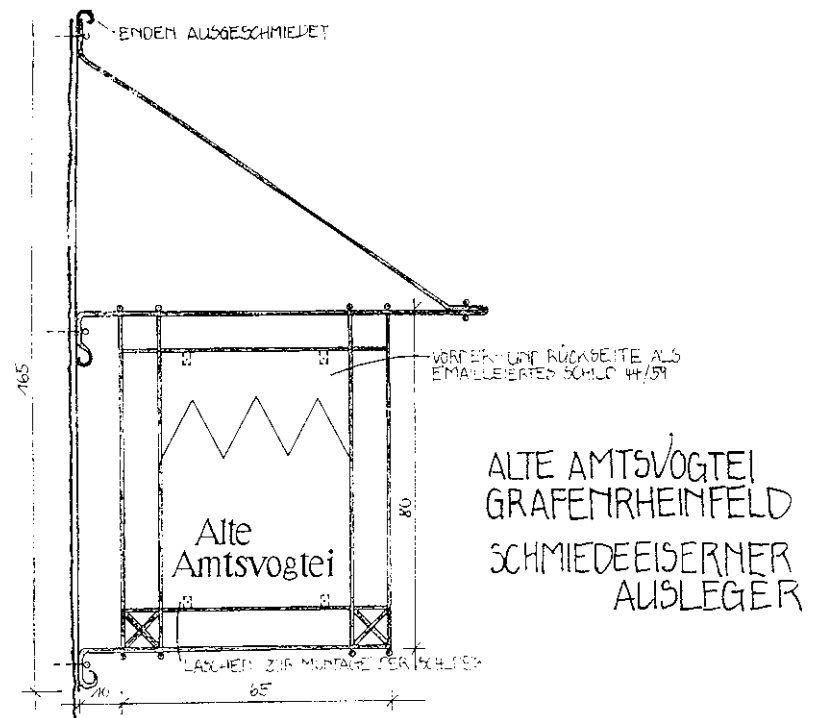


Historische Werbeschrift mit aufgemalten Buchstaben, farblich mit Fassade abgestimmt, interessant hierbei die spezielle Eigenwerbung der Metzgerei mit Gasthaus als „Radfahrer-Station“.



Werbeschrift mit aufgesetzten Einzelbuchstaben, Beleuchtung durch zwei Punktstrahler.

## Ausleger



Moderner Ausleger aus geschmiedetem Stahl.



Handwerklich gefertigter, historischer Ausleger; kunstvoll verziert.

## Einfriedungen



Harmonisch gestaltete neue Einfriedung am Rande des Altortes: Mauersockel aus Kalkstein, mit Wilden Wein bewachsen; darüber ein einfacher Eisenzaun mit senkrechten Stäben und verzierten Spitzen.



Charakteristische Abgrenzung eines Grundstücks durch hohe Kalksteinmauer, hier sogar beidseits eines Fußweges; an den Zugängen Sandstein verwendet; Nebengebäude werden häufig an die Mauer angebaut.



## Freiflächen



Unbefestigte Hofzufahrt mit wassergebundener Decke, versickerungsfähige Oberfläche, fließender Übergang zur seitlichen Grünfläche.



Befestigte Hofeinfahrt mit neuem Kalkpflaster, in engen Reihen verlegt; filigrane Gliederung und gleichzeitig Entwässerung durch zweizeilige Rinne; üppige Begrünung der Randbereiche.

## Begrünung



Kleingärten entlang der Dorfmauer des Altortes sind als Nutzgärten bewirtschaftet; zusammen mit den Blumen und Sträuchern bilden sie einen harmonischen und naturnahen Übergang in die Landschaft.

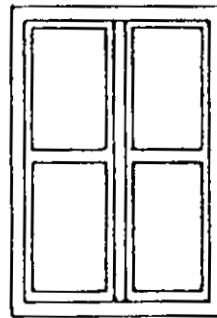


Zahlreiche begrünte Wände, Tore und Mauern beleben den sonst steinernen Eindruck innerhalb des Altortes; als Fassadengrün werden in der Regel echte Weinstöcke gepflanzt; sie gliedern zudem die Häuserwände zwischen EG und OG; überhängende Weinranken schützen den Fußgänger auf dem Gehweg wie ein „Dach“.

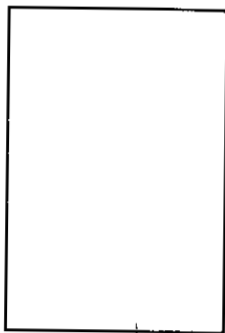
## Gut proportionierte Fensterformate und mögliche Unterteilungen



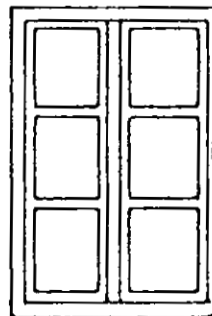
Format stehend 1:2



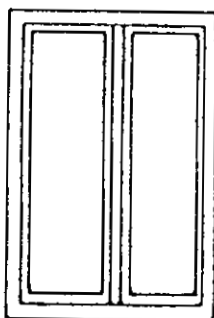
2 Flügel je 1 Quersprosse



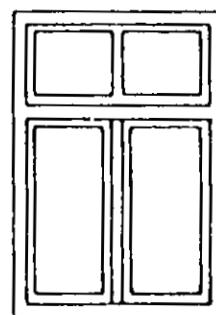
Format stehend 2:3



2 Flügel je 2 Quersprossen

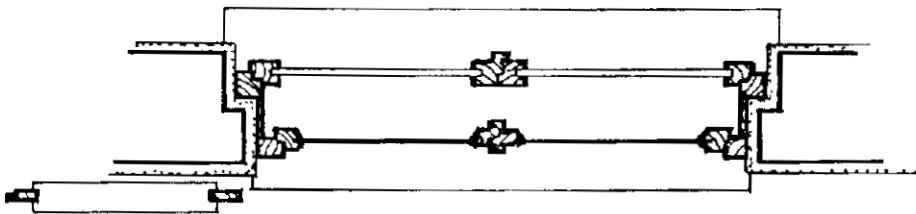
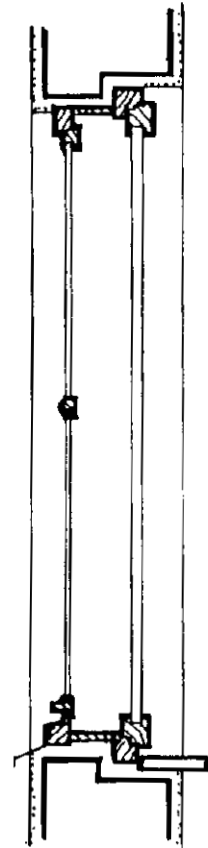
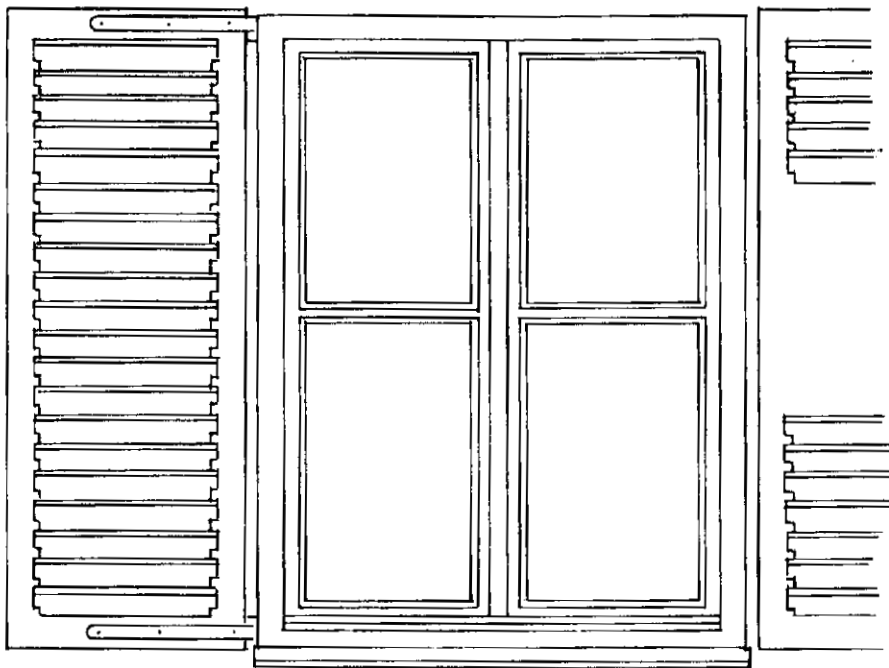


2 Flügel mittig geteilt



mit Oberlicht  
fester Kämpfer

## Beispiel zur Erhaltung eines alten Sprossenfensters



Ergänzung zum Kastenfenster:  
Innere Flügel mit Isolierverglasung  
Komplettierung mit Klappläden

# **HISTORISCHES BAUGEFÜGE**



## Kurzanalyse des historischen Baugesüges im Altort von Sommerach

### 1. Städtebauliche Merkmale

#### **Beschreibung des Ensembles:**

Das befestigte Weinbauerdorf besitzt einen klar gegliederten Grundriß: innerhalb der im Oval geführten Ortsmauer verläuft die Marktstraße der Längsachse nach; ihre leicht verschobene Lage läßt nur eine einseitige Abzweigung von Nebengassen zu, die sich durch rechtwinklige Führung auszeichnen. Die Umbauung der Pfarrkirche und ihre Abriegelung gegen den Markt hin läßt auf eine ursprüngliche Eigenbefestigung des Kirchenbezirks schließen. Die Marktstraße erweitert sich vom Schwarzacher Tor stetig nach Westen und bildet vor dem Rathaus einen breiten Platz. Stattliche Weinbauernhöfe des Barock umschließen die Platzstraße; auf der Nordseite wenden sie dem Straßenraum jeweils die Giebelseite ihres Wohngebüudes und ein breites Hofportal zu, während auf der Südseite die Traufstellung der Wohnhäuser eine geschlossene Front ergibt. In den Nebengassen besteht die Bebauung aus Häckerhöfen und Kleinhäusern, meist aus dem 18. und 19. Jahrhundert, durchmischt mit einigen stattlichen Barockbauten. Unter den Nebengassen besitzt die auf das Maintor zulaufende Maintorstraße übergeordnete Bedeutung. Die Ortsbefestigung aus Mauer und Türmen, im 15./16. Jahrhundert entstanden, hat sich auf der Mainseite größtenteils erhalten. Nach Nordosten läßt sich ihr Verlauf am Weg ablesen, der an der Hinterseite der Grundstücke entlangläuft. Zwei Torhäuser sind noch vorhanden: das Schwarzacher- und das Maintor.

#### **Historisches Ortsgefüge:**

- Durch die Befestigung mit der Dorfmauer und dichte Bebauung innerhalb vermittelt Sommerach einen städtischen Raumeindruck.
- Den Mittelpunkt des Dorfes bildet die breite, marktartig angelegte Hauptstraße, die sich nach Nordwesten, zum Rathaus hin trichterförmig öffnet. Der traufständige Bau bildet damit die „obere“ Raumkante des Straßenzuges. Am gegenüberliegenden „Ende“ verschmälert sich die Hauptstraße sehr stark und wird durch das noch erhaltene Schwarzacher Tor räumlich geschlossen.
- Hinter dem Rathaus liegt der Kirchplatz mit der Pfarrkirche, das „geistliche“ Zentrum des Ortes.
- Um die Stadtmauer herum befinden sich Kleingärten und Streuobstwiesen, die durch einen umlaufenden Fußweg bzw. schmalen Fahrweg erschlossen sind.
- Abgesehen von den Neubaugebieten nördlich des Altortes hat sich der ursprüngliche Siedlungsbereich nahezu unverändert erhalten; der historische Ortskern mit der umgebenden Mauer ist somit noch heute deutlich zu erkennen.

#### **Straßenräume / Raumkanten:**

- Die Hauptstraße zeigt eindeutig den Ausgangspunkt der Siedlung als Straßendorf: hier liegen sehr große Grundstücke mit stattlichen Wohnhäusern. An der Nordseite der Hauptstraße ist die Bebauung einzeilig geblieben.
- Die Nordheimer Straße liegt in Verlängerung der Hauptstraße, ist jedoch deutlich schmaler und besitzt deshalb nicht mehr die zentrale Funktion einer „Marktstraße“ auf. Das Rimbacher Tor am Ende der Nordheimer Straße ist nicht mehr erhalten.

- An der Südseite der Hauptstraße zweigen in regelhafter Abfolge geradlinige Gassen ab, die das restliche Siedlungsgebiet innerhalb der Stadtmauer erschließen.
- Neben der breiten Hauptstraße und dem Kirchplatz sind nur wenige kleine Platzräume an vorhanden.
- Alle Straßen und Gassen werden von Bauten direkt am Straßenrand eingerahmt, die zusammen stets geschlossene Raumkanten bilden. Giebelständige Häuser mit seitlichen Toranlagen oder traufständige Häuser, teilweise mit überbauter Tordurchfahrt, prägen das Erscheinungsbild der Straßen und Gassen. In der Regel besitzen die Häuser zwei Geschosse, wenige sind eingeschossig.
- Etliche Häuser besitzen zumindest zur Straße hin ein Voll- oder Halbwalmdach (ortsbildprägend!). Aufgrund der recht steilen Dachneigung wird somit ein sehr großes Dachvolumen erreicht. Besonders eindrucksvoll zeigt sich die Nordseite der Hauptstraße mit der gestaffelten Anordnung der Häuser mit Vollwalmdach.

## **Dachlandschaft:**

- Die Hofstellen setzen sich in der Regel aus mehreren, mindestens 3 Gebäuden zusammen: Wohnhaus, Scheune und Nebengebäude, die zum teil noch als Winzerhöfe bewirtschaftet werden.
- Die dichte Überbauung innerhalb der Dorfmauer führt zu der charakteristischen vielgestaltigen Dachlandschaft im Altort.
- Alle Gebäude sind mit roten Ziegeln eingedeckt und besitzen ruhige Dachflächen (keine Einschnitte, Aufbauten, kaum Dachgauben), so daß sich die reiche Dachlandschaft dennoch als Einheit darstellt.
- Alle Privatbauten ordnen sich in der Höhe den öffentlichen Sonderbauten unter. So überragt der spitze, typische „Echter-Turm“ der Kirche den übrigen Siedlungskern. Selbst das Rathaus fügt sich in das einheitliche Bauegefüge ein (zwei Geschosse, Walmdach, relativ schlichte Fassadengestaltung).
- Die Hofanlagen sind überwiegend in „Hakenform“ angeordnet; mit der Nachbarbebauung erscheinen sie jedoch eher als Dreiseithöfe. Den rückwärtigen Abschluß der Hofstelle bildet die Scheune und / oder die Dorfmauer. Zur Straße hin wird der Innenhof oft durch eine hohes Hoftor und eine Mauer geschlossen.

## **2. Ortstypische historische Baumerkmale**

### **Grundsätzliches:**

Die ortstypischen Gestaltungselemente von Sommerach stehen von je her in Bezug zu den naturräumlichen, städtebaulichen und sozialen Gegebenheiten des Dorfes. Gestaltung, technische Ausführung und beheimatetes Handwerk beeinflussen sich gegenseitig. Die traditionellen Bauformen orientieren sich stets an funktionalen Gesichtspunkten. Das Baumaterial stammt aus der unmittelbaren Umgebung, da lange Anfahrtswege zu kostspielig waren. Lediglich die dörflichen Sondergebäude wie etwa Kirche, Gasthaus oder die ehem. Freihöfe sind reicher verziert und mit teureren Materialien ausgestattet. Dennoch dominiert bei allen öffentlichen und privaten Gebäuden eine klare Formensprache gegenüber einer allzu großen Vielfalt an Material und Form (keine unnötigen Schnörkeleien). Die in Sommerach überwiegend verwendeten Baustoffe sind:



- Kalkstein: für Fassaden, Einfriedungen, Befestigung der Straßen und Hofräume
- Sandstein: für Fenster- /Türgewände, Ecklisenen, Pfeiler von Toren und Pforten
- Holz: Fachwerk, Dachstuhl, Tore, Türen, Fenster

Muschelkalk ist dabei das meist verwendete Material; zahlreiche, unverputzte Fassaden mit Muschelkalk-Sichtmauerwerk sind für Sommerach ortsbildprägend.

## Baukörper

- Alle Wohn- und Wirtschaftsgebäude besitzen einfache, ruhige Baukörper, ohne Vor- und Rücksprünge.
- Wohnhäuser sind in der Regel zweigeschossig; nur wenige sind eingeschossig.
- Nebengebäude bestehen aus einem Geschoß. Die Scheunen erreichen mit ihrem Dach die Höhe der Wohnhäuser.
- Anbauten sind in Form und Größe dem Hauptbau untergeordnet.

## Dach

- Wohngebäude und Scheunen besitzen ein Satteldach, Halbwalmdach oder Vollwalmdach, stets mit mittigem First. Kleine und schmale Nebengebäude können mit einem Pultdach abgedeckt sein.
- Die Dachneigung beträgt stets ca. 45°; der Übergang zwischen Dach und Wand ist – wie traditionell in ganz Franken – äußert knapp ausgeführt. Auch am Ortsgang ist in der Regel kein Überstand vorhanden; die Traufe ist teilweise mit einem steinernen Traufgesims oder einem Aufschiebling ausgestattet.
- Alle Dachflächen sind traditionell mit roten Tonziegel eingedeckt. Einige Nebengebäude sind noch mit handgestrichenen Ziegeln gedeckt.
- Die Belichtung des Dachraumes erfolgt grundsätzlich über die Giebelseiten (beim Satteldach). Zusätzliche Belichtungsmöglichkeiten mittels Dachgauben sind nur sehr selten vorhanden. Dacheinschnitte oder sonstige Aufbauten sind nicht üblich!

## Fassade

- Die Gliederung der Fassade erfolgt hauptsächlich über die Anzahl, Lage und Art der Wandöffnungen, teilweise zusätzlich über horizontale Fassadengliederungen. Andere Fassadenverzierungen sind nur an stattlichen Höfen (ehem. Freihöfen) zu finden.
- Alle Wandöffnungen (Fenster, Türen) fügen sich als rhythmische Gliederung in die Fassade ein, unter Achtung der Proportion des Gesamtgebäudes (Höhe, Länge, Breite).
- Horizontale Fassadengliederungen sind in Sommerach durch horizontale Sandsteingesimse zwischen den Geschossen ausgebildet. In einigen Fällen wird die Fassade auch durch Materialwechsel gegliedert: massives, verputztes Erdgeschoß und fachwerk-sichtiges Obergeschoß.
- Hervorstechendes Merkmal vieler Häuser im Altort ist das unverputzte Muschelkalksichtmauerwerk, daneben sind jedoch auch verputzte Fassaden üblich. Die glatten Kalk- oder Kalkzementputze werden ohne Lehren aufgezogen. Als Anstrich werden stets Mineralfarben oder Kalk-Kasein-Farben verwendet, z. B. in Erd- und sandfarbenen Tönen. Sockel und Fassaden werden grundsätzlich nicht verkleidet. Ecken, Fenster- und Türgewände sind häufig aus Sandstein gefertigt.

## Fenster / Türen

- Für das Erscheinungsbild des Gesamtgebäudes ist stets entscheidend, daß die Anordnung und Größe der Öffnungen in einem harmonischen Verhältnis von Fenster- zu Wandfläche steht. Alle Fenster an einem Gebäude weisen dasselbe Format auf, lediglich im Dachgeschoß kann die Fenstergröße variieren. Sie besitzen grundsätzlich stehende Formate und scheidentrennende Sprossen. Fensterrahmen und Türen sind ausschließlich in Holz hergestellt. Fenster- und Türgewände sind häufig aus Sandstein, oder aber im Putz farblich leicht abgesetzt. Die Fenster werden in der Regel durch Klappläden aus Holz verdunkelt.

## Werbeanlagen

- Werbeschriften werden in Form von Einzelbuchstaben auf die Fassade, zwischen Erd- und Obergeschoß geschrieben.
- Ausleger sind individuell und handwerklich angefertigt.
- Sonstige Informationen von Läden und Gaststätten gehören hinter die (Schau-) Fenster und nicht an die Scheibe.

## Einfriedungen / Tore

- Einfriedungen bestehen im Altort von Sommerach meist als Mauern oder Toranlagen.
- Die Hofräume sind zur Straße oft mit stattlichen Toranlagen abgeschlossen; bei großen Hofzufahrten sind die Tore in einer Kalksteinmauer integriert. Die meist rundbogigen Torgewände sind aus Sandstein und zum Teil aufwändig gestaltet.
- Die rückwärtige Grundstücksgrenze bildet häufig die Dorfmauer aus Muschelkalk.
- Torflügel und Eingangstüren sind in Holz gearbeitet.

## Wege / Hofflächen

- Freiflächen sind nur im unbedingt notwendigen Bereich versiegelt; Zufahrten und Hofräume werden mit Kalksteinpflaster befestigt.

## Begrünung

- Traditionelle Nutzgärten mit Wein, Obst, Gemüse und Blumen sind um die Dorfmauer angelegt.
- Innerhalb der Dorfmauer sind Grünelemente in Form einiger Gärten, als Hofbaum und vor allem durch Fassadenbegrünung vorhanden.
- Vorgärten sind nicht vorhanden.
- In den Gärten finden ausschließlich heimische und standortgerechte Pflanzenarten Verwendung, da sie direkten Nutzen für Mensch und Tier bringen.

## Denkmalliste

- **Ensemble Sommerach.** Umgrenzung: Ortsmauer unter Einschluß der Grabenzone.
- **Ortsbefestigung.** Die Ortsbefestigung aus Mauer und Türmen, im 15./16. Jh. entstanden, hat sich auf der Mainseite größtenteils erhalten. Nach Nordosten läßt sich ihr Verlauf am Weg ablesen, der an der Hinterseite der Grundstücke entlangläuft. Zwei Torhäuser sind noch vorhanden: das Schwarzacher- und das Maintor. [Fl.Nr. 72, 73, 98, 129, 160, 161/2, 163, 163/2, 164, 167, 168, 171]
- **Häckergasse 2.** Ausleger, frühes 19. Jh. [Fl.Nr. 109]
- **Häckergasse 11.** Walmdachhaus, Bruchsteinmauerwerk, mit geohrten Fenster- und Türrahmungen, bez. 1721. [Fl.Nr. 93]
- **Häckergasse 15.** Walmdachhaus mit geohrten Fensterrahmungen, 18./19. Jh. [Fl.Nr. 95]
- **Häckergasse 16.** Mansarddachhaus mit geohrten Rahmungen und Hoftor, 18. Jh. [Fl.Nr. 103]
- **Häckergasse 17.** Walmdachhaus mit geohrten Fensterrahmungen, 18./19. Jh. [Fl.Nr. 96]
- **Hauptstraße.** Dorfbrunnen mit Figur des hl. Georg, 1813.
- **Hauptstraße 1.** Giebelhaus mit Fachwerkobergeschoß, bez. um 1600. [Fl.Nr. 42]
- **Hauptstraße 2.** Gasthof, stattlicher Traufseitbau des 18./19. Jh.; Ausleger. [Fl.Nr. 144]
- **Hauptstraße 3.** Halbwalmdachhaus mit rundbogiger Toreinfahrt, frühes 19. Jh. [Fl.Nr. 43]
- **Hauptstraße 4.** Traufseithaus mit Tordurchfahrt, bez. 1868. [Fl.Nr. 143]
- **Hauptstraße 6.** Traufseithaus mit profilierten Rahmungen, 18. Jh. [Fl.Nr. 142]
- **Hauptstraße 7.** Walmdachhaus mit geohrten Rahmungen, 18. Jh. [Fl.Nr. 47]
- **Hauptstraße 8.** Walmdachhaus mit geohrten Rahmungen, 18./19. Jh. [Fl.Nr. 141]
- **Hauptstraße 9.** Walmdachhaus mit geohrten Rahmungen, bez. 1786. [Fl.Nr. 48]
- **Hauptstraße 10.** Gasthof, Barockbau, bez. 1709; Ausleger. [Fl.Nr. 111]
- **Hauptstraße 11.** Walmdachhaus mit geohrten Rahmungen, 17./18. Jh. [Fl.Nr. 49]
- **Hauptstraße 12.** Traufseithof, Bruchsteinmauerwerk, mit rundbogiger Toreinfahrt, frühes 19. Jh.; Holztür um 1830/40. [Fl.Nr. 110]
- **Hauptstraße 13.** Hausfigur: Madonna mit Kind; barock. [Fl.Nr. 50]
- **Hauptstraße 14.** Walmdachhaus mit Fachwerkobergeschoß, 18. Jh. [Fl.Nr. 89]
- **Hauptstraße 15.** Traufseitbau mit Halbwalmdach, 1. Hälfte 19. Jh.; Vesperbild in Nische, bez. 1615 oder 1655. [Fl.Nr. 52]
- **Hauptstraße 16.** Walmdachhaus mit Fachwerkobergeschoß, frühes 19. Jh. [Fl.Nr. 88]
- **Hauptstraße 17.** Stattlicher Zweiflügelbau des 17./18. Jh., in der Anlage älter; ehem. Befestigungsturm mit spätgotischen Maßwerkfenstern. [Fl.Nr. 54]
- **Hauptstraße 20.** Giebelhaus, Fachwerkbau, bez. 1666. [Fl.Nr. 58]
- **Hauptstraße 22.** Schwarzacher Tor. [Fl.Nr. 56]
- **Kirchplatz 2.** Kath. Pfarrkirche St. Eucharius, Langhaus 1560, Turm 1583 über älterem Untergeschoß, Chor 1756; mit Ausstattung. [Fl.Nr. 39]
- **Kirchplatz 3.** Rathaus, ehem. Schulgebäude, 1821, über älterem Kern. [Fl.Nr. 41]
- **Kirchplatz 14.** Traufseithaus, mit geohrten Fenster- und Türrahmungen, 1. Hälfte 19. Jh. [Fl.Nr. 24]
- **Maintorstraße 1.** Mansarddachhaus mit geohrten Fensterrahmungen und Lisengliederung, 18. Jh.; Hoftor. [Fl.Nr. 112]
- **Maintorstraße 3.** Walmdachhaus, Bruchsteinmauerwerk, 18./19. Jh. [Fl.Nr. 113]
- **Maintorstraße 4.** Hofanlagen, 19. Jh. über älterem Kern. [Fl.Nr. 139]
- **Maintorstraße 6.** Giebelhaus, Fachwerkgiebel, 18./19. Jh. [Fl.Nr. 136]
- **Maintorstraße 9.** Walmdachhaus mit rustizierten Ecklisenen, 18./19. Jh. [Fl.Nr. 116]
- **Maintorstraße 15/17.** Mansarddachbau mit barocker Fassade, Mitte 18. Jh.; Hoftor. [Fl.Nr. 120]
- **Maintorstraße 23.** Mansarddachbau mit geohrten Fensterrahmungen, bez. 1713. [Fl.Nr. 123]
- **Maintorstraße 25.** Maintor. [Fl.Nr. 127]
- **Nordheimer Straße 1.** Giebelhaus, Obergeschoß Zierfachwerk, um 1700. [Fl.Nr. 199]

- **Nordheimer Straße 2.** Giebelhaus mit Fachwerkobergeschoß, 17. Jh. [Fl.Nr. 23]
- **Nordheimer Straße 3.** Walmdachhaus mit Figurennische, bez. 1696; Hoftor. [Fl.Nr. 200]
- **Nordheimer Straße 4.** Steinrelief: Marienkrönung, bez. 1807. [Fl.Nr. 22]
- **Nordheimer Straße 11.** Halbwalmdachbau, Bruchsteinmauerwerk, 1.Hälfte 19. Jh.; Hoftor, 17.Jh.; Kreuzschlepper und Muttergottes, 18. Jh. [Fl.Nr. 204]
- **Nordheimer Straße 13.** Ehem. Hofanlage, Zweiflügelbau mit geohrten Fensterrahmungen, 18.Jh.; Scheune mit Treppengiebel, 16. Jh. [Fl.Nr. 205]
- **Turmstraße 2.** Giebelhaus, Fachwerkobergeschoß, 18. Jh. [Fl.Nr. 86]
- **Untere Maintorgasse 1.** Erdgeschossiges Halbwalmdachhaus, 18./19. Jh. [Fl.Nr. 166]
- **Untere Maintorgasse 9.** Satteldachbau mit geschwungenem Giebel und Fachwerkobergeschoß, um 1600. [Fl.Nr. 175]
- **Volkacher Straße 2.** Mansarddachbau, Bruchsteinmauerwerk, frühes 19. Jh.; in der Hofmauer vier Wappensteine, 16./17. Jh. [Fl.Nr. 37]
- **Volkacher Straße 3.** Fachwerkhaus, 18./19. Jh. [Fl.Nr. 35]
- **Winzerstraße 1.** Halbwalmdachhaus, Bruchsteinmauerwerk, bez. 1845. [Fl.Nr. 145]
- **Winzerstraße 2.** Schopfwalmdachhaus, verputztes Fachwerk, 18./19. Jh. [Fl.Nr. 197]
- **Winzerstraße 9.** Traufseithaus mit rundbogiger Toreinfahrt, bez. 1696. [Fl.Nr. 148]
- **Winzerstraße 10.** Satteldachhaus, Obergeschoß verputztes Fachwerk, 18./19.Jh. [Fl.Nr. 192]
- **Winzerstraße 12.** Eingeschossiges Nebenhaus mit geohrter Fensterrahmung, 18. Jh. [Fl.Nr. 191]
- **Winzerstraße 22.** Frackdachhaus, verputztes Fachwerk, 18. Jh. [Fl.Nr. 165]
- **Winzerstraße 26.** Halbwalmdachhaus, Bruchsteinmauerwerk, 1. Hälfte 19. Jh. [Fl.Nr. 161]
- **Winzerstraße 32.** Fachwerkhaus mit Halbwalmdach und Figurennische, erbaut 1561. [Fl.Nr. 128]

(Stand: Januar 2000)

## Wichtige Anmerkungen zu dieser Denkmalliste:

Die Denkmalliste ist nicht als abgeschlossen zu betrachten. In Zweifelsfällen kann der jeweils aktuelle Stand der Denkmalliste beim Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder beim Landratsamt erfragt werden.

Die Beschreibungen in der Denkmalliste sind nicht erschöpfend; so können auch in der Liste nicht explizit genannte Nebengebäude Denkmaleigenschaft im Sinne des DSchG besitzen. In der Praxis sind (schon durch den Nähebereich gemäß Art. 6 DSchG) alle Maßnahmen im Umfeld von Bau- oder Kunstdenkmälern mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

# **KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM**



# **Kommunales Förderprogramm der Gemeinde Sommerach in Verbindung mit der Gestaltungssatzung**

für die Durchführung privater Baumaßnahmen erläßt  
die Gemeinde Sommerach folgendes Förderprogramm:

## **1. Geltungsbereich und Grundlage**

Der Geltungsbereich der Förderung liegt im Gebiet der Gestaltungssatzung. Gefördert werden Maßnahmen, die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen! (siehe beiliegenden Abgrenzungsplan).

Dem kommunalen Förderprogramm liegt die Gestaltungssatzung sowie die Vorbereitenden Untersuchungen zur Altortsanierung von Sommerach gem. § 141 BauGB zugrunde.

## **2. Ziel und Zweck der Förderung**

Ziel und Zweck des kommunalen Förderprogrammes ist die Erhaltung des Altortes von Sommerach mit seinem typischen Siedlungsgefüge und den noch vorhandenen historischen Bauten/Bauteilen. Daneben soll die Weiterentwicklung des Altortes bei Neu-, An- oder Umbauten durch geeignete Gestaltungsmaßnahmen nach Vorgabe der Gestaltungssatzung gelenkt werden.

Um das Engagement der Eigentümer für die Ortsbildpflege zu stärken und zu unterstützen, soll der Mehraufwand für die ortsgerechte Gestaltung durch das vorliegende kommunale Förderprogramm gemindert werden.

Es soll eine Mithilfe zur Deckung des denkmalpflegerischen Mehraufwandes sein.

## **3. Gegenstand der Förderung**

Folgende Arten von Baumaßnahmen können gefördert werden:

- 3.1 Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der vorhandenen Gebäude mit ortsbildprägendem Charakter; insbesondere Maßnahmen an Fassaden einschließlich Fenstern und Türen, Dächern einschließlich Dachaufbauten, Hoftores und Hofeinfahrten, Einfriedungen und Treppen mit ortsbildprägendem Charakter
- 3.2 Anlage und Neugestaltung von Vor- und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, wie z.B. durch ortstypische Begrünung und Entsiegelung
- 3.3 Umbau- oder Anbaumaßnahmen, Ersatzbauten, Neubauten

Werden an einem Objekt (Grundstücks- bzw. wirtschaftliche Einheit) mehrere Teilmaßnahmen durchgeführt, z.B. Sanierung der Fenster und Dacheindeckung, so gilt dies als Gesamtmaßnahme.

Bei umfassenden Baumaßnahmen, die in Form von Kostenerstattungsbeträgen nach den Städtebauförderungsrichtlinien gefördert werden, entfällt eine Förderung nach diesen Richtlinien.

## **4. Grundsätze der Förderung**

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

- 4.1 Erhaltung der Grundstücks- und Parzellenstruktur und Stellung der Gebäude
- 4.2 Dichte und Höhe der Bebauung
- 4.3 Dachlandschaft und Dacheindeckung
- 4.4 Fassadengestaltung incl. Sockel
- 4.5 Fenster/Schaufenster/Fensterläden/Sonnenschutz
- 4.6 Hauseingänge, -treppen/Türen/Tore
- 4.7 Hoftore / Einfriedungen
- 4.8 Freiflächengestaltung, Bepflanzung
- 4.9 Erhaltung historischer Werbeanlagen

Die vorgenannten Maßnahmen sind in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege, dem beauftragten Planungsbüro für die Sanierung und der Gemeinde Sommerach auszuführen.

## **5. Zuwendungsfähige Kosten, Höhe der Förderung**

- (1) Zuwendungsfähig sind jene Kosten, die in sach- und fachgerechter Erfüllung der Gestaltungssatzung entstehen. Abweichend hiervon wird bei Neubauten der gestalterische Mehraufwand zugrundegelegt. Die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen werden bis zu 10 v. H. der reinen Bauleistungen berücksichtigt.
- (2) Höhe der Förderung:  
Bis zu 30 % der zuwendungsfähigen Kosten je Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit, jedoch höchstens 8.000,- EUR als Zuschuss. Die förderfähigen Kosten können auch auf mehrere Jahre und mehrere Objekte auf einem Grundstück verteilt werden. Die Höhe der Förderung wird im Einzelfall von der Gemeinde Sommerach festgelegt. Eigenleistungen werden nicht gefördert, Sach- und Materialkosten sind hierbei jedoch förderfähig.
- (3) Ein Rechtsanspruch auf die Förderung nach diesen Richtlinien besteht nicht.

## **6. Zuwendungsempfänger**

Die Fördermittel werden natürlichen und juristischen Personen sowie Personengesellschaften in Form von Zuschüssen gewährt.



## 7. Anforderungen bei Antragsstellung

Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmebeginn nach fachlicher und rechtlicher Beratung durch die Gemeinde Sommerach und des von ihr beauftragten Planungsbüros bei der Bewilligungsbehörde einzureichen. **Gefördert werden Maßnahmen, die vor Zustimmung der Gemeinde nicht begonnen wurden und noch keine Auftragsvergabe stattgefunden hat.**

Dem Antrag sind beizufügen:

- eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende
- ein Lageplan Maßstab 1:1000
- ggf. weitere erforderliche Pläne, wie Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne nach Maßgabe des beauftragten Planungsbüros
- Kostangebote: 3 Angebote bei Kosten ab EUR 5.000,-; 2 Angebote bei Kosten unter 5.000,- EUR
- ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden; ggf. sind die Bewilligungsbescheide beizufügen

Die Anforderungen weiterer Angaben od. Unterlagen bleiben im Einzelfall vorbehalten. Die Gemeinde Sommerach und das Planungsbüro prüfen einvernehmlich, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen der Gestaltungssatzung sowie den baurechtlichen und denkmalpflegerischen Erfordernissen entsprechen.

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

## 8. Abweichungen

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

## 9. Inkrafttreten des kommunalen Förderprogrammes

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

## 10. Zeitliche Begrenzung der Förderung

Das Komm. Förderprogramm gilt bis zum Abschluss der förmlich festgelegten Ortsanierung.

Sommerach, den 5. August 2002



Henke  
1. Bürgermeister



# **ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR STÄDTEBAUFÖRDERUNG**



## Allgemeine Informationen zur Städtebauförderung

### 1. Wofür kann ich Fördermittel erhalten?

- Umfassende Modernisierung am Gebäude, innen und außen, auch mit haustechnischer Installation: staatliche Förderung
- Gestaltungsverbesserungen an der Fassade, die zur Aufwertung des Ortsbildes beitragen und den beschlossenen Sanierungszielen entsprechen: kommunale Förderung

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

Städtebauförderung: Die Mittel aus dem Städtebauförderungsprogramm sind nachrangige Fördermittel. Die Höhe der Zuwendung errechnet sich individuell nach den örtlichen, fiktiven Mieteinnahmen, die die Höhe des Darlehens bestimmen. Die nicht gedeckten Mehrkosten können als unrentierliche Kosten der Förderung als Grundlage dienen.

Darlehen: Die Summen im Darlehens- und Zuwendungsbereich ändern sich jeweils durch die Flächenangabe, in der Wohnungszahl, bei Förderungsmöglichkeiten im sozialen Wohnungsbau (3. Förderungsweg), durch die steuerliche Abschreibungsmöglichkeit je nach Höhe der Steuerveranlagung und durch die denkmalpflegerischen Mehraufwendungen.

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

Steuervergünstigungen laut Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Auszug aus Heft: Denkmalpflege Informationen – Ausgabe D Nr. 21): Neben Zuschüssen, die im Einzelfall gewährt werden können, gibt es unter dem Gesichtspunkt von Denkmalschutz und Denkmalpflege eine Reihe von Steuervergünstigungen. Die nachfolgende Zusammenstellung kann nur ein Überblick über die Bandbreite der Vergünstigungstatbestände geben. Wegen der Tatbestandsvoraussetzungen im einzelnen und der entsprechend Ihren persönlichen Verhältnissen zu erwartenden Steuervorteile beraten Sie sich bitte mit einem Angehörigen der steuerberatenden Berufe. Die Inanspruchnahme von steuerlichen Vergünstigungen für Denkmalschutz und Denkmalpflege setzt jeweils die Vorlage einer Bescheinigung bei den Finanzbehörden voraus, die für Objekte in Bayern durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erteilt wird. Die Bescheinigung kann nur für Baudenkmal und schutzwürdige Kultur-güter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes und für Maßnahmen, die vor ihrer Durchführung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt worden sind, erteilt werden.

- **Einkommenssteuer (§§ 7i, 10f, 10g, 11b EStG):**  
Herstellungskosten für Maßnahmen, die der Erhaltung oder sinnvollen Nutzung eines Baudenkmals oder sonstigen schutzwürdigen Kulturguts dienen und in Abstimmung mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt werden, können 10 Jahre lang zu 10 % abgeschrieben werden. Erhaltungsaufwendungen können bei zur Einkunftserzielung genutzten Objekten auf Wunsch des Steuerpflichtigen statt in einem Jahr verteilt auf zwei bis fünf Jahre abgesetzt werden. Bei eigengenutzten oder nicht genutzten Objekten können Erhaltungsaufwendungen wie Herstellungskosten 10 Jahre lang zu 10 % abgeschrieben werden.
- **Einheitsbewertung:**  
Für Grundstücke, die mit Baudenkmalern bebaut sind, ist regelmäßig eine 5%-ige Ermäßigung der Einheitsbewertung nach §§ 82, 88 Bewertungsgesetz (BewG) möglich. Sie wirkt sich bei allen einheitswertabhängigen Steuern aus (Grund-, Vermögens-, Erbschaftssteuer). Zuständig ist das Finanzamt.
- **Grundsteuer:**  
Die Grundsteuer für aus Gründen des Denkmalschutzes zu erhaltenden Grundbesitz wird auf Antrag vollständig erlassen, wenn die erzielten Einnahmen und sonstigen Vorteile unter den jährlichen Kosten liegen; sie wird teilweise erlassen, wenn der erzielbare Rohertrag des Grundbesitzes nachhaltig gemindert ist (§ 32 Grundsteuergesetz – GrStG); zuständig sind die Grundsteuerstellen.
- **Erbschafts- und Schenkungssteuer:**  
Kulturdenkmäler werden nur mit 40 v.H. ihres Wertes angesetzt, wenn die jährlichen Kosten in der Regel die erzielten Einnahmen übersteigen und die Denkmäler der Forschung oder Volksbildung zugänglich sind. Sind darüber hinaus die Denkmäler seit mindestens 20 Jahren im Besitz der Familie oder in das Verzeichnis national wertvollen Kulturgutes oder national wertvoller Archive eingetragen, so bleiben sie in vollem Umfang von der Erbschafts- und Schenkungssteuer befreit. Die Steuerbefreiung entfällt (auch für die Vergangenheit), wenn die Denkmäler innerhalb von 10 Jahren nach der Schenkung oder nach dem Erbfall veräußert werden oder die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung innerhalb dieses Zeitraumes wegfallen.
- **Vermögenssteuer:**  
Unter den gleichen Voraussetzungen wie bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer werden Denkmäler nur mit 40 v.H. des festgestellten Wertes angesetzt. Denkmäler bleiben im übrigen völlig außer Ansatz, wenn sie für Forschung und Volksbildung nutzbar gemacht werden, soweit sie seit mind. 20 Jahren im Besitz der Familie stehen oder in die Verzeichnisse national wertvollen Kulturgutes bzw. national wertvoller Archive eingetragen sind. Abgezogen werden kann auch die sogenannte Überlast eines denkmalgeschützten Gebäudes, die sich aus einem Pauschalansatz je Kubikmeter umbauten Raumes des Denkmals errechnet, wobei jedoch auf diese Überlast ein bei der Feststellung des Einheitswerts des Grundstücks aus Gründen des Denkmalschutzes gewährter besonderer Abschlag anzurechnen ist.

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

- Kontakt mit der Gemeinde Sommerach aufnehmen.
- Voraussetzung ist die Sanierungserfordernis zur Beseitigung baulicher Mißstände, mit dem Ziel einer strukturellen und gestalterischen Aufwertung des Altortes von Sommerach.
- Anforderung einer für die Antragsteller kostenfreien Beratung des für die Ortssanierung beauftragten Architekturbüros über die Gemeinde Sommerach.
- Vorbereiten der erforderlichen Unterlagen für einen Förderantrag wie Pläne, Angebote, Kostenzusammenstellung usw. Für komplizierte Maßnahmen ist es empfehlenswert, einen für denkmalpflegerische Belange versierten Architekten einzuschalten, um ein aussagekräftiges Gesamtkonzept zu erarbeiten.
- Erstellen des Förderungsantrages wie Städtebauförderung, Denkmalpflege, Wohnungsbauförderung mit Hilfestellung der Gemeinde Sommerach und des Büros des Sanierungsbeauftragten.
- Mit der baulichen Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die Bewilligung durch das Landesamt für Denkmalpflege, den Bezirk, den Landkreis und die Regierung von Unterfranken erteilt wurde. Förderschädliches Verhalten ist grundsätzlich zu vermeiden.
- Abweichungen gegenüber dem eingereichten und bewilligten Projekt sind zusätzlich zu bewilligen. Auch hier darf nicht vorher begonnen werden.
- Die Gemeinde Sommerach schließt zudem einen Eigentümersanierungsvertrag ab, in dem z.B. die Auszahlungsraten der Städtebauförderung festgelegt werden.
- Nach Abschluß der gesamten baulichen Maßnahme ist der Regierung von Unterfranken und dem Landratsamt Kitzingen ein Verwendungsnachweis vorzulegen, mit Vor- und Sanierungszustand mittels Fotos, Beschreibung und den erforderlichen Handwerkerrechnungen. Auch hier wird Ihnen die Gemeinde Sommerach hilfreich zur Seite stehen.
- Maßnahmen an Denkmälern müssen nicht nur mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt, sondern auch entsprechend dieser Abstimmung durchgeführt worden sein.

## Verwendete und weiterführende Literatur

- \* Alte Städte – alte Dörfer: Gestalten und Erhalten durch örtliche Bauvorschriften (1986). Hrsg.: Bayer. Staatsministerium des Innern – Oberste Baubehörde. München.
- \* Arbeitshilfe für Gestaltungssatzungen (1992). Hrsg.: Institut für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Brandenburg. Potsdam.
- \* Altortsanierung Sommerach: Städtebauliche Voruntersuchungen zur Altortsanierung (2000). Erstellt von: Architekturbüro Schröder. Schweinfurt.
- \* Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen zur Altortsanierung von Sommerach (2001). Erstellt von: Architekturbüro Schröder. Schweinfurt.
- \* Erneuerung von Plätzen, Straßen und Gassen (1992). Hrsg.: Bayer. Staatsministerium des Innern – Oberste Baubehörde. München: Städtebauförderung in Bayern Heft Nr. 6.
- \* Türen und Fenster: die Augen des Hauses. Hrsg.: Bezirksheimatpfleger Dr. R. Worschech, Bezirk Unterfranken. Würzburg.
- \* Der Zaun: die Zierde des Gartens. Hrsg.: Bezirksheimatpfleger Dr. R. Worschech, Bezirk Unterfranken. Würzburg.
- \* Der Bauberater: Gestaltung ausgebauter Dächer (2000). Werkblatt des Bayer. Landesvereins für Heimatpflege e.V. Heft 3. München.

erstellt von:

Stand: 2002

ARCHITEKTURBÜRO  
**DAG SCHRÖDER**  
DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT SRL  
ZÜRCH 20  
97421 SCHWEINFURT