

# BAUGESTALTUNGSSATZUNG STADT AMORBACH 2024



Entwurf vom 25.04.2024

BAUGESTALTUNGSSATZUNG  
STADT AMORBACH

(Fördergrundlage „Kommunales Förderprogramm“)

Herausgeber:  
Stadt Amorbach  
Kellereigasse 1  
63916 Amorbach

Verfasser / Bearbeitung:  
Planergruppe Hytrek, Thomas,  
Weyell und Weyell  
Mühlstraße 43  
63741 Aschaffenburg



Bearbeitung: Dipl.-Ing. Rainer Tropp

Neufassung  
**HAINES-LEGER**  
Architekten + Stadtplaner BDA  
Grabenberg 1  
97070 Würzburg  
[info@haines-leger.de](mailto:info@haines-leger.de)  
[www.haines-leger.de](http://www.haines-leger.de)  
April 2024

geänderte Fassung 2024  
(ersetzt Baugestaltungssatzung 2013)

## **Inhaltsverzeichnis**

Einleitung	4
Historische Entwicklung	5
Generalklausel	7
Farbgebung - Abstimmungsgebot	9
§1 Geltungsbereich	10
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	
1.2 Sachlicher Geltungsbereich	
Anlage 1 - PLAN	
§ 2 Allgemeine Anforderungen	12
§ 3 Baukörper/ Baumasse	12
§ 4 Dächer/ Dachaufbauten	13
§ 5 Fassaden/ Gliederungselemente	14
§ 6 Fenster/ Schaufenster / Türen	15
§ 7 Sicht-/ Sonnenschutz	17
§ 8 Farbe/ bauliche Details	18
§ 9 Werbeanlagen	19
§ 10 Freiflächengestaltung/ Mauern/ Tore/ Zäune	21
§ 11 Antennen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie	23
§ 12 Garagen	28
§ 13 Grenzabstände	28
§ 14 Ausnahmen / Befreiungen	28
§ 15 Ordnungswidrigkeit	28
§ 16 Inkrafttreten	28
Anlage 2 - Denkmalliste	29
Anlage 3 - Erhaltungssatzung	32
Anlage 4 - Förderrichtlinien „Kommunales Förderprogramm“	34
Anlage 5 - Sonderabschreibungen in Sanierungsgebieten	35
Anlage 6 - Antragstellung und Vorgehensweise	37
Anlage 7 - Begriffserläuterung/ Hinweise, Ansprechpartner	39

## Einleitung

Die am Rande des Odenwaldes eindrucksvoll im Talgrund der Mud gelegenen Stadt Amorbach verfügt über eine einzigartige, als Ensemble denkmalgeschützte historische Altstadt, die maßgeblich geprägt ist durch die Entstehung des bedeutenden Benediktinerklosters im 8. Jh.. Die Altstadt ist noch heute im Siedlungsgefüge ablesbar und weist einen hohen Alleinstellungswert auf, der ganz wesentlich zur Identitätsbildung beiträgt.

Zum Schutz des Stadtbildes sowie zur Gestaltung der städtebaulichen Struktur hat die Stadt Amorbach bereits in der Vergangenheit eine Gestaltungssatzung festgelegt und ein kommunales Förderprogramm aufgestellt. Mit Hilfe des Förderprogramms konnten in den vergangenen Jahren zahlreiche private Vorhaben unterstützt werden. Dennoch stellt die Sicherung und Pflege der Altstadt noch heute eine zentrale Aufgabe im Rahmen der Stadtentwicklung dar. Vor dem Hintergrund der veränderten Rahmenbedingungen, insbesondere mit Blick auf den Klimawandel und das Erfordernis der Nutzung erneuerbarer Energien, wurde die geltende Gestaltungssatzung angepasst und ergänzt. Im Zuge dieser Aktualisierung wurden auch die Richtlinien des kommunalen Förderprogramms überarbeitet, um neue Impulse für die Umsetzung privater Sanierungsmaßnahmen zu setzen.

Die zentrale Zielsetzung besteht darin, die Besonderheit und den Charme der historischen Altstadt Amorbachs zu bewahren und weiter zu fördern, einschließlich der Erhaltung der ortstypischen Bauweise. Dies beinhaltet sowohl die Pflege als auch den Schutz von denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäuden, welche das historische Erbe der Stadt repräsentieren.

Die Altstadt der Stadt Amorbach ist Jahrhunderte alt. Dabei hat sich über die Zeit eine eigene, ortstypische Sprache der Gestaltung entwickelt, die lebendig erhalten werden sollte.

Neben der Struktur der Erschließung und der Form und Proportion der Häuser bestimmt insbesondere die Gestaltung der Oberflächen von Dach und Fassade, Fenstern und Türen, das Gesicht der Gebäude und damit auch das Bild der Stadt.

Die Gestaltung der Altstadt betrifft somit nicht nur die Verwaltung, sondern vor allem jeden einzelnen privaten Eigentümer.

Die Bewahrung der Baukultur ist dabei von zentraler Bedeutung, um die unverwechselbare Eigenart und Geschichte Amorbachs zu sichern. Sie erfordert das Engagement und die Zusammenarbeit der gesamten Gemeinschaft. Jeder Einzelne kann dazu beitragen, indem er sich für den Erhalt und die Pflege der Altstadt einsetzt, so dass diese auch für künftige Generationen ein Ort der Begegnung und des stolzen Erbes bleibt.



"Urkataster 1844"

## Historische Entwicklung

Die Entstehung und Entwicklung der Stadt Amorbach ist eng mit dem Schicksal des Benediktinerklosters verbunden. Der Legende nach wurde das Kloster im Jahre 734 von Benediktinermönchen gegründet (hl. Pirmin, hl. Amor). Eine urkundliche Erwähnung gab es erst 100 Jahre später. Die Siedlungsentwicklung an dieser Stelle wurde begünstigt durch die windgeschützte Lage im Tal der Mud und die Kreuzung zweier alter Fernhandelswege:

Worms - Mittelfranken

Main - Neckar

(Miltenberg - Heilbronn)

Die Entwicklung der Siedlung vollzog sich im Wesentlichen in zwei städtebaulichen Phasen:

Nördlich des Klosters entwickelte sich zuerst die Oberstadt (= Centstadt). 1253 erhielt die bürgerliche Siedlung durch den Klostervogt Konrad von Dürn die Stadtrechte verliehen. (2003 fand die 750-Jahrfeier statt). 1272 wurde die Stadt von seinem Nachfolger an den Mainzer Erzbischof verkauft.

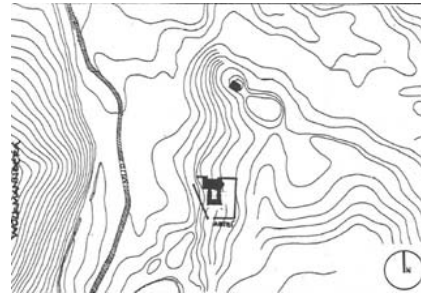
Trotz der engen Bindung an das Kloster besaß sie relativ starke kommunale Eigenständigkeit.

Im 14. Jh. wurde die Stadt mit Wall und Graben umzogen und im 15. Jh. mit einer Mauer befestigt. Ihr Verlauf ist am heutigen Stadtgrundriss noch deutlich ablesbar, Reste sind erkennbar. Einziges erhaltenes Bauwerk der frühen Wohnbautätigkeit ist das Templerhaus (Baujahr 1291).

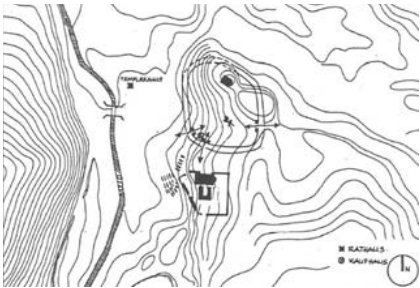
Im 15. Jh. ist eine starke Bautätigkeit als Spiegel des bürgerlichen Selbstverständnisses der Stadt nachweisbar (altes Rathaus, ehem. Kaufhaus am Stadttor 5).



1



2



3



4

Schematische Siedlungsentwicklung:

- 1 Topographische Ausgangssituation
- 2 Benediktinerkloster 8./9. Jh.
- 3 14./15. Jh. Oberstadt = "Centstadt"  
mit Wall und Graben später Stadtmauer 3 Tore
- 4 Spätmittelalter / Neuzeit Unterstadt  
zwischen Mud und Abtei - Löhnerstraße

Die Zeit der mainzischen Oberamtsverwaltung hinterließ bauliche Spuren der Spätgotik in der Amtskellerei und der Zehntscheune.

Durch den Bauernkrieg verlor die Stadt 1528 ihre Selbstverwaltung

Im Spätmittelalter entstand in großräumiger, planmäßiger Anlage zwischen Mud und Abtei die Unterstadt. Sie wurde nicht befestigt.

Die großen Gärten im Innenbereich sind bis heute erhalten geblieben und prägen das Gesicht der Stadt.

Im 18. Jh. erlebte die Stadt einen großen kulturellen Aufschwung, dem viele Bauwerke des Barock und Rokoko Rechnung tragen (Abteikirche, Konventbau, Pfarrkirche St. Gangolf, Oberamtshaus = Palais).

Die 1000-Jahrfeier der Klostergründung gab den Anlass zur barocken Umgestaltung der Abtei (bis 1803); Neubau der Stiftskirche 1742.

Im Zuge der Säkularisation 1803 (Reichsdeputationshauptschluss) gingen die geistlichen Güter in den Besitz des Fürstentums Leiningen über.

Die neuen Besitzer vervollständigten das Bild der barocken Residenzstadt durch den Seegarten (englischer Park) und einige klassizistische Bauwerke (z.B. Marstall); das Oberamtshaus wurde zum fürstlichen Palais.

Das 19. Jh. brachte für die Stadt und ihre Bewohner viel Abwechslung. Nach der Säkularisation wechselte die staatliche Zugehörigkeit der Stadt von Baden (1806-1810) zu Hessen (1810-1816) und von 1816 an zum Königreich Bayern.

Während des 19. Jhdts. lässt sich keine bemerkenswerte städtebauliche Entwicklung feststellen, bis im Jahre 1881 der Eisenbahnanschluss an die Linie Miltenberg-Walldürn erfolgt.



"Templerhaus" 13. Jh.



Schloßmühle



ehem. Abtei (heute Schloss)  
und Abteikirche



Seegarten

## BAUGESTALTUNGSSATZUNG der Stadt Amorbach

Baugestaltungssatzung über die äußere Gestaltung und Unterhaltung baulicher Anlagen, Freianlagen sowie der Außenwerbung und über Abstände und Abstandsflächen für den Bereich des historischen Stadtkerns von Amorbach.

Zur Erhaltung und Pflege der Bausubstanz des Stadtkernbereiches, dem in geschichtlicher, baugeschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Hinsicht besondere Bedeutung zukommt, hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom **xx.xx.2024** aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) 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 Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist, folgende Neufassung der Gestaltungssatzung beschlossen:

### Generalklausel

Amorbach kann auf eine hochinteressante Stadtbaugeschichte zurückblicken. Die Gründung des Benediktinerklosters im 8. Jh., die Entwicklung der Bürgerstadt seit dem 13. Jh. und die barocke bzw. klassizistische Umformung des Stadtbildes bestimmen bis heute das bemerkenswerte Stadtbild. Die Neuzeit und Nachkriegszeit haben nur wenige Spuren hinterlassen, sodass die historisch-bauliche Kontinuität nahezu ungestört erhalten blieb.

Ein wesentliches Ziel der Stadtsanierung ist es, diese Erinnerung in Amorbach wach zu halten und mit der Geschichte der Stadt sensibel und respektvoll umzugehen. Leider musste vielerorts die Verunstaltung von Stadträumen vorangehen, bevor man sich der Bedeutung des gebauten kulturellen Erbes bewusst wurde und auch die breite Öffentlichkeit empfindlich geworden ist, was Zerstörung, Verlust und unpassende Erneuerungen anbetrifft. Heute sind wir ein Stück erfahrener und es geht nicht mehr um die Frage ob, sondern wie man mit und in dem Bestand umgeht.

Einige der neueren Gebäude und gelungene Sanierungsmaßnahmen in Amorbach zeigen bereits dieses Verständnis für die Besonderheiten und den Wert des historischen Stadtbildes. Diese Qualitäten würden zunichte gemacht, wenn in der Nachbarschaft solcher Gebäude unpassende Erneuerungen vorgenommen werden würden. Deshalb wurde nunmehr der gesamte Bereich der Amorbacher Altstadt bestimmt, innerhalb dessen bauliche Veränderungen genehmigt werden müssen, auch wenn sie nicht eines Bauantrages bedürfen.

Diese Bindung mag als Einschränkung verstanden werden, sie ist dies jedoch nicht für Eigentümer, die ohnehin sorgsam und geschichtsbewusst mit ihrer Bausubstanz umgehen wollen. Zudem schützt diese Bindung vor eventuellen Bausünden ihrer Nachbarn. Weiterhin kann man auf ein richtig saniertes Haus stolz sein und es ist mehr wert als ein mit unpassenden Materialien "verschönertes".

Um einheitliche Regeln für den Umgang mit Gebäuden und baulichen Anlagen zu schaffen, und Verständnis für die vorgeschlagenen Maßnahmen zu wecken, wurde diese Satzung erarbeitet.

#### *Grundsätze:*

- *Veränderungen müssen sich am Bestand orientieren und sich in die umgebende Substanz einfügen.*
- *Gestaltungsmängel sind im Zuge baulicher Maßnahmen im Sinne der Satzung zu beseitigen.*
- *Neubauten und neue Bauteile sollen als solche zu erkennen sein.*
- *Bei allen Maßnahmen ist auf eine qualitative, handwerkliche und technische Ausführung zu achten.*
- *Auf neue funktionale Anforderungen und Techniken (z.B. Wärmeschutz, Energieerzeugung, Medien) sind im Sinne dieser Satzung geeignete gestalterische Lösungen zu suchen.*





Rathaus



St. Gangolf u. "Debonhaus"  
mit Mariensäule



spätmittelalterliches "Kaufhaus"



Revolutionsarchitektur frühes 19. Jh

## Farbgebung - Abstimmungsgebot

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. Glänzende Oberflächen und grelle Farbgebungen sind nicht zulässig.

Die gesamte Farbgestaltung ist mit der Stadt Amorbach und bei Maßnahmen an Einzeldenkmälern dem Landratsamt Miltenberg, Untere Denkmalschutzbehörde, abzustimmen.

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

Zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit der Farbgestaltung gemäß § 144 BauGB und Art. 6 DSchG ist die Farbe durch Musterflächen auf einem straßenzugewandten Bauteil oder einer Platte jeweils von min. 1 m<sup>2</sup> vor Ort aufzubringen und mit der Stadt Amorbach abzustimmen.

## § 1 Geltungsbereich

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in einer unmaßstäblichen Karte durch eine unterbrochene Linie dargestellt. Die Karte ist als Anlage 1 auf der folgenden Seite angefügt.

Gleichzeitig sind dies die Grenzen des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes sowie der Geltungsbereich für das "Kommunale Förderprogramm".

Eine Förderung aus dem "Kommunalen Förderprogramm" kann generell nur bei Einhaltung der Gestaltungssatzung erfolgen. Die Stadt bietet eine kostenlose Beratung durch ihren Städteplaner an, diese muss vor Antragstellung erfolgen.

Gegenüber der Gestaltungssatzung von 1985 ist der Geltungsbereich auf das gesamte Altstadtgebiet ausgedehnt worden.

Amorbachs Stadtbild wird als geschlossene Einheit erfahren, daher spielt die äußere Gestalt aller sich in der Altstadt befindlichen Gebäude und Baudetails eine prägende Rolle und ist damit von öffentlichem Interesse.

Außerhalb des sogenannten "Kerngebietes" der Gestaltungssatzung können durch Einzelfallentscheidungen Ausnahmen von den Festsetzungen durch den Stadtrat der Stadt Amorbach gewährt werden.

### 1.2 Sachlicher Geltungsbereich

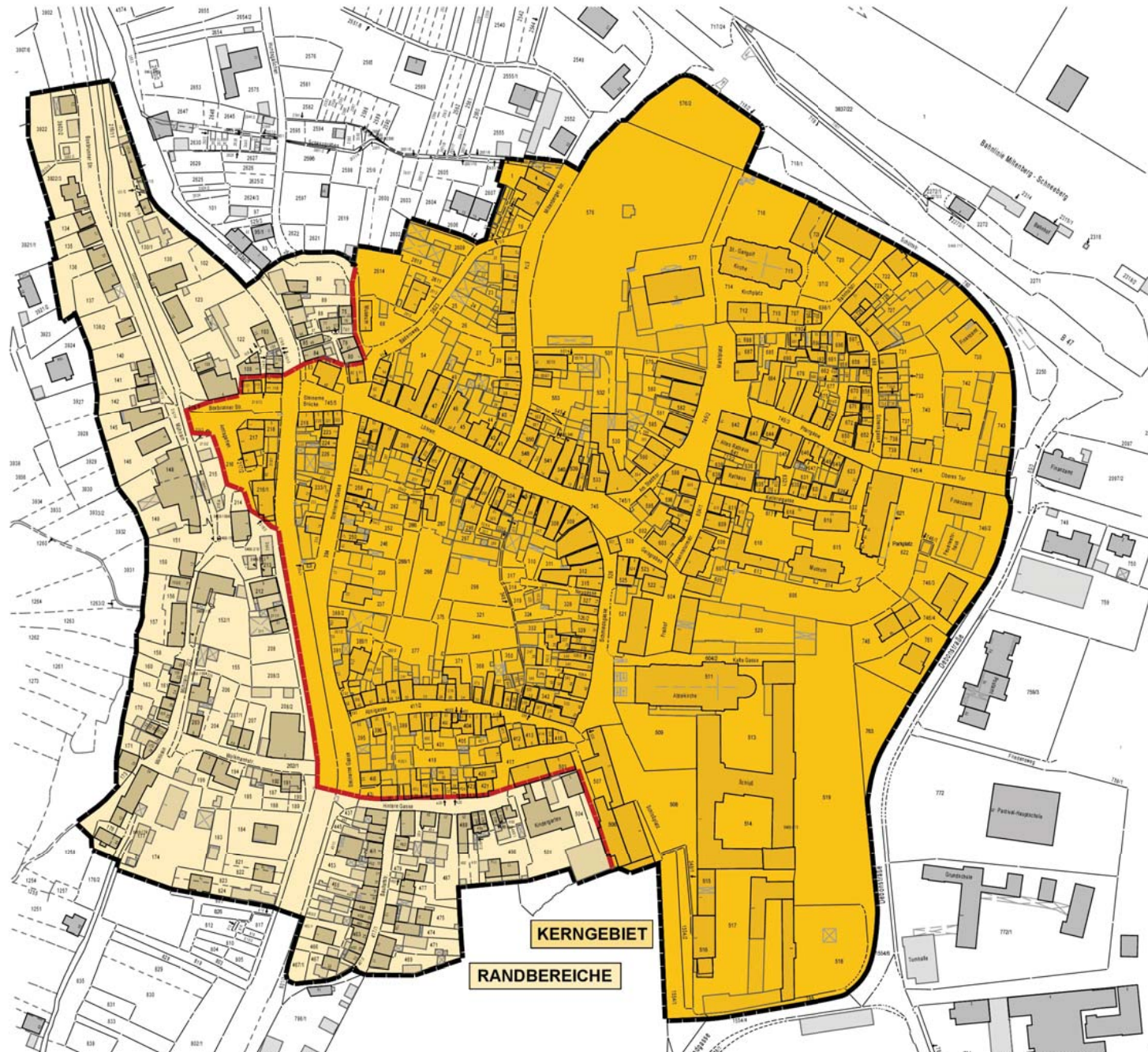
Diese Satzung gilt für alle baulichen Maßnahmen:

- Genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige Errichtung, Änderung oder die Nutzungsänderung, Instandsetzung und -haltung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen,
- Genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige Errichtung und Änderung von Werbeanlagen nach Art. 55 und 57, Abs. 1, Nr.11 BayBO,
- Anzeigepflichtigen und nicht anzeigepflichtigen Abbruch bzw. die Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen nach Art. 57, Abs. 5 BayBO,
- Die Gestaltung der privaten Freiflächen mit Mauern und Einfriedungen.

Höherrangiges Recht wie Planungs- und Baurecht, Denkmalschutz und andere Bestimmungen bleiben von dieser Satzung unberührt.

Im Satzungsgebiet existieren bislang keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

# ANLAGE 1



-  Kerngebiet
-  Randbereiche

### Räumlicher Geltungsbereich für

- Gestaltungssatzung
- Fördergebiet "Kommunales Förderprogramm"
- Sanierungsgebiet



*Städtebauliches Ensemble meist giebelständiger Einzelgebäude*



## § 2 Allgemeine Anforderungen

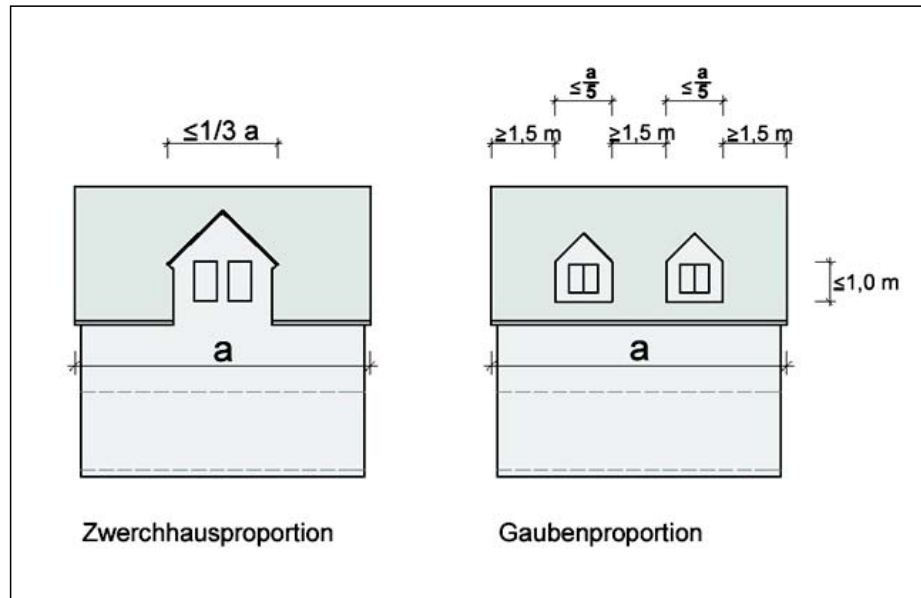
- 1) Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind entsprechend dem Arbeitsblatt des Landesamtes für Denkmalpflege so anzuordnen, zu errichten, aufzustellen, anzubringen, zu ändern, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe den Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung, des Straßen- oder Platzbildes und des Stadtgefüges nicht beeinträchtigen. Alle diese Satzung berührenden Veränderungen sind mit der Stadt Amorbach oder dem beauftragten Sanierungsplaner vor Ausführung abzustimmen.
- 2) Bei Baumaßnahmen an Einzeldenkmälern und im Ensemblebereich (Anlage 2 der Satzung) ist generell vor Beginn der Arbeiten eine Erlaubnis nach Art. 6 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Miltenberg) einzuholen.

## § 3 Baukörper / Baumasse

- 1) Die überwiegende ortsübliche Bauweise ist an den Straßenzeilen und Plätzen einzuhalten.
- 2) Neu im Ortsbild in Erscheinung tretende Baukörper dürfen in der Baumasse (Länge, Breite, Höhe), sowie in Gliederung und Gesamtumfang nicht wesentlich von den vorhandenen abweichen. Bei Umbauten sind Firstrichtung und Dachneigung, sowie Trauf- und Firsthöhe beizubehalten; bei Neubauten sind sie der in der Umgebung vorhandenen Bebauung anzugleichen.

Ausführungsgrundsätze:  
Die Skizzen sind Teil der Satzung

## § 4 Dächer / Dachaufbauten



Satteldachgaube



Schleppgaube

- 1) Die Kleinmaßstäblichkeit der Dachlandschaft ist zu erhalten.
- 2) Als Dacheindeckungsmaterial sind Biberschwanzziegel oder Pfannen aus naturroten Tonziegeln zugelassen. Sonderbauten können in Abstimmung mit der Kommune und den Denkmalbehörden eine Schieferdeckung erhalten. Historische Schiefereindeckung ist zu erhalten.  
Für untergeordnete Nebengebäude/ Anbauten sind im Einzelfall auch Stehfalzdeckungen aus Titanzink oder Kupfer zulässig.  
Im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sind für untergeordnete Nebengebäude/ Anbauten (bis ca. 30 m<sup>2</sup>) zudem Dacheindeckungen aus matt lackiertem Metall in roter bis rot-brauner Farbgebung zulässig.
- 3) Dachrinnen und Blechverwahrungen sind entweder in Kupferblech oder in Zinkblech auszuführen.
- 4) Dachliegefenster sind im Ensemble und bei Einzeldenkmälern nicht zulässig, soweit diese vom Straßenraum aus sichtbar sind.
- 5) Dachaufbauten sind entweder als Zwerchhäuser oder als Einzelgauben zulässig. Einzelgauben sind nur in Form von Schleppgauben oder Satteldachgauben zulässig. Seitlich abgeschrägte Gauben sind unzulässig (siehe Grafik links).

Bei Scheunenausbauten sind nur Zwerchhäuser (1 Stück pro Dachfläche) und Schleppgauben zulässig. Gaubenbänder sind nur als Lüftungsgauben in Nebengebäuden und Scheunen zulässig.



Sichtfachwerk



klassische Putzfassade



mit horizontaler Gesimgliederung



Hausteinfassade heim. Rotsandstein



Eckschnitzerei am Fachwerk



barocke Fensterlaibung und Zierrelief

## § 5 Fassaden und Gliederungselemente

- 1) Die für Amorbach charakteristischen Bauarten, Fachwerkbau, verputzter Mauerwerksbau und Rotsandsteinbau sind weiterhin an den Straßenseiten anzuwenden.
- 2) Putzfassaden sind mit Kalkmörtel-Reibputz glatt verrieben zu verputzen.
- 3) Das Freilegen historischen Sichtfachwerks ist in bestimmten Fällen wünschenswert. Ob es möglich und fachlich vertretbar ist, muss in jedem Einzelfall gesondert beurteilt werden. Bei Einzeldenkmälern ist die Fachwerkbehandlung grundsätzlich erlaubnispflichtig. In besonderen Fällen muss ihr eine Befunduntersuchung vorausgehen.
- 4) Fassadenverkleidungen, insbesondere aus Metall, poliertem oder geschliffenem Naturstein, Faserzementplatten, Kunststoffplatten, Spaltklinker, sowie die Verwendung von ungeschlämmtem Sichtmauerwerk sind untersagt. Die Verkleidung mit behauenen oder bruchrauhem Natursandsteinen oder Sandsteinplatten ist zulässig. Glasbausteine sind unzulässig.
- 5) Bestehende Gliederungselemente wie Erker, Stirnbretter, Gesimse, Pfosten, Sichtfachwerk, Pilaster, Bossierungen, Gewände, Rundbogenportale sind zu erhalten.
- 6) Die Errichtung von Vordächern über Türen und Schaufenstern im Straßenraum ist nicht zulässig.  
**Im Einzelfall zulässig sind Vordächer aus Klarglas mit filigraner Metallkonstruktion über Eingangstüren im Erdgeschoss auf privatem Grund. Eine maximale Auskragung vor die Fassade von 1,0 m und in der Breite ein beidseits maximaler Überstand von 0,3 m über Türleibung sind einzuhalten.**
- 7) Loggien und Balkone dürfen nur ausnahmsweise, an von Straßen abgewandten Fassaden vorgesehen werden.



das gesprossene zweiflüglige Holzfenster mit dekorativen Klappläden



zweiflügliges Holzfenster in barocker Laibung



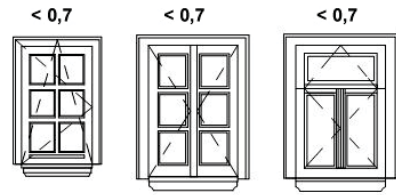
sog. "Galgenfenster" zweiflüglig mit Oberlicht 19. bis fr. 20. Jh.

## § 6 Fenster, Schaufenster, Türen

- 1) Fensteröffnungen müssen höher als breit sein.
- 2) Öffnungen müssen von der Gebäudekante mindestens 50 cm entfernt liegen.
- 3) Von der Oberkante einer Öffnung bis zur Unterkante einer Öffnung im darüberliegenden Geschoss muss eine Wandfläche von mindestens 70 cm erhalten bleiben.
- 4) Schaufenster  
Fensteröffnungen für Ladenfenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Anordnung der Ladenfenster soll sich konstruktiv und optisch auf die darüber liegende Fassade beziehen. Die einzelnen Öffnungsbreiten von Schaufenstern dürfen im Lichten 2,5 m nicht überschreiten. Bei einer Reihung von Schaufenstern sind dazwischen gelagerte Massivstützen von mindestens 0,25 m einzubauen. Schaufensterrahmen und Türen dürfen nur in Holz oder farbig behandeltem Metall ausgeführt werden. Alle einzelnen Schaufenster dürfen nur im Format eines Hochrechtecks oder Quadrats ausgeführt werden.
- 5) Wohnhausfenster  
An Einzeldenkmälern sind ausnahmslos Holzfensterkonstruktionen zu verwenden; sie sind bereits ab einer Öffnungsbreite von 0,7 m zweiflüglig auszuführen. Regenschutzschienen aus Metall sind in der Farbe der Rahmen zu streichen.



Unterteilte Schaufensteranlage



1-flügl. Fenster 2-flügl. Fenster 3-flügl. Fenster  
"Galgenfenster"

Fenster bei Gebäuden, die nicht Einzeldenkmäler sind, mit einer Öffnungsbreite bis 0,7 m können einflügelig, auch ohne Sprossen eingebaut werden. Bei Öffnungsbreiten zwischen 0,7 m und 0,9 m sind einflügelige Fenster mit Sprossen, über 0,9 m zweiflügelige Ausführungen einzusetzen. Die Fenster sind in Holz auszuführen. Alle Sprossenteilungen sind in „echter, glasteilender“ Form auszubilden (Holz- oder Bleisprossung), es sei denn, die historisch begründbare Vorlage zeigt andere Ausführungsarten. Sogenannte „Wiener Sprossen“ sind zulässig - Sprossen zwischen den Glasscheiben (Pseudosprossen) sind unzulässig.

Im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sind zudem Holz-Alu-Fenster, Kunststofffenster, bodentiefe oder nicht unterteilte Fenster sowie größere Fensterelemente, z.B. für Terrassen und Loggien, zulässig.

6) Straßenseitige Wohn- und Haustüren

Straßenseitige Wohn- und Haustüren sind in Holz auszuführen. Für Eingangstüren von Läden oder sonstigen Geschäftsbauten gilt Abs. 2 + 4 dieses Paragraphen.

7) Historische Türen

Bei Einzeldenkmalen sind die historisch wertvollen Türen zu erhalten. Sollten zwingende Gründe gegen die Erhaltung sprechen, ist das historische Vorbild als Muster für einen vom Landesamt für Denkmalpflege akzeptierten Ersatz zu nehmen.



Eingangstüren aus Holz farbig oder natur



neue Türe zeitgemäß





Fenster mit Klappläden - die "Augen des Hauses"



zeitgemäße Schiebeläden



Vordach aus Glas  
(nur an der Hofseite,  
nicht an der Straßenfront)

## § 7 Sicht- und Sonnenschutz

- 1) Zum Sicht- und Sonnenschutz sind Klapp- und Schiebeläden aus Holz oder farbig gefasstem Metall und in der Wand eingebaute Rollläden sowie Jalousien zulässig, soweit aus denkmalpflegerischen Gründen keine Bedenken hiergegen bestehen.
- 2) Rollläden und Jalousien sind bei Altbauten nur zulässig, wenn sie in hochgezogenem Zustand weder sichtbar sind noch den Rahmen oder die Glasfläche der Fenster verdecken. Führungsschienen sind in dem Farbton der Fensterahmen auszuführen.
- 3) Aufrollbare Markisen sind nur im Erdgeschoss und nur an Geschäften und Gaststätten zulässig. Stützen im Straßenraum sind unzulässig. Markisen dürfen wesentliche Architekturteile nicht überdecken und müssen einfarbig oder gestreift in auf die Fassade abgestimmten Farben ausgeführt werden. Für ihre Beschriftung gilt § 9 sinngemäß.
- 4) Bei Schaufenstern sind außenseitig geführte Rollläden und Jalousien unzulässig. Filigrane Metalltore/-türen zur Sicherung der Zugänge sind zugelassen.

## § 8 Farbe + Bauliche Details

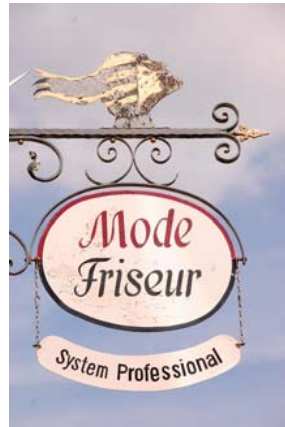


*farbiges, abgestimmtes Gebäudeensemble*



*farbig aber nicht bunt*

- 1) Die Farbe gehört zu den wesentlichen Gestaltungselementen der Straßen- und Platzfassaden. Bei allen Einzeldenkmälern soll die historische Farbigkeit durch fachgerechte Befunduntersuchungen festgestellt und berücksichtigt werden.
- 2) Kommt die Berücksichtigung einer historischen Farbfassung nicht in Betracht, dann soll die Farbgebung so vorgenommen werden, dass die architektonische Wirkung der Straßen- oder Platzfassade sich in das Ensemble einfügt. Starke Farbkontraste zwischen benachbarten Häusern sind zu vermeiden.
- 3) Weiße Putzflächen, glänzende Farben und metallisch glänzende Materialien sind im gesamten Altstadtgebiet untersagt.
- 4) Die farbliche Gestaltung der Außenfassade ist grundsätzlich mit Vertretern der Stadt oder deren Sanierungsbeauftragten bzw. bei Einzeldenkmälern mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.
- 5) Historische Details wie Malereien, Schnitzereien auf Fachwerkpfosten, Verzierungen aus Konsolsteinen, Torbögen oder Gesimsen, historische Lampen und Wirtshausschilder, Plastiken, Inschriften, Wappen, Hauszeichen und Ecksteine sind an der ursprünglichen Stelle zu erhalten, zu pflegen oder, wenn zerstört, artgerecht zu ersetzen.



Handwerklich geformte Werbeausleger sowie Gebäudebeschriftung



## § 9 Werbeanlagen

- 1) Werbeanlagen in jeder Art und Größe sind genehmigungspflichtig. Ausgenommen sind nur Haus- und Büroschilder im Erdgeschossbereich, die flach an der Wand anliegen und eine Größe von 30 x 30 cm nicht überschreiten.
- 2) Werbeanlagen die parallel zur Außenwand angebracht werden, dürfen eine zusammenhängende Fläche von 1,2 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten. Sie dürfen höchstens ein Drittel der Breite der Bezugs-Hauswand einnehmen. Sollten pro Hauseinheit mehrere (z.B. zwei) für sich werbende Gewerbebetriebe untergebracht sein, so kann die zusammengenommene Länge der Werbeanlage max. die Hälfte der Bezugs-Hauswand einnehmen.  
Ausragende Werbeanlagen dürfen eine zusammenhängende Fläche von insgesamt 0,7 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 3) Werbeanlagen dürfen grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung errichtet werden.  
Sie sind wie folgt anzubringen:
  - a. Die Werbe- und Schriftzone ist dem Erdgeschossbereich zuzuordnen; sie kann auch im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses liegen.
  - b. Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung der Anlage müssen sich der Maßstäblichkeit der Architektur anpassen.
  - c. Die Größe der Buchstaben darf 40 cm nicht überschreiten.



pfiffige Gedenktafel an der Fassade



Wandmalerei am Hotel "Post"

- 6) 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 Stadt Amorbach diese auf Kosten des Betreibers zurück bauen lassen. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, z.B. bei auf die Fassade aufgemalten Schriftzügen; sie bedürfen der schriftlichen Genehmigung.

Es sind nur die folgenden Lösungen zulässig:

- a. Auf die Wand gemalte Schriftzüge
- b. Auf Schilder gemalte Werbeschriften
- c. Auf die Wand gesetzte Einzelbuchstaben aus Werkstoffen wie z.B. Metall, Stuck, Keramik, Holz
- d. Individuell und handwerklich gestaltete Ausleger
- e. Historische Werbeanlagen sind, soweit möglich zu erhalten.
- f. Im Einzelfall, in Abstimmung mit der Stadt Amorbach, sind zudem Beklebung und Bemalung von Schaufenstern bis zu einem Flächenanteil von maximal 40 % zulässig.

4) Beleuchtung von Werbeanlagen:

Zulässig sind:

- a) Schattenschriften: Das heißt, vor die Wand gesetzte Einzelbuchstaben aus dunklem Material, welche hinterleuchtet werden.
- b) Sofern eine Ausführung nach a) nicht in Betracht kommt: Einzelbuchstaben die nur nach vorne leuchten (nicht leuchtende Zargen).
- c) Aufgemalte Schriften und Ausleger können in zurückhaltender Art und Weise angestrahlt werden.

5) Nicht zulässig sind Werbeanlagen:

- in grellen Farben, Signalfarben,
- als senkrechte Fahnen und Kletterschriften sowie Werbeanlagen über mehrere Geschosse,
- als blinkende und bewegliche Werbung,
- Leuchtkästen sind weder wandparallel noch als Ausleger zulässig.

## § 10 Freiflächengestaltung und Mauern, Tore und Zäune

- 1) Oberflächenversiegelungen durch Asphalt oder Beton sind unzulässig.  
Straßenflächen oder Hofflächen sind vorzugsweise mit heimischem Natursteinmaterial zu pflastern (Basalt, Sandstein).  
Wassergebundene Flächen sind erwünscht (feinkörniger Kies oder Split).  
Kunststeine (Betonpflastersteine) sind nur in grau oder sandsteinrot, in vierkantigen Formaten (Rechteck- oder Quadratformat) einzusetzen.
- 2) Die Errichtung von neuen Mauern sowie Umbau- und Instandsetzungsarbeiten an bestehenden Mauern sind in heimischem Naturstein oder Mauerwerk - verputzt mit Kellenwurf - auszuführen; Klinkermauern sind unzulässig. Eine Mauerverkleidung mit Fliesen ist unzulässig.  
Mauern sind mit Natursteinplatten aus heimischem Material oder mit Ziegeln abzudecken. Ausnahme: Natursteinmauern mit gemauerter Mauerkrone. Verputzte Mauern können mit Zinkblech abgedeckt werden.



*heimisches Sandsteingroßpflaster*



*Kleinpflaster in Bögen*



*Betonstein in Kombination mit Naturstein*



*unregelmäßiges Sandsteinmauerwerk*



*regelmäßiges Sandsteinmauerwerk*



*neuzeitliche Hoftoranlage*



*traditioneller Staketenzaun + Toranlage*



- 3) Bestehende Hoftoranlagen sind, wenn technisch möglich, zu erhalten. Neue Hoftoranlagen sind der ursprünglichen Gestalt nachzuempfinden. Hof Tore sind in Holz oder Holz-Stahlkonstruktion auszuführen und geschlossen zu verschalen.
- 4) Zäune im Geltungsbereich der Satzung sind als Holzlattenzäune (Höhe max. = 1,2 m, Lattenbreite max. = 0,05 m) oder Metallstabzäune auszuführen. Kunststoffzäune sind unzulässig. Drahtgeflechtzäune sind nur in straßenabseits liegenden Gärten zulässig (Höhe max. = 1,8 m).
- 5) Mobile Gaststättenbegrenzungen auf öffentlichen Flächen sind bei der Stadtverwaltung zu beantragen. Die Disposition im öffentlichen Raum wird von der Verwaltung vor Ort festgelegt. Die Begrenzungen dürfen nicht die Straßen- und Wegeoberflächen beschädigen.  
Es sind Metall- und Holzabsperungen zulässig. Die Höhe ist mit 0,8 m festgelegt. An den Elementen darf keine Werbung angebracht werden. Metalleinfriedungen sind anthrazitgrau zu beschichten. Lochblech und Edelstahl sind unzulässig. Holzeinfriedungen sind nur mit senkrechten, deckend gestrichenen Brettern zulässig. Die Bretter sind ohne Schnitzereien und Einkerbungen geradlinig auszuführen. Als deckende Farbe ist weiß, dunkelgrün, dunkelgrau oder dunkelblau zu verwenden.  
Kunststoffabtrennungen sind unzulässig.

## § 11 Antennen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie

1) Fernseh- und Rundfunkantennen sind, soweit es ein normaler Empfang erlaubt, unter Dach anzubringen. Im Übrigen sind die Außenantennen weitmöglichst unauffällig, von der Straßenseite entfernt, anzubringen. Ebenso dürfen sonstige Freileitungen nicht an der Straßenfassade des Gebäudes angebracht werden.

2) Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen Gemeinschaftsantennen angebracht werden.

3) Parabolspiegel (Satellitenempfangsantennen) müssen so installiert werden, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind. Ausnahmen können auf Antrag in begründeten Fällen zugelassen werden; an Gebäuden im Ensemblebereich oder an Einzeldenkmalen nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege. Parabolspiegel sind in der Farbe der Dachdeckung auszuführen (ohne Werbeaufschrift). Parabolantennen an der Straßenfassade sind grundsätzlich unzulässig.

### 4) Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie

#### 4.1 Solaranlagen

##### 1. Allgemein

a. Sonnenkollektoren sind zulässig zur Brauchwassererwärmung bzw. zur Heizungsunterstützung. Photovoltaikanlagen sind zulässig zur Stromerzeugung. Die Anlagen dienen der Versorgung des eigenen Energiebedarfs (Eigenbedarf für Strom und Wärme unter Einschluss von Mobilitätsenergie) auf dem jeweiligen Grundstück.

b. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur in oder

auf dem Dach sowie an Fassaden von Gebäuden zulässig. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

c. Die Anbringung von Solaranlagen in Bereichen, die vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind, sowie die Anbringung von Solaranlagen auf Nebengebäuden ist grundsätzlich zu bevorzugen. Bei mehreren Alternativen ist die denkmalverträglichste zu verfolgen.

d. Solaranlagen müssen eine für die Feuerwehr erreichbare Freischalteinrichtung besitzen, so dass diese im Brandfall abgeschaltet werden können.

##### 2. Solaranlagen in oder auf dem Dach

a. Die Anlagen sind im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Dachbereich sowie als Ausnahme an straßenabgewandten Dachseiten zugelassen, sofern hierdurch schützenswerte Dachkonstruktionen und das Stadtbild nicht beeinträchtigt werden.

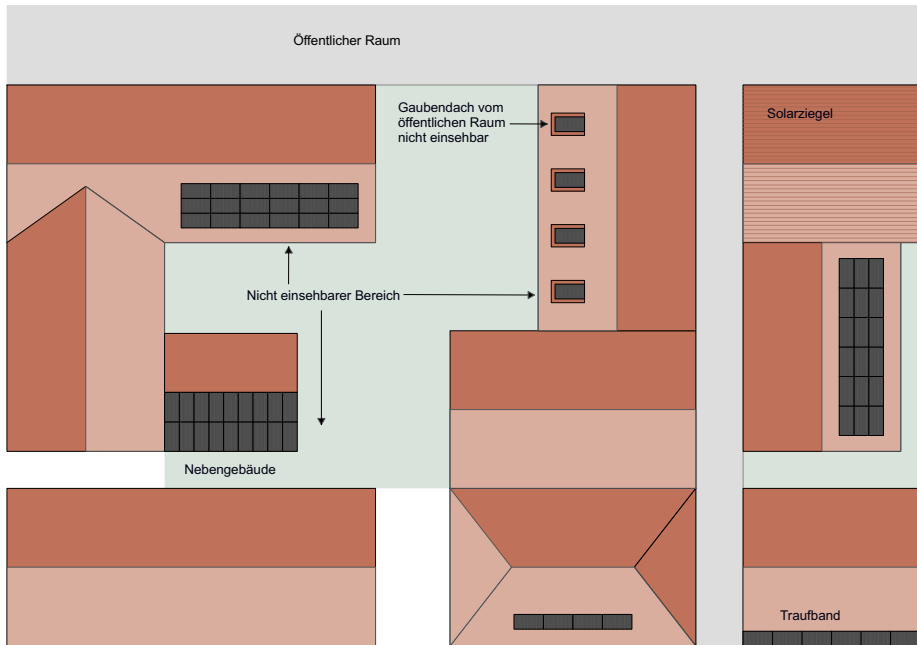
b. Zu den Dachrändern ist - außer bei einer vollflächigen Verlegung - ein Abstand von min. 60 cm einzuhalten; zur Dachtraufe kann der Abstand unterschritten werden.

c. Bei Anordnung von Solaranlagen in Analogie zu einem durchgängigen Traufblech, ist zur Traufe sowie zu den Ortgängen kein Abstand erforderlich.

d. Die Anlagen sind bei geneigten Dächern integriert oder dachflächenparallel mit einer Gesamtaufbauhöhe von max. 15 cm einzubauen.

e. Die Module sind in geschlossenen, rechteckigen, nicht unterbrochenen Feldern in einheitlicher Anordnung (entweder stehend oder liegend) auf nicht glänzenden, dunklen Konstruktionen bzw. Konstruktionen in der Farbe der Anlage oder dachintegriert einzubauen.

f. Je Dachseite sind - außer bei Anordnung von Solaranlagen auf Gauben - max. 2 Felder (max. 1 Feld für Sonnenkollektoren und max. 1 Feld für Photovoltaikanlagen) zulässig.



g. Die Module müssen eine matte, tiefdunkle oder rotbraune, monokristalline Oberfläche haben. Sofern eine rahmenlose Ausführung nicht möglich ist, sind Einbaurahmen nicht glänzend und in der Farbe der Module auszuführen.

h. Die Module müssen eine matte, tiefdunkle oder rotbraune, monokristalline Oberfläche haben. Sofern eine rahmenlose Ausführung nicht möglich ist, sind Einbaurahmen nicht glänzend und in der Farbe der Module auszuführen.

i. Aufgeständerte Anlagen sind ausschließlich auf Flachdächern in vom öffentlichen Raum nicht einsehbar Bereich zulässig.

### 3. Solaranlagen an Fassaden

a. Solaranlagen in Wandmontage sind – außer bei Einzeldenkmälern - ausschließlich im vom öffentlichen Raum nicht einsehbar Bereich zugelassen, sofern hierdurch schützenswerte Wandkonstruktionen nicht beeinträchtigt werden.

b. Die Anlagen sind integriert oder parallel zur Hauswand einzubauen.

c. Die Module sind in geschlossenen, rechteckigen, nicht unterbrochenen Feldern in einheitlicher Anordnung (entweder stehend oder liegend) auf nicht glänzenden Konstruktionen bzw. fassadenintegriert einzubauen.

d. Die Felder sind in die Ordnung der Fassade zu integrieren.

e. Die Module müssen eine matte, monokristalline Oberfläche haben und in der Farbgebung der Fassadenfarbe entsprechen oder tiefdunkel gestaltet sein.

### 4. Solaranlagen an Balkonen

a. Solaranlagen an Balkonen von Gebäuden sind ausschließlich im vom öffentlichen Raum nicht einsehbar Bereich zugelassen, sofern hierdurch schützenswerte Brüstungen (z.B. historische Balkongeländer) nicht beeinträchtigt werden.



*Mögliche Anordnung von Solaranlagen im nicht einsehbar Bereich, Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA*



## 5. Solaranlagen auf / an Einzeldenkmälern

a. Solaranlagen auf/ an Einzeldenkmälern sind nur im Einzelfall zulässig, wenn diese konform zu dieser Satzung sind und eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 6 BayDSchG durch die Denkmalschutzbehörde erteilt wird.

## 6. Solaranlagen im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich

a. Solaranlagen im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich sind in folgenden, städtebaulich sensiblen Bereichen nicht bzw. nur im Einzelfall zulässig:

Schloßplatz, Am Konvent, Kalte Gasse, Freihof, Schmiedgasse, Abteigasse, Löhrstraße, Geisgraben, Johannisturmstraße, Am Stadttor, Marktplatz, Kirchplatz, Pfarrgasse, Oberes Tor.

b. Im Übrigen sind Solaranlagen im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich nur zulässig als Dachanlagen, wenn

1. sie bündig in die Dachfläche von Gebäuden integriert werden (Indach-Anlage) oder dachflächenparallel mit einer Gesamtaufbauhöhe von max. 15 cm eingebaut werden,
2. in geschlossenen, rechteckigen, nicht unterbrochenen Feldern in einheitlicher Anordnung (entweder stehend oder liegend) eingebaut werden,
3. zu den Dachrändern einen Abstand von min. 60 cm einhalten und
4. eine matte, monokristalline Oberfläche in der Farbe der Dachhaut (bei roten bzw. rotbraunen Ziegeldächern rote bzw. rotbraune Farbgebung und bei Schieferdächern dunkelgraue Farbgebung) aufweisen.
5. Zu den Dachrändern ist ein Abstand von min. 60 cm einzuhalten; zur Dachtraufe kann der Abstand unterschritten werden. Bei Anordnung von Solaranlagen in Analogie zu einem durchgängigen Traufblech, ist zur Traufe sowie zu den Ortgängen kein Abstand erforderlich.

c. Je Dachseite ist max. 1 Feld zulässig.

d. Zulässig sind darüber hinaus Solarziegel, vorzugsweise in der Form der vorhandenen bzw. historisch überlieferten Deckung, sofern ein einheitliches Erscheinungsbild der Dachfläche gesichert werden kann. Neue technische Produkte und Gestaltungen sind in Abstimmung mit der Stadt Amorbach und den Denkmalbehörden als Ausnahme zulässig.

## **4.2 Wärmepumpen**

Wärmepumpen erzeugen Wärme aus Umweltenergie (thermische Energie, die in der Luft, dem Erdreich oder dem Wasser gespeichert ist). Wärmepumpenanlagen sind vorzugsweise in vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücke aufzustellen und soweit möglich in die Gebäude/ Fassaden zu integrieren.

a. Wärmepumpen sind im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sowie an straßenabgewandten Gebäudeseiten in min. 3 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücke aufzustellen.

b. Wärmepumpen im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich, die sich nicht in ein Gebäude integrieren lassen, sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig, wenn sie mittels Holzlatten oder matt lackierten Metalllamellen/ Lochblech in der Farbe des dahinter liegenden Bauteils verkleidet werden.

c. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete sind zu beachten, v.a. die strengeren Immissionsrichtwerte für die Nacht. Bei der Wahl des Aufstellorts ist auf die Nachbarschaft zu achten (z.B. abgewandte Gebäudeseite). Schallemissionsgeminderte Geräte sind zu bevorzugen. Es gilt grundsätzlich das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

### **4.3 Klimageräte**

Klimageräte zur Erzeugung bzw. Aufrechterhaltung der gewünschten Raumluftqualität (Temperatur, Feuchtigkeit) sind vorzugsweise ohne Außeneinheit in den Innenräumen der jeweiligen Gebäude anzubringen oder im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücke aufzustellen und soweit möglich in die Gebäude/ Fassaden zu integrieren.

a. Klimageräte sind im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sowie an straßenabgewandten Gebäudeseiten in min. 3 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücke aufzustellen.

b. Klimageräte im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich, die sich nicht in ein Gebäude integrieren lassen, sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig, wenn sie mittels Holzlatten oder matt lackierten Metalllamellen/ Lochblech in der Farbe des dahinter liegenden Bauteils verkleidet werden.

### **4.4 Wallboxen**

Wallboxen sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge, die für die Befestigung an einer Wand oder Säule vorgesehen sind. Wallboxen sind vorzugsweise in Garagen/ Nebengebäude zu integrieren oder im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücke anzubringen und soweit möglich in die Gebäude/ Fassaden zu integrieren.

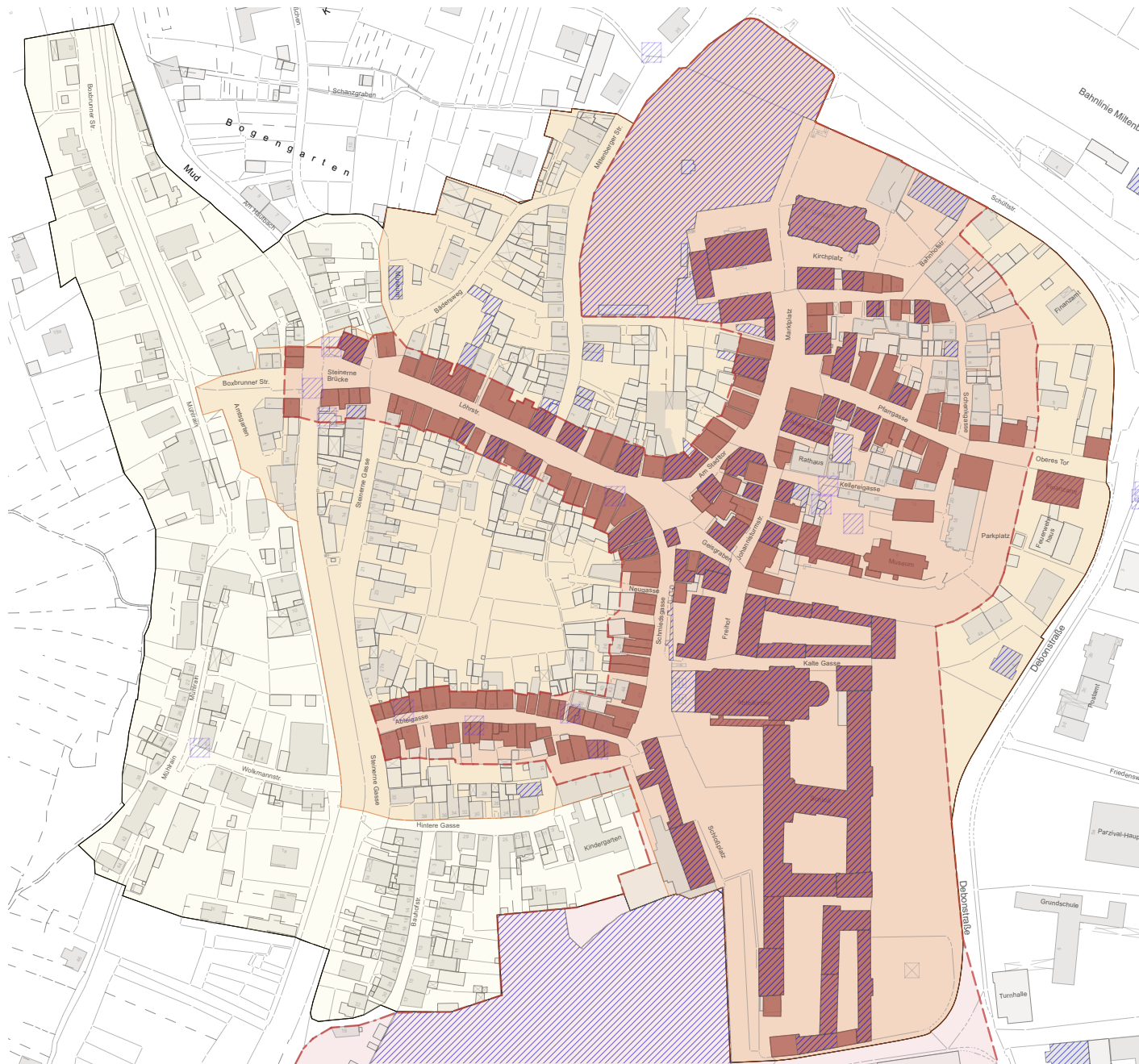
a. Wallboxen sind im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sowie an straßenabgewandten Gebäudeseiten in min. 3 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücke zulässig.

b. Wallboxen im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich sind inkl. ihrer Kabel in Gebäudeöffnungen/ Nischen zu integrieren und mittels einer matt lackierten Klappe in der Farbe des dahinter liegenden Bauteils abzudecken.

c. Wallboxen im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich, die sich nicht in ein Gebäude integrieren lassen, sind im Einzelfall zulässig, wenn sie inkl. ihrer Kabel durch matt lackierte Boxen in der Farbe des dahinter liegenden Bauteils eingehaust werden.

### **4.5 Rückbaugebot**

a. Antennen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie (Solaranlagen, Wärmepumpen, Klimageräte und Wallboxen) sind - mit Ausnahme baulich integrierter Konstruktionen wie z.B. Solarziegel/ dachintegrierte Solaranlagen - zurück zu bauen, sobald und sofern sie nicht mehr ihrem ursprünglichen Zweck dienen.



- Legende**
- Baudenkmale Gebäude und Grünanlagen
  - Ensemble
  - Sanierungsgebiet - Kerngebiet
  - Sanierungsgebiet - Randbereich
  - Städtebaulich sensibler Bereich

*Lageplan (ohne Maßstab)  
 Städtebaulich sensible Bereiche (braun), in denen Solaranlagen im vom öffentlichen Raum einseharen Bereich nicht zulässig sind;  
 Plangrundlage: Digitale Flurkarte © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung*

## § 12 Garagen

- 1) Die straßenseitigen Einfahrten oder Garagentore dürfen eine Breite von 3,5 m pro Einfahrt nicht überschreiten.
- 2) Garagentore an straßenseitigen Gebäudefronten sind außenseitig mit Holz (natur oder farbig) zu verkleiden.
- 3) Der Einbau von Garagen als Umnutzung von Wohnraum oder Geschäftsraum ist unzulässig.

## § 13 Grenzabstände

- 1) Im Geltungsbereich dieser Satzung ist bei der Errichtung von Ersatzbauten (z. B. nach Abbruch) und bei An- und Erweiterungsbauten eine Verringerung des Grenzabstandes im Interesse der Erhaltung des historischen Ensembles möglich (Art. 6, Abs. 1, Art. 81, Abs. 1 Ziffer 6 BayBO).
- 2) Die Reduzierung der Grenzabstände muss einvernehmlich mit den angrenzenden Grundstücksnachbarn erfolgen.
- 3) Privatrechtliche Vereinbarungen (Abstandsflächen, Grunddienstbarkeiten, Fensterrechte) werden von dieser Vorschrift nicht berührt.
- 4) Bei der Verringerung der Abstandsflächen sind die brandschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten.

## § 14 Abweichungen und Befreiungen

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

In allen Fällen sind Abweichungen von dieser Satzung zu begründen.

## § 15 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Tatbestand dieser Satzung zuwiderhandelt.

## § 16 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Baugestaltungssatzung von 2013 außer Kraft.

Amorbach, den

Peter Schmitt, 1. Bürgermeister

**Abteigasse 8.** Eingelassenes Relief, sog. Amor, 17.Jh. [FI.Nr. 359]  
**Abteigasse 17.** Hausfigur, St. Sebastian, barock. [FI.Nr. 401 a]  
**Abteigasse 40.** Hausfigur, Pieta, wohl 18.Jh. [FI.Nr. 3884]  
**Am Oberen Tor 6.** Schule, Rotsandsteinbau, um 1875. [FI.Nr. 746/2]  
**Amorsbrunner Weg.** Vier Wegkapellen, 2. Hälfte 19.Jh. [FI.Nr. 4114, 4300/28, 4300/50, 4300/65]  
**Am Stadttor 4.** Hotel Badischer Hof, erbaut 1805; im Hof Rest der Stadtmauer mit Narrenkopfreief, 1497. [FI.Nr. 5301]  
**Am Stadttor 5.** Sog. Altes Stadthaus, Kaufhaus, dann mainzische Kanzlei, Giebelbau mit verputztem und verschiefertem Fachwerk, 1475. [FI.Nr. 595]  
**Bädersweg 3/5.** Sog. Templerhof, turmartiger, wohl ehem. ritterlicher Anstalt mit Obergeschoß in verputztem Fachwerk, um 1450. [FI.Nr. 68/71]  
**Bahnhofstraße 1/3.** Kath. Pfarrhaus, stattliche Anlage mit Rotsandsteingliederungen, Anfang 18. Jh. [FI.Nr. 712]  
**Bahnhofstraße 5.** Wohnhaus, Fachwerkbau, 18.Jh. [FI.Nr. 4821]  
**Bahnhofstraße 6.** Wohnhaus, Fachwerkbau mit Zwerchhaus, 16.Jh. [FI.Nr. 690]  
**Boxbrunner Straße 17.** Wohnhaus, Fachwerk verputzt, 1577. [FI.Nr. 135]  
**Debonstraße 6.** Villa, neugotisch, gelber Backstein mit Sandsteingliederung, um 1900. [FI.Nr. 761]  
**Freihof 2.** Ehem. Bereiterhaus, Bruchsteinbau mit Walmdach, im Kern 18.Jh. [FI.Nr. 522]  
**Freihof 3.** Marstall, Anlage von 1818. [FI.Nr. 520]  
**Freihof 4a/4b.** Freihof, Rotsandsteinbau mit Mansarddach, 1776/77 von Christian Wolf. [FI.Nr. 521]  
**Geisgraben 2.** Wohnhaus, Fachwerk verputzt, 16./17.Jh. [FI.Nr. 527]  
**Geisgraben 4.** Wohnhaus, Fachwerk verputzt, 16./17.Jh. [FI.Nr. 525]  
**Geisgraben 8.** Wohn- und Geschäftshaus, 17.Jh. [FI.Nr. 523]  
**Hintere Gasse 2.** Wohnhaus, Fachwerkbau, 17.Jh. [FI.Nr. 415]  
**Hintere Gasse 16.** Wohnhaus, Fachwerkbau, 1584. [FI.Nr. 420]  
**Hintere Gasse 27.** Wohnhaus, Fachwerk verputzt, wohl 17.Jh. [FI.Nr. 487]  
**Johannesturmstraße 1.** Gasthaus Stern, Fachwerkbau, 17. Jh. [FI.Nr. 610]  
**Johannesturmstraße 4.** Wohnhaus, Fachwerkgiebelhaus, 1576. [FI.Nr. 6001]  
**Johannesturmstraße 5.** Wohnhaus, Mansarddachbau, 1767. [FI.Nr. 608]  
**Johannesturmstraße 10.** Ehem. Kaufhaus, klassizistischer Bau, 1805 von Peter Speeth. [FI.Nr. 603]  
**Kellereigasse 6.** Ehem. mainzische Amtskellerei, jetzt Museum, Putzbau mit kurzem Seitenflügel, Treppenturm und Erker, 1482-85; mit Ausstattung; Hof- und Gartenummauerung mit Einfahrtstor;

im Garten Ausstellungsstücke des Museums; Rest des ehem. Stadtgrabens. [FI.Nr. 614]  
**Kellereigasse 12.** Ehem. mainzische Zehntscheuer, jetzt Kino, mit zwei Treppengiebeln, 1485 von Peter Kraft. [FI.Nr. 619]  
**Kirchplatz 1.** Kath. Pfarrkirche St. Gangolf, dreischiffige Hallenkirche mit Doppelturmfassade, 1751-53 von Alexander Jakob Schmidt; mit Ausstattung. [FI.Nr. 715]  
**Löhrstraße 3.** Hausmadonna, 18.Jh. [FI.Nr. 308]  
**Löhrstraße 8.** Wohnhaus, Fachwerkbau, 1602. [FI.Nr. 537]  
**Löhrstraße 16.** Wohnhaus, Fachwerk verputzt, 17.Jh. [FI.Nr. 548]  
**Löhrstraße 18/20.** Wohnhaus, Fachwerk verputzt, 17.Jh. [FI.Nr. 41/421]  
**Löhrstraße 23/25.** Wohnhaus, Fachwerkbau, 1593. [FI.Nr. 295/294]  
**Löhrstraße 29/31.** Doppelhaus, Fachwerkbau, Ende 16.Jh. [FI.Nr.290/289]  
**Löhrstraße 45/47.** Doppelhaus, Fachwerk verputzt, 17. Jh. [FI.Nr. 272/271]  
**Löhrstraße 48.** Fachwerkhaus mit Halbwalmdach, um 1800. [FI.Nr. 83]  
**Marktplatz.** Mariensäule, 1675. [FI.Nr. 713]  
**Marktplatz 1.** Rathaus, verschieferter Fachwerkbau mit Krüppelwalmdach, 2.Hälfte 15.Jh.; mit historischer Ausstattung. [FI.Nr. 641]  
**Marktplatz 4.** Gasthaus, Walmdachbau über trapezförmigem Grundriss, 18.Jh., im 19.Jh. erneuert. [Flynn. 5981]  
**Marktplatz 10.** Bürgerhaus, jetzt Bank, dreigeschossiger Bau mit Halbwalmdach, 1. Drittel 19.Jh. [FI.Nr. 580]  
**Marktplatz 12.** Fürstlich Leiningisches Palais, ehem. mainzisches Oberamtshaus, 1724-27 von Anselm Franz v. Groenesteyn, Umgestaltung zur Dreiflügelanlage und Erweiterung Ende 18.Jh./Anfang 19.Jh. durch Peter Speeth und Friedrich Brenner; mit Ausstattung; Palaisgarten mit Umfassungsmauer und zwei Toren, 1818/19. [FI.Nr. 577]  
**Marktplatz 15.** Bürgerhaus, Fachwerkbau, 17.Jh. [FI.Nr. 685]  
**Miltenberger Straße 4/6.** Wohnhaus, klassizistischer Bau, Anfang 19.Jh. von Peter Speeth. [FI.Nr. 551/552]  
**Miltenberger Straße 11.** Wohnhaus, Giebelbau, 18.Jh. [FI.Nr. 28]  
**Miltenberger Straße 12.** Wohnhaus, Fachwerkbau mit Walmdach, 1624. [FI.Nr. 555/1, 556/1]  
**Miltenberger Straße.** Kruzifix, Rotsandstein, 1858; an der Abzweigung Neuer Weg. [FI.Nr. 5741]  
**Mühlrain 2.** Wohnhaus, Fachwerkbau mit Krüppelwalmdach, 16.Jh. [FI.Nr. 1451]  
**Pfarrgasse 1.** Wohnhaus, Fachwerkbau, Ende 15. Jh. [FI.Nr. 684]

**Pfarrgasse 3.** Wohnhaus, Fachwerkbau mit Krüppelwalmdach, 17.Jh. [FI.Nr. 678]

**Pfarrgasse 5.** Wohnhaus, Rotsandsteinbau mit Mansarddach, 2. Hälfte 18.Jh. [FI.Nr. 677]

**Pfarrgasse 6.** Altes Pfarrhaus, 18.Jh., Kellereingang bez. 1586; mit Rückgebäude. [FI.Nr. 645]

**Pfarrgasse 7.** Doppelhaus, Fachwerkbau, um 1600. [FI.Nr. 675]

**Pfarrgasse 9.** Wohnhaus, schmaler Fachwerkbau, 1601. [FI.Nr. 674]

**Richterstraße 2, 4, 6.** Sog. Lotteriehäuser, klassizistische Anlage, Anbau modern; mit Toreinfahrt. [FI.Nr. 784/774]

**Richterstraße 8.** Villa, klassizistischer Sandsteinquaderbau, um 1820/30; mit Gartenummauerung und eisernem Pavillon auf der Gartenmauer. [FI.Nr. 774]

**Sandstraße 1.** Fürstlich Leiningischer Bauhof, klassizistischer Mittelbau mit Seitenflügeln in Fachwerk, 1. Hälfte 19.Jh.; mit Umfassungsmauer. [FI.Nr. 787]

**Schenkgasse 9.** Wohnhaus, Fachwerk verputzt, 1687. [FI.Nr. 657]

**Schenkgasse 13.** Wohnhaus, Fachwerk verputzt, 1555. [FI.Nr. 697]

**Schenkgasse 15.** Wohnhaus, Fachwerkbau, 1588. [FI.Nr. 696]

**Schenkgasse 17.** Wohnhaus, Mansarddachbau, 2. Hälfte 18.Jh., Torbogen bez. 1672. [FI.Nr. 695]

**Schloßplatz.** Evang.-Luth. Pfarrkirche, ehem. Benediktiner-Stiftskirche, dreischiffige Pfeilerbasilika, 1742-45 von Maximilian v. Welsch, Türme der Doppelturmfassade vom Vorgängerbau des frühen 11.Jh.; mit Ausstattung; Freitreppe, doppelläufig, mit Pfeilerbalustraden und Statuen, Mitte 18.Jh.; Reste des Kreuzganges von ca. 1220, als sog. Kirchgang mit Sammlung von Architekturteilen 1786 angelegt; Gartenanlage mit Brüstungsmauer gegen den Schloßplatz, an der Südseite der Kirche. [FI.Nr. 511]

**Schloßplatz.** Ehem. Abtei. Westtrakt 1660 und 1786, Ausstattung 1788-90 von Andreas Dittmann, südlicher Teil 1494 als Scheune errichtet, Um-bau zum Theater 1806; Südtrakt, Alter Konventsbau, 1674-83; Osttrakt, Neuer Konventsbau, 1783 nach Plänen von Franz Ignaz Neumann, Bib-liothek und Grüner Saal 1789-99 von Andreas Dittmann; Wirtschafts-hof, Wohnbau vom Ende des 15.Jh. und ehem. Metzlerhaus, 1549, später verändert; Gartenanlage an der Ostseite des Klosters. [FI.Nr. 513-19]

**Schloßplatz 2.** Ehem. Klosterkanzlei, 1785. [FI.Nr. 507]

**Schloßplatz 4.** Ehem. Klostermühle, spätgotischer Bau mit Treppengiebeln, 1448; auf der Südseite Rest der mittelalterlichen Klostermauer. [FI.Nr. 506]

**Schloßplatz.** Seegarten. Ehem. Abteigarten, umgestaltet als Englischer Garten mit Blickschneise vom Kloster in die Landschaft nach Plänen von Ludwig v. Sckell, 1806-30; Weiheranlage 1817; sog. Fischerhaus, Anfang 18. Jh. [FI.Nr. 791-95]

**Schmiedsgasse.** Teil der ehem. Klosterbefestigung, Mauer mit Stütz-pfeilern, mittelalterlich. [FI.Nr. 526]

**Schneeberger Straße 1.** Finanzamt, repräsentativer Neurenaissancebau, um 1900. [FI.Nr. 2097/2]

**Schneeberger Straße.** Bildstock, 1639, Aufsatz Kopie; an der Abzweigung Debonstraße. [FI.Nr. 748]

**Schneeberger Straße.** Mariensäule, 1729. [FI.Nr. 713]

**Schneeberger Straße.** Bildstock, 18.Jh.; Abzweigung Von-Ostein-Allee. [FI.Nr. 1831]

**Schneeberger Straße.** Friedhof; Grabmal von Polyxena und Friedrich Wagner, 1848; weitere Grabsteine des 19.Jh. [FI.Nr. 1877]

**Schneeberger Straße.** Mariensäule, 1729; beim Friedhof. [FI.Nr. 2003]

**Schüttstraße 1.** Ehem. Spital, klassizistische Anlage, 1830. [FI.Nr. 720]

**Steinerne Brücke.** Rotsandsteinfigur des hl. Johann Nepomuk, 18.Jh.; auf der Brücke. [FI.Nr. 3838]

**Steinerne Gasse 2.** Wohnhaus, Fachwerkbau, 1718. [FI.Nr. 223]

**Weilbacher Straße.** Rotsandsteinfigur des hl. Johann Nepomuk, Kopie nach einem Original von 1747. [FI.Nr. 24041]

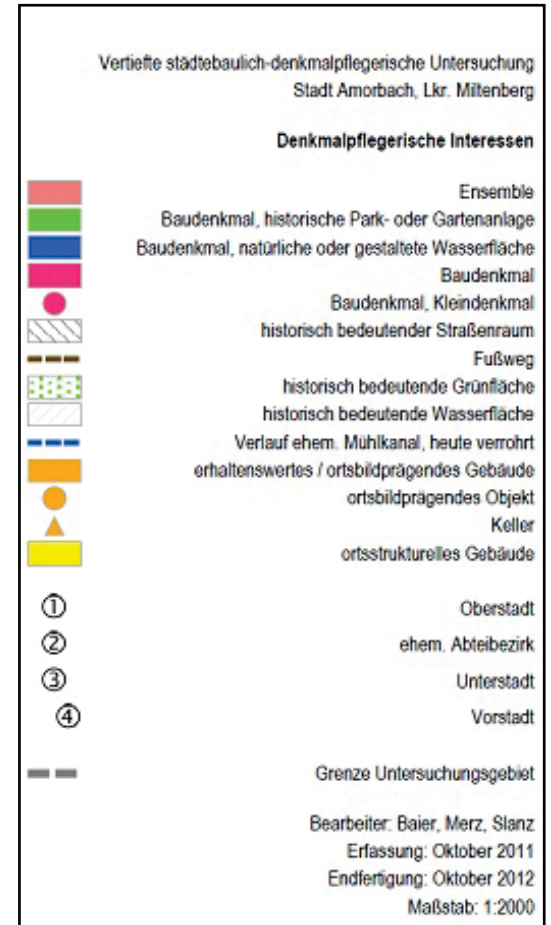
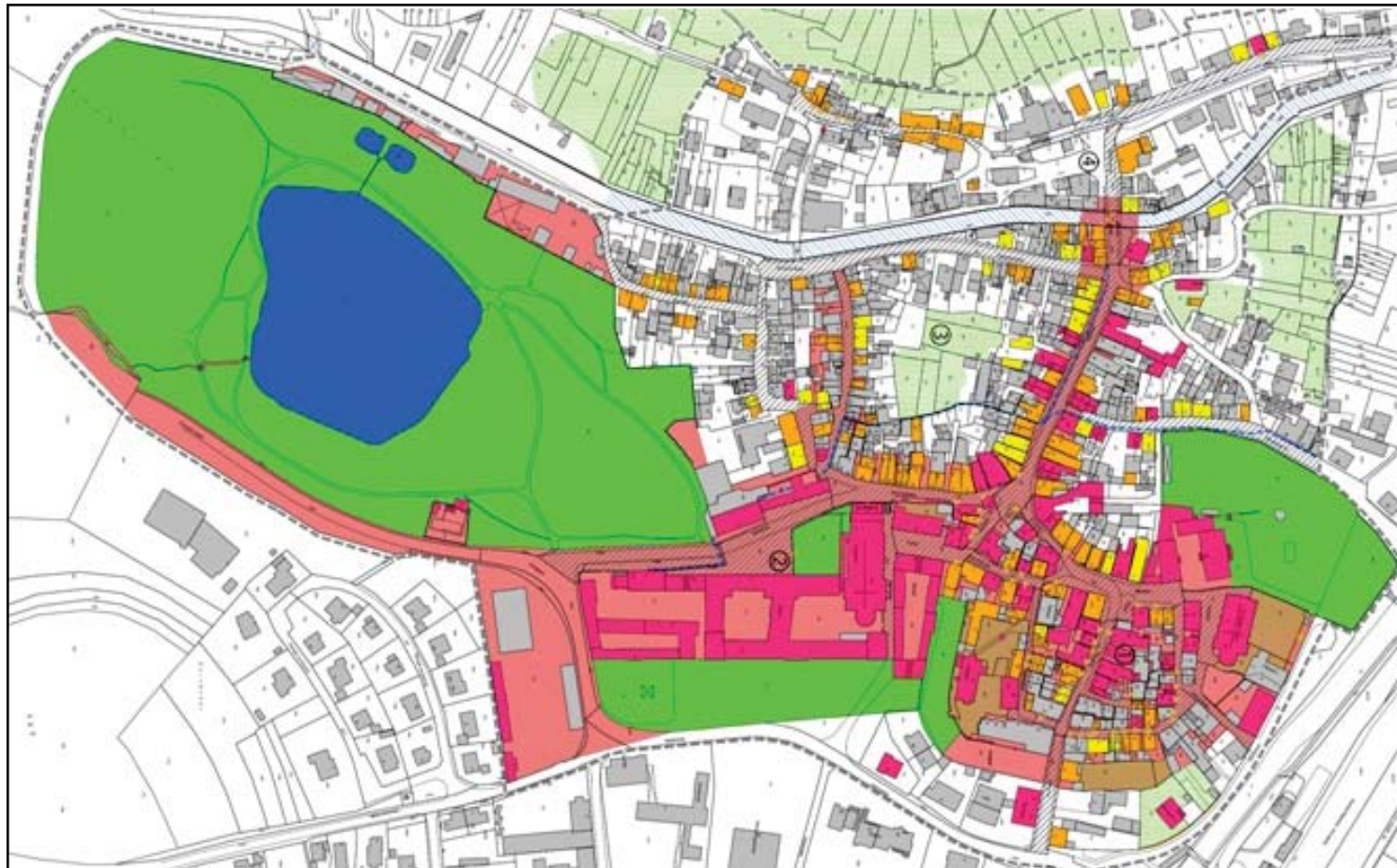
**Weilbacher Straße 24.** Sog. Prinzenbau, Rotsandsteinvilla, um 1860 von Karl Brenner. [FI.Nr. 3742]

**Wolkmanstraße.** Bildstock, 1627; Ecke Mühlrain. [FI.Nr. 202]

Kirchenruine. Ruine der ehem. Klosterkirche St. Gotthard auf dem Frankenberg, jetzt Gotthardsberg: romanische dreischiffige Pfeiler-basilika mit gotischen Schmuckformen, Ende 12.Jh. zusammen mit Nonnenkloster errichtet, 1525 zerstört, Kirche 1628-31 wiederherge-stellt, 1698 und 1714 durch Blitzschlag erneut zerstört. [FI.Nr. 3780]

**Bildstock.** 1754; an der Straße nach Weilbach. [FI.Nr. 3806]

**Bildstock.** 18.Jh.; an der Straße nach Weilbach. [bei FI.Nr. 3789]



Plan zu Anlage 2  
Ohne Maßstab

Auszug aus:  
„Vertiefte städtebaulich-denkmal-  
pflegerische Untersuchung  
Stadt Amorbach, Lkr. Miltenberg“  
„transform“ aus Bamberg  
vom November 2011

Aufgrund des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Stadt Amorbach folgende

### Erhaltungssatzung

für den Stadtkern der Stadt Amorbach

#### § 1

1. Das Gebiet umfasst die im als Anlage beigefügten Lageplan (Maßstab 1:2.500) gekennzeichneten Flächen des historischen Stadtkerns. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Innerhalb dieses Gebietes kann die Genehmigung für den Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen gem. § 172 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit Art. 65 BayBO versagt werden, wenn die beantragte bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.
2. Die Genehmigung zur Errichtung von baulichen Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des oben bezeichneten Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

#### § 2

1. Der Stadt Amorbach steht gem. § 24 Abs. 1 BauGB beim Kauf von Grundstücken in Verbindung mit der erlassenen Erhaltungssatzung ein allgemeines Vorkaufsrecht zu.
2. Das Vorkaufsrecht steht der Stadt Amorbach nicht zu beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und beim Kauf von Erbbaurechten.
3. Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechtes hat die Stadt Amorbach den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.

#### § 3

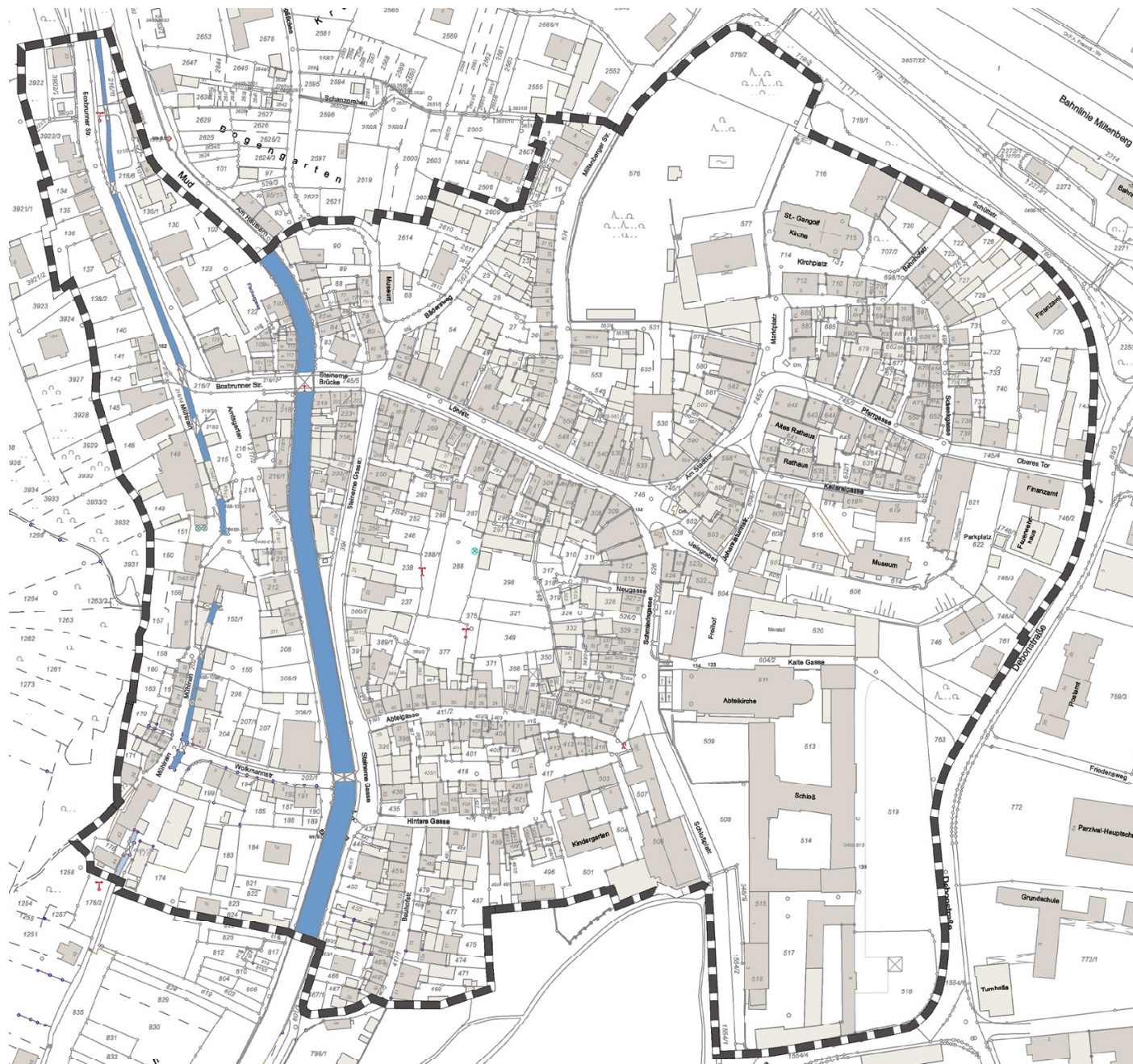
Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

#### **Amorbach den 14. Dezember 1989**

##### Bekanntmachungsvermerk:

Vorstehende Satzung wurde gem. Art. 26 Abs. 2 GO im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Amorbach vom 09. Januar 1990, Nr. 1 amtlich bekanntgemacht. Die Satzung trat somit am 10. Januar 1990 in Kraft.





Lageplan (ohne Maßstab)  
Geltungsbereich Erhaltungssatzung;  
Plangrundlage: Digitale Flurkarte © Daten:  
Bayerische Vermessungsverwaltung

## "Kommunales Förderprogramm" der Stadt Amorbach zur Durchführung privater Baumaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung (Auszug)

ANLAGE 4

Eine Förderung aus dem "Kommunalen Förderprogramm" kann generell nur bei Einhaltung der Gestaltungssatzung erfolgen. Die Stadt bietet eine kostenlose fachliche Beratung durch ihren Städteplaner an, diese muss vor Antragstellung erfolgen.

Zweck des "Kommunalen Förderprogrammes" ist die Erhaltung des Stadtbildes und des eigenständigen Charakters der historischen Altstadt von Amorbach. Die Entwicklung soll durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden.

Die geplanten Maßnahmen sollen zur städtebaulichen Verbesserung beitragen, insbesondere bei der

- a) Dachdeckung einschl. Spenglerarbeiten
- b) Fassadengestaltung
- c) Fenster und Fensterläden
- d) Schaufenster und Ladeneingänge
- e) Hauseingänge, Türen und Tore
- f) Gebäudezugangstreppen
- g) Hoftore und Einfriedung
- h) Begrünung und Entsiegelung der Vor- und Hofräume
- i) Freilegung von Sichtfachwerk

Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Stadt Amorbach in der jeweils geltenden Fassung werden für das "Kommunale Förderprogramm" als verbindlich erklärt. Die Förderung beträgt bis zu 30 % der zuwendungsfähigen Kosten als verllorener Zuschuss je Einzelobjekt (wirtschaftliche Einheit), jedoch höchstens 20.000 €. Eigenleistungen können bei fachgemäßer Ausführung bis zu 45 % der zuwendungsfähigen Materialkosten anerkannt werden.

Die Förderungsmittel werden natürlichen und juristischen Personen sowie Personengemeinschaften in Form von Zuschüssen gewährt. Die einzelnen Maßnahmen können in Abschnitten oder Stufen durchgeführt und gefördert werden. Grundlage muss aber ein Gesamtkonzept sein.

Anträge auf Förderung sind nach vorheriger kostenloser Beratung vor Maßnahmebeginn schriftlich an die Stadt Amorbach als Bewilligungsstelle der Fördermittel zu stellen. Neben der allgemeinen Beschreibung des Vorhabens und den gegebenenfalls erforderlichen Planunterlagen muss der Maßnahmenträger der Stadt bei zuwendungsfähigen Kosten bis zu 5.000 € zwei Angebote, über 5.000 € drei Angebote vorlegen, aus denen die geplanten Leistungen eindeutig hervorgehen. Als Mindestgrenze an Baukosten (förderfähige Kosten) gilt ein Betrag von 2.500 € (Bagatellgrenze).

Maßnahmen dürfen grundsätzlich erst nach schriftlicher Zustimmung der Stadt begonnen werden. Nach Abschluss der Arbeiten ist innerhalb von 3 Monaten der Verwendungsnachweis bei der Stadt vorzulegen. Diesen und die Ausführung der Arbeiten haben die Stadt und deren Beauftragte verantwortlich zu prüfen und die Auszahlung der Zuschüsse zu veranlassen. Alle Maßnahmen müssen mit der Baugestaltungssatzung der Stadt Amorbach konform gehen.

Es besteht hier kein Rechtsanspruch auf Förderung.

Die Förderung kann ganz entfallen, wenn es der Stadt aufgrund ihrer Haushaltslage nicht möglich ist, die erforderlichen Eigenmittel aufzubringen.

## Sonderabschreibungen in Sanierungsgebieten

ANLAGE 5

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

### 1. Gesetzliche Grundlagen

§§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG)

§ 177 Baugesetzbuch (BauGB)

### 2. Voraussetzungen

- **Anordnung bzw. Vertrag vor Beginn der Baumaßnahme (Modernisierungsvereinbarung)**

Eine Bescheinigung kann nur erteilt werden, wenn vor Beginn der Baumaßnahme eine Vereinbarung zur Ausstellung der Bescheinigung nach § 7h/10f/11a EStG abgeschlossen wurde. Diese schließt der Eigentümer mit der Gemeinde ab. Dafür sollten eine umfassende Beschreibung der Maßnahme und eine Kostenberechnung vorliegen. Wird dies erst im Verlauf der Maßnahme nachgeholt, können nur die Aufwendungen nach diesem Zeitpunkt bescheinigt werden.

- **Gebäude liegt im Sanierungsgebiet**

#### a) Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahme im Sinne des § 177 BauGB

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-/ Straßensbildes, oder:

#### b) Gebäude von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung

Es muss sich um die Erhaltung, Erneuerung und funktions-

gerechte Verwendung eines Gebäudes handeln, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhaltenswert ist (es muss aber kein Baudenkmal sein. Z.B. Gebäude im Denkmalensemble, ortsbildprägende Gebäude, Einzeldenkmale), oder:

#### c) Wiedererrichtung eines Gebäudes

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 ist.

### 3. Modernisierungsbescheinigung

- **Modernisierungsbescheinigung der Gemeinde**

Die Modernisierungsbescheinigung muss schriftlich vom Eigentümer nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme bei der jeweiligen Gemeinde beantragt werden. Die Bescheinigung hat die Wirkung eines Grundlagenbescheids für die Steueranmeldung durch das Finanzamt.

### 4. Weitere Inhalte der Bescheinigung

- **Höhe der Aufwendungen**

Nur tatsächlich angefallene und durch Originalrechnungen nachgewiesene Ausgaben können bescheinigt werden, nicht dagegen der Wert der eigenen Arbeitsleistung des Eigentümers und unentgeltlich Beschäftigter.

- **Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln**

Wenn der Eigentümer Städtebaufördermittel von der Stadt bzw. vom Bund/Land erhält, sind auch diese Zuschüsse auf der Bescheinigung anzugeben.

## 5. Steuerliche Auswirkung

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:

- **Vermietete Gebäude und Gewerbeeinheiten (§7h EStG)**

jährlich bis zu 9 % über 8 Jahre,  
danach 7 % über 4 Jahre

- **Selbstgenutzte Wohngebäude oder Baudenkmale (§10f EStG)**

jährliche Abschreibung zu 9 % über 10 Jahre

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.

Bei selbst genutzten Gebäuden außerhalb des Sanierungsgebietes ist keine Sonderabschreibung möglich.

## 6. Prüfungsrecht des Finanzamtes

Die steuerrechtliche Seite hat einzig das zuständige Finanzamt zu würdigen.

Die Berechnung ist als Beispiel für das Jahr 2022 auf der Grundlage der Einkommenssteuer Grundtabelle 2022 kalkuliert. Eine individuelle Berechnung ist immer erforderlich und weicht je nach Einkommen und Steuerklasse von der Beispielrechnung ab!

### Beispielrechnung vermietetes Gebäude (im Sanierungsgebiet)

• 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 <b>8 Jahre lang (9 %) pro Jahr</b> 9.987,- € x 8	= 79.896,- €
• Weitere <b>4 Jahre lang (7 %) pro Jahr</b> 8.027,- € x 4	= 32.108,- €

**Die Steuerersparnis über 12 Jahre beträgt also bis zu 112.004,- €.**

### Beispielrechnung selbstgenutztes Gebäude (im Sanierungsgebiet)

• 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 <b>10 Jahre lang (9 %) pro Jahr</b> 9.987,- € x 10	= 99.870,- €

**Die Steuerersparnis über 10 Jahre beträgt also bis zu 99.870,- €.**



### SCHRITT 1

#### **Kostenfreie Sanierungsberatung**

Im Rahmen des Antragsverfahrens muss mit der Gemeinde bzw. der Sanierungsbetreuung ein kostenfreies Beratungsgespräch erfolgen. Dabei wird die Planung hinsichtlich der Empfehlungen im Gestaltungshandbuch sowie die Material- und Farbgestaltung abgestimmt.



### SCHRITT 2

#### **Prüfung, welche Genehmigungen erforderlich sind:**

##### **A. Sanierungsrechtliche Genehmigung**

Erforderlich bei allen Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes: Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Beseitigung baulicher Anlagen (§ 144 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 14 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### **B. Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis**

Erforderlich bei allen Maßnahmen an Einzeldenkmälern und Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld von Denkmälern sowie bei allen Maßnahmen innerhalb des Denkmalensembles „Altstadt Amorbach“. Erforderlich bei allen Eingriffen in Bodendenkmäler.

##### **C. 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. Zu Klärung, ob im Einzelfall eine Baugenehmigung erforderlich ist, wenden Sie sich bitte an das zuständige Landratsamt.

#### **D. Modernisierungsvereinbarung**

Bitte reichen Sie vor Maßnahmenbeginn die ausgefüllte und unterzeichnete Vereinbarung (Schriftform erforderlich) bei der jeweiligen Gemeinde ein - erhältlich auf schriftlichen Antrag.



### SCHRITT 3

#### **Fördermittelantrag**

Der Fördermittelantrag muss vor Maßnahmenbeginn durch den Eigentümer bei der Stadt Amorbach eingereicht werden. Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:

- a) Planunterlagen mit Angaben zu Materialien, Oberflächen, Farben, Detailzeichnungen, Skizzen und Muster bzw. Beispiele
- b) sonstige geeignete Darstellungen, z.B. Fassadenansichten
- c) Baubeschreibungen
- d) Materialangaben
- e) Kostenermittlungen/ Kostenangebote (bei Kosten je Gewerk bis zu 5.000 € sind zwei, über 5.000 € drei Vergleichsangebote einzuholen). Die Angebote müssen vergleichbar sein.
- f) Fotodokumentation des Zustands vor der Sanierung
- g) Bankverbindung des Antragstellers
- h) Angaben zum Vorsteuerabzug bei gewerblich genutzten Objekten
- i) Kosten- und Finanzierungsübersicht mit Angaben von weiteren beantragten oder bewilligten Zuschüssen

Die Anforderung weiterer Angaben oder Unterlagen bleibt im Einzelfall vorbehalten.



#### SCHRITT 4

##### **Erhalt des Bescheids über die Bewilligung des Fördermittel-antrags**

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



#### SCHRITT 5

##### **Modernisierungsvereinbarung**

Nach Beschluss des Stadtrats bzw. Zustimmung der Stadt Amorbach werden die Förderbedingungen und Grundsätze sowie der Förderbetrag in einer Modernisierungsvereinbarung geregelt. Die Modernisierungsvereinbarung bildet zugleich die Grundlage für erhöhte steuerliche Absetzungen von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet.



#### SCHRITT 6

##### **Maßnahmenbeginn/-durchführung**

Erst nach Erteilung des vorzeitigen Maßnahmenbeginns bzw. der schriftlichen Zustimmung 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. Der Eigentümer verpflichtet sich, die Maßnahme wie beantragt durchzuführen



#### SCHRITT 7

##### **Verwendungsnachweis, Abnahme und Auszahlung**

Spätestens drei Monate nach Abschluss der Arbeiten ist der Verwendungsnachweis in zweifacher Ausfertigung zu erstellen. Zur Abrechnung sind vorzulegen:

- Sämtliche Rechnungen der durchgeführten Baumaßnahmen einschließlich sofern angefallen, der Rechnungen und Gebührenbescheide über die Baunebenkosten sowie die dazugehörigen Zahlungsbelege
- Eine tabellarische Gesamtkostenübersicht
- Eine Fotodokumentation über die durchgeführten Maßnahmen zum Nachweis des erfolgreichen Abschlusses

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Fertigstellung, Prüfung der Nachweise und der Überprüfung der Ausführung durch die gemeindliche Bauverwaltung bzw. der beauftragten Sanierungsbetreuung.



#### SCHRITT 8

##### **Modernisierungsbescheinigung**

Die Modernisierungsbescheinigung muss schriftlich vom Eigentümer nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme bei der jeweiligen Gemeinde beantragt werden. Die Bescheinigung hat die Wirkung eines Grundlagenbescheids für die Steuerveranlagung durch das Finanzamt. Sie ist dem Finanzamt inkl. der erforderlichen Nachweise/ Anlagen vorzulegen.

## **Begriffserläuterung/ Hinweise**

### **Nicht einsehbare Bereiche**

Bereiche, die vom öffentlichen Raum innerhalb sowie unmittelbar angrenzend an das Sanierungsgebiet aus der Fußgängerperspektive nicht einsehbar sind.

### **Straßenabgewandte Dachflächen**

Dachflächen, die nicht traufständig zum öffentlichen Raum verlaufen.

### **Straßenabgewandte Gebäudeseiten**

Fassaden bzw. Gebäudeseiten, die orthogonal/ nicht parallel zum öffentlichen Raum verlaufen.

### **Straßenabgewandte Gebäudeseiten in min. 3 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums**

Bereiche von Fassaden, die orthogonal/ nicht parallel zum öffentlichen Raum verlaufen und einen Abstand von mehr als 3 m zur Grundstücksgrenze des angrenzenden öffentlichen Raums aufweisen.

### **Im Einzelfall zulässig**

Für Maßnahmen, die ausschließlich „Im Einzelfall“ zulässig sind, ist mit dem Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung/ denkmalrechtliche Erlaubnis ein Antrag auf isolierte Abweichung von örtlichen Bauvorschriften inklusive Begründung einzureichen. Die Entscheidung über die Zulässigkeit von Maßnahmen im Einzelfall obliegt dem Stadtrat der Stadt Amorbach. Die Entscheidung bezieht sich stets auf den konkreten Einzelfall und entfaltet keine Präcedenzwirkung.

## **Ansprechpartner**

Rathaus Stadt Amorbach  
Bauamt  
Kellereigasse 1  
63916 Amorbach

Tel.: 09373 / 209-0

E-Mail: [info@stadt-amorbach.de](mailto:info@stadt-amorbach.de)



**STADT AMORBACH**