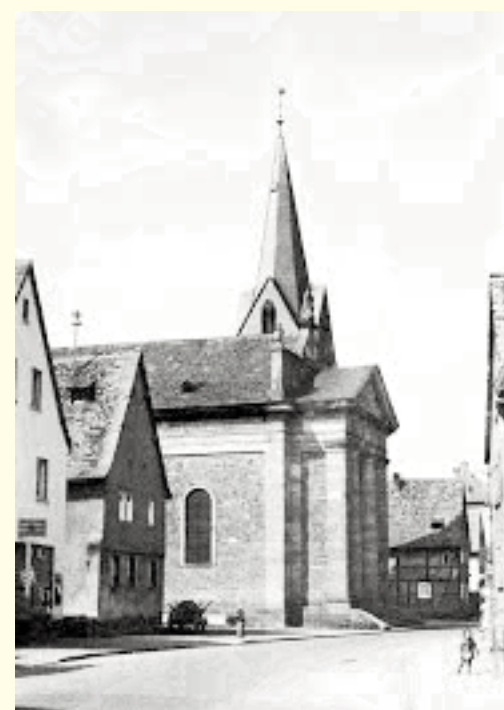




# BAUGESTALTUNGSSATZUNG MARKT SULZBACH a.Main



Herausgeber:  
Markt Sulzbach a.M. Februar 2025

Herausgeber:

**Markt Sulzbach**

Hauptstraße 36

63834 Sulzbach a.Main



Verfasser Gestaltungssatzung /  
Kommunales Förderprogramm:

**TROPP-PLAN**

Dipl.-Ing. Rainer Tropp

Glattbacher Str. 99

63741 Aschaffenburg



Verfasser Energetisches  
Förderprogramm:

**Planer FM**

Dipl.-Ing. Anne Fache

Mühlstraße 43

63741 Aschaffenburg



2. geänderte Fassung Februar 2025

## INHALTSANGABE

VORWORT DES BÜRGERMEISTERS	4
SULZBACHER IMPRESSIONEN	5
PRÄAMBEL	6
GESCHICHTE	7
§ 1 GELTUNGSBEREICH	10
§ 2 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN	12
§ 3 BESTIMMUNGEN ÜBER EINZELHEITEN DER BAUGESTALTUNG	13
3.1 DÄCHER	14
3.2 DREMPEL	15
3.3 FASSADENMATERIALIEN ENERGETISCHE AUFWERTUNG	16 17
3.4 FENSTER	18
3.5 TÜREN	20
3.6 FENSTERLÄDEN UND SONNENMARKISEN	20
3.7 TREPPEN, BALKONE, LOGGIEN	21
3.8 ANTENNEN, THERMISCHE SOLARANLAGEN, PHOTOVOLTAIKANLAGEN	21
3.9 FREIFLÄCHENGESTALTUNG UND MAUERN	24
3.10 TORE UND ZÄUNE	25
§ 4 WERBEANLAGEN	26
§ 5 GRENZABSTÄNDE	27
§ 6 ABWEICHUNGEN / BEFREIUNGEN	28
§ 7 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN	28
§ 8 INKRAFTTRETEN	28
DENKMALLISTE	29
KOMMUNALES + ENERGETISCHES FÖRDERPROGRAMM	31

## VORWORT DES BÜRGERMEISTERS



Liebe Bürgerinnen und Bürger,

als Erster Bürgermeister des Markt Sulzbach freue ich mich, Ihnen die neue Gestaltungssatzung und das Kommunale wie Energetische Förderprogramm vorzustellen. Diese Maßnahmen sind ein wichtiger Schritt, um das Erscheinungsbild und die Lebensqualität in unseren Ortsteilen zu fördern und zu bewahren.

Mit klaren Richtlinien möchten wir sicherstellen, dass unsere Bauprojekte und öffentlichen Räume harmonisch und ansprechend gestaltet werden. So schaffen wir nicht nur ein attraktives und nachhaltiges Umfeld für unsere Bürgerinnen und Bürger, sondern auch für Besucher und zukünftige Generationen.

Ich lade Sie ein, sich aktiv an der Umsetzung zu beteiligen und Ihre Ideen und Anregungen einzubringen. Gemeinsam können wir unsere Gemeinde noch lebenswerter gestalten.

Vielen Dank für Ihr Engagement und Ihre Unterstützung!

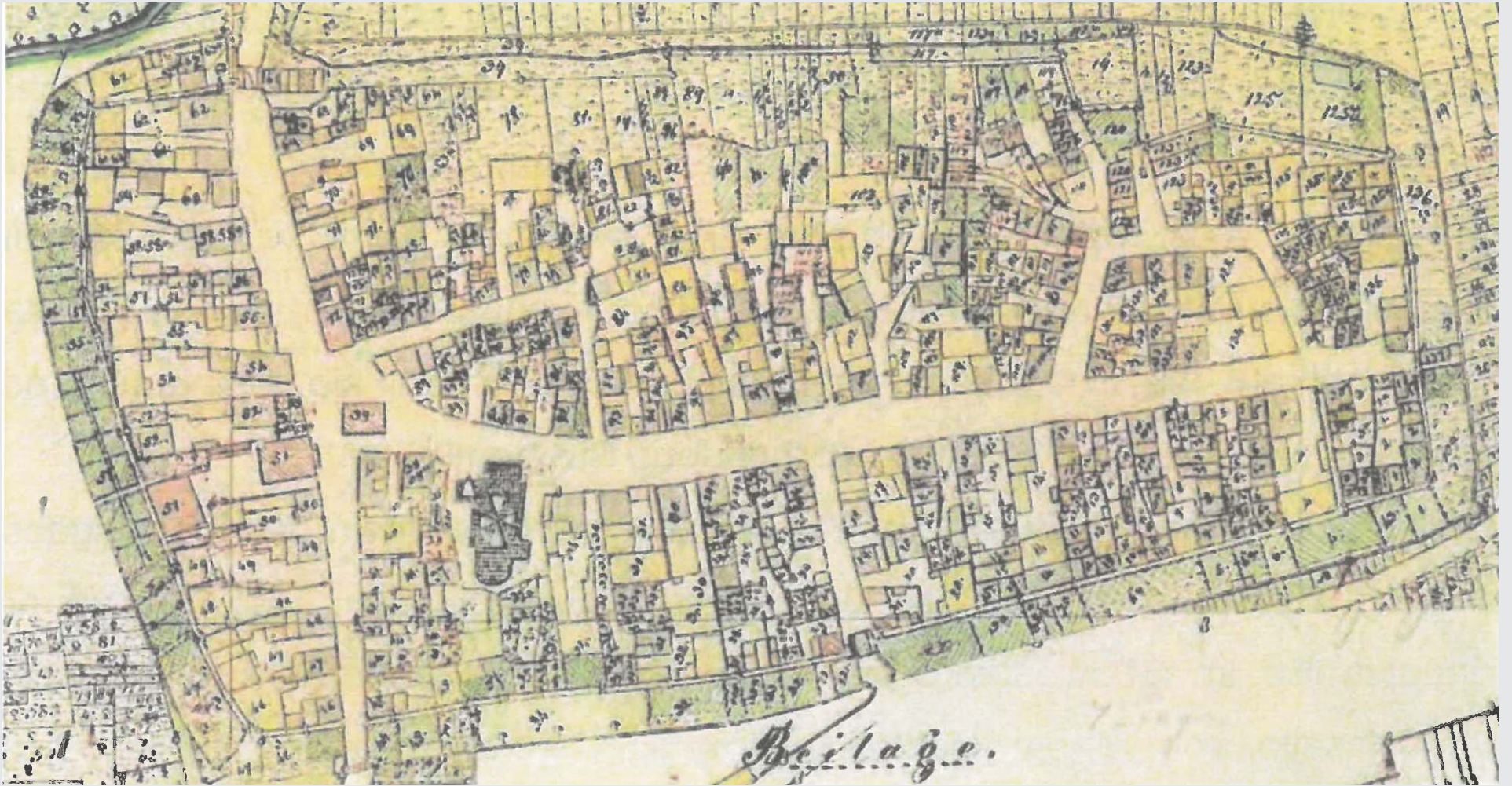
Herzliche Grüße

Ihr Markus Krebs  
1. Bürgermeister  
Markt Sulzbach a. Main

## SULZBACHER IMPRESSIONEN



historisches Foto "Untertor"



historischer Ortsplan - Mitte 19.Jh.

## Präambel

Zum Schutz des Ortsbildes und zur Ordnung der Ortsentwicklung, insbesondere der städtebaulichen und baulichen Gestaltung, erlässt der Markt Sulzbach a. Main für den vorgesehenen räumlichen Geltungsbereich auf Grund von Art. 81 Bayerischer Bauordnung in der Fassung von 2023 und in Abstimmung mit der Regierung von Unterfranken, dem Landratsamt Miltenberg sowie dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege die folgende Gestaltungssatzung (2. geänderte Fassung).

Sulzbachs historischer Ortskern ist in seiner geschlossenen städtebaulichen Grundstruktur bis heute im Wesentlichen erhalten geblieben (siehe aktueller Schwarzplan rechts).

Die Abgrenzung der Satzung bezieht sich auf diese Struktur und stellt gleichsam den Förderbereich des "Kommunalen Förderprogramms" dar.

Durch die Gestaltungssatzung soll dieses städtebauliche und baukulturelle Erbe gewürdigt und strukturell wie auch in seinem Ortsbildcharakter weiterentwickelt werden.

Die Satzung soll nicht nur gestalterische Missgriffe verhindern, sondern vor allem zu einer positiven Gestaltungspflege beitragen. Im Sinne nachhaltiger Zukunftsplanung sollen traditionelle und neuzeitliche Qualitäten gefördert und gegenseitig abgestimmt werden. Die Satzung soll Handlungs- und Rechtssicherheit fördern, sowie die Genehmigungsfähigkeit vereinfachen.

Die Satzung liefert keine fertigen Lösungen, sondern einen Orientierungsrahmen. Durch die Verbindung mit einer persönlichen Beratung kann auf die spezielle Bauart, Eigenart und die jeweiligen Bedürfnisse eingegangen werden. Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen sind zusätzlich zu berücksichtigen.

## Hinweis

Die bauliche Veränderung von Kulturdenkmälern muss mit den zuständigen Denkmalfachbehörden (Untere Denkmalschutzbehörde Lkr. Miltenberg sowie Bayer. Landesamt für Denkmalpflege) im vorab abgestimmt werden, dabei können zusätzliche Auflagen im Rahmen der notwendigen denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis erfolgen.



Schwarzplan - Historischer Ortskern Sulzbach

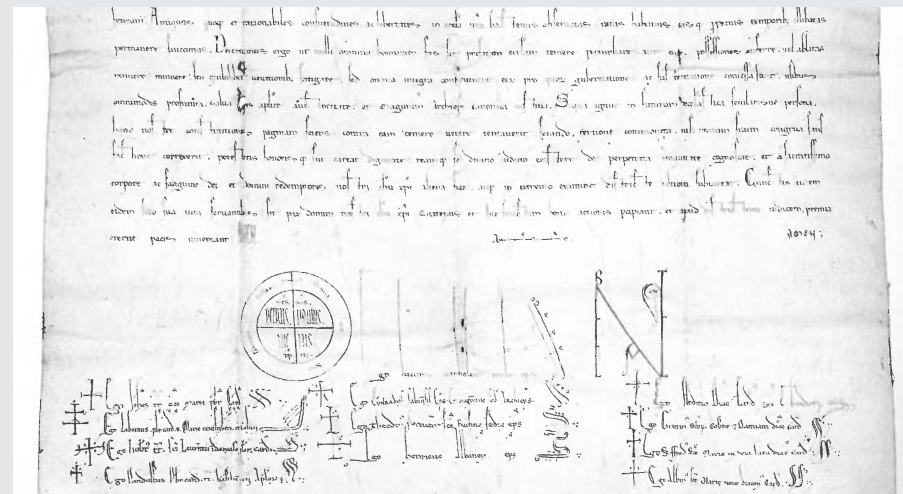
## Geschichtliche Entwicklung Sulzbach (aus Wikipedia)

Funde aus der Jungsteinzeit lassen auf eine Besiedlung des Sulzbachtals bereits 3.500 Jahre v. Chr. schließen. Der Ringwall „Altenburg“ auf dem zwischen dem Ortsteil Soden und Leidersbach/Ebersbach gelegenen Schlossberg diente vermutlich zu allen Zeiten als "Fliehburg", also als Rückzugsraum bei Gefahr. Bei den zwei Grabungsperioden in den Jahren 2008 und 2009 stellte man anhand der Funde fest, dass die Altenburg schon seit der "Michelsberger Zeit, ca 4.000 v. Chr.", mindestens zeitweise bewohnt war. Sie dürfte bei Gefahr als Rückzugsraum bis ins Mittelalter gedient haben, wie die Funde belegen. In den Jahren 2018 und 2019 wurde durch die ARGE Altenburg die Anlage teilrekonstruiert. Es wurden ein Stück der "Pfostenschlitzmauer" und ein "Kelttenhaus" wieder aufgebaut. Diverse Hinweistafeln informieren die Besucher.

Während der Römerzeit bildeten Main und Limes die Grenze Germaniens zum von den Römern besetzten, auf der gegenüberliegenden Mainseite gelegenen Odenwaldgebiet. In der Folgezeit waren die Stämme der Chatten, Alamannen, Burgunder und Franken im Sulzbachtal ansässig. Wahrscheinlich zur Zeit Karl Martells (714–741) wurde die auf Sulzbacher Ortsgebiet gelegene, später im Dreißigjährigen Krieg zerfallene Gemeinde Ruchelnheim gegründet. Noch in der Zeit der Karolinger entstanden die am Lauf des Sulz- bzw. Leidersbachs gelegenen Orte Sulzbach, Ebersbach, Leidersbach und Roßbach; wahrscheinlich geht auch die Besiedlung des heutigen Ortsteils Soden auf die späte Karolingerzeit zurück.

Sulzbach und Soden waren der dem Stift St. Peter und Alexander in Aschaffenburg untergeordneten Pfarrei von Ruchelnheim zugeordnet. Die erste urkundliche Erwähnung Sulzbachs geht auf ein Dokument Papst Lucius III. zurück, in dem ein curtem in Sulzibah (Hof in Sulzbach) unter den Gütern des Aschaffener Stifts aufgeführt wird.

Ab Mitte des 13. Jahrhunderts gehörte Sulzbach zur Centena



Auszug a.d. Festschrift zur Markterhebung - Urkunde der Erstbenennung

Aschaffenburg, der Zent Aschaffenburg, an deren Stelle im 15. Jahrhundert die Zent vorm Spessart trat. Bis zum Reichsdeputationshauptschluss von 1803 unterstand Sulzbach der Herrschaft des Erzstifts Mainz und lag dort auf dem Gebiet der Amtsvogtei Kleinwallstadt im Vizedomamt Aschaffenburg.

Danach war es Teil des neu gegründeten Fürstentums Aschaffenburg, das für die Jahre 1810 bis 1813 im Großherzogtum Frankfurt aufging. In dieser Zeit gehörte Sulzbach als eine Mairie zur Districtsmairie Kleinwallstadt des Departements Aschaffenburg. 1812 hatte Sulzbach 137 Feuerstellen und 690 Einwohner. Maire und Landzöller war Peter Schwarzkopf. Schullehrer war M. J. Poll. Joachim Sartorius war der Pfarrer.

Infolge des Pariser Vertrages vom 3. Juni 1814 kam Sulzbach zusammen mit dem Gebiet des früheren Fürstentums Aschaffenburg am 26. Juni 1814 zur Krone Bayern. Dort gehörte Sulzbach ab 1817 zum Landgericht III. Klasse Kleinwallstadt, Fürstentum Aschaffenburg, Unter-Mainkreis. Im Zuge der Verwaltungsreformen in Bayern entstand mit dem Gemeindeedikt von 1818 die Landgemeinde Sulzbach.



Wie in den übrigen Spessartgebieten führte die Zersplitterung der Anbauflächen, verursacht durch das Mainzer Erbrecht, im 18. und 19. Jahrhundert auch in Sulzbach zu einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Lebensverhältnisse. Erst mit dem Aufkommen der Industrie in Aschaffenburg und der Eröffnung der Bahnlinie Aschaffenburg-Miltenberg 1876 setzte eine Verbesserung der Situation ein.

Nach Auflösung des Landgerichtes Kleinwallstadt 1828, kam Sulzbach zum Landgericht I. Klasse Obernburg. Mit dessen Vereinigung mit dem Landgericht Klingenberg, 1862, wurde das Bezirksamt Obernburg gebildet, auf dessen Verwaltungsgebiet Sulzbach lag. Wie überall im Deutschen Reich wurde 1939 die Bezeichnung Landkreis eingeführt. Sulzbach war nun eine der 35 Gemeinden im Landkreis Obernburg am Main (Kfz-Kennzeichen OBB). Mit Auflösung des Landkreises Obernburg kam Sulzbach 1972 in den neu gebildeten Landkreis Miltenberg (Kfz-Kennzeichen MIL).

Die Erhebung der Gemeinde zum Markt erfolgte am 25. Mai 1973.

Eingemeindungen:

Die zuvor selbständige Gemeinde Dornau wurde am 1. Juli 1971 eingegliedert. Soden kam am 1. Juli 1972 hinzu.



*ehem. Toranlage - Jahnstraße*

## **BAUGESTALTUNGSSATZUNG (Ortssatzung) des Marktes Sulzbach**

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

Zur Erhaltung und Pflege der Bausubstanz des Ortskernbereiches, dem in geschichtlicher, baugeschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Hinsicht besondere Bedeutung zukommt, hat der Marktrat in seiner Sitzung vom 27.02.2025 auf Grund Art. 81, Abs.1, Ziffer 1, 2, 5 und 6 BayBO die folgende geänderte Satzung beschlossen.

### **GENERALKLAUSEL**

Das gewachsene Bauegefüge des Altortes von Sulzbach ist zu erhalten, zu schützen und weiter zu entwickeln. Bei allen baulichen Maßnahmen sind charakteristische Siedlungsstrukturen, Bauvolumen und Gestaltungsmerkmale grundsätzlich zu bewahren und zeitgemäß weiterzuentwickeln. 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.



*Ortsbefestigung*

## **§ 1 GELTUNGSBEREICH**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung umfasst den historischen Ortskern von Sulzbach. Er ist deckungsgleich mit dem Sanierungsgebiet. Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in dem beiliegenden Plan (siehe folgende Seite) eingetragen; dieser ist Bestandteil der Satzung.

Baudenkmäler im Sinne des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind in der Anlage 2 beschrieben.

Die gestalterische und substanzielle Erhaltung des historischen Ortskerns ist von öffentlichem Interesse.

### **1.2 Sachlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für alle baulichen Maßnahmen:

- Genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige Errichtung, Änderung oder 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,
- die Gestaltung der privaten Freiflächen mit Mauern und Einfriedungen.

### **1.3 Sonstige Bestimmungen**

#### **1.3.1 Bestandsschutz**

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

#### **1.3.2 Denkmalschutz**

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

#### **1.3.3 Bebauungspläne**

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



Geltungsbereich Gestaltungssatzung  
= förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

## § 2 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

Alle baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung - soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen sowie den umgebenden Höhen aus gesehen werden - müssen sich nach Größe und Umriss nach Bauart und Baustoff, nach Maßstab, Form und Farbgebung, in der Dachgestaltung und der Behandlung der Außenhaut in das Ortsbild einfügen.

Dies gilt für Neubauten ebenso wie für Veränderungen und Ausbesserungsarbeiten an bestehenden Gebäuden und Anlagen.

Neubauten, Umbauten und Instandsetzungsarbeiten an baulichen Anlagen sowie die Wiederherstellung von baulichen Anlagen sind so auszuführen, dass das Erscheinungsbild des vorhandenen Straßenraumes nicht gestört wird.

Der Maßstab der bestehenden historischen Gebäude ist zu erhalten. Dazu müssen Wände, Fenster, Schaufenster, Türen und Tore in der Größe, den Maßstabsverhältnissen, der formalen Gestaltung und dem Material dem Bauwerk und dem Straßenbild angepasst werden.

Über den Markt Sulzbach wird eine kostenlose städtebauliche und bau-gestalterische Beratung angeboten. Ihre Inanspruchnahme wird vor der jeweiligen Erneuerungsplanung dringend empfohlen. Sie dient auch zur Vorbereitung gegebenenfalls kommunaler Förderung.



*maßstäblich eingefügte Neubauten*

### § 3 BAUKÖRPER UND BAUFORM

Die für den Altort typischen Raumkanten sind zu erhalten; neue Gebäude müssen diese Raumkante aufnehmen, es sei denn, ein Bebauungsplan beinhaltet andere Festsetzungen.

Die Firstrichtung muss sich der umgebenden Bebauung anpassen.

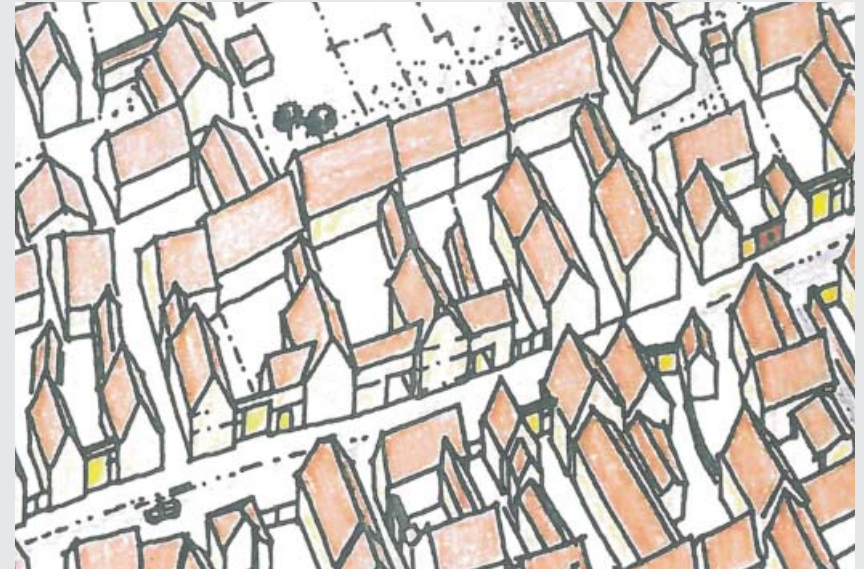
Die natürliche Geländehöhe darf nicht verändert werden. Bei Umbauten historischer Gebäude ist im EG die Tieferlegung der Bodenplatte zulässig, sodass ein barrierefreier Zugang möglich ist.

Anbauten und Nebengebäude müssen sich dem Hauptbau unterordnen; Anbauten in Verlängerung des bestehenden Hauptgebäudes mit gleicher Firstrichtung und Firshöhe sind zulässig.

Eine Gebäudeverlängerung des Hauptgebäudes ohne Satteldach mit entstehender Flachdachterrasse als zusätzlicher Freibereich ist im Einzelfall vor Einreichen des Bauantrages zu prüfen.

Die für den Altort typischen Scheunenreihen sind zu erhalten. Bei Umnutzungen zu Wohn- oder Gewerbezwecken oder Neubauten sind charakteristische Gestaltungselemente wie Scheunentoröffnung und reduzierte Wandhöhe im Dachgeschoss zu übernehmen. Die Dachform (Satteldach) muss bei Umbauten oder Neubauten in der Fortführung der angrenzenden Scheunenreihe erfolgen. Dachgauben und Zwerchhäuser sind zulässig. Dacheinschnitte sind bedingt zulässig.

In der Regel haben die Scheunen eine Wandhöhe von 4 - 4,5 m. Neubauten / Ersatzbauten sollten diese 1 1/2-Geschossigkeit aufnehmen.



Typische Reihung fränkischer Hofreihen

- Wohnhaus, meist zweigeschossig, giebelständig zur Straße mit steilem Satteldach unter 48° - 52°
- Nebengebäude ein- bis zweigeschossig im Hof
- hofabschließende, quergestellte Scheune
- Hofabschluss zur Straße mit eingedachter Toranlage
  
- Städtebaulich sind dies sog. "2-Seit- oder 3-Seit"-Höfe.

## § 4 DÄCHER / DACHAUFBAUTEN

### 4.1 Dachform / Dachdeckung / Details

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 48° bis 52°. Flachdächer, welche vom Straßenraum einsichtig sind, sind unzulässig. Flachdächer oder flachgeneigte Dächer sind in begründeten Fällen bei Hinter- und Nebengebäuden zulässig. Mansarddächer sind im Ausnahmefall zulässig.

Die Dacheindeckung hat in ziegelrotem, nicht glänzendem Material zu erfolgen (Ausnahme: Sonderbauten wie Kirche, Turm u.ä. mit Naturschiefer - oder Gauben und untergeordnete Dächer in Kupfer- oder Zinkblech oder grau beschichtetem Falzblech). Vorzugsweise sollen Tonbiber- oder Tonfalzziegel verwendet werden.

Andere Farben und Materialien, wie Kunststoff- oder Blechziegel sind unzulässig.

Bei großen, neuzeitlichen Nebengebäuden können asbestfreie Wellplatten (ziegelrot) eingesetzt werden.

Dachflächengleiche Fensteröffnungen (Dachliegefenster) sind, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum sichtbar sind, mindestens 3 m vom Ortgang entfernt erlaubt.

Dachliegefenster an Baudenkmälern sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Der Dachüberstand an Traufe sowie Ortgang darf 35 cm nicht überschreiten (ohne Rinne).

Dachaufbauten sind entweder als Zwerchhäuser oder als Einzelgauben zulässig. Einzelgauben sind nur in Form von SchlepPGAuben, flachgeneigten Gauben oder Satteldachgauben zulässig.

Seitlich abgeschrägte Gauben sind unzulässig.

Gaubenbänder sind im Ausnahmefall zulässig.

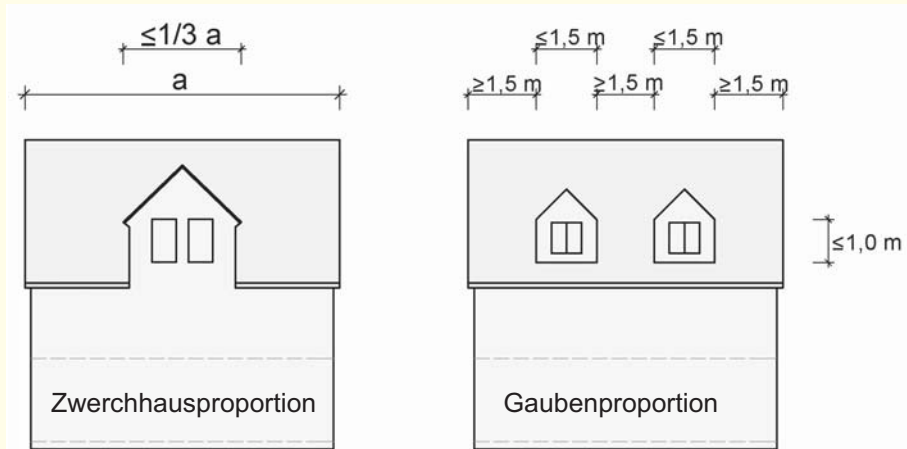


*Tonbiberschwanzdach*



*Tonziegeldach*

Die folgenden Skizzen sind Teil der Satzung



#### 4.2 Dremmel (Kniestock)

Dremmel an straßenseitigen Wohnhäusern sind unzulässig (Sparrenwiderlager bis zu einer Höhe von 50 cm sind zulässig). Bei Scheunenersatzgebäuden sind Dremmel (Kniestock) über dem Erdgeschoss bis zu einer Gesamtwandhöhe von 4.50 m zulässig.

#### 4.3 Dachrinnen

Dachrinnen, Verwahrungen und Fallrohre sind in Kupfer oder Zinkblech handwerklich auszuführen.

Kunststoffrohre und -rinnen sind unzulässig.



*traditionelle Satteldachgaube*



*Flachdachgaube mit Zinkblech*



*Schleppgaube*



## § 5 FASSADENMATERIALIEN

### 5.1 Fachwerk

Fachwerkfassaden sind, soweit es sich um Sichtfachwerk handelt, freizulegen. Die Farbgestaltung und Oberflächenbehandlung ist mit der Marktverwaltung, dem/der beauftragten Ortsplaner:in und gegebenenfalls der Denkmalfachbehörde abzusprechen.

Grundsätzlich sollte sich die FachwerkfARBgebung am historischen Befund orientieren.

Alle Holzverbindungen an Außenfassaden sind zimmermannsmäßig herzustellen. Vorhandene Inschriften und Schnitzwerke sind textlich und figürlich und in der Art der Ausführung zu erhalten.

### 5.2 Fassadenverkleidungen

Unzulässige Materialien sind:

- a) Faserzementplatten
- b) Fliesen
- c) Kunststoffverkleidungen
- d) Metallverkleidungen
- e) Kunststeinverkleidungen
- f) Scheinfachwerk

Eine Naturschieferverkleidung ist zulässig. Holzverkleidungen sind nur im Giebelbereich der Wohnhäuser und an Nebengebäuden erlaubt. Es dürfen nur heimische Holzarten in traditioneller, einfacher Form verarbeitet werden.

### 5.3 Massive Außenwände

Massive Außenwände sind mit glatt verriebenem, mineralischem Material zu verputzen. Sandsteinfassaden sowie Fenster- und Türgehäuse aus Naturstein sind zu erhalten. „Ornamentputze“ sind unzulässig. Außendämmung ist grundsätzlich mit der Marktverwaltung, dem/der Ortsplaner:in und ggf. mit den Denkmalfachbehörden abzustimmen (siehe 5.4).



*Fachwerkfassade*



*Putzfassade - senkrechte Holzschalung im Giebelbereich*

## 5.4 Energetische Aufwertung

Zur energetischen Aufwertung von Altbauten kann eine kostenlose Energieberatung über die Marktverwaltung vermittelt werden. Der empfohlene Maßnahmenkatalog zur Energieeinsparung hinsichtlich der Fassaden- und Fenstergestaltung ist mit der Marktverwaltung bzw. dem/der eingesetzten Berater:in abzustimmen.

Bei Außendämmungen die an den gemeindlichen Gehweg angrenzen sind folgende Voraussetzungen einzuhalten:

- Vorliegen eines schriftlichen Antrages;
- Nur in Fällen von nachträglicher Außendämmung an bestehenden Wohngebäuden;
- Ggf. vorhandene außenliegende Entsorgungsleitungen (z. B. Dachabflussrinne) sind ins Grundstücksinnere zu verlegen;
- Nach Anbringung der Außendämmung müssen folgenden Mindestbreiten des Gehweges verbleiben:
  - in reinen Anliegerstraßen 1,00m
  - in Wohn- und Sammelstraßen 1,00m
  - in überörtlichen Straßen (Staats- bzw. Kreisstraßen) 1,30 m

Die Überschreitung der Grenze z.B. durch das Aufbringen einer nachträglichen Wärmedämmung löst keine (neue) Abstandsfläche aus; die Zulassung einer Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO ist nicht erforderlich. Unberührt bleibt die zivilrechtliche Rechtslage. Kommt durch eine nachträgliche Wärmedämmung die erforderliche Abstandsfläche nicht mehr auf dem Baugrundstück zum Liegen, ist eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO zu beantragen. Die Zulässigkeit ist gegeben, wenn die Belichtung, die Belüftung und die Hofzufahrt des Nachbarn nicht beeinträchtigt werden.



## § 6 FENSTER

### 6.1 Schaufenster

Fensteröffnungen für Ladenfenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Anordnung der Ladenfenster soll sich konstruktiv und optisch auf die darüberliegende Fassade beziehen. Die einzelnen Öffnungsbreiten von Schaufenstern sollen einen Abstand von 3,00 m nicht überschreiten. Bei einer Reihung von Schaufenstern sind dazwischen gelagerte Massivstützen (mind. 24 cm) einzubauen. Schaufensterrahmen dürfen in Holz oder getöntem oder dunkel behandeltem Metall oder Kunststoff ausgeführt werden. Alle einzelnen Schaufenster dürfen nur im Format eines Hochrechtecks oder Quadrats ausgeführt werden.

### 6.2 Wohnhausfenster

#### 6.2.1 Fenster in Altbauten vor 1945

In Altbauten vor 1945 werden Holzfensterkonstruktionen empfohlen (nicht zwingend).

In denkmalgeschützten Wohngebäuden sind ausschließlich Holzfensterkonstruktionen in traditioneller Funktionsweise vorzusehen. Fenster mit einer Öffnungsbreite von mehr als 1.0 m sind in zwei-flügeliger Konstruktion auszuführen.

Alle vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Fenster in denkmalgeschützten Gebäuden sollen in "echte" glasteilende Sprossung eingeteilt werden (Holz- oder Bleisprossung), es sei denn, die historisch begründbare Vorlage zeigt andere Ausführungsarten.

Bei Scheunenumbauten sind historisierende Sprossungen unzulässig.

#### 6.2.2 Fenster in Neubauten

In Neubauten nach 1945 sind auch Kunststofffenster zulässig. Fensterformate in Neubauten sind in hochrechteckiger Form einzubauen. Liegende Fensterformate sind unzulässig, es sei denn, dass eine nachvollziehbare und begründbare architektonische Gestaltungsabsicht zu erkennen ist .



*Schaufenster mit Massivstützen*



*Fenster mit „echter“ Sprossenteilung*

### 6.2.3 Fenster in Fachwerkgebäuden

In Fachwerkgebäuden sind die Fenster außenbündig einzubauen und mit einem Deckbrett außenseitig abzudecken.

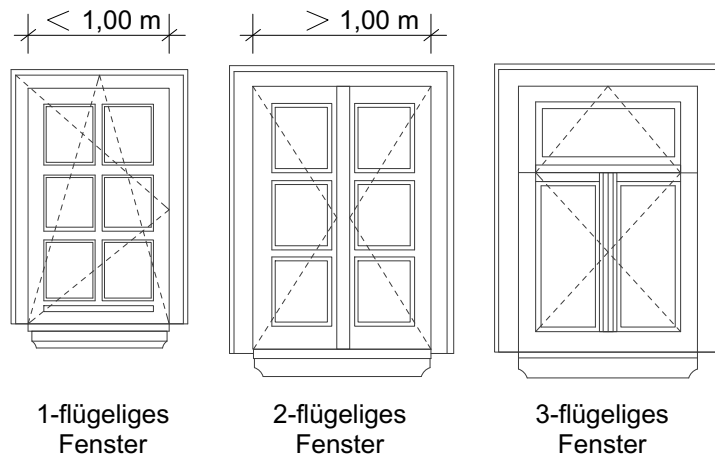
### 6.2.4 Scheinsprossungen

Eingeschlossene oder abnehmbare Sprossungen sind nicht zulässig.

### 6.2.5 Holzfenster

Mit Ausnahme von Scheunenumbauten sind alle Holzfenster deckend oder mit pigmentierter Lasur zu beschichten. Nur in begründeten Ausnahmen können auch naturbelassene Fenster eingesetzt werden.

Für Fenster in denkmalgeschützten Gebäuden gelten die folgenden gezeigten Ausführungsarten.



*spätklassizistische Fensteraufteilung*



*einfaches Holzfenster - zweiflügelig*

## § 7 TÜREN

Alte handwerklich gefasste Hauseingangstüren sind nach Möglichkeit zu erhalten. Neue Hauseingangstüren in denkmalgeschützten Wohngebäuden sind nur als Holztüren zulässig. Vorzugsweise sind auch in nicht denkmalgeschützten Gebäuden Holztüren einzubauen (nicht zwingend). Ladeneingangstüren können auch in Metall oder Kunststoff, farbig beschichtet ausgeführt werden (siehe auch 6.1).

## § 8 FENSTERLÄDEN / SONNENMARKISEN

### 8.1 Fensterläden / Rollläden

An Fachwerkbauwerken sind nur Klapp- oder Schiebeläden aus Holz oder Metall zulässig, Rollläden sind hier unzulässig.

An anderen Gebäuden sind Rollläden zulässig, wenn die Elemente fassadenbündig eingebaut werden.

Klapp- und Schiebeläden aus Holz oder Metall sind ebenfalls möglich und wünschenswert.

### 8.2 Sonnenmarkisen

Sonnenmarkisen dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken oder überschneiden und sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Farbgebung der Markisen darf nicht grellbunt sein. Sie muss sich in der farblichen Gestaltung harmonisch in ihre Umgebung einfügen. Feststehende Markisen dürfen max. 1 m in den öffentlichen Raum auskragen, soweit keine Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer zu erwarten ist.



*zeitgemäße Türe*



*Türe nach historischem Vorbild*

**§ 9**  
**TREPPEN / ARKADEN / BALKONE / LOGGIEN**

**9.1 Treppenanlagen**

Treppenanlagen vor Hauseingängen an öffentlichen Verkehrsflächen sind in heimischem Naturstein oder Natursteinverkleidung auszuführen (Sandstein).

Betonstufen mit eingefärbten Oberflächen sind ebenfalls zulässig.

**9.2 Balkone / Auskragungen**

Balkone und massive Kragplatten dürfen an der Straßenseite nicht angebracht / eingebaut werden.

**9.3 Vordächer**

Vordächer mit Kunststoffabdeckungen sind im Straßenbereich unzulässig. Vordächer sind mit Glasabdeckung oder Zinkblecheindeckung auszuführen oder mit Tonziegeln zu belegen.

**§ 10**  
**ANTENNEN / THERMISCHE SOLARANLAGEN /  
PHOTOVOLTAIKANLAGEN**

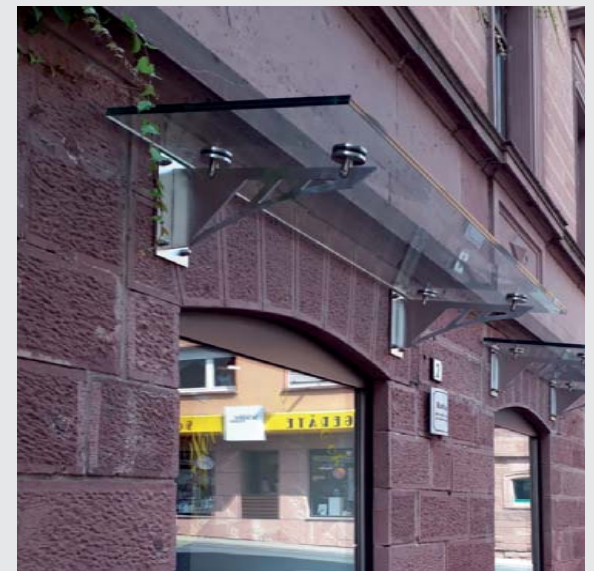
**10.1 Parabolantennen**

Parabolantennen an der Straßenfront sind unzulässig.

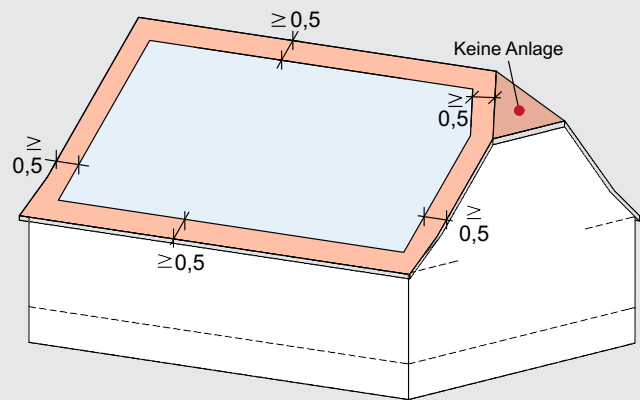
Parabolantennen sind farblich dem baulichen Hintergrund des Daches anzupassen, aufgedruckte Werbung ist unzulässig.



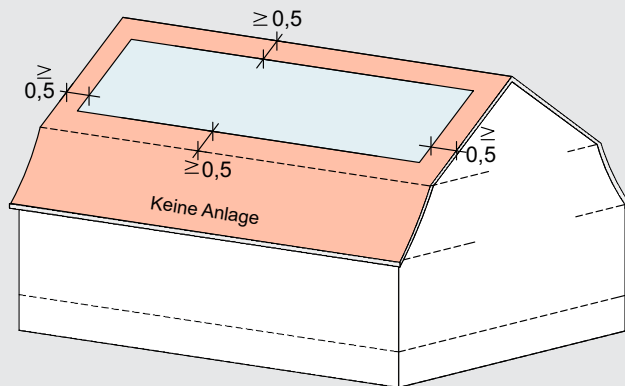
*Außentreppe aus Sandstein*



*zeitgemäßes Vordach in Glas*



- A) Satteldach, Satteldach mit Schopf- oder Krüppelwalm
- Solaranlage
    - Mindestabstand von First und Traufe 0,5 m
    - Mindestabstand von Ortgängen 0,5 m
- 
- Auf Schopf- oder Krüppelwalmen keine Anlagen



- B) Mansarddächer
- Solaranlagen nur auf oberer Dachfläche
  - Auf Dachfläche der „Mansardfläche“ keine Anlagen
  - ansonsten Festsetzung wie Satteldach (A)

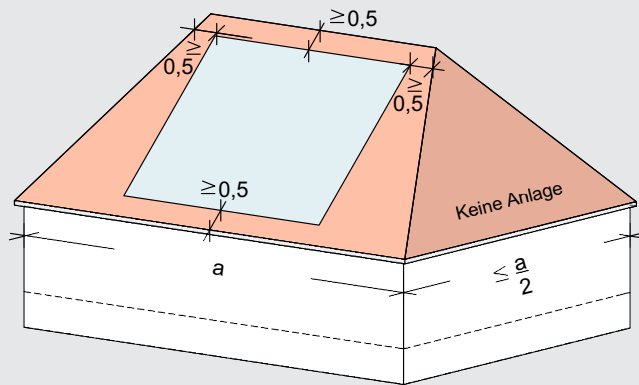
## 10.2 Thermische Solaranlagen / Photovoltaikanlagen

Thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind generell zulässig. Bei Einzeldenkmalen (siehe Liste und Planeintrag) ist die Untere Denkmalschutzbehörde vor Installation einzuschalten.

Folgende Gestaltungs- und Ausführungsdetails sind zu berücksichtigen:

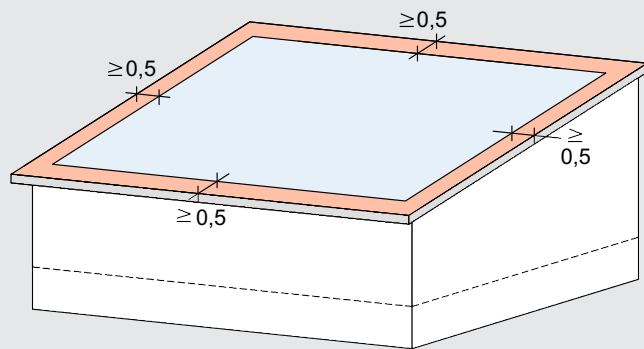
- Grundsätzlich sind Solaranlagen nur auf Dächern zulässig.
- Solaranlagen an Fassaden sind unzulässig.
- Solaranlagen auf selbsttragenden Gerüsten o.ä. sind grundsätzlich unzulässig; Ausnahmen können unter bestimmten Umständen (z.B. geringer Störungsfaktor, Härtefallentscheidungen u.a.) genehmigt werden.
- Es sind nur nicht reflektierende, nicht glänzende Module ohne glänzende Rahmung zulässig.
- Sollten dem roten Farbton der Dächer entsprechende Elemente handelsüblich und wirtschaftlich verfügbar werden, sind diese Solarpanels unbedingt vorzuziehen, dergleichen gilt für rote Solardachziegel.
- Vom Grundsatz sollen alle Auf-Dach-Anlagen reversibel sein und zu späterem Zeitpunkt ersetzt werden können. Generell sind In-Dach-Module vorzuziehen.
- Die genehmigte Solaranlage ist unmittelbar nach Montage fotografisch zu dokumentieren und der Marktverwaltung mitzuteilen.
- Für die Anbringung von Photovoltaik- und Solaranlagen sind vorrangig die Dachflächen der Nebenanlagen und untergeordneten Dachflächen zu bevorzugen.

Ausnahmen bedürfen einer Einzelentscheidung über Beantragung bei der Marktverwaltung.



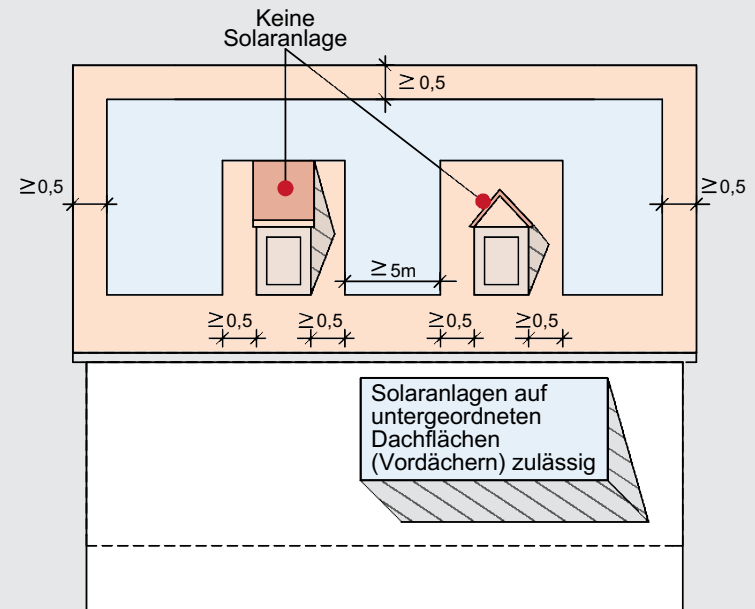
### C) Walm- oder Zeldächer

- Solaranlage - Mindestabstand von First und Traufe 0,5 m
  - nur 1 horizontaler Versprung in der Anlagenfläche pro Dachfläche
- Ist die Dachflächentraufe auf der kleineren Gebäudeabwicklung kleiner als die Hälfte der Hauptbezugstraufe sind Solaranlagen unzulässig.



### D) Pultdach

- Solaranlage - Mindestabstand von First und Traufe 0,5 m
  - Mindestabstand von Ortgängen 0,5 m



### E) Dächer mit Gauben / Vordächer / Fassaden

- Solaranlagen - Mindestabstand von Gauben 0,5 m
  - Auf Dächern von Gauben - keine Anlagen
  - Unterhalb des Gaubenansatzes unzulässig

- 
- Auf untergeordneten Vordächern in Pultform sind ganzflächige Solaranlagen zulässig
  - An Fassaden und sonstigen vertikalen Bauteilen sind Solaranlagen unzulässig
  - Zwischen den Gauben sind Solaranlagen bei einem Mindestgaubenabstand von  $5 + 2 \times 0,5 = 6$  m zulässig.



## § 11 FREIFLÄCHENGESTALTUNG / MAUERN

### 11.1 Freiflächengestaltung

Oberflächenversiegelungen durch Asphalt oder Beton sowie Waschbetonplatten sind unzulässig. Hofflächen sind mit Natursteinmaterial (Sandstein oder Granit) oder mit Betonsteinpflaster in Sandsteinfarbe oder hellgrau zu pflastern. Wassergebundene Flächen sind erwünscht (feinkörniger Kies oder Split). Es ist dabei auf einen hohen, natürlichen Versickerungsgrad zu achten.

### 11.2 Mauern

Die Errichtung von neuen Mauern sowie Umbau- und Instandsetzungsarbeiten an bestehenden Mauern sind in heimischem Naturstein oder grob verputzten (Kellenwurf), industriellen Steinen auszuführen; Klinkermauern oder eine Mauerverkleidung mit Fliesen sind unzulässig.

Mauern sind mit Natursteinplatten aus heimischem Material oder mit Zinkblech abzudecken.

(Ausnahme: Natursteinmauern mit gemauerter Mauerkrone.)



zeitgemäßer Betonstein in Kombination mit Naturstein

### 11.3 Hofabgrenzung

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

Die Höhe der Einfriedung zum Straßenraum muss mindestens 1,20 m betragen.

### 11.4 Grünflächen

Grünflächen müssen mit heimischen, standort- und klimagerechten Pflanzenarten bepflanzt werden.

#### Vorgärten

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßengrenzungsline und Gebäude sind als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Lose Material- und Steinschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien hierfür sind unzulässig.



Sandsteinpflaster



Sandsteinmauer

## §12 TORE / ZÄUNE

### 12.1 Bestehende Hoftoranlagen

Bestehende Hoftoranlagen und Torhäuser sind zu erhalten bzw. materialgerecht instanzzusetzen. Torhäuser sind mit Tonziegeln oder Zinkblech einzudecken.

### 12.2 Hoftore

Hoftore sind in Holz oder Stahlkonstruktion auszuführen und geschlossen zu verschalen.

### 12.3 Schmiedeeiserne Tore

Schmiedeeiserne Tore sind, wenn sie handwerklich ausgeführt und historisch nachweisbar sind, zulässig.

### 12.4 Sektionaltore

Sektionaltore sind nur an neuzeitlichen Zufahrten zulässig.

### 12.5 Zäune

Zäune um Gärten sind ausschließlich als Holz-Staketenzäune oder Metallstabgitterzäune auszuführen. Höhe mindestens 1,20 m und maximal 1,40 m.

Kunststoffzäune sind unzulässig.

Maschendrahtzäune sind nur gegen den Außenbereich zulässig.

Mauersockel bis 0,25 m sind zulässig.

### 12.6 Gärtenhäuschen

Gärtenhäuschen und überdachte Freisitze sind als tragende Holzständer- oder schlanker Stahlkonstruktion auszuführen.

Gärtenhäuschen und überdachte Freisitze müssen zur historischen und sanierten Stadtmauer mind. 3,00 m Abstand haben. Nachträgliche Anfügungen an historische Gebäude (Balkon, Loggia, Wintergarten) sind dann zulässig, wenn sie von der Straßenseite her nicht einsehbar sind.



*Tor mit „Springertür“*



*künstlerisch gestaltetes neuzeitliches Stabgittertor mit integrierter historischer Türe*



*Holzstaketenzaun*

### § 13 WERBEANLAGEN

Im Geltungsbereich dieser Satzung sind Werbeanlagen auch unter 1,0 m<sup>2</sup> genehmigungspflichtig. Dies gilt nicht für Praxisschilder und ähnliches bis zu einer Größe von 0,2 m<sup>2</sup>.

Werbeanlagen die parallel zur Außenwand angebracht werden, dürfen eine zusammenhängende Fläche von 1,20 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten. Sie dürfen höchstens ein Drittel der Breite der Bezugs-Hauswand einnehmen.

Auskragende Werbeanlagen dürfen eine zusammenhängende Fläche von 0,7 m<sup>2</sup> je Seite nicht überschreiten.

Anlagen der Außenwerbung dürfen nur unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden.

Die Anlagen der Außenwerbung (Art. 11, Abs. 2 BayBO) müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauglieder nicht verunstalten.

Unzulässig sind insbesondere:

1. Die regellose Anordnung,
2. die störende Häufung,
3. die Verwendung greller Farben, insbesondere Signalfarben sowie Tagesleuchtfarben

Es sind nur blendungsfreie Lichtquellen zugelassen.

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



*Ausleger in Kunstschmiedearbeit*



*zeitgemäßer gut gestalteter Ausleger*

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

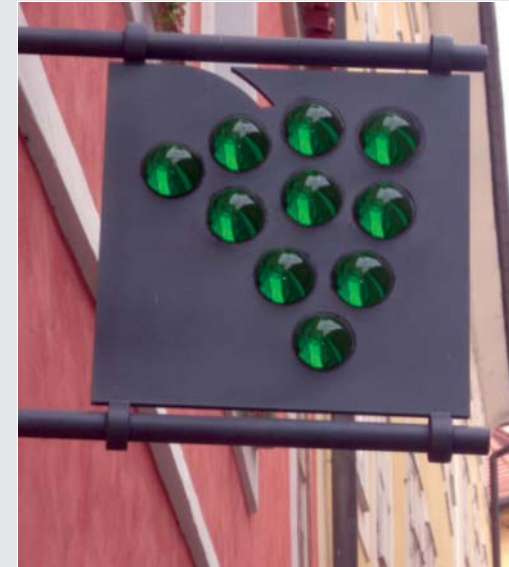
Firmenaufschriften sind vorzugsweise mit auf der Wandfläche aufgesetzten und evtl. hinterleuchteten Buchstaben aus Metall oder mit aufgemalten Buchstaben auszuführen.

Fahnschilder (Ausleger) dürfen Durchblicke auf wertvolle Baudenkmäler und Plätze nicht beeinträchtigen.

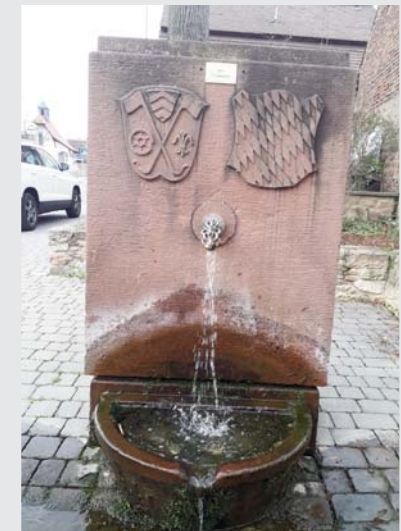
Leuchtschilder (Voll-Transparente) sind unzulässig.

#### **§ 14 ABSTÄNDE / ABSTANDSFLÄCHEN**

Soweit im Geltungsbereich dieser Satzung die bestehende Bebauung Traufgassen oder sonstige Hauszwischenräume zwischen einzelnen Gebäuden aufweist, die geringer sind als nach Art. 6 Abs.1, Art. 81 Abs.1 Ziff. 6 BayBO erforderlich, werden die Maße dieser Abstandsflächen als reduzierte Abstandsflächen festgesetzt. Dies gilt auch für Abstandsflächen bei Gebäuden, die sich an Verkehrsflächen gegenüberliegen sowie für Abstandsflächen zwischen Gebäuden sowie baulichen Anlagen und sonstigen Einrichtungen mit Wirkungen wie Gebäude.



„Weinstube“



Sulzbacher Baudetails

**§ 15**  
**ABWEICHUNGEN / BEFREIUNGEN**

Von den Bestimmungen dieser Satzung können Abweichungen zugelassen werden, wenn sie der Präambel und 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 schriftlich zu begründen und der Marktverwaltung bzw. dem Landratsamt Miltenberg vor Beginn einer Maßnahme vorzulegen.

**§ 16**  
**ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**


Wer den Vorschriften dieser Satzung oder einer auf Grund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt, kann gemäß Art. 79.1 BayBO mit einer Geldbuße belegt werden.

Die Höhe der Geldbuße bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalles. Sie kann bis zu 500.000,- Euro betragen.

**§ 17**  
**INKRAFTTRETEN**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Damit wird die Satzung in ihrer Fassung vom 12.05.2015 aufgelöst.

Sulzbach a.Main, 11. März 2025



Markus Krebs  
1. Bürgermeister

## Denkmalliste Markt Sulzbach a.Main Baudenkmäler

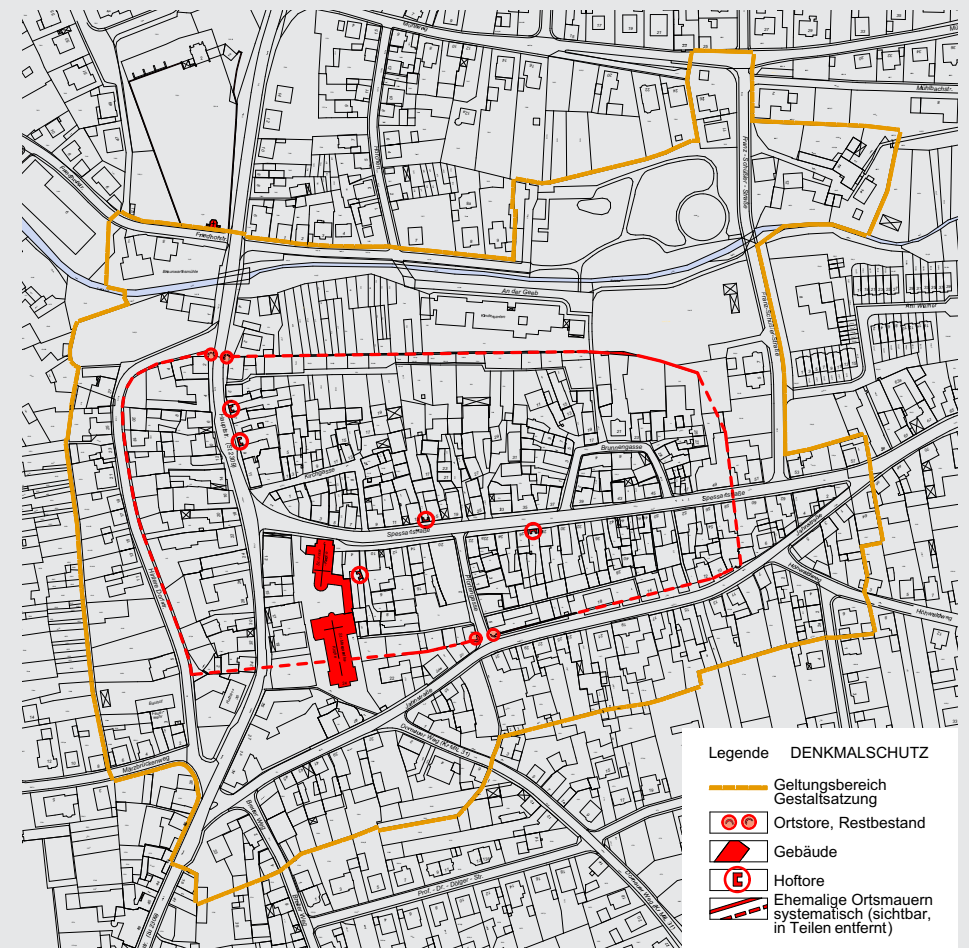
D-6-76-160-40 Am Antonius. 1923; Brandweg.nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert  
D-6-76-160-28 Am Berg 6. Wohnhaus, traufständiges eingeschossiges Fachwerkhaus mit Satteldach über Kellergeschoss mit Sandstein-Freitreppe, 1. Hälfte 19. Jh.nachqualifiziert  
D-6-76-160-27 Am Dornauer Weg; Hardäcker. Bildstock, Pfeiler mit Kreuzdach-Nischenaufsatz, Sandstein, bez. 1877, Sockel und Pfeiler erneuert. nachqualifiziert  
D-6-76-160-26 Am Sulzbacher Weg. Bildstock, hohes Bildhäuschen mit Nische und eiserner Kreuzbekrönung, Sandstein teilweise verputzt, bez. 1736. nachqualifiziert  
D-6-76-160-25 Am Sulzbacher Weg. Bildstock, Pfeiler mit Tonnendach-Nischenaufsatz und Metallkreuz, Sandstein, 1830, gemauerter Tischsockel neu. nachqualifiziert  
D-6-76-160-38 An den Pfeifenhecken. 19. Jh.; Abt. Rotsohl. nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert  
D-6-76-160-16 Auf dem Platz. Wegkreuz, Tischsockel mit Inschrifttafel und Kruzifix, Sandstein, bez.1728, teils erneuert. nachqualifiziert  
D-6-76-160-3 Bahnhofstraße 17. Gedenkstein für den an dieser Stelle ermordeten Kilian Wist von Owerhaus, Relief mit Kreuzanbetung, Sandstein, bez. 1755. nachqualifiziert  
D-6-76-160-4 Bahnhofstraße 35. Bildstock, Tischsockel mit Säule und Pietà, Sandstein, 1710, Pietà erneuert. nachqualifiziert  
D-6-76-160-15 Bildstock. erneuert 1965; Feldabt. Pfingstweide, bei der Marienkapelle. nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert  
D-6-76-160-24 Dorfstraße 12. Bildstock, Inschriftpfeiler mit geböschten Kanten und Tonnendach-Nischenaufsatz mit Relief 'Pietà' und Kreuzbekrönung, grauer und roter Sandstein, bez.1831. nachqualifiziert  
D-6-76-160-22 Dorfstraße 12. Kath. Filiationkirche St. Wendelin, Saalbau mit eingezogenem dreiseitigschließendem Chor, Satteldach und verschiefelter Dachreiter mit Spitzhelm auf dem Langhaus, verschiefelter Dachreiter mit Zwiebelhaube auf dem Chor, unverputztes Sandsteinmauerwerk mit Werksteinrahmungen, Chor 18. Jh., Langhauseanbau 1934, moderne Anbauten; mit Ausstattung.nachqualifiziert

D-6-76-160-23 Dorfstraße 12. Ziehbrunnen, runde Brunnenbrüstung aus Sandsteinplatten und massive Schöpfvorrichtung, Sandstein. bez. 1812.nachqualifiziert  
D-6-76-160-5 Friedhofstraße 13. Friedhofskapelle, kleiner verputzter Steinbau auf rechteckigem Grundriss mit Rundbogenöffnung und dreiseitigem Schluss, an den Seiten Erweiterungen mit Rundbogendurchgängen zum Friedhof, abgeschlepptes Krüppelwalmdach und verschiefelter Dachreiter mit Pyramidenhelm, 1825, Umbau im Heimatstil, Anfang 20. Jh. nachqualifiziert  
D-6-76-160-33 Hans Heinrich Spielmannsgut. Kapelle, mittleres 19. Jh.; im Park des ehem.Kindererholungsheims. nachqualifiziert  
D-6-76-160-6 Hauptstraße 5. Hoftor, profilierter Rundbogen auf Pilastern mit Radabweisern, Sandstein, Anfang 17. Jh. nachqualifiziert  
D-6-76-160-7 Hauptstraße 9. Hoftor, Rundbogentor und -pforte, Sandstein, 17./18. Jh. nachqualifiziert  
D-6-76-160-18 Heiligenhütte. Bildstock, Pfeiler mit Tonnendach-Nischenaufsatz und Mosaik 'Madonna', Sandstein, erneuert 1965. nachqualifiziert  
D-6-76-160-29 Hohe-Wart-Straße 2. Kruzifix, Tischsockel mit Kreuz, Sandstein, bez. 1843, Korpus neu. nachqualifiziert  
D-6-76-160-10 Jahnstraße 31. Kreuz, Tischsockel mit Kruzifix, Sandstein, 18./19. Jh. nachqualifiziert  
D-6-76-160-31 Kirchhohle. Bildstock, Postament und Pfeiler mit Kreuzdachnischenaufsatz mit Maßwerkmotiv, neugotisch, 2. Hälfte 19. Jh. nachqualifiziert  
D-6-76-160-19 Margarethenstraße 2. Bildstock, Pfeiler mit Kreuztonnendach-Nischenaufsatz und eiserner Kreuzbekrönung, Sandstein, 1879. nachqualifiziert  
D-6-76-160-30 Ober der Wolfsgasse. Bildstock, Inschriftpfeiler mit Pyramidendach-Nischenaufsatz, Sandstein, 19. Jh. nachqualifiziert  
D-6-76-160-32 Sodentalstraße 25. Wohnhaus, giebelständiges eingeschossiges Fachwerkhaus mit Satteldach auf hohem Sandsteinkellersockel, Sichtfachwerk, bez. 1819. nachqualifiziert  
D-6-76-160-34 Sodentalstraße 101. Wohnhaus, ehem. giebelständiges eingeschossiges Fachwerkhaus mit Satteldach über massivem Kellerhanggeschoss, 1. Hälfte 19. Jh., späterer Umbau des vorderen Hausteils zum traufständigen zweigeschossigen Satteldachbau. nachqualifiziert

- D-6-76-160-37 Sodentalstraße 116. Gefallenendenkmal, Kruzifix mit geschwungenen Kanten und eingemeißelter Namensliste, Gussstein, bez. 1925.nachqualifiziert
- D-6-76-160-35 Sodentalstraße 138. Bauernhof; Bauernhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Sichtfachwerk, 1. Hälfte 19. Jh.; Scheune, Fachwerkbau mit Satteldach, 1. Hälfte 19. Jh.; Nebengebäude, eingeschossiger Sandstein-Backsteinbau mit Satteldach, 1. Hälfte 20.Jh. nachqualifiziert
- D-6-76-160-36 Sodentalstraße 149. Wohnhaus, eingeschossiges giebelständiges Fachwerkhaus mit Satteldach über hohem Kellersockel, 1. Hälfte 19. Jh. nachqualifiziert
- D-6-76-160-17 Speieräcker. Bildstock, profilierter Pfeilerschaft mit kleiner Rechtecknische und ursprl. nicht zugehörigem Tonnendach-Nischenaufsatz mit Relief 'Madonna', grauer und roter Sandstein, 17. - 19. Jh.nachqualifiziert
- D-6-76-160-2 Spessartstraße 2. Kath. Pfarrkirche St. Anna, Saalkirche mit eingezogenem langgestrecktem Chor und halbrundem Schluss, Säulenportikus mit Tympanon und figurengeschmückter Attika, Satteldach, verputztes Mauerwerk mit Sandsteingliederungen, Joseph Emanuel von Herigoyen, klassizistisch, 1789, seitlicher Turm vom Vorgängerbau über quadratischem Grundriss mit hohem verschiefertem Spitzhelm über Dreiecksgiebeln mit Maßwerkfenstern, verputztes Mauerwerk mit Werksteinkanten und -rahmungen, 14./15. Jh.; mit Ausstattung. nachqualifiziert
- D-6-76-160-12 Spessartstraße 4. Hoftor, profilierter Rundbogen über Pilastern, Maske im Schlussstein, Sandstein, bez. 1711. nachqualifiziert
- D-6-76-160-13 Spessartstraße 15. Hoftor, Rundbogentor mit Rosette im Schlussstein, Sandstein, 17.Jh. nachqualifiziert
- D-6-76-160-14 Spessartstraße 26. Doppeltor, 17. Jh. nachqualifiziert
- D-6-76-160-11 Spessartstraße 53. Bildstock, Tischsockel und abgefaster Pfeiler mit Satteldach-Nischenaufsatz, Sandstein, Mitte 19. Jh. nachqualifiziert
- D-6-76-160-1 Spessartstraße 58. Marktbefestigung, Bruchsteinmauer entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Ortskerngrenze mit Maul- und Schlüsselochscharten, davon eine bez. 16(?)7, Reste von doppeltürmigen Vortoren mit Rundtürmen an der Hauptstraße und Pfortengasse, sowie ein Rundturmrest in der Südostecke der Befestigung, alle Türme im oberen Teil mit Vorkragung über Gesims, teilweise mit Zinnen, der östliche Turm an der Hauptstraße mit Nische und Madonnenfigur um 1500(Kopie); Sandstein M.14. Jh. - A. 17. Jh. nachqualifiziert

- D-6-76-160-21 Spottenberg. Bildstock, Tischsockel mit Inschrift und Pfeiler mit Pietà, Sandstein, bez.1834, Pietà erneuert. nachqualifiziert
- D-6-76-160-20 Spottenberg. 1911; Gemeindegelände, nördl. Spielplatz. nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert
- D-6-76-160-39 Steinerts. Bildstock, sog. Spatenbild, abgefaster Pfeiler auf Postament mit Kreuztonnendach-Nischenaufsatz, Sandstein, bez. 1745. nachqualifiziert

Baudenkmäler - Stand 17.11.2020  
 © Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege



## **Markt Sulzbach a.Main Kommunales und energetisches Förderprogramm zur Durchführung privater Sanierungsmaßnahmen - Satzungstext -**

### **Geltungsbereich und Grundlage**

Der Geltungsbereich der kommunalen und energetischen Förderung umfasst das Gebiet des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes im Altort von Sulzbach und liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung (siehe Abgrenzungsplan).

### **Kommunales Förderprogramm**

#### **Ziel und Zweck des kommunalen Förderprogramms**

Ziel des Kommunalen Förderprogramms ist die Erhaltung des Ortsbildes mit seinem typischen Siedlungsgefüge, Bauten und Bauteilen. Es soll der gestalterische Mehraufwand für die ortsgerechte Gestaltung bei Neu-, An- oder Umbauten durch das vorliegende Kommunale Förderprogramm gemindert werden. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

#### **Gegenstand des kommunalen Förderprogramms**

1. Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der vorhandenen Gebäude mit ortsbildprägendem Charakter. Insbesondere Maßnahmen an Fassaden, Fenstern und Türen, Dächern einschließlich Dachaufbauten, Hoftoren und Hofeinfahrten, Einfriedungen und Treppen.
2. Anlage bzw. Neugestaltung von Vor- und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung, ortstypische Begrünung und Entsiegelung.

3. Werden an einem Objekt (Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit) mehrere Teilmaßnahmen durchgeführt, so gilt dies als Gesamtmaßnahme.

### **Grundsätze der kommunalen Förderung**

Die geplante Gesamtmaßnahme hat sich an die Vorgaben der Gestaltungssatzung zu halten und bei Maßnahmen an der Gebäudehülle die Empfehlungen der energetischen Beratung bzw. die Vorgaben des GEG (Gebäudeenergiegesetz) - siehe Energetisches Förderprogramm - mit zu berücksichtigen

- Erhaltung der Grundstücks- und Parzellenstruktur und Stellung der Gebäude
- Dichte und Höhe der Bebauung
- Dachlandschaft und Dacheindeckung
- Fassadengestaltung inklusive Sockel / Fenster / Schaufenster / Fensterläden / Sonnenschutz
- Hauseingänge / -treppen / -türen / (Hof)-Tore (nicht gefördert wird die Verwendung tropischen Holzmaterials)
- Werbeanlagen
- Freiflächengestaltung / Bepflanzung

### **Anforderungen bei Antragstellung**

Vor Antragstellung ist ein Vorgespräch mit der Gemeinde Sulzbach zu führen und in Absprache mit der Gemeinde eine für den Antragsteller kostenlose Beratung durch den von ihr beauftragten Sanierungsberater durchzuführen.

Gefördert werden nur Maßnahmen, die vor der Bewilligung durch den Markt Sulzbach noch nicht begonnen wurden.  
Als Maßnahmenbeginn ist die Auftragsvergabe zu bewerten.



#### Dem Antrag sind beizufügen:

- Eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende bzw. das Beratungsprotokoll durch den beauftragten Sanierungs- / Energieberater.
- Ein Lageplan im Maßstab 1:1000.
- Mindestens ein Foto vor Beginn der Maßnahme.
- Gegebenenfalls weitere erforderliche Pläne, insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne nach Maßgabe des beauftragten Planungsbüros sowie notwendige Genehmigungen.
- Vorlage von mind. zwei Kostenangeboten - grundsätzlich wird das kostengünstigste Angebot gewertet - oder Vorlage einer qualifizierten Kostenschätzung eines Architekten nach DIN 276.
- Ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden. Gegebenenfalls sind die Bewilligungsbescheide vorzulegen.

#### Höhe der Förderung:

Bis zu 30% der zuwendungsfähigen Kosten, jedoch höchstens 15.000,- EUR je Grundstück bzw. wirtschaftlicher Einheit.

Die Fördermittel werden den Grundstückseigentümern in Form von Zuschüssen gewährt.

Kommunales und energetisches Förderprogramm sind kumulierbar.

#### Fördergebiet des kommunalen und energetischen Förderprogramms:



## Energetisches Förderprogramm

### Ziel und Zweck der Förderung

Das Programm dient der Förderung von Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Minderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bei bestehenden Wohngebäuden im Rahmen der Städtebauförderung (Bundesländer-Städtebauförderungsprogramm III - Stadtumbau West).

Die Förderung soll darüber hinaus die finanzielle Belastung durch die Investitions- und Heizkosten reduzieren und diese für den Nutzer langfristig kalkulierbar machen. Daneben sollen Anreize zur Energieeinsparung sowie Verbesserung des winterlichen und sommerlichen Wärmeschutzes und zur Nutzung regenerativer Energien geschaffen werden.

### Gegenstand der Förderung

Im Rahmen dieses energetischen Förderprogramms können folgende Arten von Maßnahmen gefördert werden:

#### (1) Maßnahmen an der Gebäudehülle

- 1a) Förderung bei Umsetzung der Vorgaben des GEG (Gebäudeenergiegesetz) in der aktuellen Fassung
- 1b) Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes  
Es werden Zuschüsse für die energetische Verbesserung von Dachflächen inklusive obersten Geschossdecken, Bodenflächen und Fassadenflächen sowie den Fensteraustausch und Maßnahmen zum sommerlichen Wärmeschutz ausgezahlt.

#### (2) Anlagentechnik

##### 2a) Umstellung / Optimierung der Heizung/Anlagentechnik

Es werden Zuschüsse für die Umstellung/ Optimierung der Anlagentechnik auf effiziente und ressourcenschonende Technik gezahlt. Mindestanforderung ist die Einhaltung des GEG.

##### Förderung Heizungstausch

- Einbau Gas- oder Öl-Brennwertkessel unter Erzeugung von mindestens 65 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien
- Umstellung auf automatischen regenerativen Energieträger, d.h. elektrische Wärmepumpen, Biomasseheizung (Holzpellet- oder Holzhackschnitzelheizung) sowie Wärmepumpen- und Solarthermie-Hybridheizungen (die hauptsächlich mit erneuerbaren Energien (mind. 65%) und anteilig z. B. mit fossilen Brennstoffen betrieben werden)

##### Optimierung der Heizungsanlage ohne Heizungstausch

- alleinige Förderung des hydraulischen Abgleichs
- alleinige Förderung hocheffizienter Heizungspumpen

##### (2b) Weitere Anlagentechnik

- Lüftungsanlage  
Gefördert wird der Einbau einer zentralen oder dezentralen Lüftungsanlage für mindestens die Hälfte der Wohnfläche.
- Thermische Solaranlagen  
Gefördert werden Thermische Solaranlagen zur Unterstützung der Warmwasserbereitung bzw. zur Heizungsunterstützung.

##### Ergänzende Förderangebote

- Neuerrichtung von Photovoltaikanlagen
- Batteriespeicher

## Grundsätze der Förderung

- Für die Förderung gelten die Grenzwerte des GEG in der aktuellen Fassung
- Bauteilfläche: mindestens 50 % der Gesamtbauteilfläche (aller Himmelsrichtungen) unter Ausklammerung energetisch bereits sanierter Bauteile
- Abstimmung der Maßnahmen an der Gebäudehülle mit städtebaulicher Beratung der Gemeinde und - sofern erforderlich - Denkmalschutz
- Umsetzung von Dämmmaßnahmen und Fenstertausch nach energetischer Beratung zur Vermeidung bauphysikalischer Schwachstellen. Wenn möglich: Verwendung mineralischer und nachwachsender Rohstoffe
- Modernisierung der Heizung nur mit Umsetzung des „hydraulischen Abgleichs“ und Einbau von Hocheffizienzpumpen
- Ausnahmen wegen technischer Besonderheiten bei der Umsetzung sind möglich (Abstimmung der Ausnahmeregelung mit dem von der Gemeinde beauftragten Energieberater erforderlich)

## Zuwendungsfähige Kosten und Höhe der Förderung

- (1) Zuwendungsfähig sind jene Kosten, die in sach- und fachgerechter Erfüllung nach den Grundsätzen des energetischen Förderprogramms entstehen. Es werden nur Sachkosten mit Rechnungsbelegen gefördert. Bei Eigenleistungen sind lediglich die Materialkosten zuwendungsfähig.
- (2) Höhe der Förderung:  
Siehe Anlage 1  
Es können mehrere Maßnahmen bis zu einem Gesamtzuschuss von 5.000,00 Euro gefördert werden.  
Kommunales und energetisches Förderprogramm sind kumulierbar.
- (3) Ein Rechtsanspruch auf die Förderung nach diesen Richtlinien besteht nicht. Falls die beantragten Maßnahmen das zur Verfügung stehende Jahresbudget übersteigen, entscheidet die Gemeinde Sulzbach anhand der Priorität der Maßnahme im Hinblick auf die Ziele und Zwecke der Förderung.

## Zuwendungsempfänger

Die Fördermittel werden den Grundstückseigentümern in Form von Zuschüssen gewährt.

## Anforderungen bei Antragsstellung

Vor Antragstellung ist ein Vorgespräch mit dem Markt Sulzbach zu führen und in Absprache mit der Gemeinde eine für den Antragsteller kostenlose Beratung durch den von ihr beauftragten Energieberater durchzuführen.

## Dem Antrag sind beizufügen:

- Eine kurze Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende
- Ein Lageplan im Maßstab 1:1000 (bei Bedarf)
- Mindestens ein Foto vor Beginn der Maßnahme.
- Gegebenenfalls weitere erforderliche Pläne, insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne nach Maßgabe des beauftragten Planungsbüros (bei Bedarf).
- Auf die Vorlage von mehreren Angeboten kann verzichtet werden, wenn die Zuschusssumme unabhängig von den entstehenden Kosten festgelegt ist. Die Einholung mindestens eines Vergleichsangebots wird empfohlen.  
Bei einer vom Rechnungsbetrag abhängigen Zuschusssumme sind mindestens 2 Angebote vorzulegen.
- Wenn weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden, ist dies mitzuteilen. Bei Erfordernis sind die Bewilligungsbescheide vorzulegen.

Die Anforderungen weiterer Angaben oder Unterlagen bleiben im Einzelfall vorbehalten.

Der Markt Sulzbach und das Planungsbüro/ Energieberater prüfen einvernehmlich, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen des energetischen Förderprogramms sowie den baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernissen entsprechen.

Die Förderzusage ersetzt nicht die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen.

Geplante Maßnahmen dürfen erst nach Bewilligung begonnen werden. Nach Abschluss der Arbeiten ist innerhalb von 3 Monaten ein Verwendungsnachweis vorzulegen.

Die Auszahlung der Zuwendung erfolgt nach Beendigung der Baumaßnahme und nach Prüfung des Verwendungsnachweises.

#### Abweichungen:

Der Markt Sulzbach a. Main behält sich eine Rücknahme der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder teilweise nicht der Bewilligungsgrundlage entspricht.

#### Inkrafttreten:

Die Richtlinien zum kommunalen und energetischen Förderprogramm treten gleichzeitig mit der Gestaltungssatzung in Kraft.

Sulzbach a.Main, 11. März 2025



Markus Krebs  
1. Bürgermeister

#### Ansprechpartner für Förderfragen

Marktverwaltung Sulzbach  
Hauptstraße 36  
63834 Sulzbach a.Main

Herr Schmitt  
Frau Reis  
bauamt@sulzbach-main.de

Tel.: 06028 / 9712 25

Tel.: 06028 / 9712 35

Städtebauliche Beratung:  
TROP-PLAN  
Dipl.-Ing. Rainer Tropp  
tropp@tropp-plan.de

Glattbacher Str. 99  
63741 Aschaffenburg  
Tel.: 06021 / 4946770

Energetische Beratung:  
Planer FM  
Dipl.-Ing. Anne Fache  
a.fache@planer-fm.de

Mühlstr. 43  
63741 Aschaffenburg  
Tel.: 06021 / 411198

## Anlage 1

zum Energetischen Förderprogramm des Marktes Sulzbach a. Main  
Maßnahmenübersicht

### Grundlagen

- **GEG** (Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist.
- Liste förderfähige Solarkollektoren nach BEG (Bundesförderung für effiziente Gebäude (BAFA)) sowie Infoblatt förderfähige Maßnahmen und Kosten

### 1) Gebäudehülle

\* Anforderung: Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) von Außenbauteilen bei der Änderung an bestehenden Gebäuden gem. Anlage 7 GEG

Ausnahmen nach GEG und BEG -Richtlinie für Baudenkmale oder sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz in Absprache mit Energieberater

#### a) Dach/ oberste Geschossdecke **Zuschuss: 1.000 €**

##### Anforderung\*:

Steildächer+Gauben: U-Wert max. 0,24 W/m<sup>2</sup>K  
Flachdächer: U-Wert max. 0,20 W/m<sup>2</sup>K

Oberste Geschossdecke  
gegen unbeheizte Dachräume: U-Wert max. 0,24 W/m<sup>2</sup>K

#### b) Bodenflächen **Zuschuss: 1.000 €**

##### Anforderung\*:

Boden an Erdreich oder unbeheizte Räume:  
Dämmung von Kaltseite: U-Wert max. 0,30 W/m<sup>2</sup>K  
Boden an Außenluft,  
Dämmung von Kaltseite: U-Wert max. 0,24 W/m<sup>2</sup>K  
Boden, Dämmung von  
beheizter Seite: U-Wert max. 0,50 W/m<sup>2</sup>K

#### c) Außenwände **Zuschuss: 1.000 €**

##### Anforderung\*:

Dämmung von außen: U-Wert max. 0,24 W/m<sup>2</sup>K

#### d) Fenster, Außentüren **Zuschuss: 1.000 €**

##### Anforderung\*:

Fenster: Uw-Wert max. 1,3 W/m<sup>2</sup>K  
Dachflächenfenster Uw-Wert max. 1,4 W/m<sup>2</sup>K  
Ersatz der Verglasung Ug-Wert max. 1,1 W/m<sup>2</sup>K

Uw = Gesamt-U-Wert des Fensters (Glas + Randverbund + Rahmen)  
Ug = U-Wert Glas

#### e) Maßnahmen zur Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes **Zuschuss: 20% aus Rechnungsbetrag, max. 250€**

Anforderung: Einbau von außenliegenden Sonnenschutzeinrichtungen wie  
- Fensterläden, Rollläden, Jalousien oder Raffstores, die ausschließlich parallel zur Verglasungsfläche der Fenster installiert werden. Die Sonnenschutzeinrichtungen müssen den Vorgaben der DIN 4108-2 zum sommerlichen Mindestwärmeschutz entsprechen.

## 2) Anlagentechnik

### 2a) Umstellung bzw. Optimierung der Heizung/ Anlagentechnik

#### a) Heizungstausch

##### **Brennwerttechnik** **Zuschuss: 1.000 €**

unter Erzeugung von mindestens 65 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien (z.B. biogenes Flüssiggas oder grüner und blauer Wasserstoff, einschließlich daraus hergestellter Derivate)  
Die Verwendung dieser grünen Brennstoffe ist mit entsprechenden Lieferverträgen des Versorgers nachzuweisen und auf Verlangen den Behörden vorzulegen.

**automatischer regenerativer Energieträger bzw. Umweltwärme** **Zuschuss 1.500 €**  
d.h. elektrische Wärmepumpen, Biomasseheizung (Holzpellet- oder Holz hackschnitzelheizung) bzw. Hybridheizung (Wärmepumpen- bzw. Solarthermie-Hybridheizungen nach GEG)

#### b) Optimierung der Heizungsanlage (ohne Heizungstausch)

##### **Förderung des hydraulischen Abgleichs**

Zuschuss: 30% aus Rechnungsbetrag, **maximal 100 €**

##### **Förderung hocheffizienter Heizungspumpen**

Zuschuss: 100 € je Pumpe, **maximal 200€**

Rechnungsvorlage und Angabe der technischen Daten der ausgetauschten Pumpen durch die Fachfirma, Nachweis der Energieeffizienz gem. Anforderungen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG): Infoblatt förderfähige Kosten

#### 2b) Ergänzende Anlagentechnik

##### **Lüftungsanlage** **Zuschuss 2.000 €**

Einbau einer zentralen oder dezentralen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung für mindestens die Hälfte der Wohnfläche

Technische Anforderungen: (Regelung wie in BEG-Förderung)

Wärmebereitstellungsgrad von  $\eta_{WBG} \geq 80\%$  bei einer spezifischen elektrischen Leistungsaufnahme von  $P_{el,vent} \leq 0,45 \text{ W}/(\text{m}^3/\text{h})$

Wärmebereitstellungsgrad von  $\eta_{WBG} \geq 75\%$  bei einer spezifischen elektrischen Leistungsaufnahme von  $P_{el,vent} \leq 0,35 \text{ W}/(\text{m}^3/\text{h})$

##### **Thermische Solaranlagen**

Zuschuss 50€/m<sup>2</sup> Bruttokollektorfläche, **maximal 500 €**

Technische Anforderungen: Listung der Kollektoren in Liste der förderfähigen Kollektoren und Solaranlagen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG).

##### **Förderung Photovoltaikanlagen**

Zuschuss 50€/m<sup>2</sup> je installiertem kWp, **maximal 500 €**

Neuinstallation von PV-Anlagen für (teilweisen) Eigenverbrauch

##### **Batteriespeicher**

Zuschuss: 10% aus Rechnungsbetrag, **maximal 250 €**

Neuinstallation eines Batteriespeichers zu vorhandener PV-Anlage (keine Förderung bei Erweiterung von bestehenden Speichersystemen)