

# ALTORT THÜNGERSHEIM

# GESTALTUNGSHANDBUCH

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



# IMPRESSUM



Gemeinde Thüngersheim

Untere Hauptstraße 14  
97291 Thüngersheim

Tel. 09364 8135-0  
Fax 09364 8135-25  
E-Mail [info@thuengersheim.bayern.de](mailto:info@thuengersheim.bayern.de)



**H. HAINES-LEGER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER BDA

Dipl.-Ing. (FH) Sylvia Haines M.Sc.  
Architektin BDA Stadtplanerin SRL  
Grabenberg 1  
97070 Würzburg

fon 0931.99114252  
funk 0179.5459680  
mail [info@haines-leger.de](mailto:info@haines-leger.de)

[www.haines-leger.de](http://www.haines-leger.de)

April 2024  
Im Auftrag der Gemeinde Thüngersheim

Entwurf vom 02.05.2024

Sofern nachstehend nicht anders angegeben, wurden die Fotoaufnahmen und Zeichnungen durch das Büro Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA erstellt.

Seite 06	Schrägluftbild: Gemeinde Thüngersheim
Seite 08	Uraufnahme, historische Aufnahme: Gemeinde Thüngersheim
Seite 09	Historische Zeichnung und Aufnahmen: Gemeinde Thüngersheim
Seite 11	Datengrundlage: Digitale Flurkarte; Bayerische Vermessungsverwaltung
Seite 44	Abbildungen unten, Dachliegefenster: © Baier GmbH Dachelemente
Seite 46	Schrägluftbild: Gemeinde Thüngersheim

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

Text Text

## FOTO BÜRGERMEISTER

Text

Herzlichst

Name

1. Bürgermeister .....

# INHALT

Einleitung	Gestaltungshandbuch Altort Thüngersheim	6
	Historische Entwicklung	8
Lageplan „Räumliche Geltungsbereiche		10
Gestaltungsempfehlungen	Einleitender Text	11
	Allgemeine Gestaltungsgrundsätze	12
	Fassade   Oberfläche und Farbgebung	14
	Fassade   Sockelbereich	20
	Fassade   Gliederungs- und Schmuckelemente	22
	Fenster   Ausführung und Einfassung	24
	Fenster   Sichtschutz, Sonnenschutz, Verdunkelung	30
	Eingangsbereich   Tür und Tor	32
	Eingangsbereich   Eingangsstufen und Vordächer	37
	Dach   Form, Überstand und Eindeckung	38
	Dach   Dachaufbauten	42
	Dach   Solar- und Photovoltaikanlagen	46
	Balkone, Loggien und Wintergärten	48
	Schaufenster und Werbeanlagen	49
	Private Freiflächen	52
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung		56
Kommunales Förderprogramm	Finanzielle Zuschüsse aus Mitteln der Städtebauförderung	76
Sonderabschreibungen in Sanierungsgebieten		84
Informationen	Antragstellung und Vorgehensweise	87
	Ansprechpartner/ Anträge	90



Schrieglufbild, Jungesheim  
Quelle: Gemeinde Thüngenheim

## GESTALTUNGSHANDBUCH ALTORT THÜNGERSHEIM

Die Gemeinde Thüngersheim verfügt über einen einzigartigen, als Ensemble denkmalgeschützten historischen Altort, der maßgeblich vom Weinbau geprägt ist. Zur Sicherung des unverwechselbaren Charakters sowie zur Gestaltung und Weiterentwicklung der städtebaulichen und baulichen Struktur, wurde die geltende Gestaltungssatzung erneuert und an die heutigen Rahmenbedingungen angepasst. 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 des historischen Altortes von Thüngersheim 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 Gemeinde repräsentieren. Zugleich sollen insbesondere in den vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereichen neue Gestaltungsspielräume zur Umsetzung heutiger Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen ermöglicht werden.

In dem Gestaltungshandbuch sollen Hilfestellungen und Anschauungsbeispiele für private Sanierungsmaßnahmen zusammengefasst und dargestellt werden.

Die Inhalte des Handbuchs sollen verdeutlichen, welche Sprache die Gemeinde Thüngersheim in ihrer historischen Entwicklung für die Ausgestaltung von Gebäuden und Freiflächen gefunden hat. Zudem sollen gemeinsame Gestaltungsregeln, welche auch in Zukunft von Bedeutung sein sollen, veranschaulicht werden.

Das Handbuch soll Empfehlungen und Anregungen zu ortstypischen gestalterischen Ausformungen, Materialien und Details (wie z.B. Farbwahl, Zierelemente, Fassaden- und Dachgestaltung etc.) aufzeigen. Es dient somit als Leitfaden für ortsbildgerechte Sanierungsmaßnahmen und für die Beantragung von Fördergeldern über das Kommunale Förderprogramm.

Ziel ist es, mit dem Kommunalen Förderprogramm, den Gestaltungsempfehlungen und der Gestaltungssatzung, die Altortsanierung neu zu befördern und die relevanten Informationen gebündelt in Form eines Handbuchs zur Verfügung zu stellen.

## EINLEITUNG

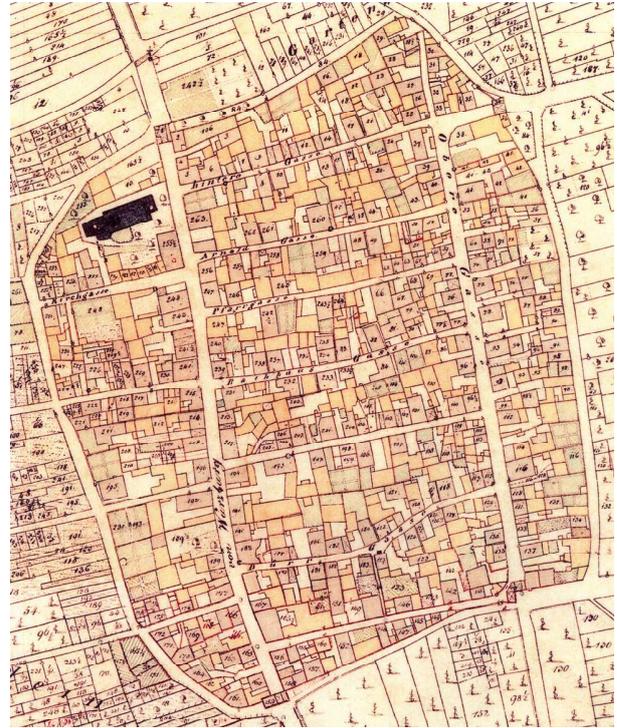
### HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Der Weinort Thüngersheim wurde erstmals im Jahr 1098 urkundlich erwähnt und zählt 2750 Einwohner.

In der zweiten Hälfte des 16. Jahrhunderts erfuhr Thüngersheim eine entscheidende Veränderung durch den Ausbau der Mauerbefestigung mit einem stark geometrisierenden Ortsgrundriss. Zwei breitere Hauptstraßen erstrecken sich in Nord-Süd-Richtung und werden von Toren geschmückt, während leicht ansteigende Quergassen den Ort leiterförmig durchziehen.

Da der Altort größtenteils vor der Zerstörung des Zweiten Weltkriegs verschont geblieben ist, ist auch heute noch eine hohe Dichte gut erhaltener historischer Bauten vorhanden.

Ab Mitte der 1960er Jahre entstanden umfangreiche Siedlungen, die den Altort im Norden, Osten und Süden umschließen.



Uraufnahmeblatt Thüngersheim



Historische Aufnahme Thüngersheim

Hirrentor hist. Zeichnung



## WAS PRÄGT DEN ALTORT?

Der Altort von Thüngersheim ist geprägt durch seinen einzigartigen städtebaulichen Aufbau. Die Leiterstruktur von Straßen und Gassen einschließlich der Ortsbefestigung bestimmt neben den vielen, oft denkmalgeschützten historischen Gebäuden, das Bild und die Eigenart des Altortes. Gut erhaltene Winzerhöfe aus dem 17. und 18. Jahrhundert, deren Stellung von giebel- zu traufständig wechselt, stellen die dominierende Bebauung dar. Charakteristisch sind seitliche Hoftore, die in die privaten Innenhöfe führen und die Geschichte des Weinbaus im Ort widerspiegeln. Neben den kompakten privaten Anwesen bilden markante öffentliche Gebäude, allen voran der Kirchturm aus der Spätromantik, identitätsstiftende Elemente in dem denkmalgeschützten Ensemble.

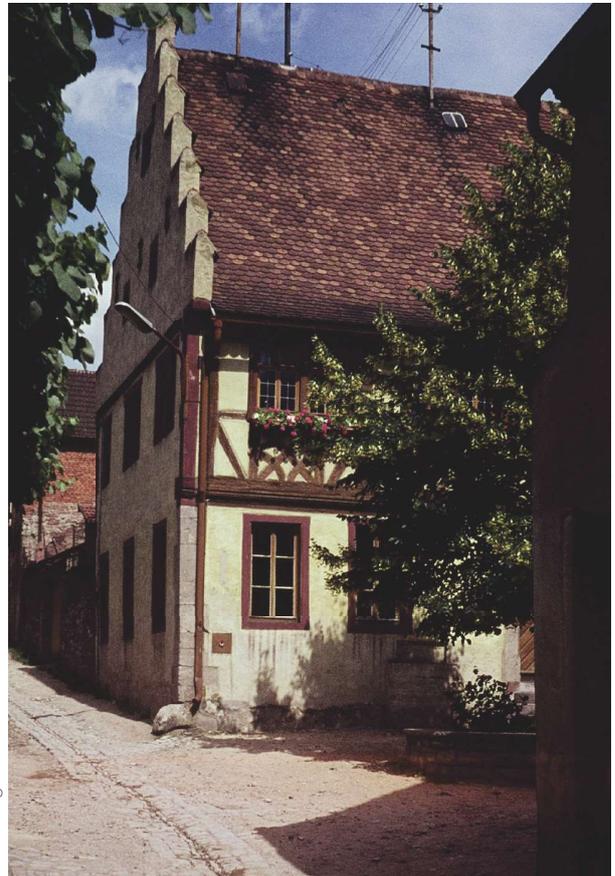
Obere Hauptstraße



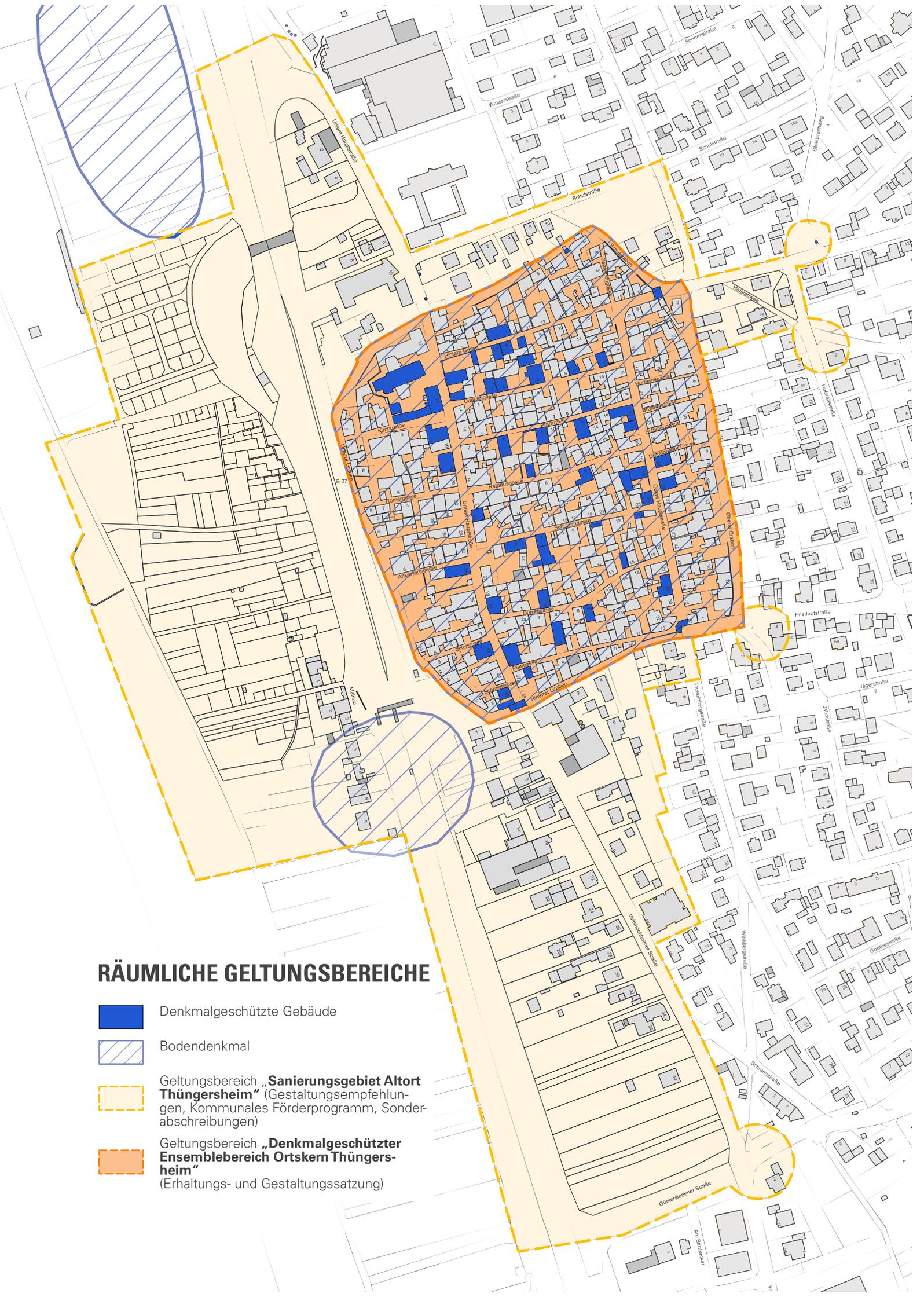
Untere Hauptstraße



Rathausgasse



Quelle der Abbildungen Seiten 8-9: Gemeinde Thüngersheim



# RÄUMLICHE GELTUNGSBEREICHE

- Denkmalgeschützte Gebäude
- Bodendenkmal
- Geltungsbereich „**Sanierungsgebiet Altort Thüngersheim**“ (Gestaltungsempfehlungen, Kommunales Förderprogramm, Sonderabschreibungen)
- Geltungsbereich „**Denkmalgeschützter Ensemblebereich Ortskern Thüngersheim**“ (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)

## GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN

Der Erhalt, der Schutz und die Verbesserung sowie Weiterentwicklung des historisch gewachsenen Ortsbildes des denkmalgeschützten Altortes von Thüngersheim sind eine Aufgabe von hoher kultureller Bedeutung und ein wichtiges Sanierungsziel.

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

Die nachstehenden Empfehlungen sollen als Leitfaden dienen und frühzeitig in den Planungsprozess von Bau- und Sanierungsmaßnahmen einbezogen werden.

**Im gesamten Sanierungsgebiet ist eine sanierungsrechtliche Genehmigung notwendig, auch wenn für die Maßnahme keine Baugenehmigung erforderlich ist. Zusätzlich bedürfen Maßnahmen am äußeren Erscheinungsbild der Anwesen innerhalb des Denkmalensembles sowie bauliche Veränderungen von Einzeldenkmälern der Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz. Diese ist vor Beginn einer Maßnahme einzuholen.**

Sie dienen zugleich der Orientierung, welche Maßnahmen durch das kommunale Förderprogramm und damit auch durch Zuschüsse der Städtebauförderung oder erhöhte steuerliche Abschreibungen gefördert werden können.

Bei festgestellten Einzeldenkmälern, die ein besonders hohes und schützenswertes Gut darstellen, sind ggf. weitergehende Anforderungen zu berücksichtigen. Daher ist bei diesen Gebäuden zudem auf eine einvernehmliche Abstimmung der Ausführungsdetails mit den Denkmalbehörden zu achten.

Die Antragsformulare sind über die Gemeinde Thüngersheim erhältlich. Die jeweiligen Links sind am Ende dieser Broschüre aufgelistet.

Beratend stehen zudem die Gemeinde, das beauftragte Planungsbüro sowie die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Würzburg zur Verfügung.



## ALLGEMEINE GESTALTUNGSGRUNDSÄTZE

Das gewachsene Erscheinungsbild des historischen Altortes der Gemeinde Thüngersheim mit den engen Gassen- und Straßenräumen ist ein erhaltenswertes, identitätsprägendes Gut.

Die Gebäude mit dem typischen Wechsel von giebel- und traufständiger Anordnung, zusammen mit den angrenzenden Mauern, schaffen klare Raumkanten, die eine deutliche Trennung zwischen öffentlichem und privatem Raum bewirken. Die Proportionen und Höhen der Gebäude tragen zusätzlich zur unverwechselbaren Gestalt des Altortes bei.

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

Eine präzise und ortstypische Gestaltung ist besonders wichtig bei der Sanierung historischer Gebäude. Beim Gestalten von Neubauten sollen charakteristische Elemente als Grundlage dienen, wobei nicht das „Kopieren“ historischer Baugestaltung gefordert ist. Vielmehr gilt der Grundsatz, dass sich Neues in den bestehenden Kontext einfügen soll.

### EMPFEHLUNGEN

- Erhalt, Schutz, Verbesserung und Weiterentwicklung des traditionellen Ortsbildes inkl. Bewahrung prägender Sonderbauten
- Berücksichtigung des ortsbildprägenden Gefüges in Form, Maßstab, Proportionen, Gliederung, Material und Farbe bei allen baulichen Maßnahmen
- Einhalten einer detailgetreuen, ortstypischen Gestaltung bei der Sanierung historischer Gebäude
- Aufgreifen von prägenden Elementen beim Gestalten von Neubauten
- Kein „Kopieren“ historischer Baugestaltung, sondern Einfügen von Neuem in den Bestand



## FASSADE | OBERFLÄCHE UND FARBGEBUNG

Der Altort von Thüngersheim zeichnet sich durch fein verputzte Wände, Natursteinfassaden aus rotem Sandstein oder Muschelkalk und Fachwerk in den Obergeschossen aus. Die Wandöffnungen werden durch Gewände, meist aus Buntsandstein oder Holz, gerahmt.

Diese Elemente verleihen einen besonderen Charme und tragen maßgeblich zur Lebendigkeit des Ortsbildes bei. Die Farbigkeit der Fassade spielt dabei eine entscheidende Rolle: Sie kann ein Gebäude lebendig oder leblos, zurückhaltend oder grell und aufdringlich wirken lassen.

In der Fassadengestaltung kommen vorzugsweise nicht zu satte Töne bei vielfältiger Farbigkeit zum Einsatz.

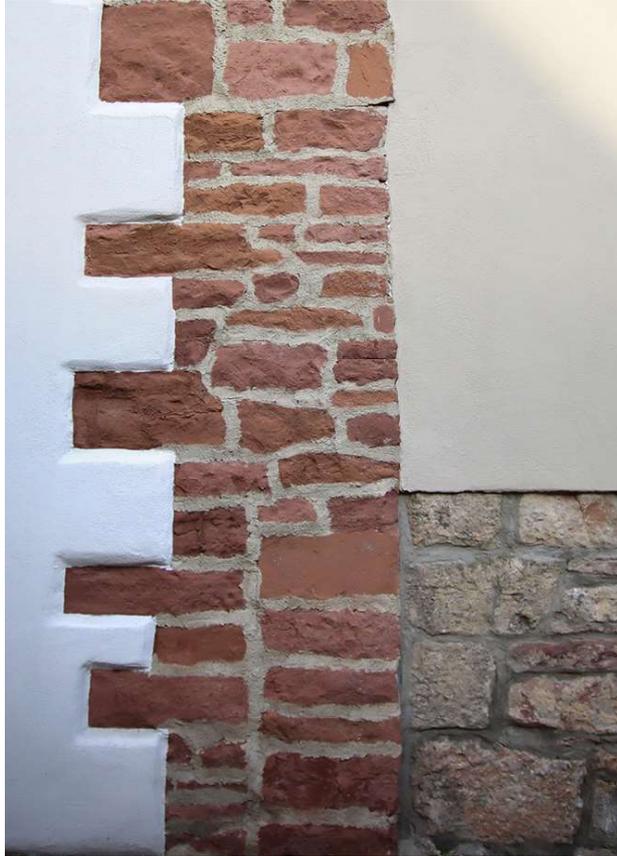
Ein harmonischer Gesamteindruck wird maßgeblich vom Farbenspiel von Wand, Sockel, Fenster- und Türgewände, Gesims und Fensterladen beeinflusst. Durch das Hervorheben dieser Elemente, können dekorative Farbakzente geschaffen werden. Gliederungselemente wie Sockel, Gesimse, Lisenen oder Eckquaderungen betonen die verschiedenen Zonen der Fassade und können ebenfalls lebendige Kontraste bilden und die Fassade bereichern.

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

Ausgehend von Ihren persönlichen Vorstellungen beraten wir Sie so, dass Sie sicher

sein können, dass sich Ihr Gebäude gut im öffentlichen Raum präsentiert und dabei harmonisch in die Umgebung einfügt.

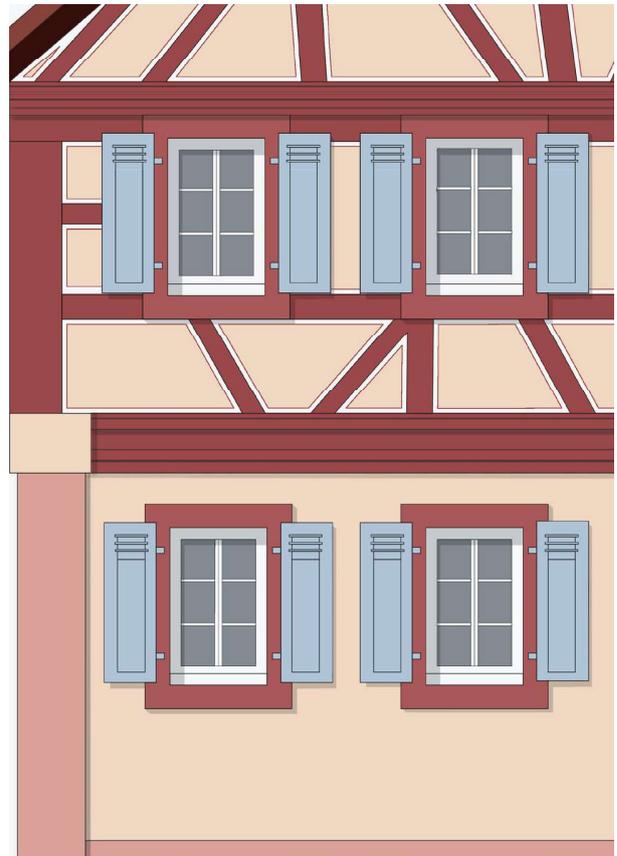
GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN



### EMPFEHLUNGEN

- Sicherung und Sanierung sowie ggf. Freilegung von Fachwerk und Natursteinsichtmauerwerk (Buntsandstein und oder Muschelkalk)
- Verwendung ortstypischer Putzarten wie feiner mineralischer Putz z.B. Kalkputz in traditioneller handwerklicher Verarbeitung mit Glattstrich (Kelle oder Brett) ohne sichtbare Eckschienen
- Verwendung von Mineralfarben, die nach dem Verputzen aufgetragen werden, anstelle durchgefärbter Oberputze
- Ausbildung der Gewände aus Sandstein, Muschelkalk sowie Vollholz bei Fachwerkgeschossen
- Bei ortsbildprägenden Gebäuden und zum Erhalt von Gliederungs- und Schmuckelementen Anbringung der Wärmedämmung auf der Wandinnenseite aus natürlichen Materialien (Holzweichfaser, Zellulose, etc.)
- Fassadenbegrünung

## GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN



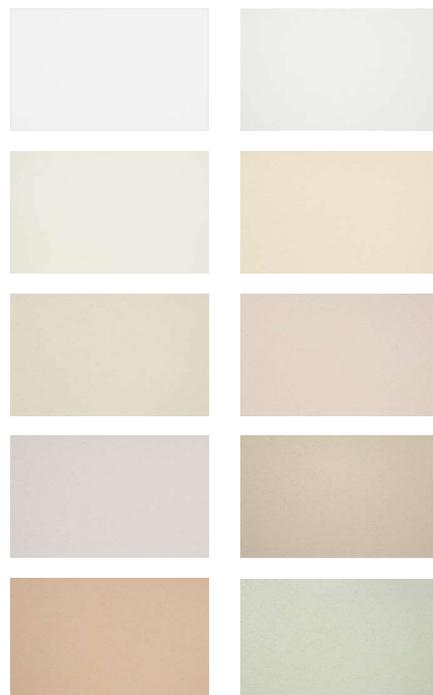
### SCHMUCKFARBEN

(beispielhaft)



### FASSADENFARBEN

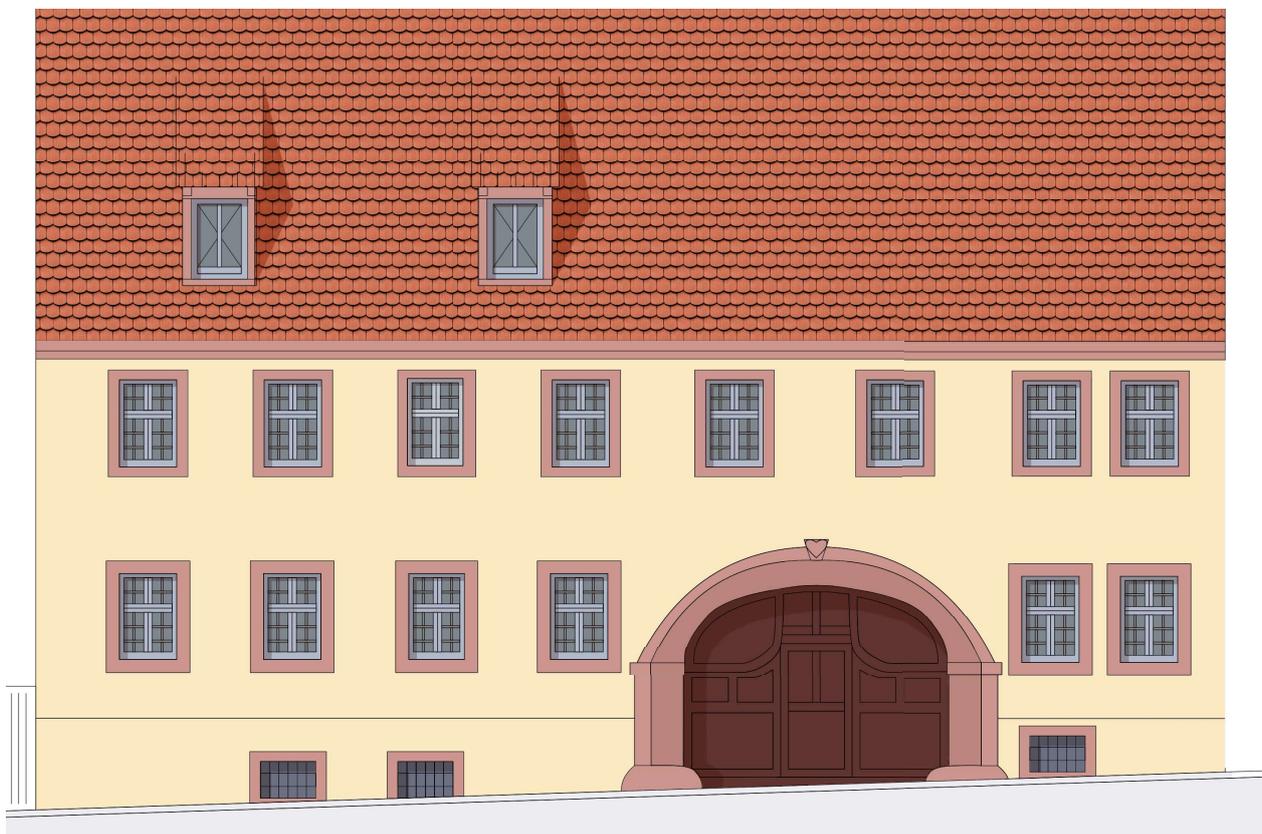
(beispielhaft)



## EMPFEHLUNGEN

- Einsatz von hellen, nicht stark gesättigten Farbtönen als Fassadenfarbe, vorzugsweise in sandigen, gelblichen, bräunlichen, rötlichen oder grünlichen Tönen bzw. entsprechend des originalen Befundes bei historischen Gebäuden (siehe beispielhafte Fassadenfarben)
- Abstimmung des Farbkonzepts auf die Umgebung
- Akzentuierende Farbkontraste mit Hilfe der Klappläden, Eingangstüren und Tore
- Sparsame Farbakzente durch das Hervorheben der Fenstergewände, Faschen, Fachwerk, Sockel, Gesimse, Lisenen und Eckquaderungen (sofern vorhanden) mit einem zur Fassadenfarbe harmonisierenden Ton (siehe Farbpalette Schmuckfarben)

Bestandsgebäude Hintere Gasse 7 mit Faschen aus Buntsandstein



### FASSADE | SOCKELBEREICH

Die gemauerten Sockel dienten ursprünglich den Gebäuden, die damals vorwiegend aus Lehm-Holzkonstruktion errichtet wurden, als Schutz vor aufsteigender Feuchtigkeit. Diese wurden hauptsächlich aus Quadersteinen gesetzt. Aus diesem Grund verläuft die Oberkante bei historischen Sockeln auch immer durchgehend parallel zur Bodenplatte des Erdgeschosses. Vorherrschende Materialität der Gebäudesockel in Thüngersheim sind der rote Buntsandstein und der Kalkstein.

Heutzutage werden Sockel, beispielsweise aus Natursteinplatten nur vor die Fassade gesetzt und haben primär die Funktion, diese vor Spritzwasser zu schützen. Allerdings führt diese Schutzmaßnahme zu einer verschärften Problematik in Bezug auf aufsteigende Feuchtigkeit.

Die Verdunstung wird durch die Verkleidung eingeschränkt, wodurch die Feuchtigkeit noch intensiver ins Mauerwerk aufsteigen kann.

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

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



Sockel aus Buntsandstein



Aufgeputzter Sockel mit Begleitstrich

## EMPFEHLUNGEN

- Fassadenputz grundsätzlich bündig bis zur Straßenoberkante anbringen, außer bei Ausbildung eines sichtbaren Sockels
  - Rückbau von Verkleidungen wie z.B. Fliesen
  - Freilegung von verputzten Natursteinsockel zur Erhöhung der Verdunstungsfläche
  - Sanierung von Natursteinsockeln z.B. durch Sandstrahlen und Fugensanierung
  - Sockellose Gestaltung oder dezente farbliche Akzentuierung vorzugsweise in Analogie zu dem vorherrschenden, roten Buntsandstein oder Kalkstein bzw. in Abstimmung auf die Fassadenfarbe (der Sockel sollte einen leicht dunkleren Farbton aufweisen)
- Ausführung von sichtbaren Sockeln in gesägten oder gestockten großformatigen Platten aus rotem Sandstein oder Muschelkalk mit matter Oberfläche sowie als Natursteinsichtmauerwerk
  - Herstellen eines Spritzschutzes durch Ausbildung eines Putzstreifens aus Reparaturmörtel
  - Der Sockelstreifen sollte parallel zur Bodenplatte des Erdgeschosses verlaufen ohne Abtreppungen
  - Erhalt der ortstypischen Schiebeluken aus Naturstein



Schiebeluken aus Naturstein





Hausfigur



Fassade mit abgetrepptem Giebel, Lisenene und Eckquaderung



Eckverzierung am Holzfachwerk

## FASSADE | GLIEDERUNGS- UND SCHMUCKELEMENTE

### EMPFEHLUNGEN

- Sicherung und Sanierung von Gliederungselementen wie Gesimsen, (Eck-)Lisenen und Gewänden bei historischen Gebäuden
- Erhalt, Sanierung und Rekonstruktion von Schmuckelementen wie Hausfiguren, Bildstöcken und Reliefs bei historischen Gebäuden
- Dezentere farbliche Akzentuierung von Gliederungs- und Schmuckelementen in Abstimmung auf die Fassadenfarbe



Obere 25  
Hauptstraße

## FENSTER | AUSFÜHRUNG UND EINFASSUNG

Fassadenöffnungen sind nicht nur reine Belichtungselemente, sondern sind wesentliche Gestaltungselemente, die das „Gesicht“ des Hauses bestimmen. Auch die Ausführung, Anordnung und das passende Verhältnis zwischen Wandfläche und Fensteröffnung spielen eine Rolle.

Die vorherrschenden Fensterarten der Fassaden von Thüngersheim sind meist zweiflügelige Holzfenster mit unterschiedlicher Sprossung in deutlich stehenden, rechteckigen Formaten. Dabei ist das Rahmenholz idealerweise weitgehend in der Wand verborgen, so dass die verbleibende Ansichtsbreite der Breite des Flügelrahmens entspricht.

Dies schützt nicht nur das Holz, sondern schafft auch ein Maximum an Lichtausbeute.

Holz besitzt, durch seine mit Luft gefüllten Zellen, eine hohe Isolierfähigkeit. Aus diesem Grund können schlanke Profile ausgebildet werden. Holzfenster, die in altweiß, grauweiß oder lichtgrau gestrichen oder holzfarben lasiert sind, eröffnen diverse Gestaltungsmöglichkeiten in Verbindung mit den Fassadenflächen, Laibungen, Faschen, Fensterbänken und Klappläden. Farblich aufeinander abgestimmt ermöglicht dies die Schaffung eines harmonischen Gesamtbildes.

## GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN

Galgenfenster (dreiflügelig)



Zwillingsfenster



### EMPFEHLUNGEN

- Erhalt der ortstypischen Lochfassade mit stehenden, rechteckigen Fensterformaten
- Verwendung von Holzfenstern mit schlanken Profilen und Rahmenquerschnitten
- Fensterrahmenfarbe nach historischem Vorbild in altweiß, grauweiß, lichtgrau oder holzfarben
- Weitgehende Einbindung des Fensterstocks in die Wand
- Zweiflügelige, senkrechte oder mehrflügelige Teilung ab einer lichten Fensterbreite von 80 cm
- Gleich große Unterteilung der Glasflächen mit glasteilenden oder aufgesetzten „Wiener Sprossen“, alternativ mit aufgesetzten Bleisprossen
- Fertigung der Sprossen aus Vollholz mit einer max. Breite von 24 mm

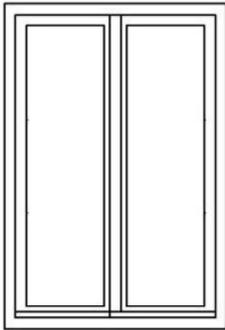
- Restaurierung historischer Holzfenster
- Austausch von Kunststofffenstern durch Holzfenster
- Im Einzelfall Verwendung von Fensterbändern mit maximal drei Fenstern in Fachwerkgeschossen und Zwillingsfenstern, die horizontal durch eine geschlossene Wandfläche bzw. ein Gewände getrennt sind

### GESTALTUNGSSPIELRÄUME

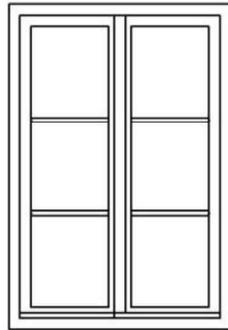
Im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich:

- Anordnung zusammenhängender Fensterflächen oder bodentiefer Fenster

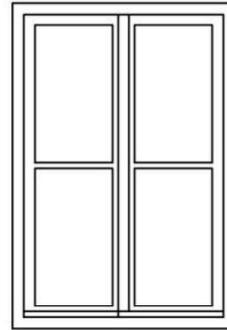
Fensterteilungen



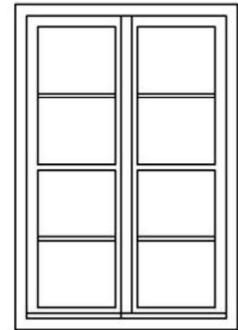
Zweiflügeliges Fenster



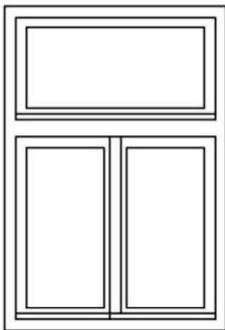
Zweiflügeliges Fenster mit filigranen Bleisprossen



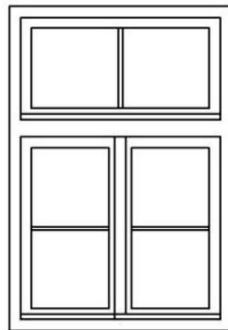
Zweiflügeliges Fenster mit mittig liegenden Holz-sprossen



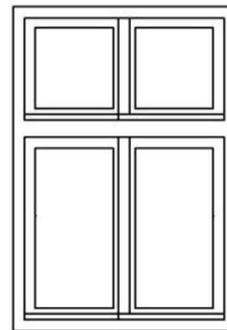
Zweiflügeliges Fenster mit Holz- und Bleisprossenteilungen



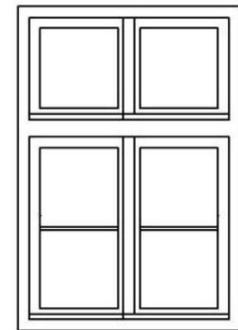
Galgenfenster (Dreiflügeliges Fenster)



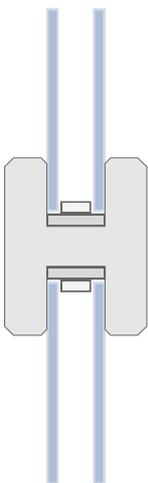
Galgenfenster mit filigranen Bleiteilungen



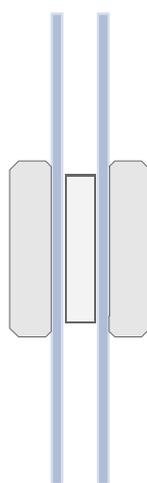
Galgenfenster mit zweiflügeligem Oberlicht



Galgenfenster mit zweiflügeligem Oberlicht und Bleisprossen



„Echte Sprosse“  
Glasteilende Sprosse



„Wiener Sprosse“  
Aufgesetzte Sprossen mit Abstandshalter im Scheibenzwischenraum



Alternativ: Bleisprossen als aufgesetzte Sprossen

## GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN

Fenster mit Fasche aus Buntsandstein und aufgemalten Begleitstrich



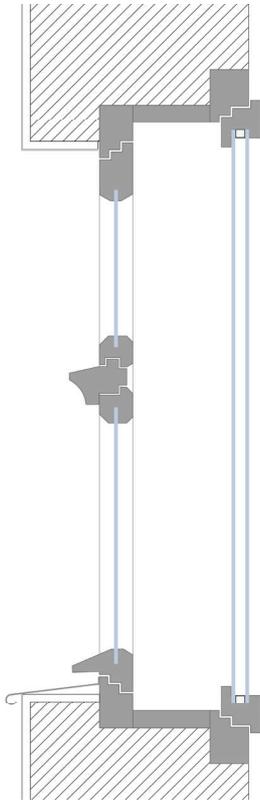
Fenster mit Fasche aus Holz



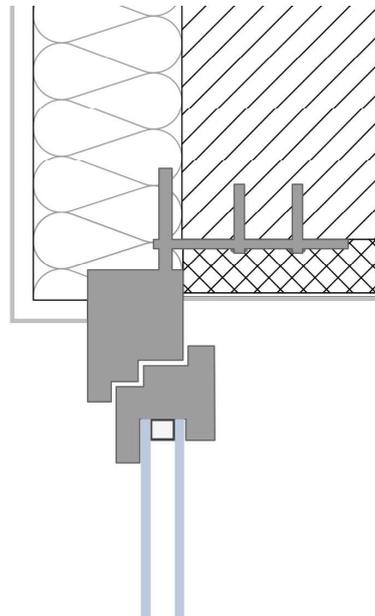
### EMPFEHLUNGEN

- Absetzen der Fenster, Türen und Tore von der Fassade durch umlaufende Gewände oder Faschen aus Naturstein (Buntsandstein, Muschelkalk), Holz oder in Form von Putzfaschen
- Alternativ ist das Herstellen von Gewänden mit aufgeputzten Profilplatten möglich
- Farbliche Einfassung der Fenster durch Faschen - idealerweise mit schmückendem Begleitstrich

### Innenseitig vorgesetztes Fenster



### Fenster in der Dämmebene



#### EMPFEHLUNGEN

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

#### GESTALTUNGSSPIELRÄUME

Im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich:

- kann auf die Ausbildung von Gewänden/Faschen verzichtet werden

## GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN



Klappladen als Füllungsladen aus Vollholz



Klappladen als Brettholzladen aus Vollholz



Klappladen als Lamellenladen aus Vollholz

## FENSTER | SICHTSCHUTZ, SONNENSCHUTZ, VERDUNKELUNG

Um dem Gebäude ein freundliches Erscheinungsbild zu verleihen und gleichzeitig einen angenehmen Sicht- und Sonnenschutz zu gewährleisten, wird die Verwendung von Klappläden in Kombination mit innenliegenden Rollos empfohlen. In unterschiedlichen Blickdichten und Verdunkelungsgraden erhältlich, bieten solche Rollos zugleich einen Sonnenschutz.

Innenliegende Rollos ermöglichen darüber hinaus das individuelle Dekorieren und Bepflanzen

der Fensterbänke, da die Klappläden durchgehend geöffnet bleiben können.

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



Klappladen aus Vollholz im Bereich einer Kellerluke



Klappladen aus Vollholz mit Segmentbogen

## EMPFEHLUNGEN

- Belebung und Gliederung des Fassadenbildes durch Klappläden
- Restaurierung historischer Holzklappläden
- Ausführung von Klapppläden aus Vollholz in Form von Füllungsläden, gegliedert oder mit horizontalen Lamellen
- Verwendung von innenliegenden Rollos oder Jalousien als Sicht- und Sonnenschutz bzw. zur Verdunkelung
- Anbringen offener Fallarmmarkisen ohne Markisenkasten an Schaufenstern
- Dunkle Farbgebung der Tragkonstruktion und einfarbige Markisenstoffe

## GESTALTUNGSSPIELRÄUME

Im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich:

- Einsatz von Verdunkelungen, Sicht- und Sonnenschutz in alternativen Materialien und Ausführungen z.B. Rollläden mit nicht sichtbaren Rollladenkästen



## EINGANGSBEREICH | TÜR UND TOR

Die Gestaltung des Hauseingangs als Schnittstelle zwischen dem Gebäude und dem Straßenraum hat eine besondere Bedeutung. Abhängig von der räumlichen Gegebenheit kann die Grenze zwischen dem privaten und öffentlichen Bereich sehr unterschiedlich formuliert sein. Dennoch sollte sie stets eine einladende und freundliche Empfangsgeste signalisieren und zum Eintreten einladen.

Die für Thüngersheim typischen Winzerhöfe weisen in der Regel eine deutliche optische Trennung zwischen den Bereichen in Form einer etwa geschosshohen Mauer mit Tor und Tür auf. Die mit Gewänden aus Naturstein verzierten Torzugänge und Torzufahrten sind oft farblich auf das Haupthaus abgestimmt und prägen das Bild der Gassen im Altort. Der Erhalt oder die Rekonstruktion dieser historischen Elemente dient der Sicherung der ureigenen Geschichte der Gemeinde Thüngersheim.

Der eigentliche Zugang zum Gebäude erfolgt meist traufseitig vom privaten Bereich des Innenhofs aus. Dem Eingang ist häufig eine massive Treppe aus Buntsandstein vorgelagert.

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

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

# GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN



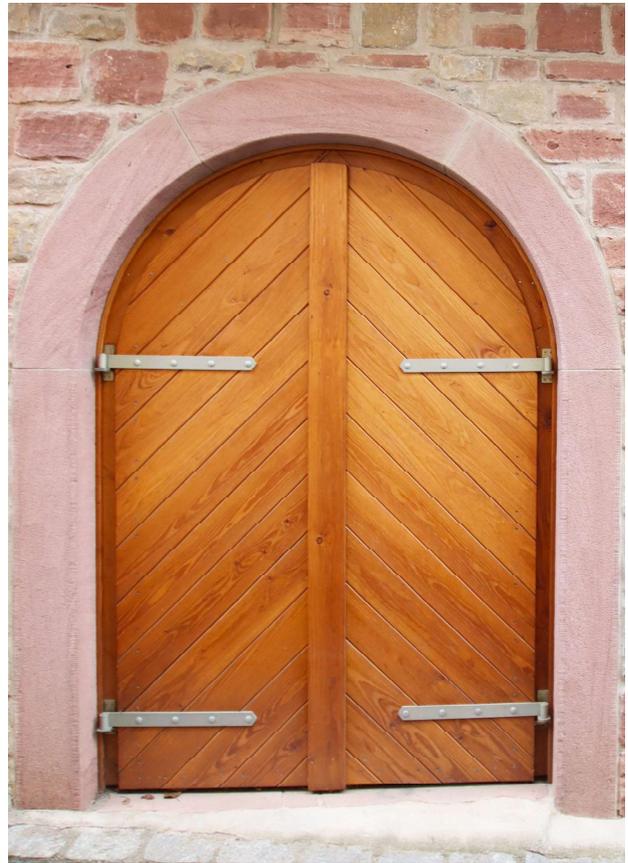
Füllungstür mit diagonalen Füllungsbrettern



Holzüre mit Bogen



Füllungstür mit profilierten Füllung und Oberlicht



Zweiflügeliges Holztor mit Bogen

### EMPFEHLUNGEN

- Erhalt der ortstypischen Hofmauern mit Tor und Tür als Abgrenzung zum privaten Innenhof
- Restaurierung oder Rekonstruktion historischer Holztüren und Tore
- Ausführung der Eingangstüren in handwerklich gefertigter Holzrahmenkonstruktion mit Massivholzfüllungen oder Aufdopplungen
- Untergeordnete Verwendung von Glas bei Hauseingangstüren - einfache Belichtungselemente in Form von Oberlichtern / Teilverglasungen

### GESTALTUNGSSPIELRÄUME

Im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich:

- Eingangstüren in abweichenden Materialien mit matter Oberfläche und dezenter Farbgebung

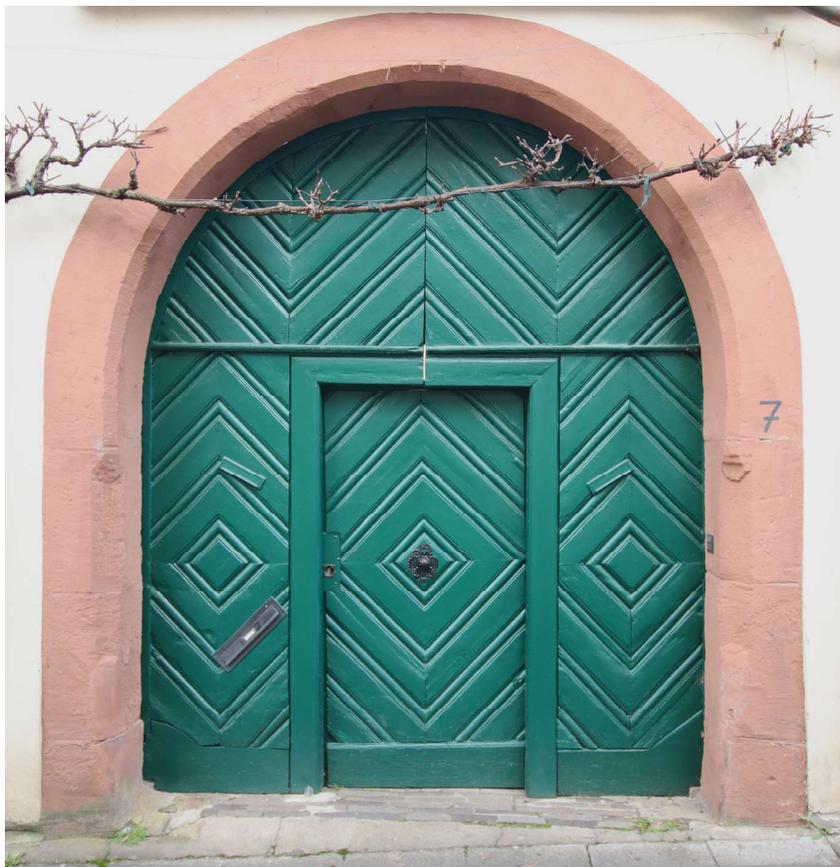


Massivholztore mit senkrechten Brettern, schlicht gestaltet

## GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN

### EMPFEHLUNGEN

- Tore aus Vollholz, in Stahlkonstruktion mit massiver Holzverschalung sowie im Einzelfall aus Stahl nach historischem Vorbild in geschlossener Ausführung
  - Hoftore vorzugsweise als zweiflügelige Drehzapfentore aus Vollholz, bei Bedarf mit mittig sitzendem Türflügel als „Schlupftüre“
  - An Seiten-, Rück- und Nebengebäuden zudem Schiebetore mit sichtbar montierter Laufschiene
  - Metallteile an historischen Türen und Toren im dunklen Farbspektrum
- Einheitliche Farbgebung von Eingangstüren und Toren in Abstimmung auf die Fassade
  - Erhalt bzw. Wiederherstellung der typischen, schmalen Holztorer zwischen den Gebäuden (Traufgasse / Bauwich)



Massivholztür mit Schlupftüre



Holztür im Bereich des Bauwichts

## EINGANGSBEREICH | EINGANGSSTUFEN UND VORDÄCHER

### EMPFEHLUNGEN

- Sanierung und Neugestaltung vorhandener Eingangsstufen und Freitreppen in Naturstein (vorzugsweise aus rotem Buntsandstein) oder in entsprechend gestaltetem Beton
- Bei Bedarf schlichte Geländer und Handläufe aus Stahl nach historischen Vorbildern
- Verzicht auf Vordächer
- Hauseingänge freundlich gestalten, z.B. durch Pflanzgefäße oder Wandbegrünung

Hauseingang mit massiven Eingangsstufen



Fassadenbegrünung



## DACH | FORM, ÜBERSTAND UND EINDECKUNG

In Thüngersheim prägen vielfältige Dachformen die Dachlandschaft. Am häufigsten anzutreffen ist das für Franken typische steil geneigte, symmetrische Satteldach. Neben dem Satteldach sind verschiedene Dachsonderformen wie das Walmdach, das Krüppelwalmdach und das Mansarddach mit oder ohne Krüppelwalm vertreten.

Durch die beidseits bzw. allseits gleichen Dachneigungen der jeweiligen Dächer und die einheitliche Deckung mit unbehandelten Tonziegeln im roten bis rot-braunen Farbspektrum ergibt sich ein harmonischer Gesamteindruck, der als hohes städtebauliches Gut erhalten bleiben soll.

Die Dächer sind in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion ausgeführt und weisen nur knappe Überstände an Traufe und Ortgang auf.

Dachrinnen, Fallrohre und andere Verblechungen sind in der Regel einheitlich in Kupfer oder bewittertem Titanzink ausgeführt, wobei Kupfer, je nach Bewitterungszustand in kupferrot, schwarzbraun oder grün, sehr gut mit den warmen Ziegeltönen der Dachflächen harmoniert und somit das einheitliche Erscheinungsbild der Dachlandschaft unterstützt.

Satteldach mit Aufschiebling



Satteldach mit Aufschiebling und Treppengiebel

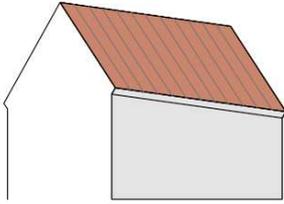


### EMPFEHLUNGEN

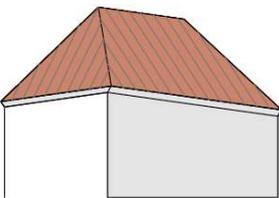
- Erhalt der vorhandenen, ortstypischen Dachformen und Dachneigungen
- Ausbildung als Satteldach mit einer Dachneigung von 46 bis 56 Grad bei Gebäuden mit Wirkung auf den öffentlichen Raum
- Ausführung der Dächer in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit Aufschiebling am Dachfuß
- Beidseits bzw. allseits gleiche Dachneigung
- Verzicht auf die Ausbildung eines Kniestocks bei zweigeschossigen Gebäuden; bei eingeschossigen Gebäuden Kniestock bis max. 0,40 m Höhe
- Knappe Ausbildung der Dachüberstände an Ortgang und Traufe mit max. 30 cm
- Geschlossene Ausführung des Ortgangs mit Zahnleiste aus Vollholz oder profilierten Ortgangbrettern aus Vollholz
- Geschlossene Ausführung der Traufen mit Gesimsen aus Vollholz, Sandstein oder Muschelkalk
- Verwendung naturbelassener Tondachziegel im roten bis rot-braunen Farbspektrum
- Verwendung ortstypischer Ziegelformen wie Biberschwanz-, Falz- oder Pfannenziegel sowie Naturschieferindeckungen bei Sonderbauten
- Bei Dämmmaßnahmen ist eine Zwischensparrendämmung einer Aufsparrendämmung vorzuziehen
- Einsatz von halbrunden Metaldachrinnen
- Verwendung von kunsthandwerklich gefertigten Sonderbauteilen wie Wasserspeiern o.ä. bei ortsbildprägenden Gebäuden

Ortstypische Dachformen

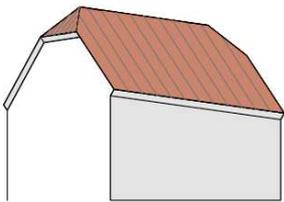
Satteldach



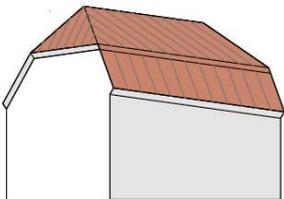
Walmdach



Krüppelwalmdach



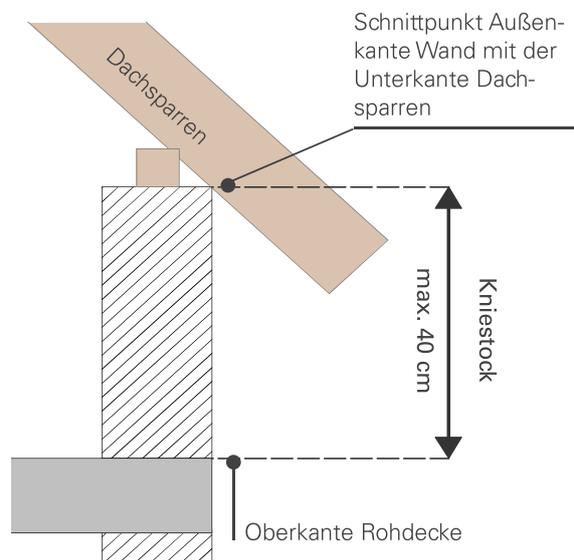
Mansarddach mit Schopf



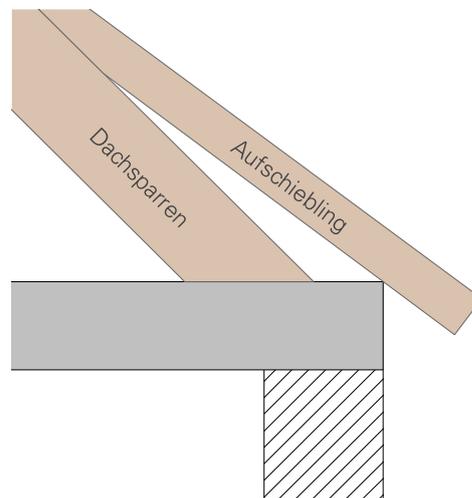
Mansardwalmdach



Detail Dachrinne mit Wasserspeicher



Zeichnerische Begriffserläuterung zum Kniestock



Zeichnerische Begriffserläuterung zum Aufschiebling



## DACH | DACHAUFBAUTEN

Traditionell dienten die Dachräume als einfache Lagerfläche und benötigten kaum Dachöffnungen und Dachaufbauten. Die heutige Nutzung als Wohnfläche erfordert zusätzliche Öffnungen für eine ausreichende Belichtung. Um den Charakter der Dachlandschaft von Thüngersheim zu erhalten, sollten Dachausbauten jedoch vorrangig giebelseitig belichtet werden.

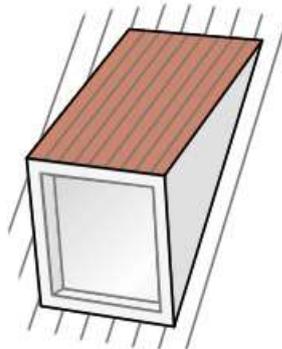
Um den ruhigen, geschlossenen Charakter der Dachflächen nicht zu beeinträchtigen, waren historische Dachgauben stets als deutlich untergeordnete Bauteile ausgebildet.

Ortstypisch waren Satteldach- und Schleppdachgauben, bisweilen auch Zwerchgiebel.

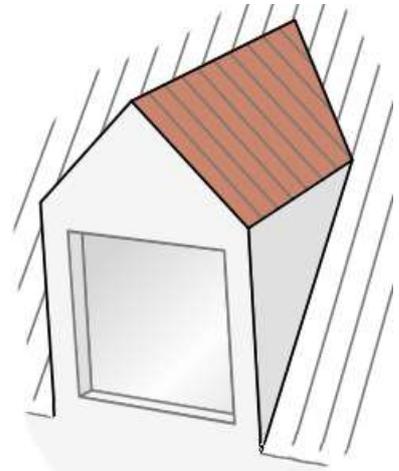
Ausschlaggebend bei jeder Dachgestaltung sind Einheitlichkeit, Größe und Anordnung der einzelnen Elemente sowie ein deutlicher Abstand zum First und zu den Ortgängen. Zusätzlich sollte auch darauf geachtet werden, dass weder Dach noch Seitenflächen der Gauben (Gaubenwangen) zu „dick“ werden, um einen klobigen Gesamteindruck zu vermeiden. Als Materialität für die Gaubenwangen sind eher dünne, hochisolierende Dämmungen zu wählen, da diese einen schlankeren Aufbau und somit eine filigranere Ausbildung der Gauben ermöglichen.



Satteldachgaube

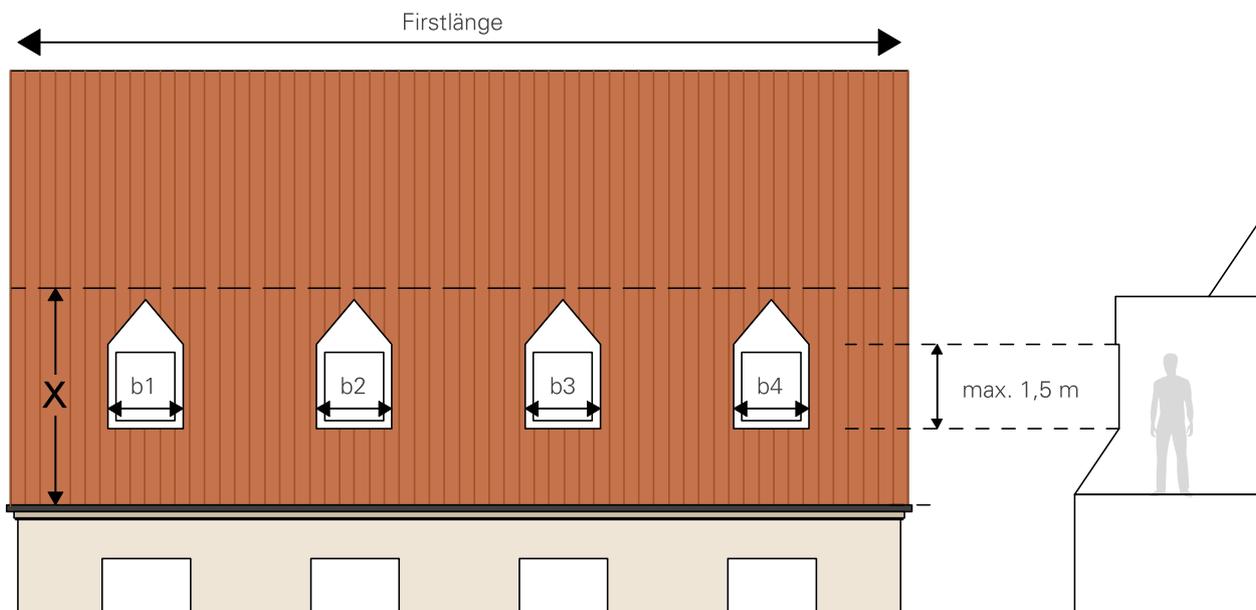


Schleppdachgaube



Zwerchgiebel

## Maße der Dachgauben

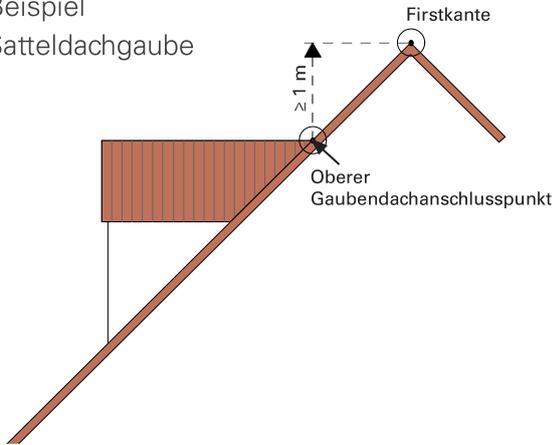


Gesamtbreite aller Gauben inkl. Zwerchgiebel soll max. 1/3 der Firstlänge betragen  
 **$b_1 + b_2 + b_3 + b_4 + \dots \leq 1/3 \text{ Firstlänge}$**

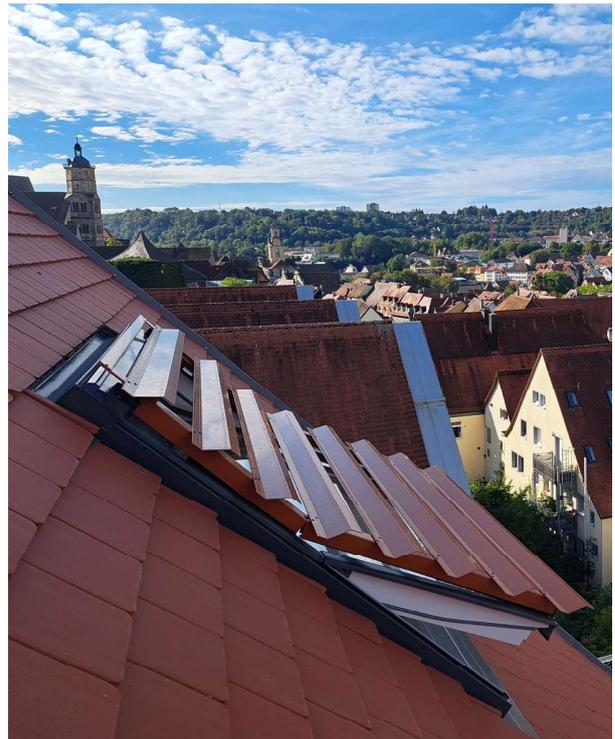
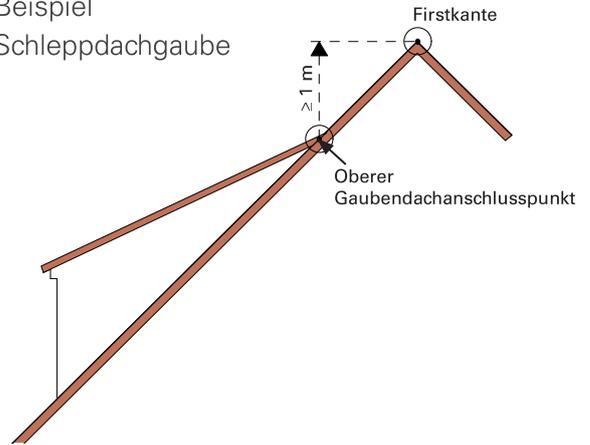
# GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN

## Mindestabstand der Dachgauben zur Firstkante

Beispiel  
Satteldachgaube



Beispiel  
Schleppdachgaube



Quelle der Abbildungen: © Baier GmbH Dachelemente

**EMPFEHLUNGEN**

- Dachgeschosse möglichst giebelseitig belichten; Dachflächen soweit als möglich geschlossen halten
- Dachaufbauten in Form von kleindimensionierten Satteldach und Schleppdachgauben
- Wandflächen der Gauben in Material, Farbe und Gestaltung an das Gebäude anpassen
- Dachgauben in Größe und Anzahl beschränken und eine Bauart beibehalten – Gesamtbreite aller Gauben max. 1/3 der Firstlänge
- Ausgewogene Anordnung der Dachgauben in Abstimmung auf die darunterliegende Fassade
- Anordnung der Gauben auf einer Höhe in Traufnähe bzw. in der unteren Hälfte der Dachfläche
- Gauben mit Abstand von min. 1,00 m zu Dachabschlüssen und anderen Dachelementen
- Deckung der Gauben analog zur Deckung des Hauptdachs; Berücksichtigung der erforderlichen Minstdachneigung in Abhängigkeit von den verwendeten Dachziegeln (mindestens ca. 20 - 25°)
- Gaubenfenster sollten höchstens so breit sein wie die darunter liegenden Fenster in der Fassade und maximal 80 % der Höhe der Fassadenfenster aufweisen
- Vermeidung von Gaubenverblechungen (Titanzink, Kupfer etc.) insbesondere der traufseitigen Ansichtsseiten
- Dachliegefenster sollten vermieden werden, Ausführung in Ausnahmefällen und in Abstimmung der Gemeinde als Lamellenfenster



## DACH | SOLAR- UND PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Solaranlagen sind in vielen Gemeinden ein fester Bestandteil des Ortsbildes geworden, gleichwohl wirken sie in historischen Bereichen fremdartig und verändern das authentische Erscheinungsbild denkmalgeschützter Ensemblesbereiche und Einzelbauten in hohem Maße. Insbesondere können Solaranlagen, aber auch Antennenanlagen und vor allem Parabolspiegel das ruhige Erscheinungsbild der Dachlandschaft stören.

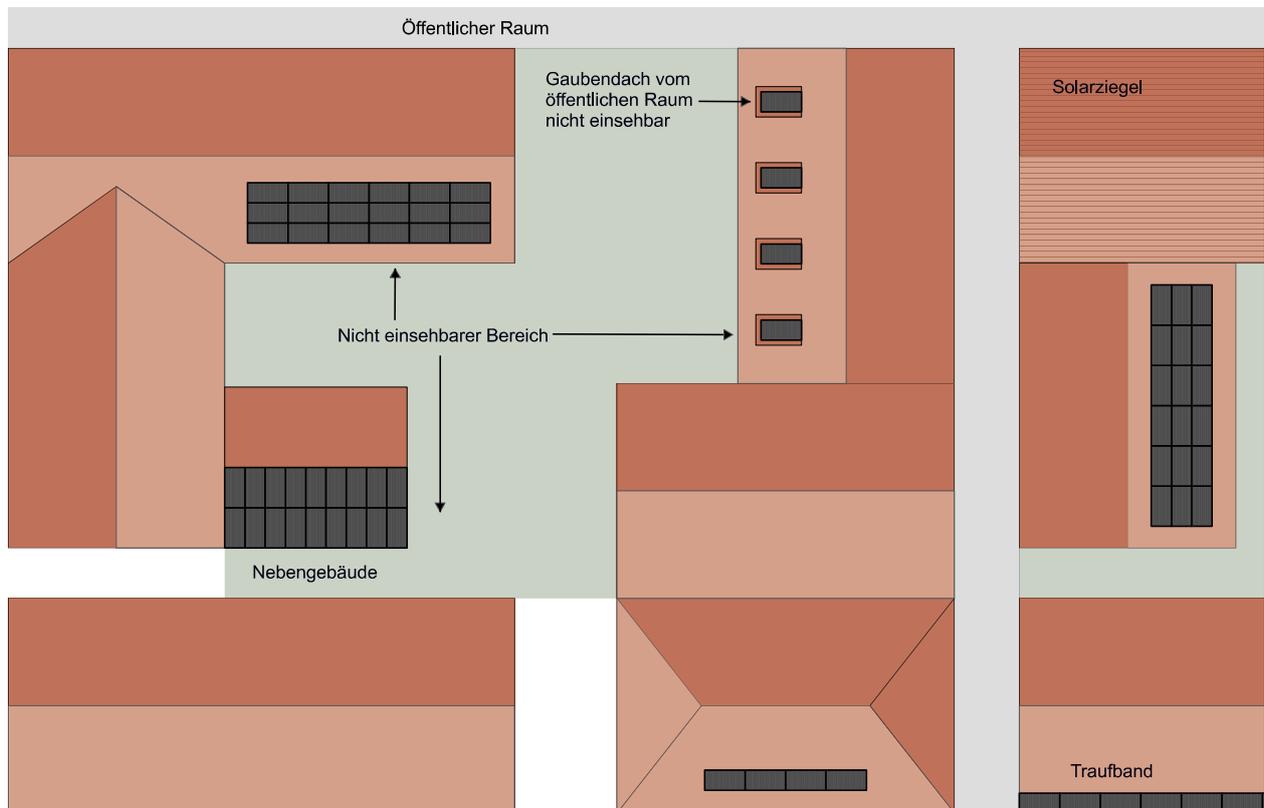
Aus diesem Grund sind Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf Einzeldenkmälern grundsätzlich zu vermeiden und nur ausnahmsweise zulässig.

Wird das Ortsbild nicht negativ beeinflusst, ist der Einsatz von Solaranlagen gleichwohl möglich. In der Regel sind die Dachflächen, die vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind, für

die Nutzung der Solarenergie geeignet.

Der Einsatz von Wärmepumpen (insbesondere Luft-Wasser-Wärmepumpen) stellt eine ortsbildverträgliche Alternative zur Nutzung der Umweltenergie dar. Die Wärmepumpentechnik wurde in den letzten Jahren v.a. hinsichtlich ihrer Effizienz deutlich weiterentwickelt.

Die Anlagen können, je nachdem wie es die Platzverhältnisse im Ort zulassen, sowohl im Außenbereich der privaten Grundstücke als auch im Innenraum aufgestellt werden. Bei der Aufstellung von Wärmepumpen sollte ebenfalls darauf geachtet werden, dass die Anlagen vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind und dass das Gebot der Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft befolgt wird.



## EMPFEHLUNGEN

- Vermeidung von Solaranlagen auf Einzeldenkmälern zur Bewahrung des authentischen Ortsbildes
- Anbringen von Solaranlagen (Sonnenkollektoren zur Erzeugung von Warmwasser und ggf. Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung) ausschließlich im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich
- Anordnung von Solaranlagen als rechteckige, geschlossene Fläche, ohne Versprünge
- Solaranlagen mit genügend Abstand (min. 0,60 m) zu den Dachkanten, sofern keine vollflächige Verlegung oder eine Anordnung in Form eines „Traufbandes“ erfolgt

- Anbringen der Anlagen auf nicht glänzenden, dunklen Konstruktionen oder als Indach-Anlagen
- Verwenden von Modulen in einheitlicher Anordnung (entweder Querformat oder Hochformat) mit tiefdunkler oder rotbrauner, der Dachfarbe angepasster, homogener Oberfläche ohne sichtbare, glänzende Einfassungen

## GESTALTUNGSSPIELRÄUME

- Anbringen von Solarziegel, die sich in Farbigkeit und Form an überlieferte Ziegel anpassen, in Abstimmung mit der Gemeinde auch im einsehbaren Bereich

# BALKONE, LOGGIEN UND WINTERGÄRTEN

Balkone in schlanker Holz- und Stahlkonstruktion sind oftmals die einzige Möglichkeit, um Freisitze im dicht bebauten Altort zu schaffen. Gut gestaltete Anbauten zeichnen sich dadurch aus, dass sie in Dimension, Form und Materialität auf die Fassade abgestimmt sind und sich deutlich unterordnen.

An den Straßenfassaden sind solche Anbauten innerhalb der überlieferten Bauformen nicht vorzufinden. Daher sollten Balkone und Anbauten auch zukünftig ausschließlich im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sowie an den straßenabgewandten Seiten angeordnet werden.

### EMPFEHLUNGEN

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

### GESTALTUNGSSPIELRÄUME:

im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich:

- Anordnung von Balkonen auch im Dachgeschoss
- Anordnung von Loggien
- Errichten von Wintergärten im Erdgeschoss in filigraner Konstruktion



## SCHAUFENSTER UND WERBEANLAGEN

Der Einfluss von Schaufenstern und Werbeanlagen auf die Gestalt der Fassade ist sehr hoch. Gleichzeitig stehen die Ansprüche des modernen Einzelhandels an die Größe von Schaufenstern und die Gestaltung von Werbeanlagen häufig im Widerspruch zu einer ortstypischen Fassadengestaltung.

Um Werbeanlagen harmonisch auf das Ortsbild abzustimmen ist die Orientierung an historischen Vorbildern oft ein guter Ratgeber. Die handwerklich gefertigten, meist schmiedeeisernen Ausleger und auf die Fassade aufgemalten Schriftzüge fügen sich in den historischen Altort ein.

Einzelbuchstaben, die mit Abstandshaltern direkt an der Fassade angebracht und ggf. hinterleuchtet werden, können sich ebenfalls bei entsprechender Dimensionierung und Abstimmung auf die Fassade gut in das umgebende Gefüge integrieren.

Der Einsatz von moderner LED-Lichttechnik bietet vielfältige Möglichkeiten zur filigranen und zurückhaltenden Gestaltung von Werbeleuchten bzw. Leuchtquellen. Die klassischen Leuchtbuchstaben werden heute durch flach ausgeprägte LED-Leuchtprofile ersetzt, welche ein dezentes Hinterleuchten von Einzelbuchstaben und Symbolen ermöglichen.

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN

Aufgemalter Schriftzug mit künstlerischen Metallbuchstaben



Geschmiedeter Ausleger



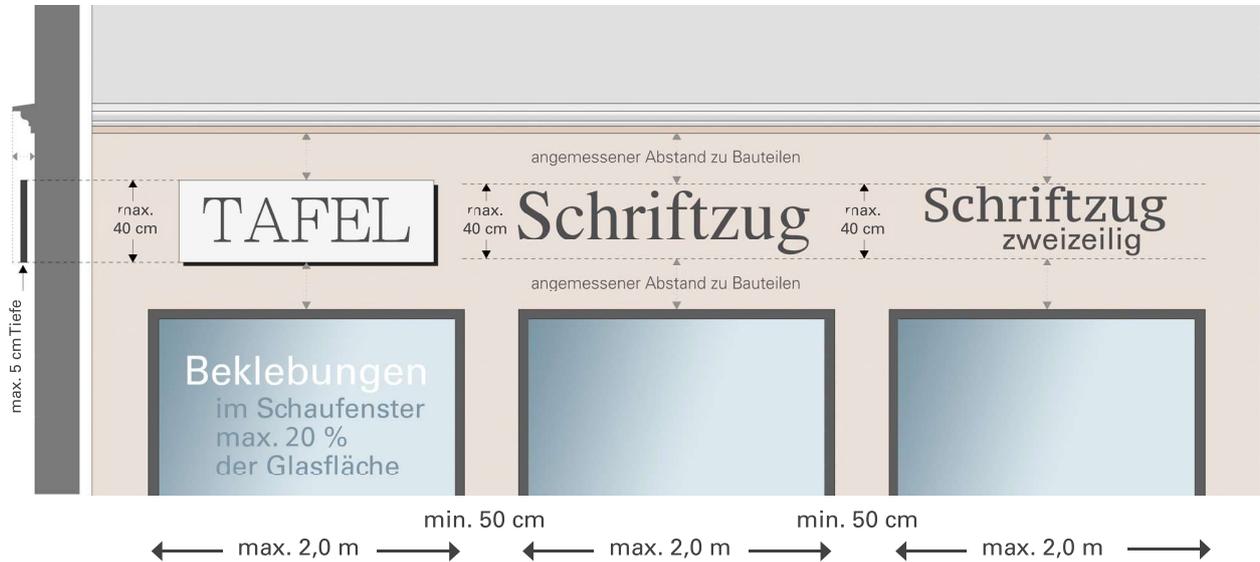
Ausleger



Aufgeputzte/ Aufgemalte Werbeanlage



**Maße für Schaufenster, Werbetafeln und Schriftzüge**



**EMPFEHLUNGEN**

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



## PRIVATE FREIFLÄCHEN

Thüngersheim ist umgeben von Weinbergen und landwirtschaftliche Flächen, dennoch besitzt der historische Altort durch seine enge Gassenstruktur, ein relativ geringes Angebot an öffentlichen und privaten Grünbereichen. Doch auch kleine, private Innenhöfe, können attraktive, geschützte Freisitze mit hoher Aufenthaltsqualität bilden.

Ein Rückbau ungenutzter Nebengebäude, die einst der landwirtschaftlichen oder gewerblichen Nutzung dienten, kann zu einer Erhöhung des Freiflächenanteils führen, sofern diese Gebäude keine Relevanz für die Struktur des Denkmalensembles besitzen. Hier können im Einzelfall begrünte Höfe oder intime Privatgärten entstehen.

Kletterpflanzen und Pflanztöpfe benötigen nicht viel Platz und bieten dennoch eine reizvolle

Atmosphäre, die den Wohnwert der Gebäude maßgeblich erhöht.

Dem Übergangsbereich zwischen dem öffentlichen Raum und den privaten Freiflächen mit den ortstypischen Hofmauern obliegt ein besonderes Augenmerk, um ein harmonisches und gestalterisch hochwertiges Ortsbild zu entwickeln.

Versiegelte Flächen sollten auf das notwendige Mindestmaß begrenzt werden. Auch für Zufahrts- oder Stellplatzbereiche gibt es viele ökologisch sinnvolle Oberflächenbefestigungen wie wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster, mit denen ein positiver Beitrag zum wohnumfeldnahen Mikroklima geschaffen werden kann.

## GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN

### EMPFEHLUNGEN

- Schaffung von Freiräumen und Grünflächen durch Entsiegelung und Rückbau unzureichend genutzter Nebengebäude, die zur typischen Ortsstruktur keinen Beitrag leisten
- Entsiegeln asphaltierter Hofflächen
- Oberflächengestaltung vorzugsweise mit Muschelkalk oder Buntsandstein mit matter, rutschsicherer Oberfläche (z.B. gebrochene und gestockte Oberfläche)
- Wassergebundenen Belägen und Vollholz jeweils in dezenter Farbgebung, Betonpflaster oder -platten nur mit Oberflächenveredelung in Muschelkalk- oder Buntsandsteinoptik
- Erhalt und Sanierung historischer Natursteinmauern zur Schaffung klarer Raumkanten zum öffentlichen Raum
- Gestaltung attraktiver Vorzonen am Eingangsbereich z.B. durch Pflanzkübel, Sitzbänke etc.
- Akzentuierende Begrünung von Fassaden mit Spalierobst und Kletterpflanzen z.B. (Wilder) Wein, Kletterrose oder Glockenrebe
- Anbringen von Rankhilfen oder -gerüsten aus Holz oder Stahl
- Pflanzung standortgerechter Laubbäume, Obstgehölze, Stauden und Zierpflanzen
- Auf Nadelgehölze sollte verzichtet werden

Blick in einen grünen Innenhof nach erfolgtem Gebäuderückbau unter Erhalt der Mauer



Fassadenbegrünung (u.a. Weinrebe)

Begrünter Innenhof



Fassadenbegrünung (Rose)

# ERHALTUNGS- UND GESTALTUNGSSATZUNG | ALTORT THÜNGERSHEIM

Zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten sowie zur Bewahrung und angemessenen Weiterentwicklung des historisch gewachsenen Altortes erlässt die Gemeinde Thüngersheim auf Grundlage von § 172 Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 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 i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist, folgende

**Satzung** über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des historisch gewachsenen Altortes sowie über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen im Altort.

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Vorbemerkung</b>                  | Der Gemeinderat der Gemeinde Thüngersheim hat in seiner Sitzung am <b>XX.XX.2024</b> die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung beschlossen. Mit Bekanntmachung vom <b>XX.XX.2024</b> ist die Satzung in Kraft getreten.   |
| <b>1. Räumlicher Geltungsbereich</b> | Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Geltungsbereich des denkmalgeschützten Ensembles „Ortskern Thüngersheim“ gem. Art. 1 Abs. 3 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG).<br>Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan auf Seite 10 dieser Satzung dargestellt. Er ist Bestandteil der Satzung. |

## TEIL A - ERHALTUNGSSATZUNG

- |  |   |
|--|---|
| <b>2. Erhaltung baulicher Anlagen, Genehmigungspflicht</b> | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen, zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart, der Gestalt, der Struktur sowie des Ortsbildes des Gebiets, nach Maßgabe des § 172 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB, der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.</li><li>2. Vom Genehmigungsvorbehalt ausgenommen sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern, soweit es sich nicht um ein Baudenkmal handelt.</li><li>3. Bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage darf die Genehmigung nur versagt werden,</li></ol> |
|--|---|

wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

4. Bei Errichtung baulicher Anlagen darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

### **3. Zuständigkeiten, Verfahren**

1. Der Antrag auf Genehmigung eines Rückbaus, einer Änderung, einer Nutzungsänderung sowie der Errichtung einer baulichen Anlage ist schriftlich bei der Gemeinde Thüngersheim, Untere Hauptstraße 14, 97291 Thüngersheim, zu stellen.
2. Mit dem Antrag sind alle für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) i.S.d. Art. 64 BayBO einzureichen.
3. Die Genehmigung wird durch die Gemeinde Thüngersheim erteilt (§ 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
4. Ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Thüngersheim erteilt (§ 173 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
5. Ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich, wird die Erlaubnis durch die Genehmigungsbehörde (Landratsamt Würzburg, Untere Denkmalschutzbehörde) erteilt.
6. Der Antrag auf eine sanierungsrechtliche Genehmigung ist zusätzlich bei der Gemeinde Thüngersheim zu stellen.

### **4. Erörterungspflicht**

Wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB) oder wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB), findet vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag gem. § 173 Abs. 3 BauGB zwischen dem/n Eigentümer/n oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten und der Gemeinde Thüngersheim ein Erörterungsgespräch statt. Die Erörterung umfasst insbesondere die Möglichkeit der Erhaltung und Nutzung sowie der ortsbildgerechten Gestaltung der baulichen Anlage.

### **5. Ordnungswidrigkeiten**

Wer innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung ohne Genehmigung eine bauliche Anlage ändert oder rückbaut handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend Euro geahndet werden (§ 213 Abs. 3 BauGB).

### TEIL B - GESTALTUNGSSATZUNG

- 6. Sachlicher Geltungsbereich**
1. Die Vorschriften dieser Satzung gelten für die Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
  2. Die Vorschriften dieser Satzung gelten für genehmigungspflichtige, erlaubnispflichtige sowie verfahrensfreie bauliche Anlagen. Dies umfasst neben der Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen auch die farbliche Gestaltung, den Abbruch und die Beseitigung baulicher Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen sowie die Gestaltung der privaten Freiflächen und Einfriedungen einschließlich der Hofmauern.
  3. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bleiben von dieser Satzung unberührt. Alle Maßnahmen an Einzeldenkmälern sowie Maßnahmen, die sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken, sind - unberührt von dieser Satzung - erlaubnispflichtig im Sinne des Art. 6 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG).
  4. Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, soweit in Bebauungsplänen oder anderweitigen städtebaulichen Satzungen abweichende Regelungen getroffen sind.
  5. Im Bereich von Bodendenkmälern, sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalenschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG. Dieser Erlaubnisbescheid ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
- 7. Allgemeine Gestaltungsgrundsätze**
- Das gewachsene Erscheinungsbild des historischen Altortes der Gemeinde Thüngersheim ist in seiner unverwechselbaren Eigenart und Gestalt zu erhalten und zu schützen. Städtebauliche Mängel sind zu beheben. Diese Aufgabe hat hohe kulturelle Bedeutung; sie definiert das wichtigste Ziel bei der Sanierung des als Denkmalensemble geschützten Winzerortes. Das ortsbildprägende Gefüge ist bei allen baulichen Maßnahmen grundsätzlich zu berücksichtigen und zwar in Form, Maßstab, Proportionen, Gliederung, Material und Farbe.
- Im Einzelnen sind dabei folgende Grundsätze zu beachten:
- Bauliche Anlagen müssen dem Art. 8 „Baugestaltung“ der Bayerischen Bauordnung (BayBO) entsprechen. Sie sind im Übrigen nach Maßgabe der folgenden Vorschriften so zu gestalten, dass sie sich in das Orts- und Straßenbild harmonisch einfügen.
  - Bei Baumaßnahmen an Einzeldenkmälern sowie bei Maßnahmen innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles „Altort Thüngersheim“ ist generell vor Beginn der Arbeiten eine Erlaubnis nach Art. 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) bei der Denkmalschutzbehörde einzuholen.

- Neubauten und neue Anbauten können unter Berücksichtigung von charakteristischen Gestaltungsprinzipien und der umgebenden Bebauung Elemente zeitgenössischer Architektur aufweisen.

## **8. Orts- und Bebauungsstruktur**

### **8.1 Parzellenstruktur, Gebäudestruktur**

1. Die überlieferte Parzellenstruktur und Gliederung der Gesamtbebauung muss in ihrer Maßstäblichkeit erhalten bleiben bzw. wiederhergestellt werden.
2. Breite und Tiefe der Bauten müssen sich bei notwendigen baulichen Veränderungen an den vorgegebenen Hausbreiten orientieren, damit das Erscheinungsbild der Straße erhalten bleibt. Ein Auflockern außerhalb der Straßenfluchten ist zulässig.

### **8.2 Stellung der Gebäude**

1. Bei Neu- und Umbauten sind Baukörper in ihrer Baustruktur, Bauflucht und Gebäudestellung so zu errichten, wie sie dem typischen Ortsgrundriss des Altortes der Gemeinde Thüngersheim entsprechen.
2. Die Stellung der Gebäude mit Trauf- und Giebelständigkeit ist in den entsprechend typischen Bereichen, insbesondere entlang der öffentlichen Straßenräume, beizubehalten bzw. am Bestand der umgebenden Bebauung zu orientieren.

### **8.3 Dichte und Höhe der Bebauung**

Die Höhe der Bebauung mit First- und Traufe muss sich am Maßstab der ortstypischen Nachbarhäuser bzw. am baulichen Bestand orientieren. Bei Hauptgebäuden sind maximal zwei Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig. Bei Seiten- und Rückgebäuden sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

### **8.4 Abstandsflächen**

Von der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO kann abgewichen werden, wenn diese den Zielen der Altortsanierung widerspricht und es die ortstypische Bauweise erfordert.

## **9. Farbgebung**

### **9.1 Abstimmungsgebot**

1. Die Farbgestaltung und Materialwahl an den einzelnen Gebäuden, den entsprechenden Bauteilen und Elementen einschließlich Außenanlagen, Ausstattung und Werbeanlagen müssen unter Berücksichtigung der satzungsrechtlichen Bestimmungen aufeinander und auf die Umgebung abgestimmt werden
2. Glänzende Oberflächen und grelle Farbgebungen sind nicht zulässig.
3. Die gesamte Farbgestaltung ist mit der Gemeinde Thüngersheim und bei Maßnahmen an Einzeldenkmälern sowie Maßnahmen, die sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles „Altort Thüngersheim“ auswirken, dem Landratsamt

## ERHALTUNGS- UND GESTALTUNGSSATZUNG

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

4. Zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit der Farbgestaltung gemäß § 144 BauGB und Art. 6 BayDSchG ist die Farbe durch Musterflächen auf einem straßenzugewandten Bauteil oder einer Platte jeweils von mind. 1 m<sup>2</sup> Größe vor Ort aufzubringen und mit der Gemeinde Thüngersheim abzustimmen.

### **10. Gebäude/ Fassade**

#### **10.1 Fassadenmaterial**

1. Als Material für Fassaden sind verputztes Mauerwerk, Natursteinsichtmauerwerk aus rotem Buntsandstein oder Muschelkalk sowie konstruktives Sichtfachwerk aus Vollholz bei Sanierungen und bei der Errichtung von Neubauten zu verwenden.
2. Vorhandene Gebäude und Bauteile aus Natursteinsichtmauerwerk und Sichtfachwerk sind bei Umbau- oder Instandhaltungsarbeiten zu erhalten; ein Verputzen ist unzulässig, sofern der historische Befund nicht für eine andere Fassadengestaltung spricht.
3. Vorhandene alte bzw. historische Bauelemente (z.B. Gesimse, Lisenen, Eckquader, Tür- und Fenstergewände, Hausfiguren, Steinplatten, Eingangsstufen- oder Treppen, Radabweisersteine u.dgl.) sind bei Um- und Neubauten sowie Renovierungen soweit als möglich zu sichern, instandzusetzen und wieder einzubauen bzw. im Erscheinungsbild zu erhalten.
4. Verschalungen aus Vollholz sind ausschließlich für untergeordnete Bauteile oder Nebengebäude in senkrechter Schalung zulässig. Bei Hauptgebäuden sind Holzverschalungen farblich abgestimmt auf die Fassade zu lasieren bzw. zu streichen. Bei Seiten-, Rück- und Nebengebäuden sind sie vorzugsweise unbehandelt zu belassen.
5. Insbesondere Verkleidungen mit Fliesen, Faserzement- und Kunststoffplatten jeglicher Art, Waschbeton-, Leichtmetallplatten oder ähnlichem Material sind unzulässig.
6. Die Begrünung von Fassaden auch mittels Rankhilfen ist gewünscht. Rankhilfen und Pflanzgruben im öffentlichen Raum sind in Abstimmung mit der Gemeinde Thüngersheim erlaubt, sofern die Verkehrssicherheit dies zulässt und eine Tiefe von ca. 15 cm nicht überschritten wird.

## **10.2 Gebäudeauskragungen und Wärmedämmung**

1. Die Außenwände sind ohne Auskragungen auszubilden, sofern diese nicht durch historische Bauteile bzw. Konstruktionsweisen bedingt sind.  
Zulässig sind Vorsprünge zur Gliederung von Fassaden für Gesimse und Gewände sowie Rücksprünge für Fenster- und Türstöcke in einer Tiefe bis zu ca. 15 cm.
2. Bei der energetischen Sanierung der Fassade sind Innenwanddämmungen und / oder Wärmedämmputze zu bevorzugen. Bei außenliegender Wärmedämmung sind Abweichungen von der Gestaltungssatzung im Einzelfall nach einer Sanierungsberatung zu entscheiden. Insbesondere Natursteinsichtmauerwerk, Sichtfachwerk und vorhandene alte bzw. historische Bauelemente (z.B. Gesimse, Lisenen, Eckquader, Tür- und Fenstergewände, Hausfiguren, Steinplatten, Eingangsstufen- oder Treppen u.dgl.) dürfen nicht durch eine Außendämmung überdeckt werden.

## **10.3 Putz**

1. Zulässig sind feinkörnige, mineralische Außenputze, Kornstruktur maximal 2 mm. Um eine möglichst lebendige Oberfläche zu erhalten, ist der Putz bei historischen Gebäuden (Baujahr vor 1945) frei aufzuziehen und zu verreiben.
2. Der Putz ist bis zur Straßenoberkante anzubringen, sofern kein Natursteinsockel existiert.
3. Ausgeschlossen sind insbesondere stark gemusterte Putzarten, nicht historische Rau- und Zierputze sowie Imitate.

## **10.4 Anstrich**

1. Für Farbanstriche sind ausschließlich mineralische Farben (soweit der Voranstrich dies zulässt) in gedeckten, überwiegend hellen, nicht zu stark gesättigten Farbtönen zu verwenden.
2. Fassadenanstriche sind homogen und mit Ausnahme von Malereien sowie Gliederungs- und Schmuckelementen ohne Musterung auszuführen.
3. Es gilt das Abstimmungsgebot (vgl. 9.1).

## **10.5 Sichtbare Sockel**

1. Zulässig sind sockellose Gestaltungen sowie sichtbare Sockel aus Putz, Natursteinsichtmauerwerk oder Sockel verkleidet mit großformatigen Platten aus unpoliertem Naturstein mit matter Oberfläche (vorzugsweise aus ortstypischem roten Sandstein, alternativ aus Muschelkalk).
2. Vorhandene Natursteinsockel sind bei Umbau- oder Instandhaltungsarbeiten zu erhalten; ein Verputzen ist unzulässig.
3. Die Sockeloberkante muss annähernd höhengleich mit der Oberkante des Erdgeschossfußbodens oder dem natürlichen Gelände folgend verlaufen.

### **11 Gebäude/ Wandöffnungen**

#### **11.1 Wandöffnungen**

1. Zulässig sind Fassaden in Form von ortstypischen Lochfassaden mit stehenden, rechteckigen Fensterformaten (Verhältnis von Breite zu Höhe 1:1,5 bis 1:2).
2. Der überwiegende Anteil der Fassadenfläche ist als geschlossene Wandfläche auszubilden.
3. Die Anzahl und die Größe von Wandöffnungen, Fensterachsen und Proportionen müssen sich an dem Vorbild der überlieferten Fassadengestaltung orientieren.
4. Wandöffnungen sind überwiegend in einheitlicher Größe und symmetrischer Anordnung bzw. entsprechend des historischen Bestands zu gestalten. In der Giebelansicht sind im Dachgeschoss bzw. Spitzboden proportional kleinere Öffnungen als in den darunter liegenden Geschossen zulässig.
5. Wandöffnungen müssen i.d.R. untereinander sowie zu den Gebäudekanten und zur Traufe einen Mindestabstands von 50 cm einhalten.

#### **11.2 Gewände und Faschen**

1. Wandöffnungen sind durch Gewände aus Naturstein oder Holz oder durch Putzfaschen in einer Breite von ca. 15 - 18 cm hervorzuheben.
2. Im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich kann auf die Ausbildung von Gewänden bzw. Faschen verzichtet werden.

#### **11.3 Fenster**

1. Zulässig sind Fenster aus europäischem Vollholz mit schlanken Profilen (Stulpenbreite maximal 10 cm). Wetterschenkel sind aus Holz auszubilden.
2. In Gebäuden, in denen eh. ein Handwerk ausgeführt wurde sowie in Seiten-, Rück- und Nebengebäuden sind im Einzelfall in Abstimmung mit der Gemeinde Thüngersheim auch Fenster aus matt lackiertem Stahl in handwerklicher, filigraner Ausführung zulässig (Werkstattfenster).
3. Bei Gebäuden, die nach 1945 errichtet wurden, sind zudem Holzfenster mit farblich abgestimmter Aluminiumverblendung incl. Wetterschenkel zulässig, sofern sie in Profilierung, Teilung und Größe Holzfenstern entsprechen. Eine Abstimmung der Profile mit der Gemeinde Thüngersheim ist erforderlich.
4. Im vom öffentlichen Raum nicht bzw. nur geringfügig einsehbaren Bereich sind neben Konstruktionen aus Holz auch farblich abgestimmte Ausführungen aus Holz-Aluminium, Kunststoff oder Metall zulässig, sofern sie in Profilierung, Teilung und Größe Holzfenstern entsprechen.
5. Fenster ab einer lichten Breite von 80 cm (Rohbaumaß) sind mindestens durch eine mittig angeordnete senkrechte Sprosse zu gliedern oder zweiflügelig auszubilden.

Ab einer lichten Breite von 100 cm (Rohbaumaß) sind Fenster mindestens zweiflügelig (senkrecht geteilt oder mehrflügelig) auszuführen.

6. Sprossen sind symmetrisch mit gedrittelter oder halbiertes Aufteilung anzuordnen und glasteilend oder als „Wiener Sprosse“ zulässig. Alternativ können Sprossen bei Holzfenstern auch in Blei ausgeführt werden.
7. Neben Einzelfenstern sind Fensterbänder mit maximal 3 Fenstern in Fachwerkgeschossen (Drillingsfenster) sowie Zwillingsfenster, die horizontal durch eine geschlossene Fassadenfläche bzw. Gewände getrennt sind, zulässig. Fensterbänder sind pro Geschoss und Gebäudeseite nur einmal zulässig, sofern dies historisch nicht anders überliefert ist.
8. Größere Fensterelemente, z.B. für Terrassen und Loggien, bodentiefe oder nicht unterteilte Fenster sind ausschließlich im vom öffentlichen Raum nicht bzw. nur geringfügig einsehbaren Bereich möglich. Sie müssen auf die Gesamtfassade abgestimmt sein.
9. Fenster sind nach historischem Vorbild in altweiß oder lichtgrau deckend zu lackieren, mit hellen Lasuren zu behandeln oder holzfarben zu gestalten. Werkstattfenster aus matt lackiertem Stahl sind zudem in Anthrazittönen zulässig.

#### **11.4 Fensterbänke**

Fensterbänke sind aus Sandstein, Muschelkalk oder mit matten oder deckend gestrichenen Kupfer- oder Titanzinkblechen in dunkler Farbgebung mit gerollter Kante zu gestalten.

#### **11.5 Verglasungen**

1. Für alle Verglasungen ist nur klares Flachglas zugelassen; für untergeordnete Fenster im Ausnahmefall zudem satiniertes Glas.
2. Bei Sonderbauten bzw. Sondernutzungen sind zudem abweichende Gestaltungen zulässig (z.B. farbige Verglasungen).

#### **11.6 Klappläden und Markisen**

1. Als Sicht- und Sonnenschutz für Fenster und Fenstertüren sind Klappläden aus Vollholz zulässig. Vorhandene Klappläden sind zu erhalten oder zu ersetzen.
2. Für Schaufenster sowie im Einzelfall auch für Fenster sind zudem Markisen (vorzugsweise offene Fallarmmarkisen) mit einfarbigem Markisenstoff zulässig. Markisen sind auf die Öffnungsbreiten der Schaufenster zu beziehen. Die Maßstäblichkeit und Gliederung der Fassade muss erhalten bleiben.
3. Rollläden sind im einsehbaren Bereich nicht zulässig.
4. Im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sind Rollläden mit Ausnahme von außen auf die Fassade gesetzten Rollladenkästen zulässig.

## ERHALTUNGS- UND GESTALTUNGSSATZUNG

- 11.7 Kellerluken** Kellerluken sind vorzugsweise in Form von Schiebeelementen aus Naturstein auszubilden. Vorhandene Schiebeelemente aus Naturstein sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Zulässig sind zudem Läden in massiver Holzbauweise. Insbesondere Kunststoffkonstruktionen sind nicht zulässig.
- 11.8 Eingangstüren**
1. Eingangstüren sind zu erhalten oder nach überlieferten Vorbildern zu gestalten und mit der Architektur des Hauses in Einklang zu bringen.
  2. Zulässig sind Eingangstüren in handwerklich gefertigter Holzrahmenkonstruktion mit Massivholzfüllungen oder Aufdopplungen. Teilverglasungen aus Klarglas, im Ausnahmefall aus satiniertem Glas, sind zulässig.
  3. Im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich sind Eingangstüren auch in abweichenden Materialien zulässig, wenn eine matte Oberfläche und dezente Farbgebung gesichert sind.
- 11.9 Kellertüren/ Nebeneingangstüren** Straßenseitige Kellertüren oder Nebeneingangstüren sind als deutlich untergeordnete Bauteile in handwerklich gefertigter Holzrahmenkonstruktion mit Massivholzfüllungen oder Aufdopplungen zu bauen.
- 11.10 Tore**
1. Tore sind zu erhalten oder nach überlieferten Vorbildern zu gestalten.
  2. Tore sind aus Vollholz, in Stahlkonstruktion mit massiver Holzverschalung sowie im Einzelfall aus Stahl nach historischem Vorbild herzustellen. Vorzugsweise sind sie als zweiflügelige Drehzapfentore aus Vollholz, bei Bedarf mit mittig sitzendem Türflügel als „Schlupftüre“ auszubilden.
  3. An Seiten-, Rück- und Nebengebäuden sind zudem Schiebetore mit sichtbar montierter Laufschiene zulässig.
  4. Im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich sind zudem einflügelige Tore, Schwing- und Rolltore zugelassen.
- 11.11 Eingangsstufen**
1. Zulässig sind Eingangsstufen und Freitreppen als massive Blockstufen aus rotem Buntsandstein oder aus Muschelkalk.
  2. Offene Treppen zur Erschließung der Obergeschosse sind im einsehbaren Bereich nicht zulässig.
- 12 Gebäude/ Dachlandschaft**
- 12.1 Dachform / Dachneigung**
1. Bei Gebäuden mit Wirkung auf den öffentlichen Straßenraum ist als Dachform in der Regel das symmetrische Satteldach mit einer Dachneigung von 46 bis 56 Grad zulässig.

2. Andere Dachformen wie z.B. Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddächer sind zulässig, sofern sie dem historischen Bestand entsprechen.
3. Die bestehende Firstrichtung, Dachform und Dachneigung ist zu erhalten bzw. bei entsprechenden baulichen Maßnahmen wieder aufzunehmen.
4. Die Dächer sind in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion auszuführen. An Hauptgebäuden sowie historischen Nebengebäuden (Baujahr vor 1945) sind Aufschieblinge anzubringen.
5. Über Anbauten bzw. bei untergeordneten Neben-, Rück- und Seitengebäuden sind auch Pultdächer mit einer Dachneigung größer 14° zulässig.
6. Ausnahmsweise zulässig sind untergeordnete Flachdächer, die als Terrasse genutzt oder begrünt werden, sofern das Straßenbild nicht nachteilig beeinflusst wird.

## **12.2 Kniestock**

Bei zweigeschossigen Gebäuden ist auf einen Kniestock zu verzichten. Bei eingeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock bis zu einer Höhe von maximal 40 cm zulässig.

## **12.3 Dachabschlüsse und Dachüberstand**

1. Traufe und Ortgang sind mit knappem Überstand (max. 30 cm) auszubilden.
2. Der Ortgang ist vermörtelt, mit Zahnleisten aus Vollholz oder profilierten Ortgangbrettern aus Vollholz auszubilden. Ortgangbleche aus Kupfer sind zulässig. Ortgangziegel und Elemente aus Kunststoff sind nicht zulässig.
3. Die Traufen sind mit Gesimsen aus Vollholz, Sandstein oder Muschelkalk herzustellen.

## **12.4 Dacheindeckung**

1. Zulässig sind naturbelassene Tondachziegel (Falz-, Pfannen- oder Biberschwanzziegel) im roten bzw. rot-braunen Farbspektrum sowie Naturschieferedeckungen bei Sonderbauteilen.
2. Für untergeordnete Neben-, Rück- und Seitengebäude sind bei Dachneigungen kleiner 30° darüber hinaus Stehfalzdeckungen aus Titanzink oder Kupfer zulässig, sofern sie das Straßenbild nicht nachteilig beeinflussen.
3. Spenglerarbeiten sind mit den ortsüblichen Blechen (vorzugsweise Kupfer, alternativ Titanzink ggf. matt lackiert) in handwerklicher Verarbeitung auszuführen.

### 12.5 Dachgauben

1. Zulässig ist die Belichtung über kleindimensionierte Einzelgauben. Gauben sind in Material, Farbe und Gestalt an die umgebende Dachfläche und das Gebäude anzupassen sowie ausgewogen und in Abstimmung auf die darunterliegende Fassade anzuordnen (z.B. Anordnung axial zu den darunterliegenden Wandöffnungen bzw. Aufnahmen von Fluchten).
2. Zulässig sind Satteldach- und Schleppdachgauben. Bei Dachflächen, die zusammen sichtbar sind, ist nur eine Gaubenart zulässig.
3. Zulässig sind Gauben bis zu einer Wandhöhe von 1,5 m und einer Breite von 1,5 m sowie einer Gesamtgaußenlänge (inkl. Zwerchgiebeln) von maximal einem Drittel der Firstlänge. Schleppdachgauben dürfen bei nur einer Gaube pro Dachfläche eine maximale Breite von 2,0 m aufweisen. Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Vorderkante der Gaubenwand mit der Dachhaut des Hauptdaches. Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Vorderkante der Gaubenwand mit der Dachhaut der Gaube.
4. Sämtliche Gauben einer Dachseite sind auf einer Höhe und in Traufnähe bzw. in der unteren Hälfte der Dachfläche anzuordnen. Gauben haben untereinander, zu den Dachabschlüssen und anderen Dachelementen einen Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.
5. Die Wandflächen von Gauben sind in Material, Farbe und Gestalt an das Gebäude anzupassen; zulässig sind verputzte Wandflächen sowie mit Naturschiefer oder unbehandeltem Vollholz (z.B. Lärchenholz) verkleidete Gaubenwände.
6. Im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich sind darüber hinaus bodentiefe Gauben mit einer Wandhöhe > 1,5 m zulässig.

### 12.6 Zwerchgiebel

1. Zulässig ist die Belichtung über Zwerchgiebel mit Satteldach mit einer maximalen Breite von 2,5 m sowie einer Gesamtlänge (inkl. Gauben) von maximal einem Drittel der Firstlänge. Die Wandflächen sind in Material, Farbe und Gestalt an das Gebäude anzupassen.
2. Im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich sind darüber hinaus Zwerchgiebel mit abgeschlepptem Dach zulässig.

### 12.7 Dachdeckung von Dachaufbauten

Die Dachdeckung von Gauben und Zwerchgiebeln ist analog zur Deckung des Hauptdachs auszuführen. Die erforderlichen Mindestdachneigungen sind, in Abhängigkeit von den verwendeten Dachziegeln, zu berücksichtigen.

## **12.8 Dachflächenfenster**

1. Dachflächenfenster sind ausschließlich im nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich zulässig. Zulässig sind kleinteilige Einzelfenster im Format von maximal 80 cm Breite und 120 cm Höhe, vorzugsweise mit aufgesetzten Lamellen in der Farbe der Dachhaut. Alternativ sind Lamellen-Dachfenster oder Festverglasungen zulässig.
2. Dachflächenfenster sind zwischen den Sparren anzuordnen und haben zum Ortgang einen Mindestabstand von 1 m sowie zur Traufe, zum First und zu anderen Dachelementen einen Mindestabstand von 60 cm einzuhalten. In einer Dachfläche sind gleichgroße Dachflächenfenster zu verwenden.
3. Die Gesamtfläche der Dachflächenfenster je Dachfläche darf maximal ein Zehntel der jeweiligen Dachfläche betragen. Im Falle von nur einer Dachverglasung sind ausnahmsweise in Abstimmung mit der Gemeinde Thüngersheim Formate über 80 cm Breite und 120 cm Höhe zulässig.
4. Dachflächenfenster / -verglasungen sind bündig in die Dachfläche (Oberkante Dachhaut) zu integrieren. Eindeckrahmen / sichtbare Anschlussmaterialien sind in Kupfer oder in der Farbe der Dachdeckung auszubilden.
5. Bei Einzeldenkmälern sind denkmalgerechte Dachflächenfenster (z.B. Dachflächenfenster mit aufgesetzten Lamellen in der Farbe der Dachhaut) ausnahmsweise in Abstimmung mit den Denkmalbehörden zulässig.

## **12.9 Dachluken**

1. Zulässig sind bautechnisch notwendige Dachluken (z.B. als Ausstieg für den Kaminkehrer). Die bautechnische Notwendigkeit ist nachzuweisen.
2. Zur Belichtung und Belüftung von Speicherflächen sind maximal 4 Dachluken je Dachfläche mit höchstens 40 x 40 cm zulässig.

## **12.10 Dacheinschnitte**

Im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich sind Dacheinschnitte ausnahmsweise in Abstimmung mit der Gemeinde Thüngersheim zulässig.

## **12.11 Schornsteine**

1. Schornsteine sind im oberen Drittel der Dachfläche über Dach zu führen. Zulässig sind verputzte Schornsteine, mit Naturschiefer verkleidete Schornsteine, Schornsteine aus naturrotem Ziegelsichtmauerwerk und mit Kupfer oder Titanzink, ggf. matt lackiert, verkleidete Schornsteine.
2. In vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich sind darüber hinaus an der Fassade geführte, matt lackierte Außenkamine in der Farbe der Fassade zulässig.

## ERHALTUNGS- UND GESTALTUNGSSATZUNG

### 12.12 Antennen

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

### 12.13 Regenrinnen und Fallrohre

Regenrinnen und Fallrohre sind aus unbehandeltem Kupfer oder Titanzink herzustellen. Am gesamten Gebäude ist ein einheitliches Material zu verwenden.

## 13. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie

### 13.1 Solaranlagen

1. Auf Einzeldenkmälern sind Solaranlagen (Solarthermieanlagen bzw. Solarkollektoren zur Erzeugung von Warmwasser und ggf. Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung) grundsätzlich zu vermeiden bzw. nur ausnahmsweise zulässig, wenn Sie sich nicht negativ auf das Erscheinungsbild sowie die Substanz des Denkmals auswirken.
2. Solaranlagen sind im Ensemble nur in oder auf dem Dach sowie an Fassaden von Gebäuden zulässig. Freistehende Anlagen sind unzulässig.
3. Die Anlagen sind ausschließlich im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich zugelassen. Vorzugsweise sind sie auf Nebengebäuden und untergeordneten Flächen/ Bauteilen anzubringen.
4. Die Anlagen sind bei geneigten Dächern integriert oder dachflächenparallel in einem Abstand von max. 15 cm zur Oberkante der Dachhaut einzubauen.
5. Zu den Dachrändern ist - außer bei einer vollflächigen Verlegung - ein Abstand von min. 60 cm einzuhalten. Bei Anordnung von Solaranlagen in Analogie zu einem Traufblech, ist kein Abstand zur Traufe und zum Ortgang erforderlich.
6. Die Module sind in geschlossenen, rechteckigen, nicht unterbrochenen Feldern (ohne Versprünge) in einheitlicher Anordnung (Hoch- oder Querformat) auf nicht glänzenden, dunklen Konstruktionen bzw. dachintegriert einzubauen.
7. Je Dachseite sind max. 2 Felder zulässig (außer bei Anordnung auf Dachgauben).
8. Die Module müssen eine matte, tiefdunkle oder rotbraune, homogene (nicht strukturierte) Oberfläche haben. Sofern eine rahmenlose Ausführung nicht möglich ist, sind Einbaurahmen nicht glänzend und in der Farbe der Module auszuführen. Röhrenkollektoren sind nicht zulässig.
9. Solarziegel, die optisch (in Form und Farbe) roten Naturziegeln entsprechen sowie ggf. neue denkmalverträgliche Gestaltungen, sind auch im einsehbaren Bereich zulässig.

10. Solaranlagen in Wandmontage sind im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich integriert oder parallel zur Hauswand in einem Abstand von max. 15 cm zur Außenkante der Wand zulässig. Die Felder sind in die Ordnung der Fassade zu integrieren. Die Module müssen eine matte, homogene (nicht strukturierte) Oberfläche haben und in der Farbgebung der Fassadenfarbe entsprechen oder tiefdunkel gestaltet sein.

### **13.2 Wärmepumpen**

1. Wärmepumpen sind in vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücke zulässig.
2. 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.
3. 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.

### **13.3 Klimageräte**

1. Klimageräte sind vorzugsweise ohne Außeneinheit in den Innenräumen der jeweiligen Gebäude anzubringen.
2. Klimageräte mit Außeneinheit sind ausschließlich im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücke zulässig.

### **13.4 Wallboxen**

1. Wallboxen sind vorzugsweise in Garagen/ Nebengebäude zu integrieren.
2. Wallboxen sind im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücke zulässig.
3. 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.

### **13.5 Rückbau**

Sobald und sofern Solaranlagen, Wärmepumpen, Klimageräte oder Wallboxen funktionslos werden, sind diese inklusive ihrer Unterkonstruktion vollständig zurück zu bauen. Ausnahmen gelten für Solarziegel sowie integrierte Solaranlagen.

## ERHALTUNGS- UND GESTALTUNGSSATZUNG

### 14. Gebäude / Balkone und Anbauten

#### 14.1 Balkone, Loggien und Wintergärten

1. An den straßenabgewandten Gebäudeseiten sind Balkone auf offener Ständerkonstruktion aus matt lackiertem Stahl oder Vollholz mit Ausnahme im Dachgeschoss zulässig.
2. Die jeweiligen Konstruktionen sind auf das statisch erforderliche Tragsystem und die statisch erforderlichen Querschnitte zu minimieren.
3. Im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich sind darüber hinaus Balkone im Dachgeschoss, Loggien sowie Wintergärten in filigraner Konstruktion mit dunkler matter Farbgebung im Erdgeschoss zulässig.

#### 14.2 Terrassen

Zulässig sind ebenerdige Terrassen auf Erdgeschossniveau oder Terrassen bei Anbauten auf Niveau des 1. Obergeschosses des angrenzenden Hauptgebäudes.

#### 14.3 Balkon-/Terrassenüberdachungen

Im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich sind Balkon-/Terrassenüberdachungen aus Glas, (semitransparenten) Photovoltaikmodulen, Stehfalzdeckungen aus Titanzink oder Kupfer jeweils mit filigraner Metallkonstruktion zulässig.

#### 14.4 Absturzsicherungen

1. Absturzsicherungen (Brüstungen) sind aus
  - handwerklich bearbeiteten, jedoch nicht gedrehten senkrechten Metallstäben
  - senkrechten Holzlatten oder
  - aus Metallseilenjeweils mit Zwischenräumen herzustellen.
2. Im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich sind darüber hinaus in Abstimmung mit der Gemeinde Thüngersheim andere Ausführungen möglich.
3. Bei nicht ebenerdigen Terrassen ist zudem eine massive Brüstungsmauer mit einer äußeren Oberfläche analog zu der darunter liegenden Fassade zulässig.

### 15. Schaufenster und Werbeanlagen

#### 15.1 Schaufenster

1. Zulässig sind Schaufenster in der Erdgeschosszone eines Gebäudes.
2. Schaufenster sind i.d.R. als Einzelfenster in stehenden, rechteckigen Formaten bzw. mit Segment- oder Korbbögen mit einer Breite von maximal 2,0 m auszuführen.

3. Schaufenster müssen untereinander sowie zu den Gebäudekanten einen Mindestabstand von 50 cm einhalten. Neben Einzelfenstern sind maximal drei nebeneinander liegende Schaufenster, die horizontal durch eine geschlossene Fassadenfläche oder einen Pfosten bzw. ein Gewände getrennt sind, zulässig. Schaufensterrahmen und -flügel sind vorzugsweise aus Vollholz, alternativ aus matt lackiertem Metall zulässig. Holz-Alu-Konstruktionen sind zulässig.
4. Gliederungen mit Sprossen, glasteilend oder als „Wiener Sprosse“, in Abstimmung auf die Gesamtfassade sind zulässig.

**15.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen müssen sich der Architekturgestaltung und Fassadengliederung unterordnen und zurückhaltend in Größe und Farbe eingesetzt werden. Dies gilt auch für serienmäßig hergestellte Firmenwerbung einschließlich registrierter Firmenzeichen. Grelle Farbgebungen sind unzulässig.

**15.3 Standort**

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses (ausgenommen Ausleger) an der Stätte der Leistung zulässig.

**15.4 Ausführung / Art**

Zulässig sind Werbeanlagen in Form von

- Filigranen, künstlerisch gestalteten und handwerklich gefertigten Auslegern aus Metall
- Direkt auf die Fassade aufgemalten Beschriftungen
- Vor die Fassade gesetzten Einzelbuchstaben aus Metall
- Beklebungen und Bemalungen der Schaufenster

**15.5 Anzahl**

Je Betrieb sind max. ein Ausleger und eine weitere Werbeanlage je Gebäudeseite zulässig.

**15.6 Abmessungen**

1. Die Höhe von Schriften, Zeichen und Symbolen darf höchstens 40 cm betragen.
2. Zulässig sind Schilder an Auslegern von max. 0,6 qm.
3. Zulässig sind Beklebungen und Bemalungen von Schaufenstern bis zu einem Flächenanteil von max. 20 %.
4. Werbeanlagen müssen von Fenstern, Gesimsen, Gewänden, Eckquaderungen, etc. einen Abstand von mindestens 10 cm und von Gebäudekanten einen Abstand von mindestens 50 cm einhalten. Sie dürfen maximal 5 cm vor die Fassade hervor treten. (Ausgenommen hiervon sind Ausleger.)

## ERHALTUNGS- UND GESTALTUNGSSATZUNG

- 15.7 Beleuchtung**
1. Zulässig ist das Anstrahlen von Werbeanlagen durch filigrane Auslegerleuchten (Punktleuchten) in dunkler Farbgebung oder das Hinterleuchten mittels LED-Modulen, deren Aufbauhöhe max. 4 mm bemisst.
  2. Zulässig ist das Anstrahlen und Hinterleuchten von Werbeanlagen im warmweißen Farbspektrum (max. 3.000 Kelvin).
- 15.8 Schaukästen**
1. Schaukästen müssen aus Holz oder matt lackiertem Metall mit Klarglasfenster gefertigt sein.
  2. Schaukästen dürfen, mit Ausnahme öffentlicher Einrichtungen, nicht größer als 0,6 qm sein und maximal 12 cm vor die Fassade hervortreten.
- 15.9 Rückbau**
1. Im Falle der Aufgabe des Betriebs sind Werbeanlagen innerhalb von 4 Wochen vollständig zurück zu bauen. Werden Werbeanlagen nicht innerhalb dieses Zeitraums zurück gebaut, kann die Gemeinde Thüngersheim diese auf Kosten des Betreibers zurück bauen lassen.
  2. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, z.B. bei auf die Fassade aufgemalten Schriftzügen; sie bedürfen der schriftlichen Genehmigung.
- 16. Private Außenanlagen und Freiflächen**
- 16.1 Oberflächenbefestigung**
1. Grundsätzlich ist die Versiegelung von Oberflächen auf ein Mindestmaß zu beschränken.
  2. Vorhandene Natursteinbeläge sind zu erhalten und zu sanieren, bei Umgestaltungen sind sie in der Regel wieder einzubauen.
  3. Zulässig sind Oberflächenbeläge aus Natursteinpflaster oder -platten (nicht geschliffen), vorzugsweise aus ortstypischem Muschelkalk oder rotem Sandstein. Darüber hinaus sind Granit, Porphy, wassergebundene Decken, Kies oder Schotterrasen, Vollholz sowie Betonpflaster oder -platten mit veredelter Oberfläche in Muschelkalk- oder roter Buntsandsteinoptik zulässig.
  4. Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Unzulässig sind insbesondere Kies- und Schottergärten.
- 16.2 Einfriedungen**
1. Als Einfriedungen innerhalb des Denkmalensembles „Altort Thüngersheim“ sind nur Mauern zulässig.
  2. Historische Mauern mit ihren Sockeln, Gliederungselementen, Abdeckungen, Plastiken und Zieraufsätzen sind instand zu halten und zu sanieren.

3. Neue Mauern sind auf den historischen Baufluchten in ortstypischer Höhe (2,2 m - 4,0 m) und Bauweise zu errichten. Zulässig ist für Mauern an öffentlichen Verkehrsflächen die Verwendung von Natursteinsichtmauerwerk mit gebrochener, gesägter oder gestockter Oberfläche, vorzugsweise aus rotem Buntsandstein oder Muschelkalk oder verputztes Mauerwerk, jeweils in Abstimmung auf die historische Umgebung.  
Ausnahmsweise zulässig sind Verkleidungen aus Naturstein.

### **16.3 Mülltonnen und sonstige Anlagen**

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

## **17. Schlussbestimmungen**

### **Abweichungen**

Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung können nach Art. 63 BayBO durch Einzelfallentscheidung von dem Gemeinderat der Gemeinde Thüngersheim gewährt werden. Abweichungen sind insbesondere möglich, wenn die vorhandene Bebauung nicht historisch ist (Bauzeit nach 1945) und die Gestaltung sich in das städtebauliche Umfeld einfügt.

### **Ordnungswidrigkeiten**

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

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.  
Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung vom 11. November 2005 außer Kraft.

### BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN

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





## KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM

Durch das kommunale Förderprogramm werden finanzielle Zuschüsse aus Mitteln der Städtebauförderung und dem von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Anteil gewährt.

Das Programm stellt einen wichtigen Baustein im Rahmen der Altortsanierung dar und soll einen Anreiz für Haus- und Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet „Altort Thüngersheim“ bieten, Sanierungsmaßnahmen im Sinne der in diesem Gestaltungshandbuch aufgezeigten Empfehlungen durchzuführen.

Ziel des Programms ist die Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes von Thüngersheim und die Aufwertung der Qualität des Wohnumfelds. Die Maßnahmen müssen auf den öffentlichen Raum und das Ortsbild positiven Einfluss nehmen.

### Wo kann gefördert werden?

Fördermöglichkeit im Rahmen des kommunalen Förderprogramms besteht, wenn die geplante Maßnahme innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altort Thüngersheim“ liegt.

### Was kann gefördert werden?

Das kommunale Förderprogramm bezieht sich auf Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der vorhandenen Wohngebäude, der Werkstätten, der winzerischen sowie der ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude mit ortsbildprägendem Charakter, sowie auf Außenanlagen.

Unter Maßnahmen mit ortsbildprägendem Charakter sind zu verstehen

- Fassaden: die Oberflächen und Öffnungen wie Fenster, Türen und Haustore,
- Dächer: die Dachdeckung und die Dachaufbauten,
- Einfriedungen: die Hofmauern, die Zäune, die Hoftore bzw. -einfahrten,
- Einzelelemente: die Kellerabgänge und die Haustreppen,
- Private Vorflächen und Hofräume mit öffentlicher Wirkung,
- Ortstypische Begrünung, Vorgärten und Entsiegelung,
- Ortstypische Werbeanlagen.

Bei leerstehenden oder vom Leerstand bedrohten Gebäuden kann auch die umfassende Sanierung leerstehender Gebäude bezuschusst werden, um darin Wohnraum zu schaffen. Darunter fallen baulichen Maßnahmen im Gebäudeinneren wie etwa die Änderung des Grundrisses etc..

### Wie hoch ist die Förderung?

Je Einzelobjekt (Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit) können bis zu **30%** der zuwendungsfähigen Kosten, höchstens jedoch **100.000,00 EUR** gefördert werden.

Eigenleistungen können bei fachgemäßer Ausführung bis zu 50% des zuwendungsfähigen Kostenangebotes anerkannt werden.

Nicht förderfähig sind insbesondere Kunststofffenster oder -türen, Rollläden, Solaranlagen/ andere technische Anlagen und Dachliegefenster.

## KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM

Der Gemeinderat von Thüngersheim hat bereits am 11. Juli 2002 ein Kommunales Förderprogramm beschlossen, das im Rahmen des bayerischen Städtebauförderungsprogramms angewendet wird. Fördergebiet ist das mit Satzung vom 02. Mai 2002 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altort Thüngersheim“ (siehe Anlage). Das Förderprogramm in der heute aktuellen Form wurde am 4. Mai 2023 vom Gemeinderat beschlossen.

### 1

#### ZWECK DER FÖRDERUNG

Zweck des Kommunalen Förderprogramms ist die Erhaltung und Förderung des eigenständigen Charakters im Ortskern von Thüngersheim als historisch besonders wertvoller fränkischer Weinbauort. Geeignete bauliche Maßnahmen zur Erhaltung, Sanierung und Gestaltung von Gebäuden und deren Freiflächen unter Berücksichtigung des Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte sollen mit dem Kommunalen Förderprogramm unterstützt werden.

### 2

#### GEGENSTAND DER FÖRDERUNG

Im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms können folgende Maßnahmen gefördert werden: Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der vorhandenen Wohngebäude, der Werkstätten, der winzerischen sowie der ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude mit ortsbildprägendem Charakter.

Dabei sollen ortstypische Materialien, Formen und Farben verwendet werden. In Ausnahmefällen können auch Mehrkosten bei Neubaumaßnahmen gefördert werden, die aufgrund der Anforderungen durch die gemeindlichen Ziele zur Gestaltung des historischen Ortskerns bzw. der Städtebaulichen Rahmenplanung entstehen.

Unter Maßnahmen mit ortsbildprägendem Charakter sind zu verstehen

- Fassaden: die Oberflächen und Öffnungen wie Fenster, Türen und Haustore
- Dächer: die Dachdeckung und die Dachaufbauten,
- Einfriedungen: die Hofmauern, die Zäune, die Hoftore bzw.-einfahrten,
- Einzelelemente: die Kellerabgänge und die Haustreppen,
- private Vorflächen und Hofräume mit öffentlicher Wirkung,
- ortstypische Begrünung, Vorgärten und Entsiegelung,
- ortstypische Werbeanlagen.

### 3

#### GRUNDSÄTZE DER FÖRDERUNG

Die geplanten Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen sollen sich insbesondere an den städtebaulichen Zielen zur Sanierung des historischen Ortskerns von Thüngersheim orientieren. Dies gilt vor allem für die

## **3.1**

### **FASSADENGESTALTUNG**

#### 3.1.1

##### Materialien

Das historische Aussehen der Gebäude ist vorrangig zu erhalten.

Es empfiehlt sich, eine Befunduntersuchung über den Erstaufbau der Fassaden und ihrer Teile durchführen zu lassen.

#### 3.1.2

##### Farben

Für Putz, Holz und Metall sind die ursprünglich vorhandenen oder die ortsüblichen Farbtöne zu verwenden. Bei Putz und altem Holz sollte auf Kalk-Kasein-Farben, ausnahmsweise auf Mineralfarben, bei neuem Holz und bei Metall auf Leinöl-Firnis-Farben zurückgegriffen werden.

#### 3.1.3

##### Schäden

Alle Bauschäden an Fassaden und ihren Teilen sind in handwerklicher Form mit ortsüblichen Baustoffen zu beheben. Bei Holztauschungen sollte altes Holz verwendet werden.

## **3.2**

### **ÖFFNUNGEN IN DER FASSADE**

Das vorhandene, historisch vorgegebene Verhältnis von Wandflächen zu Wandöffnungen ist zu erhalten.

#### 3.2.1

##### Fenster

Fenster sind vorrangig zu erhalten. Müssen Fenster erneuert werden, so ist bei Ersatz auf die historischen Vorgaben wie Konstruktion, Anzahl und Form der Flügel, auf die Teilung der Fenster, Proportionen, Querschnitte und auf Profile zu achten. Neue Fenster sind wieder aus Holz mit konstruktiv bedingter Teilung zu bauen.

Bei Schäden sind die Fenster möglichst handwerklich zu reparieren.

#### 3.2.2

##### Fensterläden

Fensterläden sind, falls vorhanden, zu erhalten, ggf. zu reparieren und bei Verlust in handwerklicher Form zu ergänzen.

#### 3.2.3

##### Türen und Haustore

Im historischen Ortskern von Thüngersheim tragen die charakteristisch gestalteten Türen und Haustore von Gebäuden, aber auch die mächtigen Hoftore in besonderem Maß zum Ortsbild bei. Türen oder Haustore sind daher zu erhalten. Müssen Türen und Haustore erneuert werden, so ist bei Ersatz auf die historischen Vorgaben wie Konstruktion, Anzahl und Form der Flügel, auf die Teilung, die Proportionen, Querschnitte und auf Profile zu achten.

## KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM

Neue Türen oder Haustore sind wieder handwerklich aus Holz mit konstruktiv bedingter Teilung zu bauen. Bei Schäden sind Türen oder Haustore möglichst handwerklich zu reparieren.

### 3.3

#### DACHGESTALTUNG

Die in Thüngersheim noch teilweise zu beobachtende ungestörte historische Dachlandschaft ist zu erhalten. Dachgeschosse sollten grundsätzlich über Giebelwandflächen belichtet werden.

##### 3.3.1

###### Dachdeckung

Dächer sind mit gebranntem, naturroten und nicht engobierten Dachziegeln zu decken. Als Formen sind insbesondere der Fränkische Rinnfalzziegel, aber auch die Fränkische Pfanne und der Biber-schwanzziegel zu empfehlen.

##### 3.3.2

###### Dachaufbauten

Zusätzliche Dachaufbauten sollten weitgehend vermieden werden. Müssen z.B. neue Dachgauben gebaut oder Gauben erneuert werden, so ist auf historische Vorgaben wie Konstruktion, Anzahl und Form, auf Proportionen und auf Profile zu achten.

Elemente der Energiegewinnung sind in die Dachhaut an geeigneter, möglichst vom Straßenraum nicht einsehbarer Stelle technisch und gestalterisch zu integrieren.

### 3.4

#### EINFRIEDUNGEN

Wesentlich für den besonderen Charakter des Winzerortes Thüngersheim sind auch die Übergänge der privaten Anwesen zu den öffentlichen Flächen, da sie die Räume der historischen Straßen und Gassen entscheidend mitgestalten. Dabei ist folgendes zu beachten:

##### 3.4.1

###### Hofmauern

Sie sind übermannshoch aus grob gespitzten Quadern aus Sandstein oder Muschelkalk zu bauen oder in gebandeltem oder geputztem Bruchsteinmauerwerk ortsüblich auszuführen.

##### 3.4.2

###### Zäune

Sie sind als Holzzäune in einer ortsüblichen Höhe um 1,50 m, senkrecht gelattet mit Pfosten aus Sandstein oder Muschelkalk, mit und ohne Sockel, zu errichten.

##### 3.4.3

###### Hoftore und -einfahrten

Sie sind zu erhalten und bei Schäden handwerklich zu reparieren. Müssen z.B. neue Hoftore gebaut werden, so muss auf historische Vorgaben wie Konstruktion, Anzahl der Flügel und evtl. auf die Schlupftüre, auf Formen, Proportionen und Profile geachtet werden.

#### 3.4.4

##### Außentreppen

als einzelne Blockstufen oder als Treppenanlagen an Gebäuden sind aus Quadern aus Sandstein oder Muschelkalk mit handwerklich gearbeiteten Oberflächen zu bauen. Ähnliches gilt für offene und geschlossene Kellerabgänge im öffentlichen Straßenraum und deren Wangen. Die notwendigen Geländer sind in geschmiedetem Eisen auszuführen.

### 3.5

#### PRIVATE FREIFLÄCHEN UND HOFRÄUME

##### 3.5.1

Private Freiflächen, die in den öffentlichen Raum hineinwirken und die optisch und gestalterisch mit ihm eine Einheit bilden, sind möglichst ortstypisch zu gestalten. Dies kann sowohl durch Reparatur als auch durch Neubau der Flächen geschehen. Es sollten dabei ortstypische Materialien wie Kalksteinpflaster, Sandsteinplatten, Kies, Schotterrasen oder wassergebundene Decken eingesetzt werden.

Immer sollte dabei jedoch auf eine möglichst sparsame Befestigung mit hoher Wasserdurchlässigkeit geachtet werden.

##### 3.5.2

##### Begrünung und Entsiegelung der privaten Vorflächen und Hofräume

Die Straßen und Gassen von Thüngersheim sollen wieder begrünt werden. Wesentlich für das Ortsbild ist die Begrünung der Fassaden und Höfe sowie die funktionsgerechte Befestigung der Hofräume. Die Begrünung kann durch Ranker und Spaliere an Fassaden als auch durch den Hausbaum auf dem Hof, durch Grasflächen und durch Pflanzflächen mit Blumen geschehen. Dabei sind vorhandene Fassaden- und Hofbegrünungen und die meist geringe Versiegelung der Hofflächen zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

### 3.6

#### WERBEANLAGEN

Werbeanlagen haben sich nach Größe, Materialien, Formen und Farben deutlich den Fassaden des historischen Ortskerns von Thüngersheim unterzuordnen. Sie sollen filigran und zart proportioniert und dürfen weder flächig gestaltet sein noch dürfen sie selbst leuchten. Ihre äußere Gestaltung soll sich den Funktionen, Vorgaben und Themen des Altortes unterordnen.

## 4

### FÖRDERUNG

Auf die Förderung besteht dem Grunde nach kein Rechtsanspruch. Gebäude, die umfassend instandgesetzt werden und für die Zuwendungen in Form einer Kostenerstattung nach dem Städtebauförderungsprogramm gegeben werden, werden nach diesen Richtlinien nicht gefördert. Mittel aus dem Kommunalen Förderprogramm können sowohl für die Sanierung der Gebäudehülle als auch für eine umfassende Sanierung gewährt werden.

Die Gemeinde Thüngersheim behält sich eine Rücknahme der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder teilweise nicht voll der Bewilligungsgrundlage entspricht. Maßgeblich ist die fachtechnische Beurteilung des Planungsbüros.

### 4.1

#### **GEBÄUDEHÜLLE**

Förderfähig sind die Kosten, die in sach- und fachgerechter Erfüllung der in Ziff. 3 genannten Grundsätze bzw. der aktuellen Gestaltungssatzung/-handbuch entstehen.

Je Einzelobjekt (Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit) können bis zu 30% der zuwendungsfähigen Kosten, höchstens jedoch 100.000,00 EUR gefördert werden. Eigenleistungen können bei fachgemäßer Ausführung bis zu 50% des zuwendungsfähigen Kostenangebotes anerkannt werden.

Die Leistungsbegrenzung EUR bezieht sich auf die Sanierung eines Einzelobjektes. Der Zuschuss wird nur einmal bis zur maximalen Höchstgrenze gewährt, auch wenn die Sanierung des Objektes in mehreren Bau- und Jahresabschnitten erfolgt.

Fördermittel aus bereits durchgeführten Maßnahmen reduzieren den Maximalbetrag, sofern diese nach dem 01.01.2012 ausgezahlt wurden.

### 4.2

#### **UMFASSENDE SANIERUNG**

Bei leerstehenden oder von Leerstand bedrohten Gebäuden kann über eine Förderung nach Nr. 4.1 hinaus auch die umfassende Sanierung leerstehender Gebäude bezuschusst werden, um darin Wohnraum zu schaffen. Darunter fallen bauliche Maßnahmen im Gebäudeinnern wie etwa die Änderung des Grundrisses oder die Erneuerung von Sanitär- oder Elektroinstallationen.

Im Übrigen gelten die Regelungen nach Nr. 4.1.

## 5

### **ZUWENDUNGSEMPFÄNGER UND ZUSTÄNDIGKEIT**

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

Zuständig für die Entscheidung hinsichtlich der Förderung dem Grunde nach, sowie der Art und des Umfanges nach, ist die Gemeinde Thüngersheim.

## 6

### **VERFAHREN**

Bewilligungsbehörde ist die Gemeinde Thüngersheim. Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn nach fachlicher und rechtlicher Beratung durch die Gemeinde und des von ihr beauftragten Planungsbüros bei der Bewilligungsbehörde einzureichen.

Dem Antrag sind insbesondere beizufügen:

1. eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende,
2. ein Lageplan im Maßstab 1:1000,
3. ggf. weitere erforderliche Pläne, insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne nach Maßgabe des beauftragten Planungsbüros,
4. eine Kostenschätzung,
5. ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden. Gegebenenfalls sind die Bewilligungsbescheide beizufügen.

Die Anforderungen weiterer Angaben oder Unterlagen bleiben im Einzelfall vorbehalten.

Bei geschätzten Gesamtkosten bis zu 7.000,00 EUR sind zwei, ansonsten drei Angebote bauausführender Unternehmen einzuholen und der Gemeinde Thüngersheim zur Einsicht vorzulegen. In dem jeweiligen Leistungsverzeichnis sind die geplanten Leistungen eindeutig und umfassend darzulegen. Die Angebote müssen zwingend vergleichbar sein.

Die Gemeinde Thüngersheim und das Planungsbüro prüfen einvernehmlich, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen dieses kommunalen Förderprogramms sowie den baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernissen entsprechen. Die Förderzusage ersetzt jedoch nicht die erforderlichen öffentlich – rechtlichen Genehmigungen.

Geplante Maßnahmen dürfen erst begonnen werden, wenn die schriftliche Bewilligung vorliegt. Spätestens innerhalb von 3 Monaten nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes ist der Verwendungsnachweis vorzulegen.

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

An Gebäuden, an denen umfassende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, greift das Kommunale Förderprogramm nicht. Ausgenommen von dieser Regel sind jedoch diejenigen Maßnahmen, die zur Sicherung des Bestandes bzw. von Teilen eines Objektes dienen (Notsicherungsmaßnahmen). Notsicherungsmaßnahmen können in eine spätere Gesamtsanierung überführt werden.

## **7**

### **FÖRDERVOLUMEN**

Das Fördervolumen des Kommunalen Förderprogramms wird zunächst mit 200.000,00 EUR pro Haushaltsjahr für die Jahre 2023 und 2024 aufgestellt. Das Programm kann um jeweils ein weiteres Jahr fortgeschrieben werden.

## **8**

### **INKRAFTTRETEN**

Das Programm tritt am 01.05.2023 in Kraft.

Thüngersheim, 05.05.2023

Röhm

1. Bürgermeister

# SONDERABSCHREIBUNGEN IN SANIERUNGSGEBIETEN

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

- 1. Gesetzliche Grundlagen** §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG)  
§ 177 Baugesetzbuch (BauGB)
- 2. Voraussetzungen**
- **Anordnung bzw. Vertrag vor Beginn der Baumaßnahme**  
Eine Bescheinigung kann nur erteilt werden, wenn vor Beginn der Baumaßnahme ein Modernisierungs-/ Instandsetzungsgebot oder eine Vereinbarung darüber erfolgt ist (Modernisierungsvereinbarung). Diese schließt der Eigentümer mit der Gemeinde Thüngersheim ab. Kostenberechnung, Angebote und Baugesuch sollten hierfür vorhanden sein.  
Wird dies erst im Verlauf der Maßnahme nachgeholt, können nur die Aufwendungen nach diesem Zeitpunkt bescheinigt werden.
  - **Gebäude liegt im Sanierungsgebiet „Altort Thüngersheim“ (siehe S.10 Gestaltungshandbuch)**
    - 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-/Straßenbildes  
oder:
    - b) Gebäude von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung**  
Es muss sich um die Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechte Verwendung eines Gebäudes handeln, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhaltenswert ist (es muss aber kein Baudenkmal sein).  
(Z.B. 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

- **Bescheinigung (Modernisierungsvereinbarung) der Gemeinde**

Die Modernisierungsvereinbarung muss schriftlich vom Eigentümer beantragt werden. Die Bescheinigung hat die Wirkung eines Grundlagenbescheids für die Steuerveranlagung durch das Finanzamt.

### **3. 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 Gemeinde bzw. vom Bund/Land erhält, sind auch diese Zuschüsse auf der Bescheinigung zu erklären.

### **4. 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.

### **5. Prüfungsrecht des Finanzamtes**

Die steuerrechtliche Seite hat einzig das zuständige Finanzamt zu würdigen.

## SONDERABSCHREIBUNGEN IN SANIERUNGSGEBIETEN

### BEISPIELRECHNUNG VERMIETETES GEBÄUDE

• 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

• 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,- €**

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!

# ANTRAGSTELLUNG UND VORGEHENSWEISE



## SCHRITT 1

### **Persönliche Sanierungsberatung (kostenfrei)**

Die Abstimmung der Material- und Farbgestaltung sowie der Freiflächengestaltung muss mit dem betreuenden Planungsbüro in einem kostenfreien Beratungsgespräch erfolgen. Hier ist ein Termin mit der Gemeinde Thüngersheim zu vereinbaren. Die Ergebnisse der Abstimmung sowie alle Veränderungen am Gebäude werden in der fachlichen Stellungnahme dokumentiert



## SCHRITT 2

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

#### **A. Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis**

Erforderlich bei allen Maßnahmen, die sich auf das Erscheinungsbild des denkmalgeschützten Ensembles auswirken sowie bei allen Maßnahmen an Einzeldenkmälern und Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld von Denkmälern.

Erforderlich bei allen Eingriffen in Bodendenkmäler.

#### **B. Baugenehmigung**

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

#### **C. Modernisierungsvereinbarung**

Sofern erhöhte steuerliche Absetzungen in Anspruch genommen werden sollen (bei Sanierungsmaßnahmen innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles, bei Einzeldenkmälern / ortsbildprägenden Gebäuden oder bei umfassenden Modernisierungen und Instandsetzungen), ist vor Maßnahmenbeginn eine Modernisierungsvereinbarung mit der Gemeinde Thüngersheim zu schließen.

Bitte reichen Sie vor Maßnahmenbeginn folgende Unterlagen bei der Gemeinde Thüngersheim ein:

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



### SCHRITT 3

#### **Fördermittelantrag und ggf. Antrag auf Ausstellung einer Modernisierungsvereinbarung**

Der Fördermittelantrag und ggf. der Antrag auf Ausstellung einer Modernisierungsvereinbarung müssen vor Maßnahmenbeginn durch den Eigentümer bei der Gemeinde Thüngersheim eingereicht werden. Dem Fördermittelantrag sind folgende Unterlagen beizufügen:

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

Die Anforderung weiterer Angaben oder Unterlagen bleibt im Einzelfall vorbehalten.



### SCHRITT 4

#### **Bewilligung Fördermittelantrag und ggf. Modernisierungsvereinbarung**

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

Sofern erhöhte steuerliche Absetzungen in Anspruch genommen werden sollen, ist eine Modernisierungsvereinbarung mit der Gemeinde Thüngersheim zu schließen.



### SCHRITT 5

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

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



## SCHRITT 6

### **Fertigstellung, Abnahme und Auszahlung und ggf. Modernisierungsbescheinigung**

Spätestens drei Monate nach Ablauf des Bewilligungszeitraums ist der Verwendungsnachweis vorzulegen. Die Auszahlung der Förderung erfolgt nach Abschluss der Gesamtmaßnahme, der Prüfung der Abschlussrechnungen und eines Abnahmetermins vor Ort am Gebäude.

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

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

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

## ANSPRECHPARTNER

### Förderanträge

Gemeinde Thüngersheim  
Untere Hauptstraße 14  
97291 Thüngersheim

Tel. 09364 8135-0  
Fax 09364 8135-25  
E-Mail [info@thuengersheim.bayern.de](mailto:info@thuengersheim.bayern.de)

### Information und Beratung

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

## ANTRÄGE

### Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis / Baurechtliche Erlaubnis

Ein Förderantrag beinhaltet nicht den Antrag auf Erlaubnis gemäß des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes. Eine Erlaubnis nach Art. 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes ist zusätzlich erforderlich, wenn sich Ihr Anwesen in dem „Denkmalgeschützten Ensemblebereich“ von Thüngersheim befindet und / oder es sich bei Ihrem Anwesen um ein Einzeldenkmal handelt (vgl. Seite 10).

Den Erlaubnisantrag finden Sie im Internet unter:

<https://www.landkreis-wuerzburg.de/Denkmal-+und+Heimatpflege>

---

### Förderung der Denkmalpflege

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

Informationen und Ansprechpartner finden Sie unter:

<https://www.landkreis-wuerzburg.de/Denkmal-+und+Heimatpflege>

---

### Kommunales Förderprogramm Sanierungsgebiet „Altort Thüngersheim“

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

Den Förderantrag finden Sie im Internet unter:

<https://www.thuengersheim.de/de/leben-wohnen/bauen-wohnen/thema-bauen>

---

### **Städtebauförderung bei umfassender Modernisierung und Instandsetzung**

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

Informationen zu Fördervoraussetzungen erhalten Sie bei der Gemeinde Thüngersheim.

### **Sonderabschreibungen in Sanierungsgebieten**

Über die oben aufgeführten Fördermaßnahmen hinaus kann der Steuerpflichtige bei einem in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Gebäude bzw. Baudenkmal, Herstellungskosten für umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen absetzen.

Um die erhöhten Absetzungen für derartige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Anspruch nehmen zu können, wird eine Bescheinigung der Gemeinde Thüngersheim benötigt. Zur Erlangung dieser Bescheinigung ist vor Maßnahmenbeginn eine Modernisierungsvereinbarung mit der Gemeinde Thüngersheim zu schließen. Hierzu wenden Sie sich bitte telefonisch oder per E-Mail an die Gemeinde Thüngersheim.

## **WICHTIGER HINWEIS**

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



**GEMEINDE THÜNGERSHEIM**