

# GESTALTUNGSFIBEL mit kommunalem Förderprogramm

Stadt Stadtsteinach





# **GESTALTUNGSFIBEL**

**mit kommunalem Förderprogramm**

**Stadt Stadtsteinach**



## VORWORT

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

die Stadt Stadtsteinach hat sich viel vorgenommen. Das Ziel: attraktiver Wohn- und Gewerbestandort sein, mit einem lebendigen Ortskern, ansprechenden öffentlichen Räumen und Plätzen und vielfältigem Wohnraum.

Mit der Erstellung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) haben wir Ziele, Maßnahmen und Projekte für Stadtsteinach ausgearbeitet. Eines der zentralen Projekte ist die gestalterische Weiterentwicklung unseres Stadtkerns, um Stadtsteinach lebens- und liebenswert zu erhalten.

Wir alle wissen, dass die Ansprüche sowohl an die Nutzung öffentlicher Räume als auch an den privaten Wohnraum ständigen Veränderungen unterliegen. Die Belebung unseres Ortskerns ist daher nur gemeinsam – in Kooperation zwischen Eigentümern privater Immobilien und der öffentlichen Hand – zu realisieren. Hierzu haben wir ein "Kommunales Förderprogramm" aufgelegt. Damit können wir Sie bei Sanierungsmaßnahmen an Ihrer Immobilie mit bis zu 30.000 € unterstützen, wenn Ihr Anwesen im Sanierungsgebiet liegt.

Die vorliegende Gestaltungsfibel ergänzt das Förderprogramm inhaltlich und soll Ihnen vor allem eine Hilfestellung bei gestalterischen Fragen sein. Es geht um "gutes Bauen im Bestand" und die Bewahrung des architektonischen Erbes für die Zukunft.

Die Fibel zeigt das Besondere unserer historisch gewachsenen Stadt auf und gibt ausführlich Auskunft, welche Bauteile, Gestaltungselemente und Materialien aus der Tradition heraus den Charakter von Stadtsteinach bestimmen und weiterhin Verwendung finden sollen. Sie bietet Möglichkeiten an, wie sich Umbauten, Umnutzungen und Modernisierungen mit dem historischen Bestand verträglich in Einklang bringen lassen und wie sich moderne Sanierungs- und Baumethoden harmonisch mit historischen Details ergänzen. Dabei sollte das einzelne Gebäude jedoch nicht losgelöst betrachtet werden, sondern als Bestandteil des Ortsbildes. Ziel ist es, ein zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen und dabei die ortsbildprägenden Strukturen zu erhalten und zu verbessern.

Wenn Sie weiterführende Informationen benötigen, Fragen oder Anregungen haben, dann steht Ihnen Herr Puff, Leiter der Geschäftsstelle von Stadtsteinach, gerne zur Seite.



Ich wünsche Ihnen viel Spaß und Inspiration bei der Lektüre und bedanke mich bei allen Eigentümern, die sich bereits tatkräftig für die Verschönerung unseres Ortsbildes engagieren!

Ihr  
Roland Wolfrum  
Erster Bürgermeister

## INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT .....	4
ZIELE UND AUFBAU DER GESTALTUNGSFIBEL..	6
PRÄAMBEL.....	7
<b>I DER ORT.....</b>	<b>8</b>
1. DACHLANDSCHAFT .....	13
2. RAUMSTRUKTUR, BEBAUUNGSDICHTE UND GEBÄUDEFORMEN.....	13
3. MATERIALIEN .....	15
4. FREIRÄUME .....	17
<b>II DAS HAUS .....</b>	<b>19</b>
1. AUSSENWÄNDE UND FASSADEN.....	21
2. WANDÖFFNUNGEN.....	27
3. DÄCHER.....	37
4. ANBAUTEN.....	47
5. TECHNISCHE ANLAGEN .....	53
<b>III DER FREIRAUM.....</b>	<b>55</b>
1. EINFRIEDUNGEN.....	57
2. BEFESTIGTE FLÄCHEN.....	59
3. UNBEFESTIGTE FLÄCHEN .....	61
4. KLEINARCHITEKTUR.....	63
<b>DENKMALLISTE .....</b>	<b>64</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE .....</b>	<b>69</b>
1. ABWEICHUNGEN.....	69
2. SANIERUNGSGEBIET.....	70
3. ABLAUFSHEMA FÖRDERPROGRAMM .....	71
4. KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM.....	72
5. DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE .....	78

## ZIELE UND AUFBAU DER GESTALTUNGSFIBEL

Die vorliegende Gestaltungsfibel richtet sich an die Bürger:innen von Stadtsteinach und wurde für Sie durch die BFS+ GmbH, Büro für Städtebau und Bauleitplanung aus Bamberg, im Auftrag der Stadt Stadtsteinach erstellt. Im Rahmen der Stärkung kleinstädtischer Strukturen mit ihrer regionaltypischen Baukultur soll die Broschüre Aufschluss über traditionelle Bauweisen und den verwendeten Materialien geben. Den Eigentümer:innen wird dadurch eine Hilfestellung angeboten, wie sie ihr Objekt unter Bezuschussung kommunaler Fördermittel sanieren, restaurieren und gestalten können. Ganz im Sinne der fränkischen Lebensart soll so ein intaktes Ortsbild erhalten bleiben, das Anreize zum Wohnen und Arbeiten in Stadtsteinach bietet.

Die Gestaltungsfibel ist zweigeteilt.

Der erste Teil beschäftigt sich mit dem Altort Stadtsteinachs und soll als praktisches Handbuch Aufschluss über den Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz geben. Zu Anfang werden die siedlungsgeschichtlichen Eigenarten der Stadt beschrieben. Im Anschluss wird auf das Einzelgebäude sowie auf den dazugehörigen Außenbereich genauer eingegangen. Dabei wird anhand von positiven Beispielbildern aufgezeigt, welche Bauformen typisch für das Ortsbild sind. Zudem werden Handlungsempfehlungen für die Sanierung der jeweiligen Elemente des Wohnhauses und Wohnumfeldes gegeben. Ziel ist es, den Bürger:innen sowie interessierten Leser:innen möglichst einfach zu erläutern, welche Ausführungen den traditionellen Bauweisen der fränkischen Region entsprechen und wie sie diese zukünftig erhalten können.

Der zweite Teil erläutert in formaler Weise die Kriterien über die Bezuschussung durch öffentliche Gelder bei privaten Baumaßnahmen am Einzelobjekt. Das Kommunale Förderprogramm gilt für das Sanierungsgebiet von Stadtsteinach. Die Mittel stammen aus einem Bundesprogramm für Städtebauförderung und sollen für die Aufwertung und die Erhaltung historischer Ortsbilder eingesetzt werden. Der Zusatzteil informiert dabei über den genauen Rahmen und die Höhe der Leistungen des kommunalen Förderprogrammes.

## **PRÄAMBEL**

Die Erhaltung des überlieferten Ortsbildes fränkischer Orte ist eine kulturell bedeutsame Aufgabe. Es gilt daher das bauliche Erbe zu schützen und zu pflegen, um städtische Qualitäten zu fördern und weiter zu entwickeln.

Die Gestaltungsfibel für die Stadt Stadtsteinach soll zur positiven Wahrnehmung des Erscheinungsbildes des Ortes beitragen. Die Wiederherstellung historischer Bestandsbauten lässt es zu, sich auf seine Ursprünge und Identitätsmerkmale zurück zu besinnen und hilft dabei mit, eine intakte und lebendige Ortsgemeinschaft zu bewahren.

Die Fibel schafft einen Rahmen für bauliche Sanierungsmaßnahmen, Um- und Neubaumaßnahmen unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten und soll gleichzeitig als Anreiz dienen, städtebauliche und architektonische Wertmaßstäbe einzuhalten. Sie gibt zudem eine Übersicht der Gestaltungsmöglichkeiten und soll zur Handlungs- und Rechtssicherheit vermitteln.



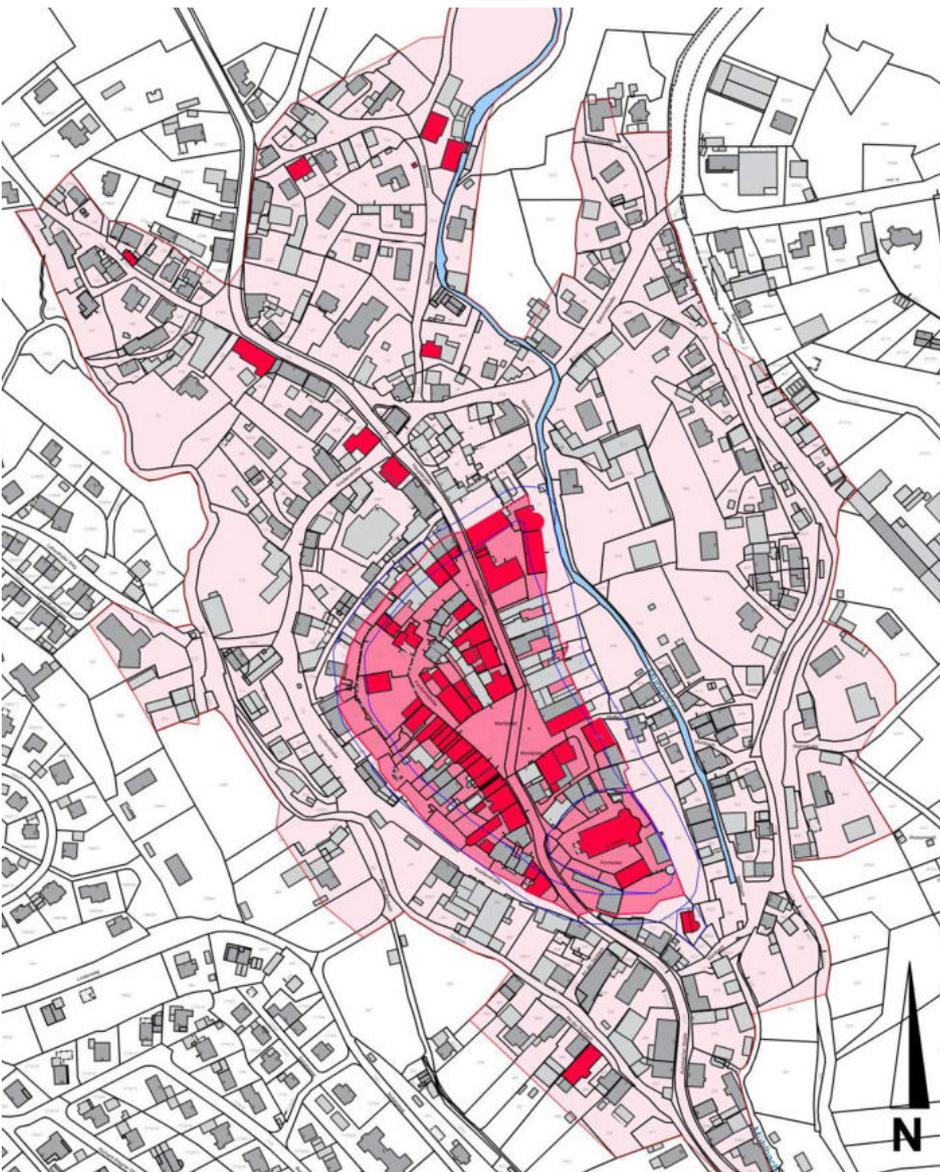
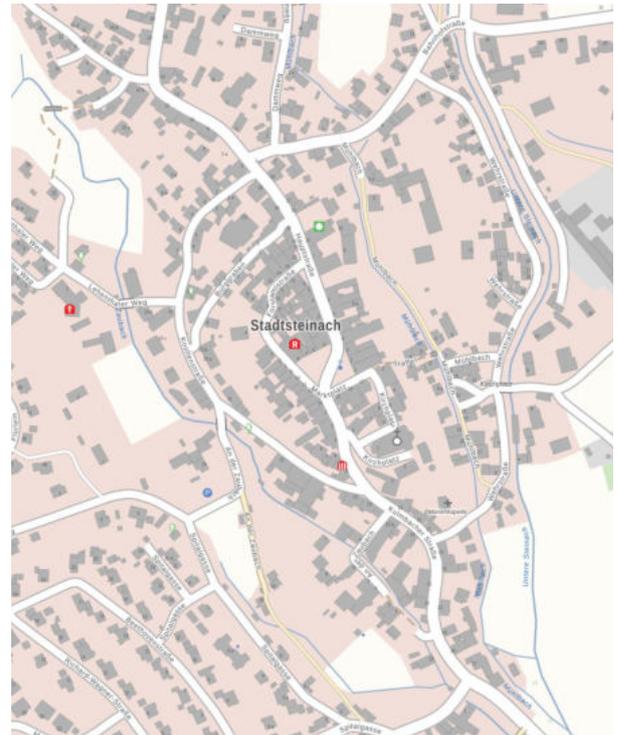
## I DER ORT

Stadtsteinach liegt im Regierungsbezirk Oberfranken im Nordosten des Landkreises Kulmbach an der Grenze zwischen den Landschaften „Obermainisches Hügelland“ und „Nordwestlicher Frankenwald“. Zusammen mit der Gemeinde Rugendorf bildet Stadtsteinach seit 1977 die Verwaltungsgemeinschaft Stadtsteinach. Die Kommune besteht aus dem Kernort Stadtsteinach sowie aus 26 weiteren Ortsteilen (Bergleshof, Birken (große und kleine), Deckenreuth, Deinhardsmühle, Eisenberg, Forkel, Frankenreuth, Gründlein, Hammermühle, Hochofen, Höfles, Mittelhammer, Oberhammer, Oberzaubach, Osenbaum, Petschen, Römersreuth, Schwand, Schwärzleinsdorf, Silberklippe, Triebenreuth, Unterzaubach, Vogtendorf, Vorderreuth und Ziegelhütte) und zählt 3118 Einwohner:innen (Stand 31.12.2021). Laut Regionalplan liegt Stadtsteinach in der Region "Oberfranken-Ost" (5), ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen und übernimmt als Grundzentrum eine wichtige Funktion zur Sicherung der Daseinsvorsorge. Kulmbach als nächstes Oberzentrum liegt ca. 11 km entfernt. Verkehrstechnisch liegt Stadtsteinach an der B 303, die bei Himmelkron auf die Bundesautobahn A 9 trifft. Am Dreieck Bayreuth-Kulmbach besteht Anbindung an die A 70 Richtung Westen über Bamberg nach Schweinfurt.

Die erste urkundliche Erwähnung als "Steinaha", was so viel bedeutet wie "zum Bach mit steinigem Untergrund", erfolgte im Jahr 1151 und verweist auf die namensgebende „Untere Steinach“, welche durch das Stadtgebiet fließt. Eine Urkunde der Stadterhebung ist nicht vorhanden, jedoch wurde "Steinach" oder "Obersteinach" erstmals im ältesten Besitzverzeichnis des Bischofs von Bamberg von 1323/28 als Stadt aufgeführt. Erst im 16. Jahrhundert setzte sich die Bezeichnung "StattSteinach" durch.

Vermuteter Gründer der Burg Nordeck und Besitzer Stadtsteinachs war Thiemo von Nordeck, verheiratet mit Hildegard von Henneberg. So ging der Besitz im Jahre 1151 von den Grafen von Henneberg an das Hochstift von Bamberg über – dem Herrschaftsbereich des Fürstbistums Bamberg – unter Bischof Eberhard II. von Otelingen. Dieser nutzte die Burg als Refugium bei feindlichen Angriffen. Im bäuerlichen Aufstand 1525 wurde die Burg zur Ruine und daraufhin der bischöfliche Amtssitz in die Stadt verlegt. Weitere Schäden erlitt die Stadt, wie überall, durch den 30jährigen Krieg (1618-48), aber auch durch große Brände in den Jahren 1798 und 1866, vor allem im Bereich des Marktplatzes. 1803 ging das Fürstbistum an Bayern und Stadtsteinach wurde Sitz des Landratsamtes. Mit Eingliederung der Stadt in den Landkreis Kulmbach wurde das Amtsgericht 1973 aufgelöst.

Erst nach dem 2. Weltkrieg siedelte sich Industrie und somit ein deutlich vergrößertes Angebot an Arbeitsplätzen in Stadtsteinach an. Die neue wirtschaftliche Dynamik wurde geprägt von Unternehmen wie z.B. einem Sägewerk, Textilindustrie, kleineren Handelsbetrieben sowie einem Kinderhilfswerk. Im Laufe der folgenden Jahrzehnte mussten aber einige große Firmen, v.a. in der Textilindustrie, wieder schließen. Ausgleichen konnte die Stadt den Verlust der Arbeitsplätze durch Umstrukturierung des ehemaligen Kreiskrankenhauses zur Fachklinik (Innere Medizin, Orthopädie, Geriatrie), der Eröffnung von Alten- und Pflegeeinrichtungen, sowie der Ansiedelung von „Global Playern“ (z.B. Firma PMT: Montagesysteme für Flach- und Schrägdächer). Als be-



*Planausschnitt Denkmal:  
Baudenkmale (rot)  
Denkmalensemble (hellrot)  
Bodendenkmal (rosa)*

ständiger Arbeitgeber bleibt der Stadt seit 1880 das Familienunternehmen „Hartsteinwerke Schicker“ erhalten. Landwirtschaft spielt bis heute keine große Rolle in der Stadt.

Außerdem ist die Stadt Teil des Naturparks Frankenwald sowie der Genussregion Oberfranken und bietet mit ihrer vielfältigen Geologie und Geographie eine der schönsten Kulissen Oberfrankens: Das Steinachtal mit zahlreichen Aussichtspunkten und auch die Steinachklamm mit ihren mächtigen Felswänden sind beliebte Ausflugsziele. Auf den Wanderwegen durch den Westfrankenwald kommt man zudem an zahlreichen Quellbächen der Steinach vorbei. Der Campingplatz, Sport- und Erholungseinrichtungen sowie Festlichkeiten laden zum Verweilen ein. So bildet der Tourismus ein wichtiges wirtschaftliches Standbein der Stadt.

Wesentliche bauliche Grundstrukturen, die größtenteils auch heute noch erhalten sind, wurden mit Beginn der Besiedelung im Mittelalter gelegt. Wie in vielen deutschen Siedlungen dieser Zeit lässt sich auch in Stadtsteinach als wichtiges Merkmal die unregelmäßige Stadtstruktur erkennen. Sie wirkt mit ihren oft ungeordneten Erschließungs- und Bebauungsmustern ungeplant, auch wenn sie nicht zufällig entstanden, sondern vielmehr sich den lokalen und geographischen Anforderungen folgend entwickelte. So entstand Stadtsteinach auf einer kleinen Anhöhe, von den Wasserläufen Steinach und Zaubach umgrenzt, als ummauerte Stadtanlage, die nur über drei Tore zugänglich war. Von Süden kommend gelangte man über das Kulmbacher Tor in die Stadt, welches am höchsten Punkt des Berges auf den nahezu viereckigen Marktplatz führte, der allseitig von Gebäuden in geschlossener Bauweise umgeben war. Nach Norden hin verzweigte sich die Straße in die Hauptstraße und die Forstamtstraße, so dass in deren Mitte ein umfassender Komplex an Gebäuden entstehen konnte, bevor im nördlichen Abschluss die beiden Straßen am Kronacher Tor wieder zusammenfanden.

Über Jahrhunderte hinweg entwickelte sich Stadtsteinach außerhalb der ursprünglichen Wasserlaufsgrenzen weiter, vor allem nach dem 2. Weltkrieg entstanden hier überwiegend Wohnbaugebiete. Wie an nebenstehenden Abbildungen gut zu erkennen ist, hat sich die Struktur der Kernstadt seit Mitte des 19. Jhs. (Urkataster) im Vergleich zur heutigen Situation kaum verändert.

Die für die Identität des Ortes wichtigen ortsbildprägenden und strukturbildenden Haupt- und Nebengebäude finden sich somit im historischen Ortskern von Stadtsteinach wieder, welcher unter Denkmalensembleschutz steht. Ebenso gibt es hier einen hohen Anteil an Baudenkmalern. Weite Teile von Stadtsteinach liegen zudem im Bereich eines Bodendenkmals (s. Plan links unten).

Hinweise für Veränderungen an Denkmälern (Einzeldenkmal, Ensemble, Bodendenkmal):

Sämtliche Maßnahmen an Denkmälern, die nach Bayerischer Bauordnung baurechtlich genehmigungspflichtig sind, bedürfen somit einer Baugenehmigung.

Nicht genehmigungspflichtige Maßnahmen an Denkmälern erfordern eine Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) Art. 6 und 7. Da der Ortskern von Stadtsteinach als Ensemble ausgewiesen ist, betrifft dies insbesondere auch Veränderungen, die das Erscheinungsbild des Ensembles beeinflussen würden, z.B. Solar- oder PV-Anlagen. Die Abgrenzung des Ensembles, des Bodendenkmals und die Einzeldenkmäler sind in nebenstehender Planzeichnung dargestellt.



*Dachlandschaft: vorne Marktplatz, links Forstamtstraße, rechts Hauptstraße*



*Raumstruktur Hauptstraße Richtung Norden (oben) - Gebäudeensemble am Marktplatz mit Rathaus (unten)*



## 1. DACHLANDSCHAFT

Die Dachlandschaft des Stadtsteinacher Altorts weist eine Vielzahl unterschiedlicher Dachformen auf. Dabei ist das in Franken weit verbreitete steil geneigte Satteldach ebenso häufig wie das Walmdach vertreten. Auch Krüppelwalm- und Mansardwalmdächer sind vorzufinden. Die Dachflächen sind meist ruhig und geschlossen, selten stören Ein- oder Aufbauten. Die historische Dachlandschaft ergibt einen homogenen Gesamteindruck.

Auf nebenstehender Abbildung sind die Farben der Dächer im Ortskern deutlich zu erkennen. Meist sind die Dächer mit mattroten bis rotbraunen Ziegeln gedeckt, zum Teil finden sich auch noch die für die Region typischen Dacheindeckungen aus echtem Schiefer.

## 2. RAUMSTRUKTUR, BEBAUUNGSDICHTE UND GEBÄUDEFORMEN

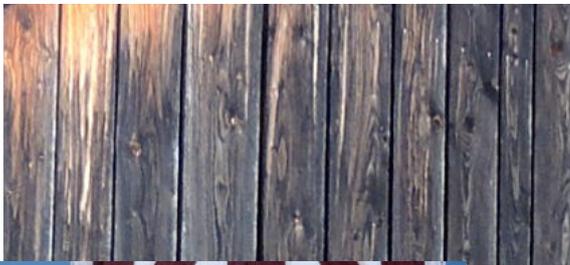
Die Raumstruktur von Stadtsteinach lässt sich aufgrund der verschiedenen Besiedlungszeiträume in drei grobe Bereiche untergliedern:

1. höher gelegener, mittelalterlicher Ortskern mit Marktplatz
2. direkt angrenzende, aufgelockerte Strukturen zwischen ehem. Stadtmauer und Flussläufen
3. daran anschließende Wohnbau- und Gewerbeflächen

Innerhalb der ehemaligen Stadtmauern ist das historische Ortsgefüge auch heute noch gut erhalten. Viele der Häuser mit ihren rückwärtigen Nebengebäuden wurden an oder auf der steinernen Ummauerung errichtet. Die Raumstrukturen der einzelnen Straßenräume mit den wirksamen Raumkanten werden hier durch die vorwiegend geschlossene Bebauung, in deren Zentrum der große Marktplatz liegt, eindeutig ablesbar. Die geschlossene Bebauung erzeugt städtischen Charakter, die Bebauungsdichte ist hier, wie in mittelalterlichen Städten üblich, sehr hoch. Eine Vielzahl der Gebäude stehen unter Einzeldenkmalschutz. Daneben gibt es außerdem eine große Anzahl an erhaltenswert ortsbildprägenden Gebäuden. Zu den prägenden Solitärbauten zählen unter anderem das Rathaus am Marktplatz (erste Hälfte 18. Jh.), die Marienkapelle (Apsis aus dem 13. Jh., ansonsten um 1690) und die Stadtpfarrkirche St. Michael (Anfang 20. Jh.), beide am Kirchplatz.

Ansonsten handelt es sich beim Gebäudebestand im historischen Ortskern vor allem um zweigeschossige geradlinige quaderförmige Baukörper in geschlossener Bauweise. Aufgrund der topographischen Lage weisen die Häuser talseitig oft drei Geschosse auf. Im Stadtsteinacher Altort sind auch zweigeschossige Hauptgebäude mit Mezzaningeschoss vertreten, d.h. zwischen dem obersten Vollgeschoss und dem Dach liegt ein Halbgeschoss.

Außerhalb der Stadtmauern schlossen die zu den Anwesen gehörigen Gärten an und eine sich bis ins späte 19. Jahrhundert entwickelnde auflockernde Besiedlung, die sich bis zu den Flussläufen Zaubach, Mühlbach und Untere Steinach erstreckte. Die Parzellen scheinen in diesen Bereichen eher wahllos und unregelmäßig, wirksame Raumkanten sind nur teilweise vorzufinden. Es



handelt sich häufiger um Einzelgebäude, es finden sich unterschiedliche Geschossigkeiten und Dachformen.

Außerhalb der Flussläufe entstanden mit Beginn des 20. Jahrhunderts, überwiegend aber erst nach Ende des zweiten Weltkrieges, größere Wohnbaugebiete, vor allem südwestlich und nördlich des Altorts. Daneben entwickelten sich insbesondere östlich der Bahnhofstraße auch Gewerbe- und Industriegebiete. Hier ist die Bebauungsdichte als durchschnittlich bis gering einzustufen, da die Grundstücke der Nachkriegszeit meist weiträumig dimensioniert wurden.

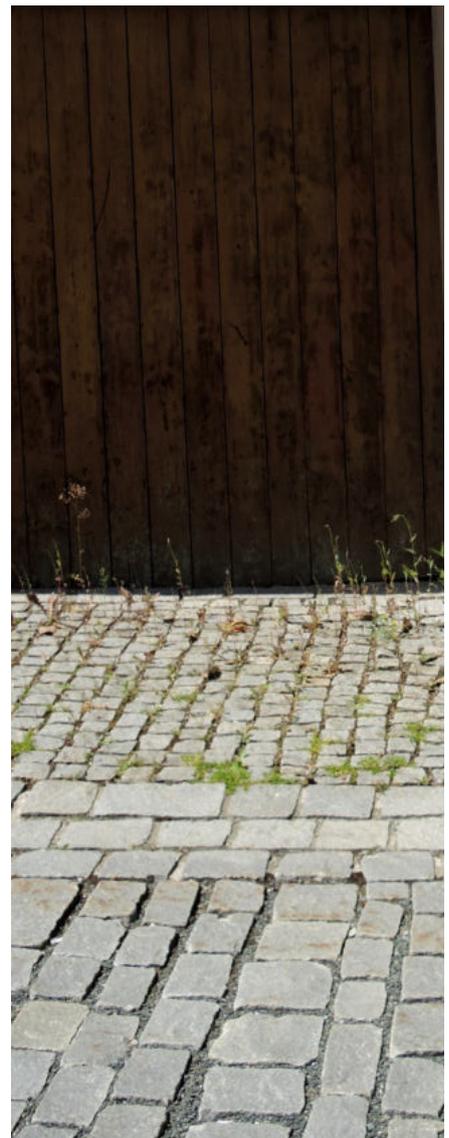
### **: 3. MATERIALIEN**

Auf den Fotos sind die ortstypischen Materialien gut zu erkennen.

Die Gebäude wurden lange Zeit in Fachwerkbauweise errichtet. Nach den Brandopfern des 30-jährigen Krieges (1618-1648) wurde seitens der Obrigkeit die Steinbauweise forciert, so dass zumindest von den reicheren Bürgern die ersten massiven Häuser ab Ende des 17. Jahrhunderts gebaut wurden.

Das heutige Ortsbild von Stadtsteinach ist vor allem durch die Verwendung einfacher Materialien wie naturrote bis rotbraune Ziegel, Schiefereindeckungen, Fachwerk, Holzverkleidungen und feinkörnigem Filzputz mit hellen Anstrichen geprägt. Sichtbarer Naturstein fand vor allem bei Einzelbauteilen wie z.B. an Ein- und Umfassungsmauern, Türmen, Wappensteinen und Brunnen Verwendung. Tür- und Fenstergewände, Gesimse, Ecklisenen oder Sockel wurden in den meisten Fällen verputzt und gestrichen.

Die historisch verwendeten ortsüblichen einfachen und natürlichen Baumaterialien und regionalen Baustile sind in der Sanierung und möglichst auch im Neubau beizubehalten und in Kombination mit zeitgenössischen Baumaterialien im Sinne dieser Fibel weiterzuentwickeln. Vorhandene historische Bauteile sind zu erhalten, sie sollen nach Möglichkeit instandgesetzt und wiederverwendet werden. Bei der Sanierung sollten regionale Handwerker eingebunden werden. Glänzende und grellfarbige Materialien sind grundsätzlich nicht hinnehmbar.



## 4. FREIRÄUME

Als Freiräume werden in der Stadtplanung gemeinschaftliche Flächen bezeichnet, die der gesamten oder Teilen der Öffentlichkeit zugeordnet werden. Zu den öffentlichen Freiflächen zählen unter anderem Straßen, Gassen, Plätze und Parkanlagen, private Freiflächen können zum Beispiel Hausgärten oder Hofanlagen sein. Freiflächen sind wichtige Bestandteile des Ortsbildes und prägen dieses ebenso wie die Gebäude. Zusätzlich wird differenziert, inwieweit die Fläche versiegelt wurde. Entsprechend wird in unversiegelt, teilversiegelt und vollversiegelt unterschieden.

- Vollversiegelte Freiräume, z.B. Straßen und öffentliche Plätze
- Teilversiegelte Freiräume, z.B. private Zufahrten und Höfe, öffentliche Fußwege
- Unversiegelte Freiräume, z.B. Uferbereiche an den Wasserläufen, private Gärten





## **II DAS HAUS**

### **1. Außenwände und Fassaden**

1. Material
2. Farbe
3. Sockel

### **2. Wandöffnungen**

1. Material und Farbe
2. Wandeinschnitte
3. Fenster und Fenstertüren
4. Türen
5. Tore
6. Sicht- und Sonnenschutz

### **3. Dächer**

1. Konstruktionen und Form
2. Ortgang und Traufe
3. Material und Farbe der Dachdeckung
4. Dachgauben, -aufbauten und -einschnitte, Loggien
5. Dachflächenfenster
6. Kamine
7. Dachrinnen und Verwahrungen

### **4. Anbauten**

1. Material und Farbe
2. Werbeanlagen
3. Balkone, Laubengänge, Wintergärten
4. Vordächer und Windfänge
5. Außentreppen

### **5. Technische Anlagen**

1. Anlagen zur Energieerzeugung
2. Antennen



# 1. AUSSENWÄNDE UND FASSADEN

Das überlieferte ortstypische Erscheinungsbild der Gebäudefassaden ist zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die Gestaltung der Fassaden wird abgestimmt auf die benachbarte Bebauung. Nebengebäude und Freiräume sind so in die Gestaltungsmaßnahme miteinzubeziehen, dass ein geschlossenes Gesamtbild erzeugt wird. Farbigkeit und Gliederungselemente strukturieren die Fassade, sie tragen maßgeblich zur Lebendigkeit des Ortsbildes bei. Man unterscheidet zwischen dekorativen und konstruktiven Fassadenelementen, die durch Farbgebung unterschiedlich betont werden können. Moderne Gestaltungselemente fügen sich in das Gesamtbild ein. Die individuelle Gestaltung erfolgt durch die Ausbildung der Details.

Inschriften, Schmuck- und Zierelemente von denkmal- und heimatpflegerischem Wert sind zu erhalten.

## 1.1 Material

Nach historischem Vorbild werden vorwiegend regionale Materialien wie Tonziegel, Schiefer, Holz und Putz verwendet. Sie sparen Transportkosten und unterstützen die heimische Wirtschaft. Architektur- und Gestaltungselemente, z.B. Fachwerk, sollten sichtbar bleiben bzw. wieder sichtbar gemacht werden. Gefache und Fassaden werden mit einem feinkörnigen Filzputz verputzt. Gewände an Fenstern oder Türen aus Naturstein oder Vollholz sind ebenfalls zu erhalten.

### Empfohlen

- Einfach verriebener Kalk- oder Mineralputz als Glatt- bzw. Kellenziehputz mit einer Korngröße von bis zu 1 mm. Weitere Verzierungen im Putz sind zu vermeiden.
- Fassadenverkleidungen an Nebengebäuden sollten als senkrechte Holzverschalung ausgeformt werden.
- Begrünte Fassaden und Spalierobst mit entsprechenden Wuchshilfen; sie sind gut für das Klein- und Raumklima sowie für die Energieeffizienz und Artenvielfalt.

### Abweichend hinnehmbar

- Rauhputze
- Sichtbeton
- Schichtstoffplatten

### Nicht hinnehmbar

- Fassadenverkleidungen aus Kunststoffen, Fliesen, Kunstschiefer oder Eternit; bereits Verbautes sollte zur Wiederherstellung des ursprünglichen Charakters ausgetauscht werden.
- Scheinfachwerk
- exotische Materialien (z.B. Tropenhölzer, Vulkangestein)
- glänzende Materialien (z.B. Edelstahl, polierte Steine)



## **1.2 Farbe**

Farben spielen eine besondere Rolle, nicht zuletzt, weil durch sie Stimmung ausgedrückt werden kann. Die Fassadenfarben werden auf die umgebende Bebauung abgestimmt.

Nicht nur bei denkmalgeschützten Gebäuden sind Absprachen zur Farbgestaltung im Vorfeld zu bemustern und abzustimmen.

### **Empfohlen**

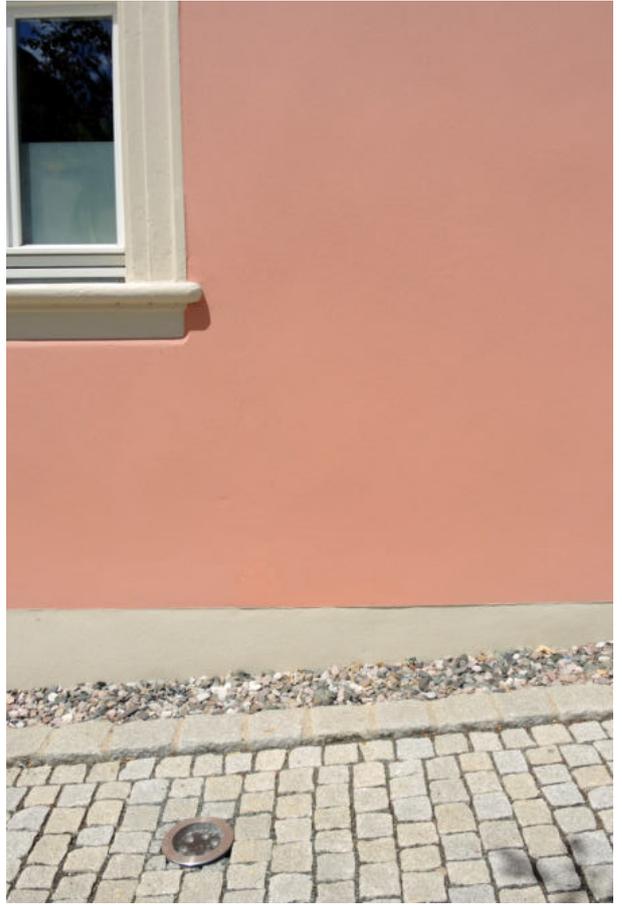
- Schlichte, erdige oder warme Farbtöne
- Verwendung von Mineralfarben, die nach dem Verputzen aufgetragen werden statt eines durchgefärbten Oberputzes.
- Dezent es Hervorheben der Fassaden-Gliederungselemente (Gewände, Gesimse, Lisenen, Sockel, Faschen) durch Farbakzente.

### **Abweichend hinnehmbar**

- kräftige und dunkelgraue Farben
- farbige Beleuchtung

### **Nicht hinnehmbar**

- Knallig-grelle und glänzende Farben



### **1.3 Sockel**

Der Sockel ist bei ursprünglichen Gebäudekonstruktionen vergleichbar mit einem Fundament. Dafür wurden Quader aus Natursteinen verwendet, auf denen das Haus errichtet wurde und vor aufsteigender Bodenfeuchtigkeit schützen sollte. Es gelten dieselben Anforderungen wie bei der gesamten Fassadengestaltung.

#### **Empfohlen**

- Fassadenbündig ausgeführte Putzsockel; dabei kann es ratsam sein, im Spritzwasserbereich einen geeigneten Oberputz auf dem Sockel anzubringen.
- Massive Natursteinsockel: verputzte oder verblendete Natursteinsockel sollten freigelegt werden, da die dahinter kapillar aufsteigende Bodenfeuchtigkeit so nicht nach außen entweichen kann. Sie würde weiter aufsteigen und Schäden im Fußbodenbereich oder gar im Mauerwerk bzw. Fachwerk anrichten.
- Die Oberkante des Sockels sollte immer auf Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses verlaufen und nicht unbedingt eine farbliche Abhebung aufweisen. Der Fassadenputz kann über den Sockel bis auf Straßenniveau hinuntergezogen werden.
- Natursteinplatten

#### **Abweichend hinnehmbar**

- Nicht fassadenbündige Sockel
- Sockelabtreppungen und Höhenvorsprünge, die nicht zu vermeiden sind; sie sollten an vertikalen Fassadenelementen, wie z.B. Türen, liegen.

#### **Nicht hinnehmbar**

- Fliesen
- auffällige Sockelanstriche
- glänzende Bleche
- polierte Steine
- Kunststoffe



## **2. WANDÖFFNUNGEN**

Durch Anzahl, Größe, Lage und Proportionen sind Wandöffnungen aufeinander abgestimmt, sie geben dem Gebäude ein Gesicht und sind ein wichtiges Gestaltungsmerkmal. Sie ordnen sich der Wandfläche unter und werden so angeordnet, dass zwischen ihnen möglichst große zusammenhängende Wandflächen entstehen bzw. erhalten bleiben.

### **2.1 Material und Farbe**

Materialien und Farben werden aufeinander und auf die Umgebung abgestimmt. Vor der Ausführung sind sie ausreichend groß zu bemustern. Vorhandene alte Türen, Tore, Fenster und Fensterläden sind durch Restauration zu erhalten.

#### **Empfohlen**

- Holz oder Stahl
- Klarglas oder satiniertes Glas
- Schlichte, erdige oder warme Farbtöne

#### **Abweichend hinnehmbar**

- Kunststoff, Holz-Alu

#### **Nicht hinnehmbar**

- Tropische Hölzer
- spiegelnde, getönte, gewölbte oder stark strukturierte Gläser
- glänzende oder grellfarbige Materialien, glänzender Edelstahl

### **2.2 Wandeinschnitte und Loggien**

Wandeinschnitte sind untergeordnete Bereiche, die sich harmonisch in die Gesamtfassade einfügen. Sie kamen ursprünglich am Haus nicht vor und wurden nur aus Wohnzwecken nachträglich eingebaut.

#### **Empfohlen**

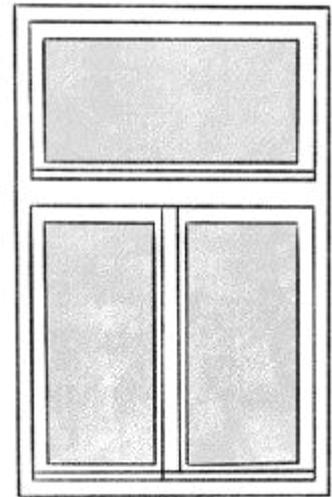
- untergeordneter, unauffälliger Wandeinschnitt, z.B. als Eingang, Loggia, Freisitz

#### **Abweichend hinnehmbar**

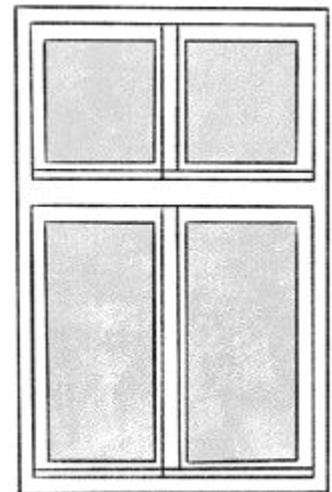
- Einschnitte über Eck

#### **Nicht hinnehmbar**

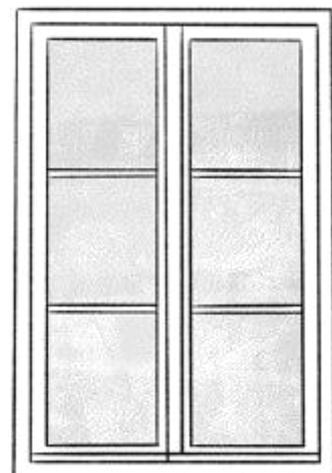
- senkrechte Einschnitte über mehr als ein Geschoss



Grundform  
Galgenfenster



Grundform  
Kreuzstockfenster



Grundform  
zweiflügliges Fenster mit  
"Wiener Sprosse"

## 2.3 Fenster und Fenstertüren

Die Wandöffnungen für Fenster sind innerhalb der Fassade überwiegend gleich groß bzw. gleich gestaltet. Die Profile werden so schlank wie möglich ausgeführt. Sie sind bevorzugt als Holzfenster mit stehenden rechteckigen Formaten in der Fassade vorzufinden, ursprünglich zweiflügelig und durch Sprossen unterteilt. Neben dem Galgenfenster ist in Stadtsteinach gleichermaßen das Kreuzstockfenster, beide typische Vertreter für fränkische Wohngebäude, vorzufinden. Es gilt, vorhandene alte Türen, Tore, Fenster und Fensterläden durch Restauration zu erhalten.

### Empfohlen

- Fenster aus Holz in senkrecht stehenden Formaten, mit einem ungefähren Größenverhältnis von 1:1,25
- Ab einer lichten Breite von 80cm sind die Fenster zweiflügelig mit zwei konstruktiv mittig geteilten Drehflügeln herzustellen.
- Die Farbe der Rahmen ist in Weiß- oder hellen Grautönen zu halten. Der Fensterstock ist in die Wand einzubinden.
- Gewände oder Faschen heben die Wandöffnung hervor und sind in der Regel farbig abzusetzen. Eine 1cm breite Fingerrille bzw. aufgemalter Begleiter bildet idealerweise den Übergang zur Fassade.
- Fensterbänke sind unauffällig zu gestalten, sie können aus Zink oder Kupferblech sein und weisen eine "Tropfnase" in Form einer gerollten Kante auf.

### Abweichend hinnehmbar

- Ausbildung der Fenstersprossen durch sogenannte "Wiener Sprossen"
- Auf den straßenabgewandten Seiten sind Gestaltungsspielräume der Fenstergrößen möglich. Auch müssen Gewände dort nicht zwingend angebracht werden.
- Kunststofffenster, Holz-Alufenster

### Nicht hinnehmbar

- Kunststofffenster in Holzoptik
- aufgeklebte oder zwischen den Glasscheiben liegende Sprossen (Scheinteilungen)
- Glasbausteine, Bunt- oder Spiegelglas
- Fensterbleche aus Aluminium
- von außen sichtbare Rollladenkästen; hier sind andere Lösungen zu finden.



## 2.4 Türen

Die Hauseingangstür ist ein zentrales Element in der Fassadengestaltung. Durch ihre Form und Farbgebung wird sie für den Ankommenden als Eingang erkennbar. Haustüren waren üblicherweise aus Holz, kleine Glasausschnitte, oft als Oberlicht oder im oberen Drittel der Tür, dienten der Belichtung von dahinter liegenden Fluren.

Nebeneingangstüren waren nicht so aufwändig gestaltet wie die Haupteingangstüren. Sie hatten meist keine Glasausschnitte, die Farbe war eher zurückhaltend.

### Empfohlen

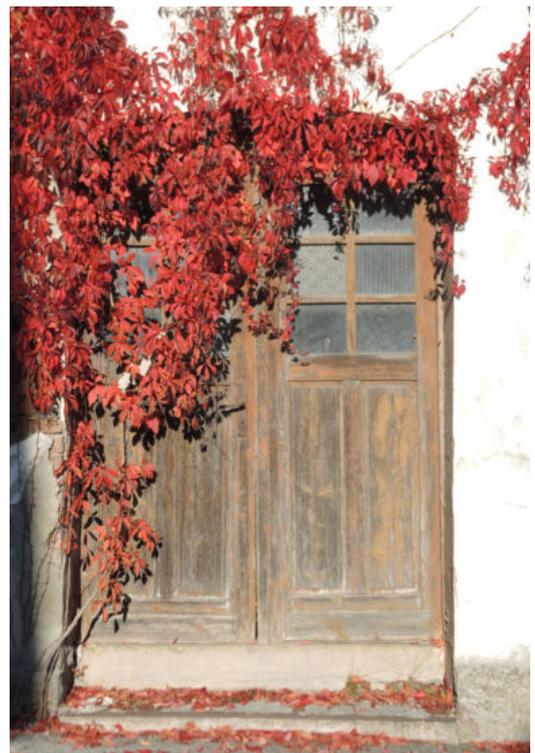
- Holzhaustüren mit einer Breite von max. 1,20m; breitere Türen sind entsprechend zweiflügelig auszubilden.
- Der Glasanteil sollte maximal ein Drittel der Türfläche einnehmen und bevorzugt im oberen Bereich oder seitlichem Rand vorkommen.
- Im Allgemeinen sind Farben zulässig, insbesondere die Hauseingangstür darf auffallen. Im Zweifelsfall und vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden ist die Absprache mit der zuständigen Behörde, dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, notwendig.
- An Scheunen und Rückgebäuden waren die Nebentüren oft einfach verbrettert und mit Türbeschlägen versehen. Diese schlichte Gestaltung ist beizubehalten.

### Abweichend hinnehmbar

- Haustüren aus Stahl, Holz-Alu

### Nicht hinnehmbar

- Haustüren aus Kunststoff





## 2.5 Tore

Auch Toren gilt eine besondere Aufmerksamkeit, da sie meist die größte Öffnung in einer Fassade oder Einfriedung sind. Sie kommen vor allem als Tor in einer Scheune, als Hofzufahrt oder als Zugang zu einem bürgerlichen bzw. herrschaftlichen Anwesen vor. Meist handelt es sich um Holztore, die senkrecht - manchmal auch waagrecht - verbrettert waren. Historische Torbänder und Rollschienen zu erhalten ist lohnenswert.

### Empfohlen

- Dreh-, Falt-, Roll- und Schiebetore aus Holz und Metall

### Abweichend hinnehmbar

- Sektional- und Schwingtore aus Holz und Metall bis zu einer Breite von 3m

### Nicht hinnehmbar

- Sektional- und Schwingtore aus Holz und Metall mit einer Breite über 3m





## **2.6 Sicht- und Sonnenschutz**

Klapp- oder Fensterläden waren aus Holz und dienten früher als Einbruch- und Wetterschutz. Sie beleben und gliedern die Fassade. Es gibt sie als gefüllte und blickdichte Variante oder in Form von horizontalen Lamellen. Sie sollten, wenn bereits vorhanden, erhalten werden.

Rollläden sind vor allem erst nach 1945 eingebaut worden. Sie sind so einzubauen, dass wichtige Fassadenelemente (z.B. Natursteingewände) nicht überdeckt werden.

Wenn Markisen Verwendung finden sollen, ist ein einfarbig heller Stoff zu wählen, der in Kontrast zur dunkel gehaltenen Trägerkonstruktion steht.

### **Empfohlen**

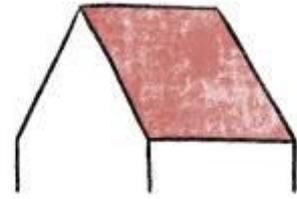
- Klapp- und Schiebeläden aus Holz und Metall

### **Abweichend hinnehmbar**

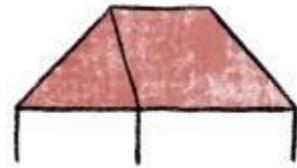
- Außenjalousien, Markisen aus Metall bzw. Gewebe
- Rollläden mit von außen nicht sichtbaren Kästen

### **Nicht hinnehmbar**

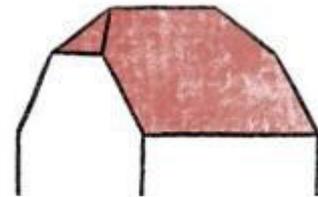
- von außen sichtbare Rollläden/ -kästen



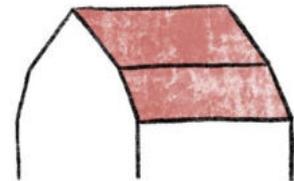
*Satteldach*



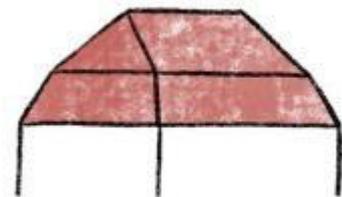
*Walmdach*



*Krüppel- / Schopfwalmdach*



*Mansarddach*



*Mansardwalmdach*

### **3. DÄCHER**

Dächer prägen - wie kaum ein anderes Gebäudeelement - das Gesamtensemble einer Ortschaft und weisen dabei handwerkliche Höchstleistungen auf. Ihre Form ist dabei nicht nur regional unterschiedlich, sondern auch abhängig von Berufsstand und sozialer Klassenzugehörigkeit der Besitzer. So finden sich in Stadtsteinach neben den häufig vorkommenden Satteldächern, die Arbeiterklasse und Bürgertum widerspiegeln, auch die herrschaftlich anmutenden Walm- und Mansardwalmdächer. Nebenstehend sind die häufigsten historischen Dachformen dargestellt.

#### **3.1. Konstruktionen und Form**

In Stadtsteinach finden sich die für die fränkische Region typischen steil geneigten Dächer. Es handelt sich meist um symmetrische Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von mind. 38°, oft 45° und mehr, die in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion ausgeführt sind. Weiterhin kommen auch Dachformen wie Krüppelwalm- und Mansardwalmdach vor. Die Dachflächen sind meist geschlossen und wirken daher ruhig.

##### **Empfohlen**

- Satteldächer bzw. Walmdächer wie oben beschrieben, d.h. die ortstypische Dachform und Dachneigung ist beizubehalten.
- Der Kniestock (Abstand Fußbodenoberkante im Dachgeschoss bis Unterkante Fußpfette) sollte nicht höher als 30 cm messen.

##### **Abweichend hinnehmbar**

- geringere Dachneigungen zur harmonischen Einfügung in den Bestand
- unauffällige Dacheinschnitte
- begrünte untergeordnete Flachdächer
- Mansard-, Mansardwalmdächer

##### **Nicht hinnehmbar**

- Zeltdächer
- Pult- und Flachdächer (außer bei Nebengebäuden)



## 3.2 Ortgang und Traufe

Die seitlichen Dachränder sind für gewöhnlich an der Längsseite durch Traufen und an der giebelständigen Seite durch den Ortgang abgeschlossen. Im Ortskern von Stadtsteinach sind aufgrund der überwiegend geschlossenen Bauweise Ortgänge nur selten vorzufinden. Meist enden die Baureihen mit einem Walmdach, so dass auch hier kein Ortgang sichtbar ist. Bei Einzelhäusern mit Satteldach ist der Ortgang meist mit Zahnleiste oder vermörtelt vorzufinden. Im unteren Dachabschnitt lassen sich dann oftmals sogenannte Aufschieblinge ausmachen, welche durch einen leichten Knick in der sonst geraden Fläche bemerkbar werden. Die Dächer haben nur knappe Überstände, an welchen sich die Traufe anschließt.

### Empfohlen

- Dachüberstände sind knapp auszubilden, am Ortgang max. 30 cm und an der Traufe max. 10 cm.
- Bei der Traufe ist zu beachten, dass Sparrenköpfe außen nicht sichtbar sind, da dies der fränkischen Bauweise nicht entspricht. Dies gilt ebenso für Flugsparren und Pfettenköpfe am Ortgang.
- Das Traufbrett war früher oft unterteilt und kunstvoll verziert, sodass ein ansehnliches Traufgesims entstand. Dies ist heutzutage zwar nicht zwingend notwendig, sollte aber im Bestand erhalten bleiben.
- Der Ortgang ist in einer geschlossenen Ausführung mit einer Zahnleiste aus Vollholz zu versehen, worauf die Ziegleränder zu sehen sind. Alternativ sind profilierte Ortgangbretter zu verbauen.

### Abweichend hinnehmbar

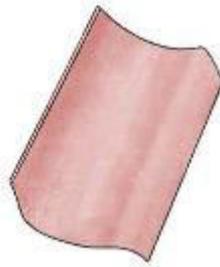
- Ortgangziegel

### Nicht hinnehmbar

- Ortgangausbildungen aus Blech oder Kunststoff, glänzende und grelle Materialien



*Biberschwanzziegel*



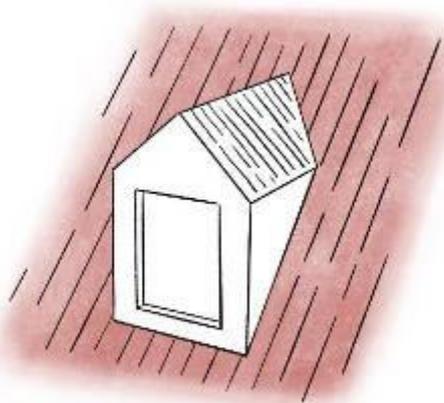
*Holzziegel*



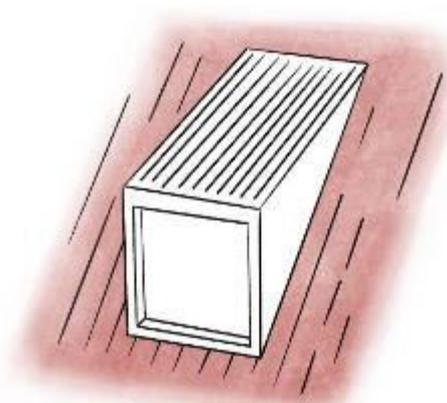
*Muldenfalzziegel*



*Eindeckungen mit echtem Schiefer*



*Stehende Gaube bzw. Satteldachgaube*



*Schleppdachgaube*

### **3.3 Material und Farbe der Dachdeckung**

In Stadtsteinach finden als vorherrschendes Materialien für die Dachdeckung sowohl Tonziegel als auch echter Schiefer Verwendung. Die Form der Dachziegel ist in der Regel der klassische Biberschwanz. Aber auch Holzziegel und Doppelmuldenfalzziegel sind in nahezu gleicher Häufigkeit im Ortsbild von Stadtsteinach vorzufinden. Die Materialien werden aufeinander und auf die Umgebung abgestimmt und vor Ausführung bemustert.

#### **Empfohlen**

- Als Deckung mit Tondachziegel sind die o.g. Formen in matter Ausführung von naturrot über rotbraun bis graubraun zu verwenden.
- Wird Schiefer als Deckung bevorzugt, so ist er nur als echter Naturschiefer einzubauen.
- Bei Nebengebäuden können auch Bleche (nichtglänzend) zum Einsatz kommen.
- Flachdächer von Nebengebäuden sollten begrünt werden.

#### **Abweichend hinnehmbar**

- matte anthrazitfarbene Tondachziegel
- Bei untergeordneten Bauteilen (z.B. Überdachungen, Wintergärten) oder Nebengebäuden können Betondachsteine, nicht glänzende Bleche, Klarglas, satiniertes Glas oder Drahtglas eingesetzt werden.

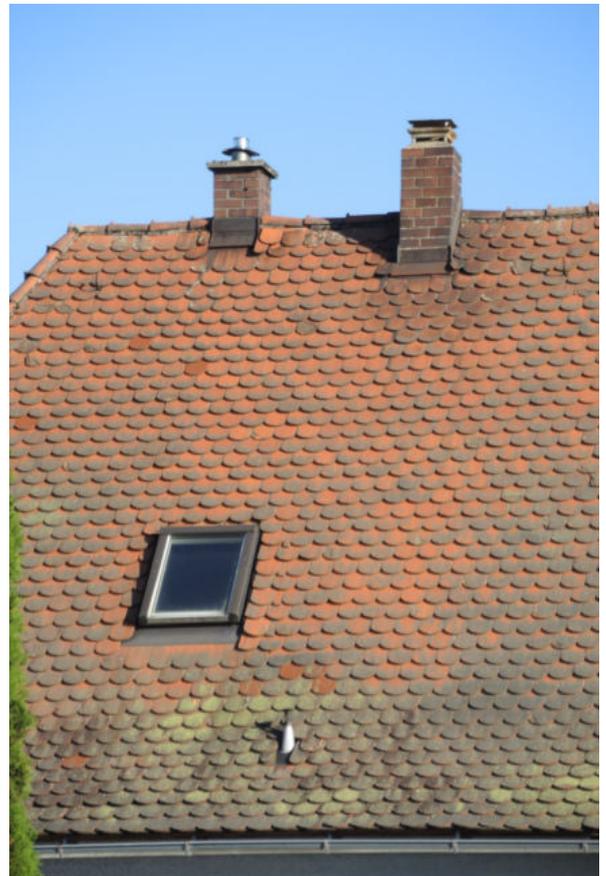
#### **Nicht hinnehmbar**

- glänzende und grellfarbige Materialien bzw. Oberflächen
- Kunststoffeindeckungen

### **3.4 Dachgauben, -aufbauten und -einschnitte, Loggien**

Gauben und sonstige Dachaufbauten schaffen nicht nur Belichtung im Dach, sondern erhöhen auch den Raumgewinn. Ursprünglich dienten sie zur Belüftung der Heuböden und waren "schleppend" angebracht. Sie berücksichtigen die historische Dachkonstruktion und ordnen sich in der Dachfläche unter.

Heutzutage gibt es eine Vielzahl an Ausprägungen, in Stadtsteinach kommt vor allem die stehende Gaube (Satteldachgaube), daneben auch die Schleppdach-, Walmdach- und die sog. Fledermausgaube vor, wobei viele Dächer in der Stadt ohne Gauben auskommen. Dies liegt darin begründet, dass das Dachgeschoss selten als Wohnraum genutzt wurde.



*oben: Fledermausgaube - unten: Zwerchgiebel*



### **Empfohlen**

- Pro Gebäude sollte nur eine Form Verwendung finden, die in Größe und Anordnung dem Dach angepasst ist und einen ausreichenden Abstand zum First (mind. 0,50 m) und den Ortgängen (mind. 1,50 m) aufweist.
- Es sind Einzelgauben in stehendem Format als Satteldach- oder SchlepPGAuben mit knappem Dachüberstand bis zu einer Breite von 1,35 m zulässig.
- Ein Zwerchgiebel bietet meist einen guten Kompromiss zwischen ausreichender Belichtung des Dachgeschosses und der Einhaltung denkmalpflegerischer Baukriterien.
- Natürlich sind alle Gauben und Zwerchgiebel in Material, Farbe und Gestaltung an das Gebäude anzupassen (Gaubenseitenflächen verputzt, verschiefert oder mit Holz verschalt).

### **Abweichend hinnehmbar**

- wohlproportionierte Doppelgauben
- zurückhaltende Dacheinschnitte

### **Nicht hinnehmbar**

- eine Gesamtlänge aller Gauben pro Dachseite von mehr als 1/3 der Trauflänge
- unzureichende Abstände zu Ortgang und First

## **3.5 Dachflächenfenster**

Dachflächenfenster dienen vor allem als Kaminkehrerausstiege und nicht zur Belichtung und Belüftung, da dies in erster Linie über die Giebelflächen oder Gauben erfolgte. Sofern sie eingebaut werden, sollten sie klein ausgeprägt und gegenüber anderen Dachöffnungen untergeordnet sein.

### **Empfohlen**

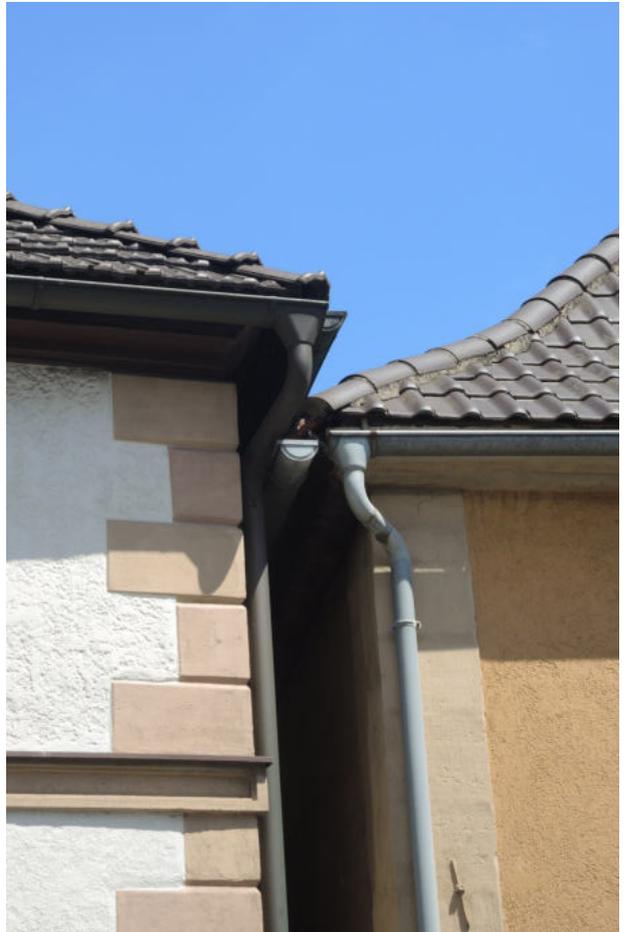
- ein Dachflächenfenster bis zu einer Größe von ca. 80 x 100 cm pro Hauptdachseite
- ausreichender Abstand zum First (mind. 0,50 m) und den Ortgängen (mind. 1,50m)

### **Abweichend hinnehmbar**

- Dachflächenfenster in den Walmen
- mehr als ein Dachflächenfenster pro Dachseite

### **Nicht hinnehmbar**

- unterschiedliche Formate auf einer Dachseite
- Aneinanderreihung von Dachflächenfenstern



### **3.6 Kamine**

Kamine sind möglichst zurückhaltend anzubringen und sollten weder zu hoch noch zu glänzend sein. Ursprünglich saßen sie auf oder nahe dem Dachfirst und waren niedrig gehalten. Da Richtlinien der energetischen Sanierung und Anforderungen des Denkmalschutzes wenig Raum für Gestaltung bieten, sollten Kamine auf ihre Funktionalität begrenzt sein. Hierbei sind in jedem Fall Rücksprachen mit den entsprechenden Behörden zu führen.

#### **Empfohlen**

- Gemauerte und verputzte oder geschieferte Kamine

#### **Abweichend hinnehmbar**

- Verkleidungen aus matten Blechen

#### **Nicht hinnehmbar**

- Verkleidungen aus Kunststoff
- glänzende und grellfarbige Verkleidungen

### **3.7 Dachrinnen und Verwahrungen**

Die Spenglerbauteile dienen dem Gebäude zum Schutz vor Wasser. Traditionell wurden halbrunde Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer oder Zinkblech verbaut. Zinkblech wurde silbern oder anthrazit beschichtet. Heute eignet sich stattdessen die Legierung Titanzink sehr gut.

#### **Empfohlen**

- Kupfer und Titanzink

#### **Abweichend hinnehmbar**

- andere nicht glänzende Bleche

#### **Nicht hinnehmbar**

- Aluminium und Kunststoff
- glänzende und grellfarbige Materialien



# Rathaus



## **4. ANBAUTEN**

Jegliche Anbauten und besondere Anlagen oder auch Teile davon, die in den Straßenraum hineinwirken (Freitreppen, Einfriedungen, Überdachungen, Beleuchtung, Beschriftung, etc.) prägen die visuelle Wahrnehmung des Orts. Sie sind sparsam einzusetzen, um das Ortsbild nicht zu überladen. Ein hohe qualitative Ausführung in Form, Farbe und Material schafft ein ansprechendes und zeitloses Erscheinungsbild, welches dem überlieferten Ortsbild gerecht wird.

### **4.1 Material und Farbe**

Die Materialien und Farben sind auf Gebäude und Umfeld abzustimmen. Vor der Ausführung ist eine Bemusterung erforderlich.

#### **Empfohlen**

- einheimische Materialien wie Stein, Holz, Metall, Putz und Glas

#### **Abweichend hinnehmbar**

- Beton, Aluminium

#### **Nicht hinnehmbar**

- Tropische Hölzer, Kunststoff, getönte, gewölbte, spiegelnde und stark strukturierte Gläser, glänzender Edelstahl
- glänzende und grellfarbige Materialien



## 4.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in Form, Farbe und Größe der Fassadengliederung unterzuordnen sowie zurückhaltend zu gestalten, damit sie die Hauswände nicht überdecken und so das Ortsbild stören. Bildhauereien, historische Schilder und schmiedeeiserne Ausleger sind als wertvolle Bauteile zu schützen, zu erhalten und nach Abrissen und Umbauten sichtbar wieder aufzubauen.

### Empfohlen

- auf die Wand gemalte Schriftzüge oder Kartuschen
- vorgesetzte Buchstaben/ Logos aus Metall, Holz oder Glas bis zu einer Höhe von 50 cm
- Ausleger aus Holz oder Metall bis zu einer Größe von 1m<sup>2</sup>
- Dezentere Hinterleuchten mit LED-Technik

### Abweichend hinnehmbar

- Temporäres Aufhängen von Plakaten, Schildern und Bannern unter Berücksichtigung von Größe und Gestaltung
- Nicht-ortsfeste Aufsteller und Klapptafeln aus Holz oder Metall auf privatem Grund
- Bekleben der Schaufenster bis zu maximal 20 % der Fensterfläche.

### Nicht hinnehmbar

- großflächige Werbeanlagen und Automaten
- Laufbänder und farbige Blinklichter
- glänzende und grellfarbige Materialien
- tropische Hölzer
- getönte, gewölbte, spiegelnde und stark strukturierte Gläser

## 4.3 Balkone, Laubengänge, Wintergärten

Bei diesen Anbauten handelt es sich um untergeordnete Bauteile, die sich in die Fassade und die Umgebung einfügen. Balkone sollten wenn möglich nur straßenabgewandt errichtet werden und wenn auf dem Grundstück ansonsten keinerlei Freiflächen zum Aufenthalt zur Verfügung stehen.

### Empfohlen

- Leichte und filigrane Ständerkonstruktion aus matt lackiertem Stahl oder Vollholz
- Schlicht gestaltete Absturzsicherungen und Brüstungen in senkrechter Gliederung

### Abweichend hinnehmbar

- Brüstungen aus Klarglas oder satiniertem Glas
- Konstruktionen aus Beton, massive Konstruktionen
- Sonderstähle, Schichtstoffplatten



### **Nicht hinnehmbar**

- Konstruktionen aus Kunststoff
- glänzende und grellfarbige Materialien
- tropische Hölzer
- getönte, spiegelnde und stark strukturierte Gläser

## **4.4 Vordächer und Windfänge**

Vordächer und Windfänge sind untergeordnete Bauteile im Bereich des Hauseingangs, die sich in die Fassade und die Umgebung einfügen.

### **Empfohlen**

- leichte Holzkonstruktionen mit Tonziegeleindeckung
- Konstruktionen aus Stahl, Zink und Glas in matter Farbgebung

### **Abweichend hinnehmbar**

- Konstruktionen aus Beton, massive Konstruktionen, Sonderstähle

### **Nicht hinnehmbar**

- Konstruktionen aus Kunststoff und Aluminium
- glänzende und grellfarbige Materialien
- tropische Hölzer
- getönte, gewölbte, spiegelnde und stark strukturierte Gläser

## **4.5 Außentreppen**

Außentreppen dienen der Erschließung von Gebäuden oder Freiflächen. Vorhandene Stufenanlagen aus Naturstein sollten erhalten bleiben.

### **Empfohlen**

- Stufen aus Naturstein, Beton, Holz
- leichte Konstruktionen aus Metall oder Holz in dunkel-matter Farbgebung

### **Abweichend hinnehmbar**

- massive Konstruktionen, Sonderstähle

### **Nicht hinnehmbar**

- Stufen und Konstruktionen aus Kunststein, Kunststoff und Aluminium
- Plattenverkleidungen
- glänzende und grellfarbige Materialien
- tropische Hölzer



## **5. TECHNISCHE ANLAGEN**

Unter der Begrifflichkeit sind aktuell vor allem Solar- oder Photovoltaikanlagen zu verstehen. Aus umwelttechnischen Gesichtspunkten ist dies zu begrüßen, jedoch stellen die Anlagen oft eine optische Beeinträchtigung der Dachlandschaft dar. Um dem entgegenzuwirken, ist die Installation solcher Anlagen auf das technisch erforderliche Maß zu beschränken. Solarmodule sollten, wenn möglich, auf Nebengebäuden und den straßenabgewandten Seiten angebracht werden. Technische Anlagen wie Antennen und Sat-Schüsseln sind heute nur noch selten vorzufinden. Sie sind gestalterisch unterzuordnen und filigran auszuformulieren. Werden diese Anlagen nicht mehr genutzt, sollten sie rückgebaut werden.

### **5.1 Anlagen zur Energieerzeugung**

#### **Empfohlen**

- dachflächenparallele Module als "In-Dach-Anlage"
- rechteckige geschlossene Fläche auf nicht glänzenden Konstruktionen

#### **Abweichend hinnehmbar**

- dachflächenparallele "Auf-Dach-Anlagen"
- straßenseitige Anlagen, wenn nur ein kleiner Teil der Dachseite bedeckt wird

#### **Nicht hinnehmbar**

- glänzende Anlagen
- Werbeaufschriften

### **5.2 Antennen**

#### **Empfohlen**

- unauffällige, nicht glänzende und nicht reflektierende Konstruktionen
- Sat-Anlagen in Ziegelfarbe des Daches

#### **Abweichend hinnehmbar**

- vom öffentlichen Raum einsehbare Anlagen

#### **Nicht hinnehmbar**

- glänzende Anlagen
- Werbeaufschriften



### **III DER FREIRAUM**

Das Erscheinungsbild und die Atmosphäre eines Ortes werden neben den städtebaulichen Eigenheiten und dem Charakter der Einzelbauten auch maßgeblich vom Umfeld der Gebäude bestimmt. Speziell der einsehbare Übergangsbereich der Grundstücke zum öffentlichen Raum prägt das Ensemble einer Ortschaft. Einfriedungen, befestigte und unbefestigte Flächen, Möblierungen und Kleinarchitekturen gilt es daher genauer zu untersuchen.

Freiräume sollten von Einbauten möglichst freigehalten werden. Ihre Herstellung, Erhalt und Pflege stehen in direktem Zusammenhang mit den Gebäuden, sie erzeugen zusammen ein charakteristisches Gesamtbild. Freiräume leisten weiterhin einen wertvollen Beitrag zur Ökologie.



## 1. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen dienen als Abgrenzung von der öffentlichen Fläche zur privaten Anlage und unterstreichen die ortseigene Raumstruktur, indem klare Kanten gesetzt werden. Sie werden zur Straße hin durch Zäune, Mauern und Hecken gebildet. Höhe und Gestaltung der Einfriedungen stehen immer in engem Zusammenhang mit den dazugehörigen Gebäuden. Türen und Tore setzen das Gestaltungsbild der Einfriedungen fort.

Im historischen Ortskern von Stadtsteinach sind kaum Einfriedungen vorzufinden, da durch die geschlossene Bauweise private Freiräume fast ausschließlich im rückwärtigen Grundstücksbereich vorzufinden sind. Einfriedungen finden sich somit in den neuzeitlichen Baugebieten und in den Siedlungen zwischen Stadtmauer und Flussläufen.

### Empfohlen

- Zäune aus senkrechten Holzlatten oder Metallstäben bis zu einer Höhe von 1,20 m; Farbgebung dunkel-matt; Lattenbreite und Abstände je 4 - 8 cm; es ist auf eine schlichte Ausformung der Zäune in Anlehnung an traditionelle Bauweisen zu achten.
- einheimische Hecken
- Mauern und Sockel (max. 25 cm Höhe) aus Sandstein oder anderen regionalen Natursteinen
- Mauern mit einfach verriebenem Kalk- oder Mineralputz
- harmonische Kombinationen aus Mauer, Zaun und Hecke
- Historische Eckpfeiler, Mauersockel und Geländer sind zu erhalten
- Die Ausbildung einer Raumkante kann durch das Hinterpflanzen der Zäune mit Stauden, Sträuchern oder Heckengehölzen betont werden.

### Abweichend hinnehmbar

- Zäune aus Maschendraht, Doppelstabmatten o.ä. nur in rückwärtigen Bereichen
- Betonmauern, Mauern mit einer Höhe bis zu 2m

### Nicht hinnehmbar

- Zäune und Mauern aus Kunststoff
- großflächige Elemente und Module
- glänzende und grellfarbige Materialien



## **2. BEFESTIGTE FLÄCHEN**

Befestigte Flächen dienen der Sicherung von Zufahrten, Wegen und Sitzplätzen. Sie sind nur in der dafür erforderlichen funktionalen Größe auszubilden und mit unbefestigten Flächen zu kombinieren. Randbereiche sind als Grünflächen auszubilden.

Die Wahl der Belagsoberfläche hat enorme Auswirkungen auf den Charakter des Raumes. Aus ökologischen Gründen sind gerade heutzutage teilversiegelte Flächen sinnvoll. Materialien für private Hofeinfahrten, Zugänge und sonstige in den öffentlichen Raum ragende private Flächen sind vor Ausführung ausreichend groß zu bemustern und abzustimmen.

Vorhandene historische Natursteinpflaster sind zu erhalten bzw. wiederzuverwenden.

### **Empfohlen**

- Pflaster aus Naturstein; bei der Verwendung von Kleinsteingranit ist eine traditionelle Verlegeweise (z.B. Segmentbögen) wünschenswert.
- qualitätvolles Betonpflaster
- Es ist auf eine ausreichend große Fugenbreite zu achten, damit Oberflächenwasser gut versickern kann. Begrünte Fugen sind zudem sehenswert und ökologisch wertvoll.
- wassergebundene Decken, Schotterrasen, Kies
- Holzterrassen (kein Tropenholz)
- Befestigte Flächen können zudem durch das Aufstellen von Pflanztrögen oder Hochbeeten ökologisch und gestalterisch aufgewertet werden.

### **Abweichend hinnehmbar**

- Verbundpflaster, aber nur in nicht öffentlich einsehbaren Teilbereichen

### **Nicht hinnehmbar**

- Asphalt
- weißer oder gefärbter Zierkies und Zierschotter
- Vulkangestein, sonstige exotische Steine
- Kunststoffplanken
- Großflächige Kies- und Schotterschüttungen



### **3. UNBEFESTIGTE FLÄCHEN**

Freiräume bestehen überwiegend aus unbefestigten Flächen. In Stadtsteinach finden sich größere Freiflächen vor allem an den Uferbereichen der Wasserläufe. Aber auch private Haus- und Vorgärten außerhalb des Altstadtkerns gehören zu den unbefestigten Flächen. Früher wurden diese traditionell als Nutzgärten angelegt, Zier- und Blumenbeete gab es nur in Randbereichen. Heutzutage ist die Zierde von größerer Bedeutung, das Bepflanzen mit einheimischen Gehölzen und Stauden sowie eine möglichst unbefestigte Oberfläche sind dabei zu beachten. Berankungen von Fassaden und Einfriedungen werden in die Gestaltung miteinbezogen.

Ortsbildprägender und charakteristischer Baumbestand ist zu erhalten und zu pflegen.

#### **Empfohlen**

- Großbäume in privaten Höfen, die mit ihrer Krone in den Straßenraum wirken, sollen zur Durchgrünung des Ortes erhalten, bzw. nachgepflanzt werden. Dafür eignen sich heimische Laubbäume wie Ahorn, Buche, Eiche oder Linde. Kastanien und Platanen stammen zwar ursprünglich nicht aus Europa, sind aber mittlerweile heimisch geworden. Es ist dabei zu beachten, dass die Fassade durch die Gehölze nicht verdeckt wird.
- Kletter- und Rankpflanzen an Spalieren aus dunkel-mattem Holz oder Drahtseilen
- Pflanzbeete mit heimischen Stauden und Gehölzen
- Die Grüngürtel an den Wasserläufen sind zu erhalten und zu pflegen.

#### **Abweichend hinnehmbar**

- Nadelgehölze in Randbereichen als Solitäre
- hohe Ziergräser

#### **Nicht hinnehmbar**

- Lebensbäume wie Thujen und andere standortfremde Sorten und Arten
- weißer oder gefärbter Zierkies bzw. Schotter
- Vulkangestein, sonstige exotische Steine



## 4. KLEINARCHITEKTUR

Dabei handelt es sich um untergeordnete Bauteile wie z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen, Carports, Mülltonneneinhausungen und Fahrradunterstellplätze. Sie fügen sich in Maß, Form und Farbe in das Gestaltungsbild und die Umgebung ein.

### Empfohlen

- leichte Konstruktionen aus Holz und/ oder nicht glänzendem Stahl
- Grundfläche bis zu 15m<sup>2</sup>, Höhe bis zu 3m

### Abweichend hinnehmbar

- massive Konstruktionen
- Betonkonstruktionen

### Nicht hinnehmbar

- Konstruktionen aus Kunststoff und Aluminium
- spiegelnde, gefärbte, gewölbte oder stark strukturierte Gläser
- glänzende und grellfarbige Materialien



# DENKMALLISTE

## Baudenkmäler

- E-4-77-156-1** **Ensemble Altstadt Stadtsteinach.** Stadtsteinach wurde als Wirtschaftszentrum des Frankenwald-Rodungsgebietes im 11./12. Jh. auf einer Erhebung am Zusammenfluss von Steinach und Zaubach gegründet. Spätestens Anfang des 14. Jh. wurde die Siedlung als bambergischer Amtssitz zur Stadt erhoben und befestigt. Der Altort besitzt bis heute innerhalb der Stadtmauer drei Schwerpunkte: Den Marktplatz in der Mitte, der Kirchengrund im Süden und das Amtsschloss im Norden. Die Hauptstraße und die Kulmbacherer Straße führen auf den erhöht gelegenen, nahezu quadratischen Marktplatz. Dieser ist von meist traufständigen Wohn- und Geschäftshäusern umstanden. In der Nähe der neubarocken Pfarrkirche, die, obwohl abseits positioniert, mit ihrem Turm stark in den Marktplatz einwirkt, sind das Pfarrhaus mit Pfarrgarten, das Benefiziatenhaus und das Schulhaus angeordnet. Im Bereich der ehemaligen Fronveste des 16. Jh., von der sich Teile erhalten haben, befinden sich das Kastenamt und das Amtsgericht des 18. Jh. sowie das dazugehörige Amtsgefängnis der Gründerzeit. Der Marktplatz und die platzartig aufgeweitete Straßeneinmündung vor dem Amtsschloss werden durch Brunnen des 18. Jh. zusätzlich als städtebauliche Schwerpunkte aufgewertet.
- D-4-77-156-3** **An der Zaubach 4.** Wohnstallhaus, giebelständiger eingeschossiger Halbwalmdachbau, bez. 1828.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-1** **Burggraben; Knollenstraße.** Fragmente der ehemaligen Stadtmauer, Brockenquaderwerk, Rundturm mit sandsteingerahmten Schlüsselscharten, im Kern 13./14. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-4** **Dammweg 3.** Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau, Sandsteinrahmungen, bez. 1765.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-5** **Dammweg 5; Nähe Mühlbach.** Parthemühle, zweigeschossiger Walmdachbau, Sandsteinrahmungen, 2. Drittel 18. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-6** **Dammweg 10.** Wegkapelle, Putzbau mit Zeltdach, bez. 1775; mit Ausstattung; zugehörig zu Nr. 5.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-7** **Forstamtstraße 1.** Wohnhaus, zweigeschossiger Traufseitbau mit Mansarddach, bez. 1787; vgl. Ensemble Marktplatz.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-8** **Forstamtstraße 2.** Wohnhaus, zweigeschossiger Traufseitbau mit Mansarddach, Sandsteingliederung, um 1800; vgl. Ensemble Marktplatz.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-9** **Forstamtstraße 3.** Wohnhaus, zweigeschossiger Giebelbau mit Fachwerkgiebel, 17.-18. Jh.; Torbogen.  
**nachqualifiziert**

- D-4-77-156-10** **Forstamtstraße 4; Forstamtstraße; Nähe Forstamtstraße.** Forstamt, stattlicher dreigeschossiger Halbwalmdachbau mit Sandsteinrahmungen und Eckpilastern, Fachwerkgiebeltrapez, 1916, Kellerteile des Altbaus, 18. Jh.; Nebengebäude; Einfriedung.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-11** **Forstamtstraße 7.** Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau über Hakengrundriß, geohrte Sandsteinrahmungen, wohl 1734.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-12** **Forstamtstraße 8.** Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau, Sandsteinrahmungen, 17.-18. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-14** **Forstamtstraße 15.** Wohnhaus, zweigeschossiger Giebelbau, Sandsteinrahmungen, Fachwerkgiebel, 17./18. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-15** **Friedhofstraße 8.** Wohnhaus, kleiner zweigeschossiger Satteldachbau, 18. Jh.; Hausfigur, 18. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-18** **Hauptstraße 1.** Hausfigur, Immaculata, mittleres 18. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-19** **Hauptstraße 2.** Wohnhaus, zweigeschossiger Traufseitbau, Sandsteinrahmungen, Fachwerkgiebel, 18. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-20** **Hauptstraße 4.** Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Fachwerkobergeschoß, spätes 18. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-21** **Hauptstraße 5.** Wappenrelief, bez. 1681.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-22** **Hauptstraße 7; Hauptstraße 9; Hauptstraße 11; Hauptstraße 13.** Ehem. Amtshaus, seit 1946 Landratsamt, mehrteilige Anlage, straßenseitig langgestreckter zweigeschossiger Walmdachbau mit Sandsteinrahmungen, 1755-65 von Johann Conrad Fink, bez. 1755.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-23** **Hauptstraße 8.** Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Sandsteinrahmungen, bez. 1670 und 1777.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-24** **Hauptstraße 9.** Ehem. Amtsgericht, hoher dreigeschossiger Traufseitbau, im Kern mittleres 16. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-25** **Hauptstraße 10; Hauptstraße 12.** Bierwirtschaft Melchior Schneider, zweigeschossiger Walmdachbau über Hakengrundriß, bez. 1709, Umbauten des späten 19. Jh.  
**nachqualifiziert**

- D-4-77-156-26** **Hauptstraße 11.** Ehem. Amtsgerichtsgefängnis, später Landpolizei, dreigeschossiger Satteldachbau, 1886/87, im Kern 16. Jh., rückwärtig ehem. Rundturm, zur Fronfeste gehörig.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-27** **Hauptstraße 20.** Wohnhaus, zweigeschossiger Mansardwalmdachbau mit gehörten Sandsteinrahmungen, bez. 1757.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-30** **Kellerweg 2.** Wohnstallhaus, eingeschossiger Halbwalmdachbau, bez. 1814.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-31** **Kirchplatz 1.** Kath. Stadtpfarrkirche St. Michael, Neurokoko-Putzbau mit Sandsteingliederung, 1904-05 von Josef Schmitz unter Verwendung älterer Bauteile; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-32** **Kirchplatz 2.** Pfarrhof, zweigeschossiger Walmdachbau mit Sandsteingliederungen, 1721-23, bez. 1721; mit Ausstattung; Rundturm.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-33** **Kirchplatz 4.** Kath. Marienkapelle, Satteldachbau mit Sandsteinrahmungen, Dachreiter, Apsis wohl 13. Jh., sonst 1690, bez. 1690; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-34** **Kirchplatz 5.** Benefiziatenhaus, zweigeschossiger Walmdachbau, Eckquaderung, Sandsteinrahmungen, um 1840.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-35** **Kronacher Straße 2.** Ehem. Café Hotel Kette, zweigeschossiger Walmdachbau mit Sandsteinrahmungen, bez. 1810.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-36** **Kronacher Straße 12.** Wohnhaus, langgestreckter zweigeschossiger Satteldachbau, im Kern eingeschossiger Bau mit Sandsteingliederung und Zwerchhaus, frühes 19. Jh.; Kapelle im Zwerchhaus.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-38** **Kulmbacher Straße 1.** Ehem. Rathaus, zweigeschossiger Traufseitbau mit Mansarddach, Sandsteinrahmungen, Dachreiter, nach 1821; vgl. Ensemble Marktplatz.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-39** **Kulmbacher Straße 3.** Ehem. Gasthaus Zum Löwen, zweigeschossiger Mansardwalmdachbau mit gegliederter Sandsteinquaderfassade, bez. 1801.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-40** **Kulmbacher Straße 9.** Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkgiebel, 1. Hälfte 19. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-41** **Kulmbacher Straße 11.** Ehem. Wohnhaus, jetzt Heimatmuseum, zweigeschossiger Walmdachbau mit Fachwerkobergeschoß, 19. Jh.  
**nachqualifiziert**

- D-4-77-156-53** **Marktplatz.** Marktbrunnen, Sandsteinbecken mit Sandsteinstatue des hl. Christophorus, 18. Jh.; mit Brunnenstein, Sandstein, 1713.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-42** **Marktplatz 1.** Ehem. Badhaus, nach Brand 1864 wieder instandgesetzt, zweigeschossiger Traufseitbau mit Sandsteinrahmungen der Fenster spätes 18. Jh., bez. 1867.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-43** **Marktplatz 5.** Wohnhaus, stattlicher zweigeschossiger Mansardwalmdachbau, Sandsteinrahmungen, spätes 18. Jh., im Kern älter.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-44** **Marktplatz 7.** Wohnhaus, zweigeschossiger Giebelbau mit Sandsteinrahmungen, bez. 1807.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-45** **Marktplatz 8.** Wohl ehem. Stadtschreiberhaus, heute Rathaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Sandsteinrahmungen, 1. Hälfte 18. Jh.; Neubau 1969 unter Erhaltung alter Bauteile.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-46** **Marktplatz 9.** Wohnhaus, zweigeschossiger Traufseitbau mit Mansarddach, um 1800.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-47** **Marktplatz 10.** Wohnhaus, zweigeschossiger Traufseitbau, Sandsteinrahmungen, Mansarddach, um 1800.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-48** **Marktplatz 11.** Wohnhaus, zweigeschossiger Traufseitbau mit Mansarddach, Sandsteinrahmungen, bez. 1799.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-49** **Marktplatz 12.** Gasthof Zum goldenen Hirschen, zweigeschossiger Sandsteinquaderbau mit traufseitigem Mansarddach, bez. 1798; zugehöriger Ausleger, Schmiedeeisen.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-50** **Marktplatz 12; Marktplatz 14.** Doppelwohnhaus, zweigeschossiger Traufseitbau mit Mansarddach, um 1800.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-52** **Marktplatz 16; Marktplatz 17.** Ehem. Gasthaus zum Weissen Ross, später Postamt, zweigeschossiger Walmdachbau über Hakengrundriß, geohrte Sandsteinrahmungen, bez. 1737.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-28** **Nähe Hauptstraße.** Andreasbrunnen, Sandsteinbecken mit Postament, spätes 18. Jh.; Sandsteinstatue des Hl. Andreas, 1. Hälfte 18. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-58** **Nähe Kirchplatz.** Marter, Sandsteinsäule, bez. 1746; Kirchplatz 2.  
**nachqualifiziert**
- D-4-77-156-55** **Staffel 2.** Ehem. Schulhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Sandsteingliederung, 1821/22, bez. 1821; vgl. Ensemble Marktplatz.  
**nachqualifiziert**

## **Bodendenkmäler**

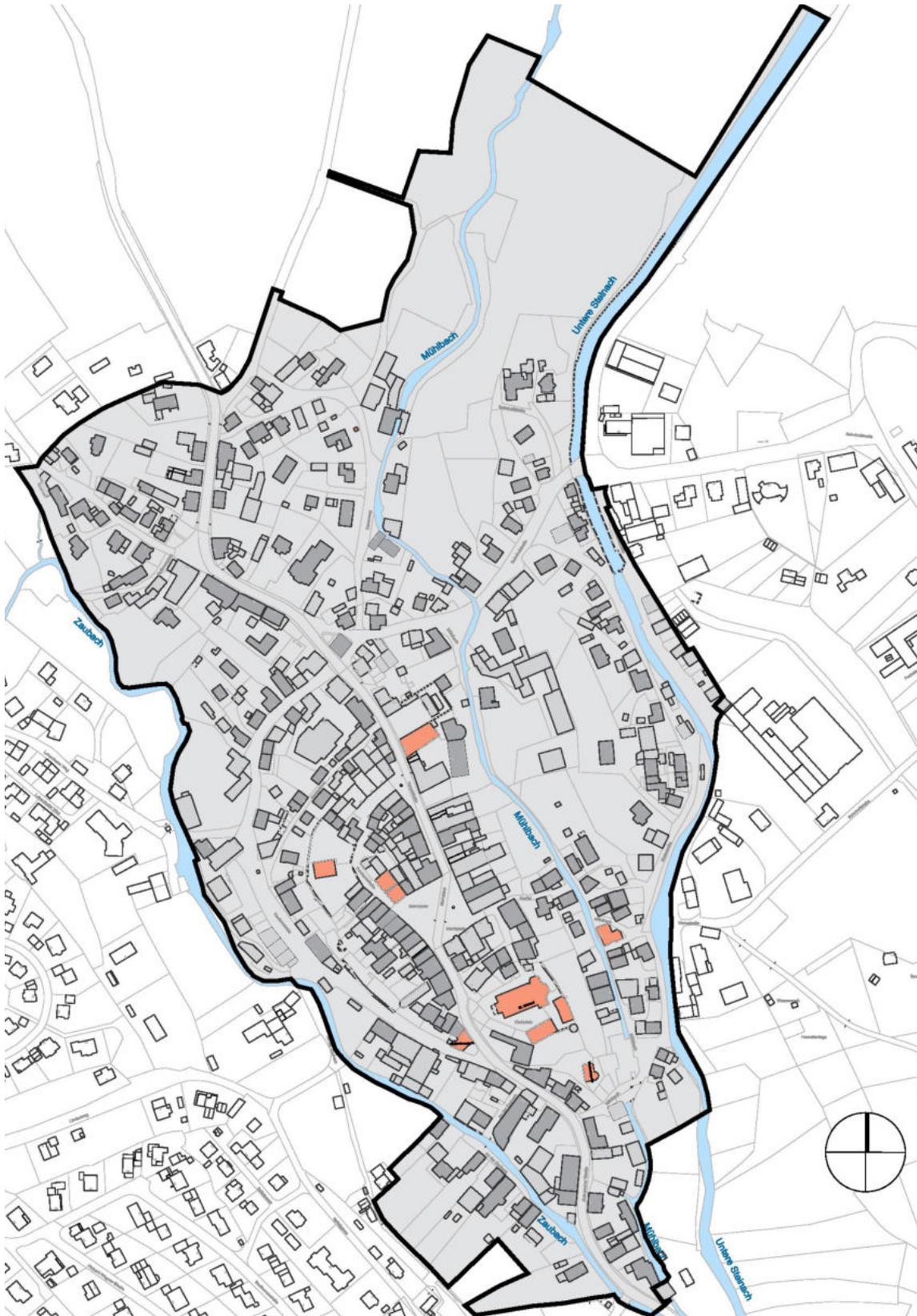
- D-4-5835-0040** Untertägige Teile bestehender Stadtmauerpartien und Fundamente abgegangener Abschnitte der spätmittelalterlichen Stadtbefestigung von Stadtsteinach.  
**nachqualifiziert**
- D-4-5835-0104** Untertägige Teile der mittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Marienkapelle in Stadtsteinach.  
**nachqualifiziert**
- D-4-5835-0105** Fundamente mittelalterlicher Vorgängerbauten der Kath. Pfarrkirche St. Michael in Stadtsteinach sowie Körpergräber des Mittelalters und der frühen Neuzeit.  
**nachqualifiziert**
- D-4-5835-0106** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile im Bereich der Altstadt von Stadtsteinach.  
**nachqualifiziert**

## **VERFAHRENSVERMERKE**

### **1. ABWEICHUNGEN**

Abweichungen von den Empfehlungen der Gestaltungsfibel sind in Abhängigkeit von den städtebaulichen, baulichen und konstruktiven Gegebenheiten sowie bei spezifischen berechtigten individuellen Anforderungen möglich, wenn das Ziel der Fibel diesen nicht entgegensteht und die Maßnahmen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Abweichungen werden auf der Grundlage der Generalklausel textlich, bildlich oder zeichnerisch begründet.

## 2. SANIERUNGSGEBIET



Stadt Stadtsteinach

Sanierungsgebiet „Altstadt zwischen Steinach und Zaubach“

Gebietsabgrenzung

Behelfsplan zur Orientierung ohne Maßstab

BFS+ GmbH, Bamberg 2023

### **3. ABLAUSCHSCHEMA FÖRDERPROGRAMM**

- 1. Kontaktaufnahme zum Stadtumbaumanagement**
  - Abklären des Sanierungsvorhabens
  - Prüfen der Förderfähigkeit
- 2. Kostenlose Sanierungsberatung**
  - Architektenberatung—was soll getan werden und wie?
- 3. Beratungsprotokoll**
  - Sanierungskonzept als Grundlage für die weitere Planung
- 4. Planung und Kostenermittlung**
  - erforderliche Planunterlagen erstellen
  - Angebote einholen (3 pro Gewerk)
- 5. Einreichen Förderantrag bei der Stadt Stadtsteinach**
- 6. Sanierungsvereinbarung zwischen Stadt und Antragsteller:in**
- 7. Bauphase**
- 8. Verwendungsnachweis**
  - Vorlage der Rechnungen
  - Zahlungsnachweise
  - Nachher-Fotos
- 9. Stellungnahme der Sanierungsberatung**
- 10. Auszahlung der Fördermittel**

Ihre Ansprechpartner:innen für Rückfragen finden Sie im Rathaus

#### **Stadtumbaumanagement**

Anna Weinberger  
0151 56125615  
weinberger@planwerk.de

#### **Geschäftsleitung**

Florian Puff  
09225 957817  
puff@stadtsteinach.de

## **4. KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM (SATZUNG)**

### **Kommunales Förderprogramm der Stadt Stadtsteinach**

Zum Schutz und zur Pflege des städtebaulichen und baukulturellen Erbes

Zur Förderung und Entwicklung der städtebaulichen und baulichen Qualitäten

Zur qualitätvollen Fortschreibung der Baugeschichte und Aufwertung des Ortsbildes

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des kommunalen Förderprogramms wird durch das festgesetzte Sanierungsgebiet in Stadtsteinach gebildet.

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

Zweck des kommunalen Förderprogramms ist die Sicherung, die erhaltende Sanierung und die Verbesserung von ortsbildprägenden, erhaltenswerten und strukturbildenden Gebäuden und die Bewahrung der Vielfalt an historischen Bauformen unter Berücksichtigung des typischen Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte.

Der Einsatz von Elementen und Materialien zeitgenössischer Architektur kann in Übereinstimmung mit der Umgebung auch gefördert werden, wenn es sich in Bezug auf Form, Maßstab, Material, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander sowie Farben harmonisch in das Gesamtbild einfügt.

Ziel ist es, die Bereitschaft der Bürger zur Ortsbildpflege zu fördern und die städtebauliche Entwicklung des Ortskerns zu unterstützen.

#### **§ 3 Gegenstand der Förderung**

(1) In das Förderprogramm einbezogen sind alle privaten baulichen Maßnahmen, die im Fördergebiet liegen und den Zielen der Sanierung entsprechen.

(2) Im Rahmen dieses kommunalen Förderprogramms können folgende Maßnahmen, die einer gestalterischen Verbesserung dienen, gefördert werden:

1. Maßnahmen zur erhaltenden Sanierung vorhandener Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude mit ortsbildprägendem, erhaltenswertem und strukturbildendem Charakter. Dazu gehören Maßnahmen an Fassaden, Fenstern und Türen, Dächern und Dachaufbauten, Werbeanlagen, Hoftoeren und Hofeinfahrten, Einfriedungen und Außentreppen.
2. Anlage bzw. Neugestaltung von Vor- und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, wie z.B. durch ortstypische Begrünung und Entsiegelung.
3. Der Rückbau von nicht erhaltenswerten Nebengebäuden ist förderfähig, sofern mit dem Abbruch die Schaffung von Grünflächen verbunden ist.
4. Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit öffentlich zugänglicher Bereiche (z.B. barrierefreie Zugänge zu Läden).

(3) Das Förderprogramm gilt nicht für Neubauten. Reiner Bauunterhalt ist nicht förderfähig.

#### **§ 4 Grundsätze der Förderung**

(1) Die geplante Gesamtmaßnahme muss den Sanierungszielen sowie den Grundzügen des Ergebnisses der durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen entsprechen. Weiter muss im Vorfeld eine umfassende Sanierungsberatung durchgeführt worden sein.

(2) Werden an einem Objekt (Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit) mehrere Teilmaßnahmen durchgeführt, wie z.B. Sanierung der Fenster und Dacheindeckung, so gilt dies als Gesamtmaßnahme. Zeitlich ist eine Gesamtmaßnahme spätestens nach fünf Jahren abzuschließen.

(3) Die Substanz der baulichen Anlagen, für die eine Förderung beantragt wird, muss noch soweit erhaltenswert sein, dass eine Maßnahme nach § 3 gerechtfertigt ist.

(4) Für eine Inanspruchnahme von Fördermitteln für den Bereich Instandsetzung ist Voraussetzung, dass die ganzheitliche Gestaltung der Fassade inklusive Fenster und Türen, des Daches sowie der Außenanlagen den gestalterischen Sanierungszielen entspricht. Kostenbestandteile von Maßnahmen im Gebäudeinneren, beispielsweise Innenwände oder Haustechnik, sind nicht förderfähig.

(5) Maßnahmen nach § 3 werden nur gefördert, soweit durch die angestrebte städtebauliche Zielsetzung Mehrkosten gegenüber einem normalen, zumutbaren Bauunterhalt entstehen und nicht vorrangig andere Förderprogramme eingesetzt werden können.

(6) Maßgeblich für eine Förderung ist die wesentliche Verbesserung des Gesamterscheinungsbildes des Objektes und eine positive Wirkung auf den öffentlichen Raum.

#### **§ 5 Förderung**

(1) Die Förderung erfolgt ausschließlich in Form von Zuschüssen. Auf die Förderung dem Grunde nach besteht kein Rechtsanspruch. Die Förderung wird im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel bewilligt.

(2) Eine Förderung nach diesem Programm ist ausgeschlossen für Gebäude, die umfassend instandgesetzt werden und für die anderweitige Zuschüsse für eine Privatsanierung nach dem Städtebauförderungsprogramm gegeben werden oder wurden.

(3) Gefördert werden nur Maßnahmen, die den einschlägigen Rechtsvorschriften, den Zielen der Innerortsanierung und den Festlegungen der vorausgegangenen gestalterischen Sanierungsberatung entsprechen. Dazu wird in Bauberatungen der Kommune mit dem Sanierungsbeauftragten die Ausführungsart festgelegt.

(4) Anrechenbar sind die reinen Baukosten (brutto) einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer sowie die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen mit bis zu 18 v.H. der reinen Baukosten. Die Baukosten beziehen sich auf die förderfähigen Maßnahmen gemäß § 3.

(5) Es können pauschal bis zu 30% der anrechenbaren Ausgaben als förderfähige Kosten anerkannt werden.

Die Höchstförderung beläuft sich auf 30.000,00 € brutto je Objekt und Gesamtmaßnahme. Sofern der Zu-

wendungsempfänger vorsteuerabzugsberechtigt ist, vermindert sich die Höchstfördersumme um den jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuersatz.

(6) Mehrfachförderungen dürfen den sich aus Absatz 5 ergebenden Höchstbetrag nicht übersteigen.

(7) Gefördert werden nur Maßnahmen mit anrechenbaren Gesamtkosten von mindestens 2.500,00 €. Bei Eigenleistungen sind nur die Materialkosten anrechenbar, keine Werkzeugkosten oder Arbeitszeit. Bei allen Maßnahmen ist die Vorlage von 3 Angeboten pro Gewerk notwendig.

## **§ 6 Zuwendungsempfänger**

Zuwendungsempfänger können alle Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigte, als natürliche oder juristische Personen des privaten oder öffentlichen Rechts, mit Ausnahme der Bundesrepublik Deutschland und des Freistaates Bayern sein.

## **§ 7 Zuständigkeit**

Zuständig für die Entscheidung über die Förderung dem Grunde, der Art und dem Umfang nach ist die Stadt Stadtsteinach.

## **§ 8 Sanierungsberatung**

(1) Um zu gewährleisten, dass die jeweils geplanten Maßnahmen fachgerecht und gestalterisch qualitativ voll durchgeführt werden, geht den privaten Sanierungsvorhaben eine Sanierungsberatung des Antragstellers voraus.

(2) Inhalt der Sanierungsberatung ist u.a. die Erfassung und Bewertung des Bestandes, die Zusammenstellung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen, die Abstimmung bzw. Formulierung eines abschließenden Sanierungsvorschlags sowie eine Empfehlung zum Förderumfang.

(3) Die Sanierungsberatung erfolgt durch ein externes Fachbüro, das durch die Stadt Stadtsteinach beauftragt wird. Die Sanierungsberatung ersetzt nicht die für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme erforderlichen Planungsleistungen. Die Sanierungsberatung ist verpflichtend. Über das Ergebnis der Sanierungsberatung wird ein Protokoll verfasst.

(4) Die Sanierungsberatung ist für den Antragsteller grundsätzlich kostenfrei.

## **§ 9 Antragstellung**

(1) Die Bewilligungsbehörde ist die Stadt Stadtsteinach.

(2) Antragsberechtigt ist der Eigentümer des Objektes, baurechtliche Genehmigungen bzw. eine denkmalrechtlich Erlaubnis werden durch dieses Verfahren nicht ersetzt.

(3) Anträge auf Förderung sind nach vorheriger fachlicher Beratung durch die Kommune und den Sanierungsbeauftragten vor Beginn der Maßnahme bei der Stadt Stadtsteinach schriftlich einzureichen. Die Kommune und der Sanierungsbeauftragte prüfen einvernehmlich, ob die privaten Maßnahmen den Zielen des kommunalen Förderprogramms entsprechen.

(4) Die Rangfolge der jährlichen Förderobjekte richtet sich nach dem Eingang der vollständig eingereichten Anträge bei der Stadt.

(5) 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 1:500 / 1:1.000.
3. Alle für die Beschreibung der Maßnahmen notwendigen Pläne, insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne nach Maßgabe der Sanierungsberatung.
4. Kostenschätzung und 3 Angebote pro Gewerk von einschlägigen Firmen. Abgeleitet aus dem Haushaltsrecht gelten die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit. Die Unterlagen müssen prüfbar sein.
5. Ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden. Gegebenenfalls sind die Bewilligungsbescheide beizufügen.
6. Nachweis über die Inanspruchnahme der Sanierungsberatung bei der Kommune.
7. Eigentumsnachweis oder Bevollmächtigung.
8. Vorliegende/ beantragte Genehmigungen (z.B. denkmalrechtliche Erlaubnis, Baugenehmigung)
9. Fotos des Bestands.

(6) Die Anforderungen weiterer Angaben oder Unterlagen bleiben im Einzelfall vorbehalten.

## **§ 10 Sanierungsvereinbarung**

(1) Voraussetzung für die Förderung ist der Abschluss einer Sanierungsvereinbarung zwischen dem Antragsteller und Stadt Stadtsteinach.

(2) Inhalt der Sanierungsvereinbarung ist der abgestimmte Sanierungsvorschlag, der Kosten- und Finanzierungsplan, die Höhe der Förderung sowie die Festlegung einer Bindefrist von mindestens 10 Jahren, in der das Ergebnis der geförderten Sanierung ihrem Inhalt und Zweck nach nicht verändert werden darf.

(3) Über den Abschluss der Sanierungsvereinbarung entscheidet der Stadtrat durch Beschluss.

## **§ 11 Durchführung der Maßnahme**

(1) Mit der Maßnahme darf erst **nach** Abschluss der Sanierungsvereinbarung mit der Stadt Stadtsteinach oder nach Erteilung eines vorzeitigen Maßnahmenbeginns durch die Stadt Stadtsteinach sowie der ggf.

erforderlichen Zustimmungen und Genehmigungen (z.B. denkmalschutzrechtliche Erlaubnis, Baugenehmigung) begonnen werden.

(2) Maßnahmen, die bereits begonnen wurden, bevor die Zustimmung zum Beginn erteilt wurde oder eine Bewilligung vorlag, können nicht gefördert werden.

(3) Als Maßnahmenbeginn zählt die Auftragsvergabe von Bauleistungen.

## **§ 12 Auszahlung**

(1) Der Förderbetrag wird nach Beendigung der Fördermaßnahme und Prüfung des Verwendungsnachweises durch die Kommune ausbezahlt. Spätestens innerhalb von drei Monaten nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist der Verwendungsnachweis vorzulegen. Bei längerfristigen Maßnahmen kann in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise eine Zwischenabrechnung und -auszahlung ermöglicht werden.

(2) Die Auszahlung der Fördermittel unterbleibt, wenn die Ausführung ganz oder teilweise nicht der Bewilligungsgrundlage entspricht. Maßgeblich ist die fachtechnische Beurteilung der Sanierungsberatung und der Stadt Stadtsteinach. Sofern eine Zwischenauszahlung erfolgte, werden Fördermittel gem. § 13 Abs. 5 zurückgefordert.

(3) Der Verwendungsnachweis ist formlos und muss folgende Unterlagen beinhalten:

1. Aufstellung der angefallenen Kosten unter Angabe der ausführenden Firma, Tätigkeit
2. Rechnungen (Originalbelege) und Zahlungsnachweise (z.B. Kontoauszüge)
3. Fotos nach Durchführung der Maßnahme
4. Stellungnahme der Sanierungsberatung

(4) Ergibt der Kostennachweis, dass die tatsächlichen entstandenen, förderfähigen Kosten geringer sind als die in der Sanierungsvereinbarung veranschlagten Beträge, so werden die Zuschüsse entsprechend anteilig gekürzt. Bei einer Kostenmehrung ist eine Erhöhung des bewilligten Zuschusses nicht möglich.

## **§ 13 Pflichten – Verstöße – Fördervoraussetzungen**

(1) Die durch Zuschüsse gedeckten Instandsetzungs- und Modernisierungskosten dürfen nicht auf die Miete umgelegt werden.

(2) Die gewährte Zuwendung unterliegt einer Bindungsfrist von 10 Jahren ab Fertigstellung. Bei Veräußerung des Grundstücks ist die Bindungsfrist auf den Rechtsnachfolger zu übertragen. Der jeweilige Eigentümer verpflichtet sich, die Zuwendung anteilig zurück zu zahlen, wenn das Grundstück vor Ablauf der Zweckbindung anderen Zwecken zugeführt wird.

(3) Als Fördervoraussetzung gelten die Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) sowie die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (AnBest-P). Die Publikationsvorschriften sind einzuhalten.

(4) Die Stadt Stadtsteinach kann verlangen, dass während der Bauzeit und nach Abschluss der Maßnahme

eine von ihr zur Verfügung gestellte Publikationstafel am Gebäude angebracht wird.

(5) Der Bewilligungsbescheid kann bei einem Verstoß gegen diese Richtlinien oder gegen Auflagen und Bedingungen des Bewilligungsbescheids und bei einer zweckfremden Verwendung der bewilligten Mittel jederzeit widerrufen werden. Die ausgezahlten Zuschüsse sind dann in voller Höhe einschl. des gesetzlichen Zinssatzes gemäß § 246 BGB zurück zu zahlen.

## **§ 14 Fördervolumen**

(1) Das jährliche Fördervolumen wird durch Beschluss des Stadtrates mit Aufstellung des jeweiligen Haushaltsplans festgelegt.

(2) Bei Änderungen von Bestimmungen dieses Förderprogramms behalten bereits erteilte Förderzusagen ihre Gültigkeit.

## **§ 15 Inkrafttreten**

Dieses kommunale Förderprogramm der Stadt Stadtsteinach tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Stadtsteinach, den 31.05.2022

gez.

R. Wolfrum

1. Bürgermeister

## 5. DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Wenn Sie Maßnahmen an Ihrem Objekt planen, bitten wir Sie, frühzeitig Kontakt mit der Stadt Stadtsteinach aufzunehmen. Bitte beachten Sie folgende Voraussetzungen und Grundlagen, die für eine Förderung notwendig sind:

- Voraussetzung ist der Abschluss einer Sanierungsvereinbarung vor Beginn der Maßnahme.
- Förderzusagen ersetzen nicht die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen.
- Auf Förderung besteht kein Rechtsanspruch.
- Förderungen sind nur im Sanierungsgebiet möglich.
- Förderung kann nur bei Einhaltung der Sanierungsziele in Aussicht gestellt werden.
- Empfehlungen der Gestaltungsfibel müssen eingehalten werden und eine baulich-gestalterische Aufwertung darstellen.
- Neubauten sind nicht förderfähig, jedoch Elemente und Materialien zeitgenössischer Architektur, die sich harmonisch in das Gesamtbild einfügen.
- Maßnahmen, die ausschließlich der energetischen Sanierung sowie dem reinen Bauunterhalt (Instandhaltung) dienen, sind nicht förderfähig.
- 30 % Zuschuss auf die förderfähigen Kosten, max. 30.000,- €.
- Bei Vorsteuerabzugsberechtigung vermindert sich die Höchstfördersumme um den jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuersatz.

## IMPRESSUM



### AUFTRAGGEBER

Stadt Stadtsteinach  
Marktplatz 8  
98346 Stadtsteinach



### AUFTRAGNEHMER

**BFS+** GmbH  
Büro für Städtebau & Bauleitplanung  
Hainstraße 12, 96047 Bamberg

Tel. 0951 59393  
Fax 0951 59593  
info@bfs-plus.de

*Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Text auf eine geschlechtsneutrale Formulierung, wie z.B. Bürger:innen verzichtet. Selbstverständlich richten sich sämtliche Formulierungen gleichermaßen an alle Geschlechter.*

## QUELLENVERZEICHNIS

### BILDQUELLEN

Soweit nicht anders benannt, wurden die Aufnahmen und Karten durch die BFS+ GmbH erstellt.

Luftbilder S. 8, 12: Stadt Stadtsteinach

Urkataster, Flurkarte S.10: [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)

Farbpalette S. 22: KEIM EXKLUSIV, eigene Darstellung

Denkmalliste S.64-68: [www.geoportal.bayern.de/denkmalatlas](http://www.geoportal.bayern.de/denkmalatlas)

### LITERATUR

DSK Nürnberg, „ISEK Stadtsteinach“ (2020)

Klaus Rupprecht, „850 Jahre Stadtsteinach“ (2001)

### INTERNETQUELLEN

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: [www.blfd.bayern.de/](http://www.blfd.bayern.de/)

Bayerisches Landesamt für Statistik: <https://www.statistik.bayern.de/>

Geoportal Bayern, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München:  
<http://www.geoportal.bayern.de/geoportalbayern/>

Landesentwicklungsprogramm Bayern:  
<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

FrankenWald Tourismus: <https://www.frankenwald-tourismus.de/>

Landkreis Kulmbach: <https://www.landkreis-kulmbach.de/>

Website Stadtsteinach: <https://www.stadtsteinach.de/>

Dieses Projekt wird im Rahmen der Städtebauförderung mit Mitteln des Bundes und des Freistaates gefördert.

