

Erhalten  
Sanieren  
Gestalten

Furth im Wald

# Handbuch

Gestaltungssatzung Kommunales Förderprogramm





# Furth im Wald

## Erhalten Sanieren Gestalten

### Handbuch

Gestaltungssatzung  
Kommunales Förderprogramm

Mit dem Ziel, das unverwechselbare  
Erscheinungsbild der Further Altstadt zu erhalten,  
bzw. wiederherzustellen und zur  
stadtbildgerechten Weiterentwicklung beizutragen.

„Furth im Wald - Erhalten Sanieren Gestalten“ wird gefördert aus Mitteln der Städtebauförderung.

## Vorwort 1. Bürgermeister



Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger,  
liebe Furtherinnen und Further,

unsere Altstadt und unsere Vorstadt sind die gute Stube von Furth im Wald.  
Sie sind Treffpunkt von Jung und Alt, von Gästen und Einwohnern sowie das geschäftliche  
und soziale Zentrum.

Der Stadtrat hat sich eingehend mit der Gestaltungssatzung zum Erhalt des Stadtbildes beschäftigt und diese im September mit Wirkung ab 01.11.2020 in Kraft gesetzt.

Ziel dieser Satzung ist es, das städtebauliche und baukulturelle Erbe der historischen Stadtteile in ihrer Gesamtheit zu schützen und zu pflegen sowie die städtebaulichen und die baulich-architektonischen Qualitäten zu fördern. Die Satzung soll dabei nicht nur stadtgestalterische und bauliche Missgriffe verhindern, sondern vor allem auch zu einer städtebaulichen und baulichen Gestaltungspflege und zur sichtbaren Besonderheit des Satzungsgebietes insgesamt beitragen. Auf der Grundlage der Satzung soll dem Bestreben, den menschlichen Grundbedürfnissen nach Harmonie, Schönheit und Ordnung weitestgehend Rechnung getragen werden.

Alle baulich gestalterischen Maßnahmen sind unter Beachtung der Satzung so zu planen und vorzubereiten, dass sie den Grundsatz der Nachhaltigkeit berücksichtigen. Die Satzung soll zur Handlungs- und Rechtsicherheit beitragen. Dieses Gestaltungshandbuch soll aufzeigen, wie städtebauliche Gestaltung erfolgreich sein kann.

Die Erhaltung unserer schönen Altstadt und Steigerung ihrer Attraktivität ist eine Gemeinschaftsaufgabe. Dafür haben alle, insbesondere die Immobilieneigentümer, eine besondere Verantwortung.

Bitte lassen Sie sich von den positiven Beispielen in dieser Broschüre inspirieren. Handeln Sie danach, wenn Sie die Sanierung oder Ertüchtigung einer Immobilie planen. Nehmen Sie unbedingt rechtzeitig die städtebauliche Beratung in Anspruch.

Erstmalig hat der Stadtrat für die Further Immobilieneigentümer im Geltungsbereich dieser Satzung ein Förderprogramm für Sanierungen oder Ertüchtigungen auf den Weg gebracht. Vielerlei Maßnahmen sind förderfähig.

Nehmen Sie die Möglichkeit wahr, sich im Stadtbauamt zu Einzelmaßnahmen und Fördermöglichkeiten zu informieren.

Bitte achten Sie auch darauf, dass ein Antrag auf finanzielle Förderung nur vor Maßnahmenbeginn möglich ist.

Bitte lassen Sie uns gemeinsam am Erhalt der Attraktivität und Vielfalt unseres historischen Stadtkerns arbeiten. Unsere „gute Stube“ soll weiterhin attraktiv für alle Further Bürgerinnen und Bürger sowie für unsere Gäste bleiben.

Die Stadt Furth im Wald steht Ihnen bei allen Maßnahmen, die diesen Zielen dienen, mit Rat und Tat zur Seite. Ich bitte Sie, sich mit diesem Gestaltungshandbuch auseinander zu setzen und uns bestmöglich zu unterstützen.

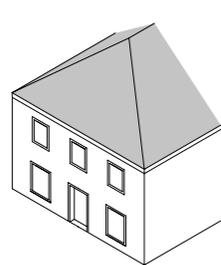
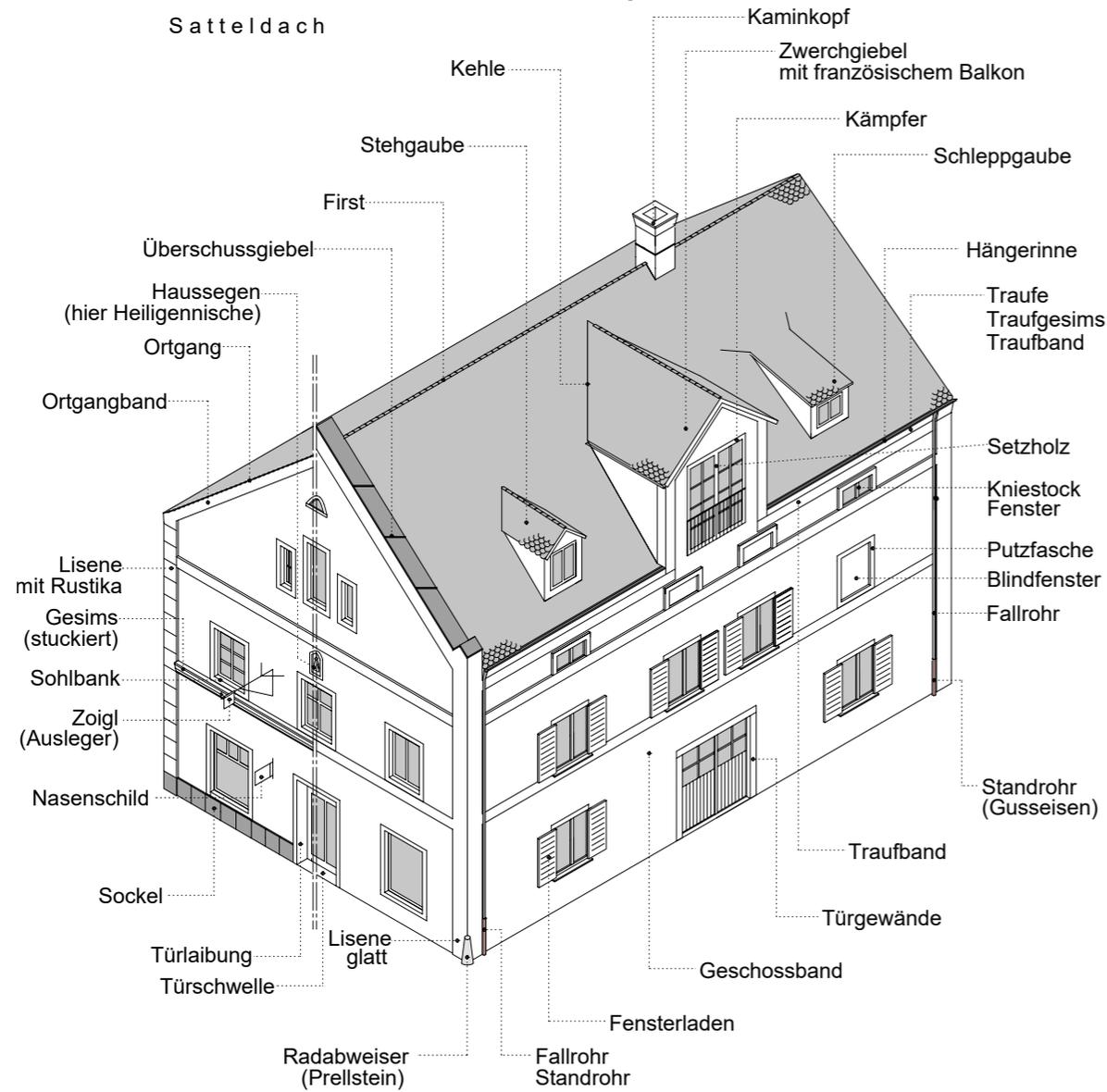
Sandro Bauer  
Erster Bürgermeister



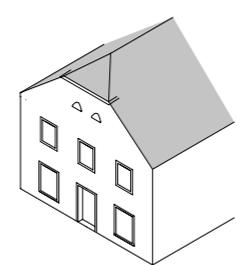
Stadtansicht Furth im Wald um 1920 (historische Postkarte)

# Architekturdetails des Further Stadthauses

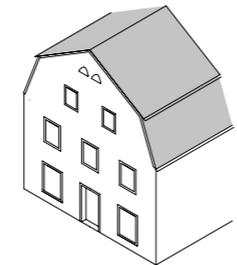
## Erklärung von Fachbegriffen



Walmdach



Krüppelwalmdach



Mansarddach

## INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort 1. Bürgermeister .....	5
Klärung von Fachbegriffen .....	6
Präambel .....	8
Satzungstext mit Kommentar	
Generalklausel .....	10
Umfang und Reichweite der Regelungen .....	12
Stadtgrundriss und Baustruktur .....	16
Haus und Parzelle .....	20
Außenwand und Fassade .....	22
Farbigkeit .....	26
Fenster und Wandöffnung .....	28
Fenster, Sicht- und Sonnenschutz .....	30
Hauseingang, Tür und Tor .....	32
Schaufenster und Markise .....	36
Dach und Dachaufbauten .....	38
Laden und Gastronomie .....	46
Balkon, Laubengang und Loggia .....	50
Garagen und Nebenanlagen .....	52
Hof, Garten und Grün .....	54
Einfriedung und Stützmauer .....	58
Sonstige Vorschriften .....	60
Wie gehe ich vor? .....	62
Steuerliche Vorteile .....	64
Kommunale Fördersatzung .....	65
Impressum .....	70

## PRÄMBEL

Zum Schutz des Stadtbildes und zur Ordnung der Stadtentwicklung, insbesondere der städtebaulichen, landschaftlichen und baulichen Gestaltung, erlässt die Stadt Furth im Wald gemäß Beschluss vom 07.04.2022 aufgrund des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung folgende Satzung:

Die Stadt Furth im Wald besitzt mit ihrer Altstadt und Teilen ihrer Vorstadt ein eindrucksvolles und weitgehend ungestörtes, historisch gewachsenes Stadtbild, das im Zusammenhang mit seiner exponierten topografischen Lage eine städtebauliche Besonderheit darstellt.

Diese Satzung dient zum Erhalt und der Wiederherstellung der baulichen Eigenart des Stadtbildes und zur stadtbildverträglichen Weiterentwicklung.



# Generalklausel

## § 1 Generalklausel

Bauliche Maßnahmen an Gebäudeteilen und Freiflächen sind so auszuführen, dass sie sich in Material, Farbe, Dimensionierung, Proportion und Gestaltung in den Maßstab der städtebaulichen Umgebung harmonisch einfügen.  
Alle baulichen und freiräumlichen Veränderungen und Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass die Eigenart des Straßen-, Platz-, Stadt- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt wird.



### Uraufnahme der Stadt Furth im Wald, 1831

Weder der Bau der Bahn (1860/61), noch die Auswirkungen mehrerer nachfolgender Stadtbrände, haben hier ihre Spuren hinterlassen. Zu erkennen sind drei Stadttore, der Schlossbezirk und die (noch nicht erweiterte) Stadtpfarrkirche, aber auch die Vorstadt („Bay“ und „Tradt“), die älter als die Kernstadt ist.

### Wie alt ist die Stadt? Warum sollte sie erhalten werden?

Die Ursprünge der Stadt Furth im Wald gehen gesichert zurück auf das 11. Jh.. Besiedelt war der Ort bereits zuvor. Kriegszerstörungen (die Grenzlage wurde Furth öfter zum Verhängnis) und Stadtbrände führten dazu, dass die Bausubstanz heute überwiegend aus dem 19. Jh. stammt. Dennoch sind auch deutlich ältere Bauteile in den Häusern teilweise noch erhalten (z. B. mehrgeschossige Kelleranlagen im Stadtberg, Brunnenanlagen). Dass die historische Struktur bis heute erhalten geblieben ist, ist Grund für die hohe Wertschätzung der Stadt bei ihren Bewohnern und Besuchern. Diese Unverwechselbarkeit soll erhalten bleiben.



Michael Wenning, Statt Furt, 1726

### Vieles hat sich verändert. Was ist „typisch Furth“?

Der Eindruck der „gewachsenen“ Stadt drückt sich in abwechslungsreichen Raumfolgen aus: Straßen- und Platzräume, die bis heute eine geschlossene Gestaltung zeigen, sind als Ensemble-Bereiche geschützt.  
Durch die Parzellengröße, die Stellung des Gebäudes und die Dachform bildet sich ein charakteristisches Straßenbild aus, ohne dass jedes Haus „gleich“ aussieht. Der Stadtraum ist meist kleinteilig gegliedert. Abwechslung entsteht durch Engstellen und Aufweitungen; Ecksituationen, Sichtachsen, Sonderbauten akzentuieren den Eindruck. Während im Kern rund um den Stadtplatz die Straßen klar gefasst sind, sind die Raumkanten in den Randbereichen der Vorstadt

vielfach unterbrochen: Unregelmäßige Parzellengrößen lassen hier eine heterogene Gebäudestruktur entstehen. Die Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Bereichen sind hier weniger stark ablesbar. Der früher vorherrschende Bautypus „Waldlerhaus“ ist hier vereinzelt noch erhalten. Die Stadterweiterungen des 19. Jh. stehen in Zusammenhang mit der zunehmenden Industrialisierung (und dem damit verbundenen Bevölkerungswachstum) sowie dem Bau der Bahnverbindung zwischen Nürnberg/München und Prag, die den bis heute imposanten Bau des Grenzbahnhofs zur Folge hatte und mit der Bahnhofstraße die Stadterweiterung des 19. Jh. begründete.



**Bahnhofstraße einst (Postkarte von 1900) und jetzt.** Neben den repräsentativen Solitärbauten fällt die großzügige Durchgrünung auf, die den Straßenzug wie einen „Boulevard“ wirken lässt.



# Umfang und Reichweite der Regelungen



wild  
wilnhammer  
architekten  
stadtplaner

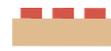
## § 2 Räumlicher (örtlicher) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst zwei Gebiete mit unterschiedlichen Anforderungen an die Gestaltung:

- (1) Geltungsbereich I beinhaltet die historische Altstadt von Furth im Wald mit folgenden Straßen und Plätzen:  
Stadtplatz, Schloßplatz, Bayplatz, Kirchplatz, Mondscheinstraße, Herrenstraße, Rosenstraße, Pfarrstraße, Burgstraße, Kirchstraße, Vorplatz der Stadtpfarrkirche, Kramerstraße, Kellnergasse, Waldschmidtstraße, Lorenz-Zierl-Straße (teilw.), Grabenstraße (teilw.), Wasserstraße (teilw.), Eschkamerstraße (teilw.)
- (2) Bereich II umfasst weite Teile der Vorstadt, die Stadterweiterungen des 19. Jahrhunderts und die Bereiche der Stadtzufahrten:  
Von-Müller-Straße, Tradtstraße, Konrad-Utz-Straße, Bahnhofstraße, Postgartenweg, Kreuzkirchstraße, Bräuhausstraße, Lorenz-Zierl-Straße (teilw.), Grabenstraße (teilw.)

Die Grenzen der Geltungsbereiche I und II sind im beiliegenden Lageplan gekennzeichnet.

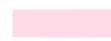
Geltungsbereich I  
Stand 2020



Geltungsbereich II  
Stand 2020



Baudenkmäler lt. Denkmalliste  
Stand 2020



Ensembles lt. Denkmalliste  
Stand 2020



Sanierungsgebiet „Altstadt“  
Stand 1999 vom 26.11.1979

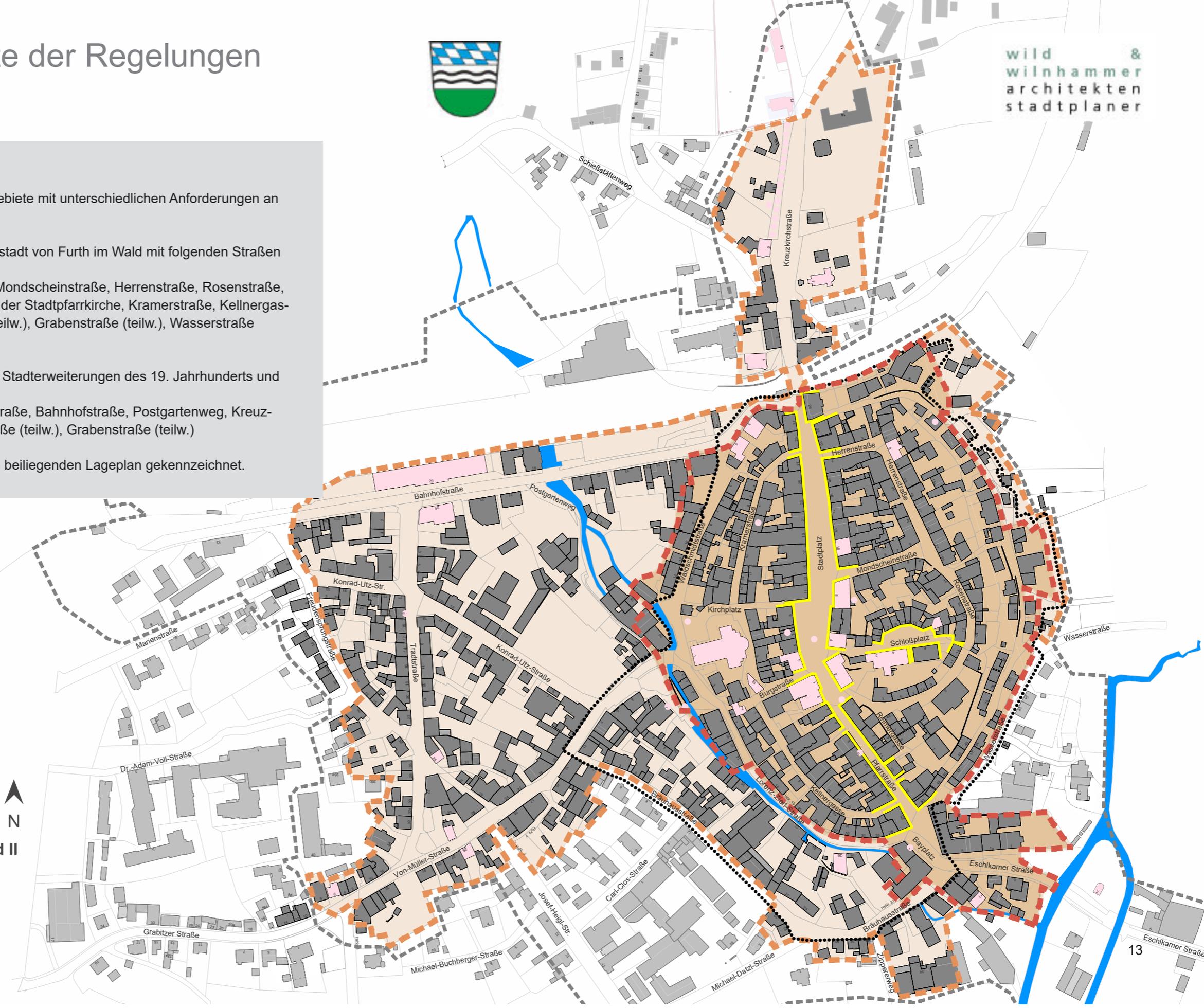


Stadtumbaugebiet  
ISEK vom 09.11.2015



**Stadt Furth im Wald Geltungsbereich I und II  
der Satzung**

Maßstab 1 : 3500



# Umfang und Reichweite der Regelungen

## § 3 Sachlicher Geltungsbereich

Die Festlegungen dieser Satzung gelten für bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Freiraumgestaltung.

Die Regelungen gelten unabhängig von einer baurechtlichen Genehmigungspflicht.

Sie umfassen daher auch nicht genehmigungspflichtige bauliche Veränderungen.

In Bebauungsplänen, auch innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung, können weitergehende oder abweichende Festsetzungen enthalten sein. Diese sollen sich an den Zielen dieser Satzung ausrichten.

Von dieser Satzung unberührt bleiben die Belange des Denkmalschutzgesetzes in der jeweils gültigen Fassung.

Abweichend von Artikel 57 der BayBO (verfahrensfreie Bauvorhaben) bedürfen einer gesonderten Genehmigung auf Grund dieser Satzung:

- a) sämtliche Veränderungen des Erscheinungsbildes eines Gebäudes oder Gebäudeteils, also auch Maßnahmen zur Wärmedämmung und Erneuerung der Fassadenfarbigkeit.
- b) die Veränderung bzw. Neuanlage von Grundstücksmauern, Einfriedungen und Freiraumgestaltungen, sofern sie vom öffentlichen Bereich einsehbar sind und einen Beitrag zum Stadtbild darstellen.
- c) die Einrichtung von stationären Anlagen zur Energiegewinnung und -versorgung.
- d) die Anbringung stationärer Empfangsanlagen, Anlagen zur Kriminalprävention, Fassadenbeleuchtung, stationäre Anlagen zur digitalen Versorgung, haustechnische Anlagen, sofern sie stadtbildwirksam sind.
- e) Werbeanlagen, Schaukästen und Automaten



Parzellengröße, Raumkante, Dachausrichtung, Größe und Proportion eines Neubaus orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Eine zeitgemäße und qualitätvolle Architektur ist durchaus erwünscht.

## Sollen alle historischen Gebäude erhalten bleiben? Sollen neue Häuser so aussehen wie die Alten?

Die Stadt räumt der Erhaltung, Modernisierung und Sanierung von historisch wertvoller Bausubstanz grundsätzlich Vorrang gegenüber dem Abriss und Neubau ein. Die alten Bauten heutigen Nutzungsanforderungen und technischem Standard anzupassen, ist dabei die größte Herausforderung. Dennoch werden immer wieder Ergänzungen oder Neubauten erforderlich sein. Deshalb werden in der Stadtbildsatzung gestalterische Festsetzungen getroffen, um wichtige Hinweise zur Eigenart der Baukultur frühzeitig in die Überlegungen einfließen zu lassen. So finden sich Angaben über die Proportion der Fassade, die zu verwendenden Materialien und besonders charakteristische Details. Die Stadt kann ein Projekt durch ein auf Stadtsanierung spezialisiertes Büro beraten lassen. Gebäude mit besonderer Bedeutung für das Stadtbild können auch durch

einen Gestaltungsbeirat beurteilt werden. Das ist ein besonderes Angebot der Stadt, um im Kontext der Altstadt eigenständige Qualitäten insbesondere für den Neubau zu entwickeln.

Die Stadtbildsatzung legt fest, dass sich Um- und Neubauten nach der historischen Orientierung eines Gebäudes ausrichten sollen. Geschichtlich überlieferte Parzellengrößen sollen erhalten bleiben. Sofern sich Nutzungseinheiten über mehrere Parzellen erstrecken, sollen die historischen Parzellengrößen dennoch im äußeren Erscheinungsbild durch Gliederung des Baukörpers ablesbar bleiben. Baulücken, die durch Abbruch von Gebäuden entstanden sind, sollen geschlossen werden. Sind stadträumliche Kanten gestört, so soll bei baulichen Veränderungen möglichst eine Korrektur im Sinne des historischen Stadtgrundrisses erfolgen.



Bayplatz mit Bankgebäude (Neubau 1994): Die Volumetrie fügt sich in den Bestand, die Platzkanten werden durch den Baukörper gestärkt durch eine Gliederung des Baukörpers und der Dächer kann sich die durchgängige Nutzung dennoch über mehrere Parzellen erstrecken.

# Stadtgrundriss und Baustruktur

## § 4 Stadtgrundriss und Baustruktur

(1) Parzellenstruktur: Die kleinteilige Besitzstruktur ist ein wesentliches Merkmal der Further Altstadt.

Bei baulichen Veränderungen ist diese historisch gewachsene Parzellenstruktur sichtbar zu betonen, bzw. wiederherzustellen.

Die Maßstäblichkeit („Körnung“) der Altstadt ist zu erhalten. Auch bei zusammenhängender Nutzung dürfen benachbarte Einzelbaukörper weder innerhalb der Fassade, noch der Dachausbildung gestalterisch zusammengefasst werden.

Die bestehende, vorherrschende Bauweise, die Grundstruktur der Parzellenbebauung, die historischen Baufluchten sind zu erhalten oder wiederherzustellen und bei Neubebauungen zu berücksichtigen. Im Bereich II können begründete Ausnahmen zulässig sein.

Im Bereich II muss bei einer Zusammenlegung von Parzellen für größere Bauvorhaben, bzw. Sonderbauten, im Einzelfall beurteilt werden, ob diese Veränderung für die Stadtstruktur verträglich ist.

Hauptgebäude, die für die Abgrenzung zum Straßenraum wichtig sind, dürfen erst abgebrochen werden, wenn ein evtl. erforderliches gemeindliches Einvernehmen, bzw. eine evtl. erforderliche Baugenehmigung vorliegt bzw. voraussichtlich erteilt werden kann. Voraussetzung hierfür ist eine verbindliche, satzungensprechende Neugestaltung.



Gründerzeitliche Stadterweiterung, entstanden mit dem Bau der Bahnlinie. Breite Parzellen. Solitäre repräsentative (Groß-) Bauten, durchgrünt.



Tiefe Parzellen, beidseitig erschlossen, ursprünglich „Ackerbürgeranwesen“: repräsentative, Wohn- und Geschäftshäuser zum Platz, Nebengebäude und Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich.



Schwarzplan Stadt Furth im Wald, o.M. (Ausschnitt)

Alte Vorstadt „Tradt“: unregelmäßige Bebauung, kleine Parzellengrößen, keine geschlossenen Raumkanten. Zu Beginn des 20. Jh. wurde hier flächig überplant und eine geschlossene Bebauung geschaffen.



Struktur vergleichbar mit „Tradt“, aber hier erfolgte keine geplante Neuordnung. Heterogene Struktur: Reste der ursprünglichen Bebauung (Waldlerhäuser), aber auch über mehrere (alte) Parzellen greifende, größere Nutzungen.



Geschlossene Bebauung, regelmäßige, kleine Parzellen, radial um den Stadtring. Unterbrechungen der Struktur wirken stark störend („wie ein fehlender Zahn in einem Gebiss“).

# Stadtgrundriss und Baustruktur

## § 4 Stadtgrundriss und Baustruktur

- (2) Die Raumkanten der historischen Straßen und Plätze sind beizubehalten, bzw. wiederherzustellen.
- (3) Gebäudehöhen (Trauf- und Firsthöhen) müssen sich an der umgebenden Bebauung orientieren.
- (4) Dachgestaltung: Der Gesamteindruck der Further Dachlandschaft ist in Maßstäblichkeit, Form, ursprünglichem Material und Farbton zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die naturrote Tonziegeldeckung bildet den Regelfall (vgl. § 10).
- (5) Erhaltung, Modernisierung und Sanierung haben Vorrang gegenüber Abriss und Neubau. Dies gilt insbesondere für bau- und ortsgeschichtlich sowie städtebaulich charakteristische Gebäude.

### Welche Gebäude kennzeichnen die Stadt im Besonderen?

In jeder Stadt gibt es besonders hervorgehobene Gebäude. In Furth ist das z. B. die Stadtpfarrkirche mit ihrem prägnanten Kirchturm oder auch der Stadtturm, den sich die Further Bürger zum Wiederaufbau ihrer Stadt nach dem großen Stadtbrand geleistet hatten. Diese Gebäude sind mit ihrer Größe und Ausprägung Merkzeichen und Orientierungspunkte in der Stadt. Dazu gehören auch die Bürgerhäuser rund um Stadtplatz, Schloßplatz und Pfarr-

straße, die als Ensemble-Bereiche das Stadtbild maßgebend prägen.

Es findet sich darüber hinaus eine große Zahl von ganz alltäglichen und dennoch besonderen Bauwerken: Ein Ackerbürger- oder Handwerkerhaus kann durch seine besondere Lage in den Blick gerückt sein, z. B. weil es am Ende einer Straße steht oder in einer Sichtachse liegt. Diese Gebäude tragen im Wechselspiel mit der alten Bausubstanz viel zum unverwechselbaren Charakter von Furth im Wald bei.

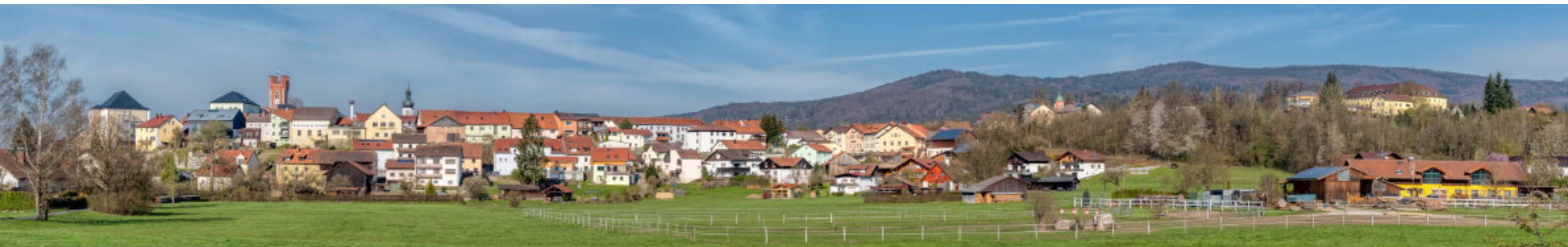


**Stadt, Topografie, Landschaft.** Ausblicke aus der Stadt in die Landschaft und die Stadtansicht in der Landschaft erfordern einen sensiblen Umgang mit allen Veränderungen, die sich auf die Struktur der Stadt auswirken.

### Wie prägt mein Gebäude den „Öffentlichen Raum“?

Das Bild der gewachsenen Stadt findet seinen Ausdruck in einer vielfältigen Nutzungsmischung, in einer kleinteiligen Bebauungsstruktur, in einem lebendigen, stadträumlichen Gefüge und einer abwechslungsreichen Gestaltung. Die gewachsenen Raumkanten tragen maßgeblich dazu bei. Straßen- und Platzkanten sind deshalb klar ablesbar zu erhalten, ggf. auch wiederherzustellen. Hauptgebäude, die für die Abgrenzung zum Straßenraum wichtig sind,

können erst abgebrochen werden, wenn eine stadt-bildentsprechende Neugestaltung gesichert ist. Neue Gebäude sollen sich auf der jeweiligen Parzelle in ihrer Maßstäblichkeit an das Umfeld anpassen. Die Zusammenfassung mehrerer Grundstücke zu einem neuen großen Baufeld widerspricht in der Regel den Prinzipien der Kleinteiligkeit und historischen Gliederung. Bei entsprechender Gestaltung können dennoch auch größere Nutzungseinheiten entstehen.



# Haus und Parzelle

## § 5 Baukörper

- (1) Die Baukörper sind so auszubilden, dass sie als Einheit innerhalb des Straßen- und Stadtbildes, aber auch als Einzelgebäude ausgewogen und harmonisch wirken.
- (2) Die gestalterische Differenzierung der Baumassen von Haupt- und Nebengebäude ist beizubehalten.
- (3) Die Gebäudeproportion orientiert sich am Maßstab der baulichen Nachbarschaft.
- (4) Bauteile von besonderem kulturhistorischem Wert sind zu erhalten bzw. sachgemäß wiederherzustellen.
- (5) Die Gebäudestellung und die Geschlossenheit der Bebauung ist im Geltungsbereich I zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Baulücken in der geschlossenen Bebauung sollen, soweit möglich, geschlossen werden.
- (6) Im Geltungsbereich II orientiert sich die Gebäudestellung an der Bauweise der umgebenden Bebauung: Auch hier ist die Gebäudestellung weitgehend beizubehalten, begründete Ausnahmen können im Geltungsbereich II im Einzelfall zugelassen werden.



Stadtplatz vor 1900: Im südlichen Platzbereich ist noch die ursprünglich niedrige Bebauung mit giebelständigen Häusern zu erkennen, das Anwesen davor ist bereits aufgestockt.



Heute ein gewohnter Anblick: die beiden aufgestockten Gebäude am südlichen Stadtplatz (Perlingervilla und „Foto-Wagner“).

## Gebäude und Entstehungszeit

Es finden sich überwiegend Gebäude aus dem 19. Jh. und frühen 20. Jh.. Gründerzeitliche Architekturen stehen im Zusammenhang mit dem Bau der Bahn, aber auch mit Industrialisierung und dem damit verbundenen Bevölkerungswachstum. Die Phase der 1950er und 60er Jahren hat in der Innenstadt nur vereinzelt Spuren hinterlassen. Zur Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum (und der Beseitigung von städtebaulichen Missständen) wurde im Zuge der Stadtsanierung (seit 1972) saniert und erneuert. In der Vorstadt ist die Gebäudestruktur vielfältiger hier hat sich vereinzelt der Typus „Waldlerhaus“ aus der ursprünglichen Bebauung erhalten.



Gründerzeit/Ende 19. Jh.: Villen und öffentliche Gebäude (z.B. Schulhäuser, Rathaus) entstehen.



Altstadtsanierung: Gruppensanierung mehrerer Wohnhäuser mit Tiefgarage 1980 in der Rosenstraße.



Innerstädtischer Wohnungsbau der Baugenossenschaft aus den 1920-50er Jahren.



Stadtplatz: Bürger- und Handwerkerhäuser aus der 2. Hälfte des 19. Jh, urspr. viele mit Landwirtschaft.

# Außenwand und Fassade

## § 6 Fassaden

- (1) Ortsbildbestimmend ist die Lochfassade (Mauerwerk mit Öffnungen), die Fassadengestaltung hat sich daran zu orientieren.
- (2) Alle Geschosse eines Gebäudes sind durchgängig zu gestalten.
- (3) Außenwände sind geputzt auszuführen. Typische Putzgliederungselemente sind zu erhalten oder wiederherzustellen, auch bei Neubauten. Als Außenputz soll ein mineralischer Putz in handwerklicher Qualität verwendet werden. Die Fassadengliederung ist feinkörnig gefilzt vorzusehen (Glattputz). Auch sog. Rauputze in Verbindung mit geglätteter Fassadengliederung sind möglich. Auffällig strukturierende Zierputze, Glimmer- oder andere „Effektzusätze“ sind ausgeschlossen.



**Prägen das Stadtbild:** massiv errichtete Gebäude, schlichte, aber prägnante Baukörper, Lochfassaden, ausgewogenes Verhältnis von Öffnungen zu geschlossenen Wandflächen.



**Putzarchitektur und gegliederte Farbigeit** haben in Furth im Wald eine lange Tradition. Trotz aller Individualität der Einzelbauten entsteht so ein harmonisches Gesamterscheinungsbild.



Geputzte Ornamentik: Typisches Gestaltungselement, in vielfältiger Ausprägung im Stadtbild vertreten.



Reich verziert mit stuckierten Pilastern und Kapitellen, Gesimsen, Fenster-Rahmungen.



Lebendige Oberfläche: mit der Hand aufgetragener Putz (verrieben) und Fenstergewände aus Granit



Charakteristisch: die Kniestock-Befensterung als Belüftungsöffnung und Schmuckelement

# Außenwand und Fassade

## § 6 Fassaden

- (4) Bei außenliegender Wärmedämmung darf der angrenzende öffentliche Raum nicht beeinträchtigt werden. An freistehenden Gebäuden und innerhalb einer geschlossenen Bebauung, ausgenommen Baudenkmäler und Ensemble-Bereiche, ist eine außenliegende Wärmedämmung zulässig, wenn stadtbildrelevante Gestaltungselemente der Fassade erhalten bleiben, bzw. wiederhergestellt werden. Ein störender Versatz zur anschließenden Bebauung soll vermieden werden. Außenliegende Wärmedämmungen zum öffentlichen Stadtraum sind grundsätzlich nur mit verputzter Oberfläche zulässig.
- (5) Holzverschalungen oder andere Fassadenbekleidungen sind entlang öffentlicher Straßen oder Platzseiten an Hauptgebäuden nicht zulässig. An Nebengebäuden können Holzverschalungen zulässig sein.



Ein Grundton für die Fassade, davon farblich abgesetzt Fenster- und Türrahmungen und Gliederungselemente - das Grundprinzip eines Farbkonzeptes.



Holzverschalungen sind im Stadtbild eher selten zu finden, traditionell vorhanden sind sie an den wenigen Waldlerhäusern oder an Nebengebäuden, bzw. landwirtschaftlich genutzten Gebäuden. Während Holz in den Nebenstraßen ein geeignetes Material sein kann, soll der dominante Stadtraum von Massivbauweise mit geputzter Fassade geprägt bleiben. Der Einsatz ist im Einzelfall zu prüfen.



In der zeitgenössischen Architektur dienen Holzverschalungen häufig zur Differenzierung von Hauptgebäude und Nebengebäude. Häufige Anwendung findet der Baustoff „Holz“ an Balkonen, Loggien und rückwärtigen Bereichen.



# Farbigkeit

## § 6 Fassaden

- (6) Die ortstypische gegliederte Farbigkeit ist beizubehalten. Die Farbgebung ist individuell und einvernehmlich mit dem städtischen Bauamt abzustimmen. In unmittelbarer Nachbarschaft sind gleiche oder ähnliche Farbigkeiten zu vermeiden, ebenso zu dunkle und schrille Farbigkeiten. Eine farbige Betonung des Sockels ist zu vermeiden. Sockelbekleidung mit ortstypischem Natursteinmaterial in matter Oberfläche ist zulässig.
- (7) Vorhandene und wiederentdeckte Fassadenmalereien sind zu schützen, ggf. fachgerecht freizulegen und instand zu setzen. Neue Fassadenmalereien sind im Entwurf mit dem städt. Bauamt abzustimmen. Firmen- und Objektwerbung ist dabei als Motiv nicht zulässig.
- (8) Jeder Neuanstrich ist vor der Ausführung durch großformatige Putz- und Farbmuster (ca. 0,5 m<sup>2</sup>) mit dem städtischen Bauamt abzustimmen. Dabei sind die Farbigkeiten von Fenstern und Türen zu berücksichtigen.

**Fassadenmalereien, Stuck- oder Putzreliefs** (farbig gefasst) erzählen von der Nutzung des Gebäudes und bedeuten meist mehr als eine Fassadenwerbung: Häufig wird als Motiv ein Zunftzeichen oder eine ortsbezogene Darstellung (in Furth natürlich der Drachenstich) gewählt. Die Gestaltung und Ausarbeitung richtet sich nach Moden und Vorlieben sowie dem Geschick der Ausführenden, teils mit künstlerischem Anspruch. Sie geben einen Hinweis auf die Geschichte der Anwesen und sollen erhalten werden - gerade dann, wenn sich die Nutzung ändert.

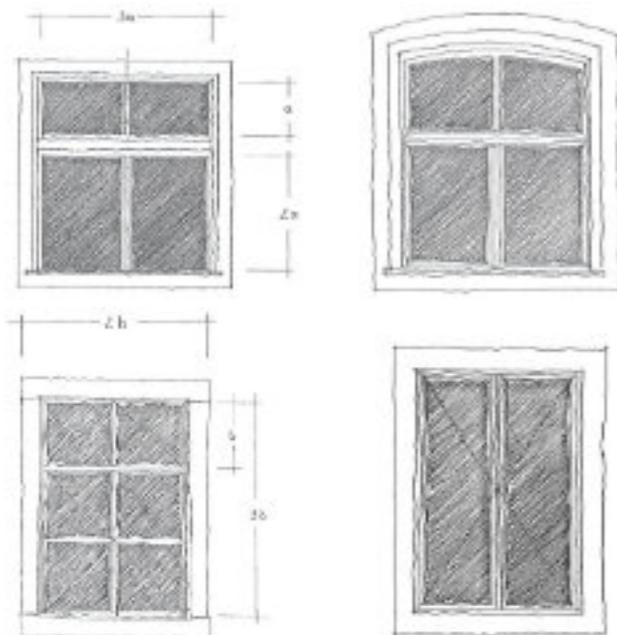


Bei der Farbgebung wird auf den jeweiligen Baustil, aber auch auf eine harmonische Abstimmung der Farbtöne in der Gesamtschau geachtet. Starke Kontraste werden vermieden. In der Altstadt sind mineralische Farben in gedeckten (gebrochenen) Tönen die richtige Wahl. Farblich abgesetzt werden in der Regel schmückende und gliedernde Elemente.

# Fenster und Wandöffnung

## § 7 Fenster

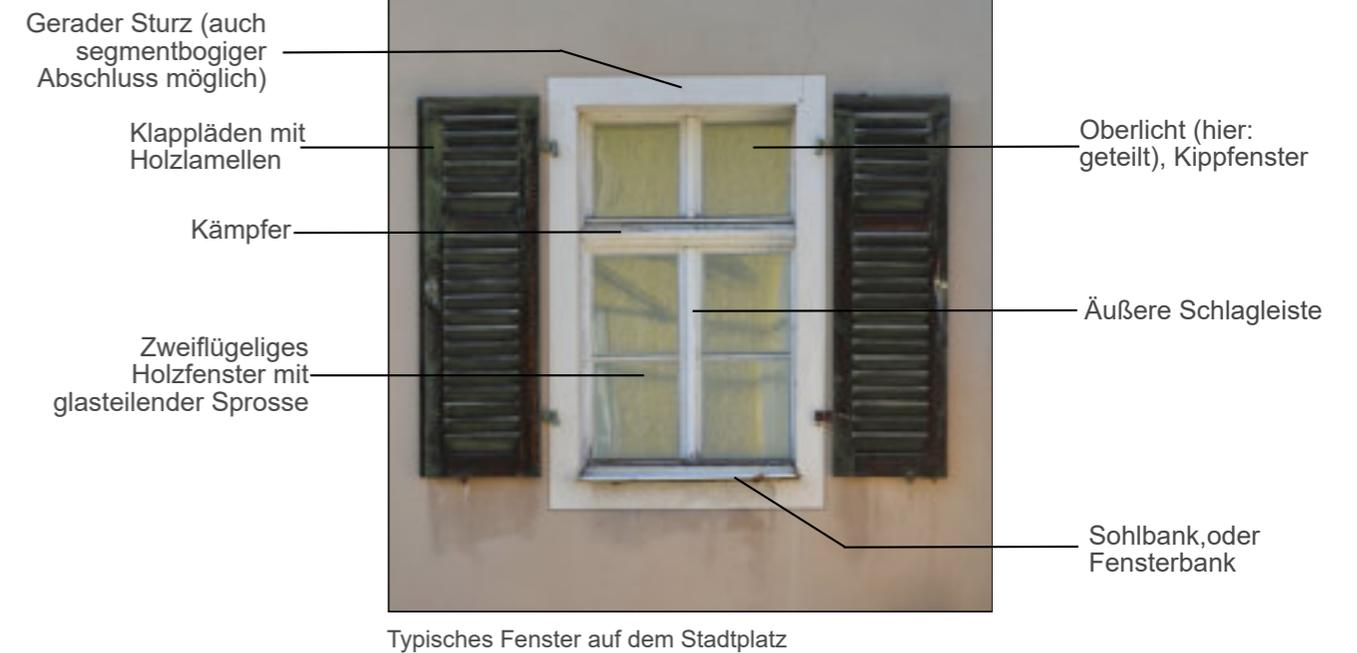
- (1) Fensteröffnungen haben in Größe, Proportion und formaler Gestaltung dem Charakter des Hauses und dem Straßenzug zu entsprechen.
- (2) Fenster sind in einem stehenden Rechteckformat auszubilden. Fensterbänder (horizontale und vertikale) sowie liegende Formate sind zum öffentlichen Straßenraum nicht zulässig.
- (3) Fenster sollen in Holz ausgeführt werden, in der Regel zweiflügelig oder mit Kämpfer und Oberlicht, gegliedert mit glasteilender Sprosse.
- (4) Alternative Materialien sind Kunststoff und Metall, die nur dann verwendet werden dürfen, wenn sie in Proportion, Struktur und Farbigkeit Holzfenstern entsprechen, ohne imitierend zu wirken. Glänzende Metallflächen oder -teile sind nicht erlaubt.
- (5) An Baudenkmalen und in den Ensemble-Bereichen sind ausschließlich Holzfenster zulässig.



„Das Fenster“ der Further Altstadt gibt es nicht. Grundlegende Gestaltungsmerkmale treten in vielen Varianten auf: In der Regel findet man stehende Formate (auch mit segmentbogigem oder rundbogigem Abschluss). Das Fenster ist meist zweiflügelig, mit Kämpfer und Oberlicht, häufig mit glasteilender Sprosse und mit äußerer, mittig liegender Schlagleiste. Liegende Fensterformate sind Nachkriegsentwicklungen, die störend im Kontext der Altstadt wirken.



Der Typus „Waldlerhaus“ der vereinzelt im Stadtgebiet vertreten ist, weist in der Regel sehr kleine Fensteröffnungen auf: hier ermöglichen auch einflügelige Fenster einen größeren Lichteinfall.



Wichtiges Gestaltungselement dieser Fassade: die Fenster mit ihrer Proportion und Form, samt Fensterläden.

# Fenster, Sicht- und Sonnenschutz

## § 7 Fenster

- (6) Die Fensteroberflächen sind hell deckend oder lasiert auszuführen, bei Holzfenstern auch in ihrer natürlichen Oberfläche.
- (7) Abklebungen oder Übermalungen an Befensterungen sind nicht zulässig. Für die Verglasung ist farbloses Glas zu verwenden. Getöntes, verspiegeltes oder auffällig strukturiertes Glas darf im stadtbildwirksamen Bereich nicht verwendet werden, ebenso Glasbausteine und Profilgläser.
- (8) Im Geltungsbereich I sind historische Öffnungen für Fenster, Luken und Türen zu erhalten.
- (9) Stadtbildstörende Eingriffe sind maßstabsgerecht rückzubauen.
- (10) Jalousien und Rollläden sind integriert zugelassen. Blendkästen sind nicht zulässig.



**Materialien.** Ein Holzfenster in handwerklicher Ausführung ist gestalterisch jedem anderen Werkstoff vorzuziehen - nicht nur an Baudenkmalen und in den Ensemblebereichen (Stadtplatz, Schlossplatz und Pfarrstraße). Das deckend weiß gestrichene Fenster (oder auch das weiße Kunststofffenster) ist meist passend. Holzfenster können auch in natürlicher Farbigkeit (Lasur oder Öl) bleiben. Bei Leichtmetall oder Holz-Alu-Fenstern ist auch ein neutraler Grauton möglich. Äußere Metallteile sollen unauffällig sein: Beschläge, Regenschutzschienen, Halterungen für Fassadenschmuck, Ringösen, Fahnenhalterungen, vorgehängter Blumenschmuck.



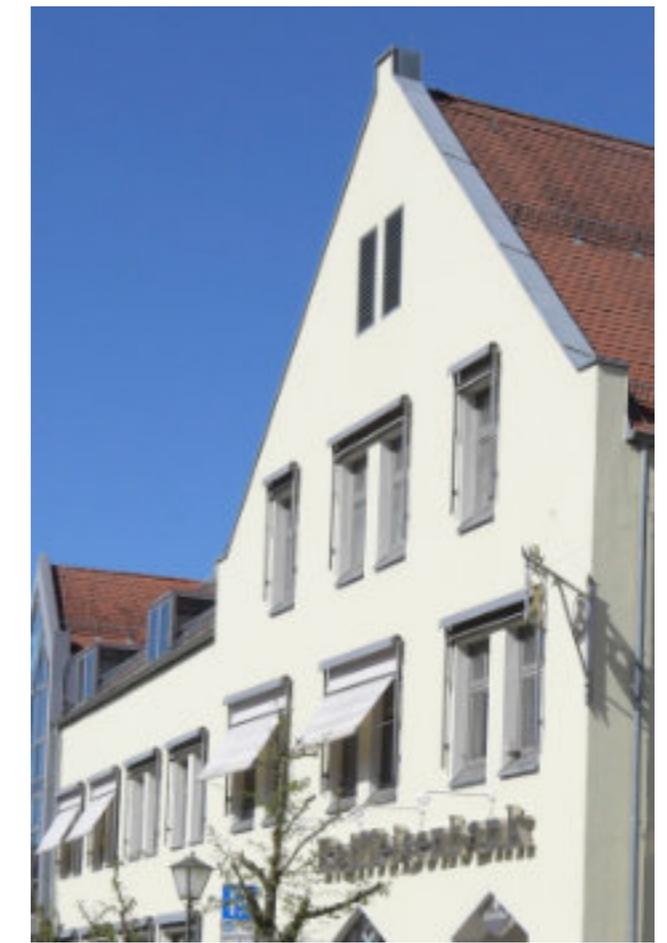
**Fensterläden als Sonnen- und Sichtschutz** sind meist eine Aufwertung der Fassade. Abgestimmt auf die Fassadenfarbigkeit setzen sie Akzente. Die Anbringung kann an der Fassade oder direkt am Fensterstock erfolgen. Als Alternative zu Rollläden (wirken abweisend) und Jalousien aus Aluminium oder Kunststoff sind innen liegende Elemente zur Verschattung oder Verdunkelung zu empfehlen.



Schlanke Klappläden mit Faltfunktion.



Markisolette mit textiler Bespannung (kann auch nachgerüstet werden).



# Hauseingang, Tür und Tor

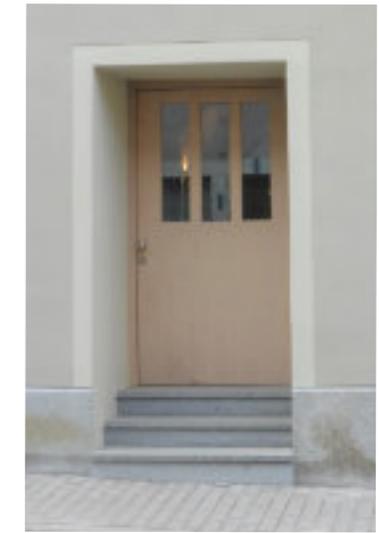
## § 8 Türen, Tore

- (1) Hauseingangstüren und Toreinfahrten müssen in einem maßstabsgerechten Verhältnis zur Fassade stehen. Art, Größe, Form, Anordnung und Material sind im Gesamtzusammenhang mit der Fassade zu gestalten.
- (2) Türen und Tore sind aus Holz in handwerklicher Ausführung herzustellen, ggf. in Kombination mit Glas. Andere Konstruktionen und Materialien sind nur im Zusammenhang und in Abstimmung mit der Gestaltung von Schaufensteranlagen zulässig (siehe auch § 9(3)).
- (3) Die Gestaltung von Hauseingangsbereichen mit Briefkästen, Klingeltafeln, Hinweisschilder, Beleuchtung usw. ist auf das Gebäude abzustimmen.

Individuelle Anforderungen kann nur eine Schreiner-tür erfüllen. Eine schlichte und sachliche Ausführung ist funktional und gestalterisch zu bevorzugen. Auch können Reparaturen oder nachträgliche Anpassungen in der Regel nur an geschreinerten Türen vorgenommen werden. Daher ist dies auch die nachhaltigste, weil langlebigste Bauart für Türen.

In Furth im Wald gibt es noch zahlreiche schöne Beispiele für alte Haustüren. Sie sind es wert, erhalten und repariert zu werden. Holztüren machen sich gut in ihrer natürlichen Farbigkeit (Lasur/Öl), aber auch farbig auf die Gesamtfassade abgestimmte Ausführungen können passend sein.

Rechtzeitig zu bedenken und im Gesamtzusammenhang zu gestalten sind: Hausstation mit Briefkasten, Klingel, Gegensprechanlage/Kamera/Schloss, Ausleuchtung, der „richtige“ Türdrücker, Natursteingewände aus Granit (vorhandenes freilegen oder ein neues einbauen), Glaseinsatz oder Oberlicht, Vordach.



# Hauseingang, Tür und Tor

## § 8 Türen, Tore

- (4) Hauszugangstreppen dürfen grundsätzlich nur in Naturstein - vorzugsweise in Granit ausgeführt werden.
- (5) Historische Tür- und Torelemente sind zu erhalten und instand zu setzen.
- (6) Straßenseitige Garagentore und Tore zu Hofeinfahrten dürfen eine Breite von 3,50 m nicht überschreiten. Die Bekleidung der Tore ist in handwerklicher Konstruktion in Holz auszuführen. Für Garagen sind auch Blechtore zulässig. Aussenangeschlagene Roll-Segment- oder Falttore sind straßenseitig unzulässig.
- (7) Die Farbigkeit von Türen und Toren ist auf das gesamte Gebäude abzustimmen, unter Beteiligung des städtischen Bauamts.



Stufenanlagen für Hauszugänge sind ortstypisch in Granitstein, mit gestockter oder scharierter Oberfläche auszuführen. Sie lassen sich auch kombinieren mit einer Sockelbekleidung aus Granit, die viele Vorbilder in der Altstadt hat. Handläufe können die Benutzbarkeit verbessern.

**Gittertore** sind eine Möglichkeit, Zufahrten und -gänge nicht öffentlich begehbar, aber einsehbar zu gestalten.



**Toreinfahrten** innerhalb der Altstadt sind vergleichbar zu den Türen auszuführen. Auch für Toranlagen gibt es zahlreiche schöne Bestandsbeispiele, die erhalten werden sollen. Tür- und Toranlagen in einer Fassade, oder unmittelbar benachbart liegend, sollten abgestimmt gestaltet sein. In vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Bereichen sind Roll- und Segmenttore mit Kunststoff oder Metalloberflächen gestalterisch problematisch.



# Schaufenster und Markise

## § 9 Schaufenster

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss und nur in Maßstab, Proportion, Teilung, Achsenbezug auf die Gesamtfassade abgestimmt zulässig. Der geschlossene Gesamteindruck der Fassade ist zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
- (2) Die Gliederung soll dem statischen Prinzip des Mauerwerk-Massivbaus entsprechen. Unter Schaufenstern ist ein Sockel von mind. 50 cm Höhe über dem angrenzenden Gehwegbelag vorzusehen.
- (3) Schaufenster und Ladentüren sind mit Holz- oder Metallrahmen und Füllungen in Klarglas, Holz oder Metall auszuführen. Verspiegelungen, großflächige Abklebungen und Übermalungen sind nicht erlaubt. Glänzende und reflektierende Oberflächen sind unzulässig.
- (4) Sonnen- und Wetterschutz-Vorrichtungen über Schaufenstern und Eingangsbereichen sind als textile Markise in Einzelelementen (max. Auskragung 1,30 m) zulässig, ebenso als stationäre Glaskonstruktionen. Im Gehwegbereich ist eine lichte Höhe von 2,15 m über dem Gehbelag freizuhalten. Horizontale Kragdächer sind unzulässig.
- (5) Die Farbgebung muss sich in die übrige Fassadengestaltung einfügen und ist mit dem Stadtbauamt abzustimmen.



Markisen sind ein klassisches Element für den Sonnenschutz. Sie sollten eine schlanke Konstruktion aufweisen, die sich der Fassade unterordnet. Jeweils ein Schaufenster erhält eine Markise farblich dezent abgestimmt auf die Fassade. In die Laibung gesetzte Konstruktionen integrieren sich gut.



Bei großen, liegenden Öffnungen im Bestand empfiehlt sich ein Fenster-/Türelement, das in sich hochformatig gegliedert ist. Eine Abstimmung in Material und Farbigkeit auf die Fassade kann zu einem stimmigen Bild führen.

Zwischen dem Wunsch nach einem Maximum an Werbefläche und einer angemessenen Fassadengestaltung ist ein Ausgleich zu suchen: Wandpfeiler und Sockel gliedern die Erdgeschosszone in Schaufenster und Eingang. Die Proportion und Größe der Öffnungen ist auf die Gesamtfassade abgestimmt. Fenster- und Türrahmen werden in Holz oder Metall ausgeführt und tragen zu einer positiven Außendarstellung der Geschäfte oder Gastronomie bei.



Die Verwendung von stationären Vordächern sollte gut überlegt sein, denn sie bedeuten immer eine Einengung des Straßen- oder Platzquerschnitts. Wenn ein Vordach erforderlich ist, dann als filigrane und leichte Erscheinung.



Ausgewogenes Verhältnis von Wandöffnung zu geschlossenen Wandflächen.

# Dach und Dachaufbauten

## § 10 Dachgestaltung

- (1) Der Gesamteindruck der Furth Dachlandschaft ist in Maßstäblichkeit, Form, Material und Farbton zu erhalten.
- (2) Die ortsübliche, vorherrschende Form ist das Satteldach mit mittigem First. Je nach Gebäudetyp und Entstehungszeit können auch andere Dachformen und –neigungen orts- und zeittypisch vorkommen. Werden Dachstühle erneuert, sind die bisherigen Dachneigungen und Firstrichtungen weitgehend beizubehalten. Sofern vom öffentlichen Straßenraum aus nicht stadtbildwirksam, können für rückwärtige Gebäudeteile und Nebengebäude andere Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden.
- (3) Dachränder:  
Vorhandene Trauf- und Ortangesimse sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die Ausbildung von sichtbaren Sparren und Dachüberständen ist auf das Gebäude und die umgebende Bebauung abzustimmen.



Typisch für Furth: das geneigte Dach mit mittigem First, als Satteldach oder Walmdach.



Keine sichtbaren Holzteile der Dachkonstruktion, keine oder nur geringe Dachüberstände, profilierte Gesimse an Ortsgang und Traufe - so präsentieren sich die prägenden Gebäude am Stadtplatz und weiten Teilen der Altstadt. Je nach Bauzeit, Gebäude und Stadtviertel können auch andere Merkmale charakteristisch sein.

### Das Dach - die fünfte Fassade eines Gebäudes

Die Dachlandschaft bildet für jede Altstadt einen wesentlichen Teil ihrer Unverwechselbarkeit. Auf Grund der topografischen Lage der Stadt mit ihrem erhöhten Stadtberg ist die Dachlandschaft gut einsehbar. Prägend ist die Vielfalt der historischen Dächer aus mehreren Jahrhunderten mit ihrer unterschiedlichen Dachform, -neigung und Eindeckung. Es gilt, besondere Merkmale zu erhalten und dennoch die geschlossene Gesamtwirkung der Dachlandschaft zu bewahren. Sie entsteht z. B. durch die Eindeckung mit naturroten Tondachziegeln, bei steilen Dächern z. B. als Biberschwanzdeckung, für flachere Neigungen ebenfalls kleinteilige Tondachziegel. Die Vorteile des Materials liegen – sofern auf eine Engobe verzichtet wird – in der optisch anspre-

chenden Alterung des Materials und den kleinflächigen Reparaturmöglichkeiten. Bei entsprechender Sonneneinstrahlung reflektieren engobierte Ziegel. Der erwünschte farbige Beitrag zur Dachlandschaft der Altstadt durch patinierende Engoben (z. B. zum Angleichen an vorhandene ältere Dachdeckungen) oder matt-ziegelrot-engobierte Dachziegel (z. B. in unmittelbarer Nähe von großen Laubbäumen) kann vertretbar sein.

Die häufig noch historisch erhaltenen Dachkonstruktionen weisen in der Altstadt in der Regel keine bzw. lediglich geringe Dachüberstände an Ortsgang und Traufe auf. Typischerweise ist der Ortsgang aufgemörtelt und der Dachziegel bis zum Dachrand gedeckt.



Das „Waldlerhaus“ hat sowohl einen Dachüberstand und „Vorschuss“, als auch sichtbare Pfetten und Sparren.



Wohn- und Geschäftshaus der 1950er Jahre mit typischem, auskragendem, „leichtem“ Dachrand.

# Dach und Dachaufbauten

## § 10 Dachgestaltung

### (4) Dachdeckung:

Für die Dacheindeckung zulässig sind naturrote, kleinteilige Tondachziegel. Auf Dächern mit einer nachweisbaren Naturschieferindeckung kann eine formale Annäherung an die ursprüngliche Deckung durch Kunstschiefer bzw. farblich angepasste Metallschindeln erfolgen. Wenn technisch erforderlich, kann auf Hauptdächern mit historisch nachgewiesener Blecheindeckung diese erneuert werden. Ansonsten sind Blechdeckungen oder Glas i.d.R. auf besondere Bauteile (Erker, Vordächer) oder Nebengebäude zu beschränken. Blechdächer sind in handwerklicher Stehfalzausbildung auszuführen. Dauerhaft reflektierende Bleche sind nicht zugelassen, ebenso farbige Beschichtungen, die sich nicht harmonisch in die Dachlandschaft einfügen.

Im Geltungsbereich II sind neben naturfarbenen Ziegeldächern andere Dachdeckungen in angepasster Farbigkeit zugelassen.

Dachdeckungen aus Kunststoff, Kunstschiefer (Ausnahme s. o.), bituminiertem Material und glanzengobiertem Material sind nicht zulässig, ebenso auffällige Farbigkeiten und glänzende Oberflächen.

Als Dachdeckung auf steil geneigten Dächern ist bevorzugt eine kleinteilige, naturrote Tonziegeldeckung zu wählen. Wenn ein Dach konstruktiv nicht ausreichend tragfähig ist, oder die Neigung der Dachflächen dies nicht erlauben, sollten alternative Ausführungen in Betracht gezogen werden. Großformatige, profilierte Metalltafeln sind kein geeignetes Material für die Dächer der Altstadt.



Historische Dachgauben integrieren sich meist selbstverständlich als untergeordnete Bauteile in die Dachfläche.



Ungestörte Dachfläche mit Biberschwanz-Deckung.



Erhaltenswerte Dachlandschaft - geprägt von naturroten Tonziegeldächern

Nach dem Stadtbrand von 1863 wurden – aus Brandschutzgründen – viele Dächer mit Blechen eingedeckt. Diese Art der Dacheindeckung kann wieder aufgegriffen werden, wenn ein geeignetes Material gewählt, das in seiner Oberflächenbeschaffenheit und Farbe den Vorgaben entspricht und handwerklich ausgeführt wird.

Bei Verwendung von Blech für besondere Bauteile sollten keine Materialien Verwendung finden, die dauerhaft glänzen. Auch sind nahezu alle Blechmaterialien in vorbewittertem Zustand erhältlich.

Im 19. Jh. war Naturschiefer eine übliche Dachbedeckung, mittlerweile häufig durch ein Kunstschiefer ersetzt. Als formale Annäherung an die Schieferdeckung können alternative Materialien zugelassen werden, wenn sie die ursprüngliche Farbigkeit aufgreifen und kleinteilig verlegt sind.



Früher Naturschiefer-Deckung: Erneuerung mit farblich angepassten Metallschindeln



Historisch nachgewiesene Blecheindeckungen können erneuert werden.

# Dach und Dachaufbauten

## § 10 Dachgestaltung

### (5) Dachaufbauten (Belichtung)

- a) Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind in zurückhaltender Weise nur dort zulässig, wo sie sich innerhalb der Architektur des Hauses und des Straßenraums harmonisch einfügen. Dacheinschnitte sind zum öffentlichen Straßenraum orientiert nicht erlaubt.
- b) Gauben sind als stehende Satteldachgauben oder SchlepPGAuben zu verwenden. Eine Mischung von verschiedenen Gaubenformen und -größen ist nicht zulässig. Sie dürfen zusammengenommen nicht mehr als die Hälfte der gesamten Firstlänge des Gebäudes annehmen. Der First von Dachaufbauten, der obere Ansatz von SchlepPGAuben, bzw. die Traufe von Dacheinschnitten müssen deutlich unter der Firsthöhe des Hauptdachs bleiben. Der Abstand untereinander muss mindestens Gauben-, bzw. Fensterbreite betragen. Zu Ortgängen, Kehlen, Graten ist ein Abstand von mind. 1 m einzuhalten.
- c) Zum öffentlichen Straßenraum orientierte stehende Dachflächenfenster von jeweils max. 1,25 m<sup>2</sup> und einer Breite von 0,8 m sind zulässig. Liegende Formate sind bei Dachflächenfenstern nur dort zugelassen, wo sie nicht stadtbildwirksam sind.
- d) Zwerchgiebel dürfen maximal ein Drittel der gesamten Gebäudebreite einnehmen und sind wie Regeldächer zu behandeln.



Eine gleichmäßige Aufteilung von mehreren Gauben innerhalb einer Dachfläche wirkt ausgewogen. Dazu trägt auch die Größe und Proportion der Einzelgaube (hier: stehende Satteldachgaube) bei.



Die höhengestaffelte Anordnung der Häuser und die Einsehbarkeit der Dächer vom Stadtplatz macht die Lage in der Pfarrstraße besonders sensibel für Dachaufbauten: kleinformatige Dachflächenfenster sind hier die richtige Wahl.

### Belichtung des Dachgeschosses

Der Wunsch, Dachgeschosse auszubauen (gerade auch in Verbindung mit sichtbarem Dachwerk) gerät in Konflikt mit der historischen Dachlandschaft, deren ruhige, geschlossene Dachflächen charakteristisches Merkmal der Further Dachlandschaft sind. Um die bestehende Dachlandschaft zu erhalten, sind deshalb neue Dachöffnungen (Gauben und Dachflächenfenster) in Größe, Form und Anzahl auf das notwendige Maß zu beschränken. Bei Dachneigungen unter 30 Grad sollte auf Gauben grundsätzlich verzichtet werden, ab 35 Grad Dachneigung können Satteldach-, Segmentbogen- und Walmgauben eingebaut werden. Bei steileren Dächern (ab ca. 45 Grad) können SchlepPGAuben zu ausgewogenen Lösungen führen. Dabei ist die Dachneigung



Zwerchgiebel in der Gebäudemitte wirken ausgewogen und schaffen nutzbaren Dachraum. Sie lassen sich mit Gauben kombinieren.



Gelungene Gauben sind handwerklich anspruchsvolle Details.

der abgeschleppten Gaube max. ca. 18 Grad unter der Dachneigung des Hauptdachs. Die Seitenflächen von Gauben sind in Materialität und Farbigkeit mit dem Hauptdach bzw. der Fassade abzustimmen. Blechverkleidungen sollten nur in Zusammenhang mit ganzheitlich entwickelten Gauben in Frage kommen. Bei mehr als zwei Gauben innerhalb einer Dachfläche empfiehlt sich eine regelmäßige Anordnung.

Zwerchgiebel sollen immer in Gebäudemitte angeordnet sein. Ihr First liegt unter dem Hauptdach. Für die Ausbildung der Dachränder gilt die gleiche Vorgabe der allgemeinen Dachgestaltung (kein Dachüberstand).



# Dach und Dachaufbauten

## § 10 Dachgestaltung

- (6) Kamine:  
Kaminköpfe sind dem Gesamterscheinungsbild des Gebäudes anzupassen. Sie sollen in Firstmitte oder -nähe liegen. In der Regel sind sie zu verputzen und zu streichen, Blechverwahrungen sind auf ein Minimum zu beschränken.  
An der Fassade außen entlanggeführte Schornsteine oder Abgasrohre sind nicht zulässig. In begründeten Fällen sind als Ausnahme, soweit nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar, Außenkamine aus Edelstahl oder andere Sonderlösungen zulässig.
- (7) Technisch notwendige Aufbauten (wie z.B. Aufzüge, Lüftungsschächte, Antennen, Arbeitsvorrichtungen für den Kaminkehrer, SAT-Antennen etc.) sind vorrangig auf vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbaren Bereichen vorzusehen. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich in das Erscheinungsbild einfügen.
- (8) Für die solare Nutzung sind vorrangig Dächer vorzusehen, die vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Anlagen zur solaren Nutzung sind vorrangig in die Dachfläche zu integrieren. Aufgeständerte Anlagen zur solaren Nutzung sind unzulässig. Eine solare Nutzung von Fassaden im stadtbildwirksamen Bereich ist ausgeschlossen.

Die historische Dachlandschaft von Furth zeichnet sich durch ruhige, geschlossene Dachflächen aus. Grundsätzlich sind Aufbauten jeglicher Form auf das notwendige Maß zu beschränken. Kaminköpfe sind stets im Gesamtzusammenhang von Dach und Fassade zu entwickeln. Nach Möglichkeit sind benachbarte Kaminköpfe baugleich auszubilden. Fast immer ist ein handwerklich, in Mauerwerk ausgeführter Kaminkopf mehr als ein rein technisches Detail: Selbst bei einfachen Gebäuden war er auch Zierde und Schmuck. Dabei ist auf eine gute Proportion und die richtige Lage im Dach zu achten.



**Kaminkopf und Gebäude:** Mehr, als eine technische Einrichtung. Der Kaminkopf „bekrönt“ ein Gebäude. Bleche sind nur dort, wo unbedingt erforderlich, einzusetzen.



Weniger „fernwirksam“: Anordnung im Traufbereich



Einbau auf dem Nebengebäude sollte die erste Wahl sein.



Integriert in die Dachfläche und mit dem Dachrand abschließend.



Unerwünscht: Aufständiger von Solar-Paneelen.

### Nutzung der Sonnenenergie

Die Installation von Solaranlagen verändert historische Dachlandschaften nachhaltig. Dabei stehen Solarmodule durch das Größenformat, die spiegelnden Oberflächen und die Farbgebung im starken Kontrast zu traditionell gedeckten Dachflächen. Unter Rücksichtnahme auf die historisch gewachsenen Dachlandschaft, ist die Anordnung und Gestaltung überlegt vorzunehmen und abstimmungspflichtig.

### Gestaltungsziele für die solare Nutzung von Dächern:

1. Wenn die Module in die Dachflächen integriert werden, entsteht ein ruhiger Gesamteindruck.
2. Keine „Sägezahn-Lösungen“: Eine geschlossene Fläche ist immer besser als eine unruhige Anordnung der Module.
3. Paneele ohne Rahmen sind solchen mit Umrandung vorzuziehen bzw. farblich anzupassen.
4. Farblich angepasste Paneele fallen weniger auf.
5. Unauffällige Befestigungshilfen sind vorzuziehen.
6. Eine solare Nutzung von Dachflächen im Bereich „Ensemble“, oder auf einem Baudenkmal oder als sog. „Nähefall“ sind mit dem Denkmalamt abzustimmen.

(Zur Information empfohlen: „Solarenergie und Denkmalpflege“, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege 2012).

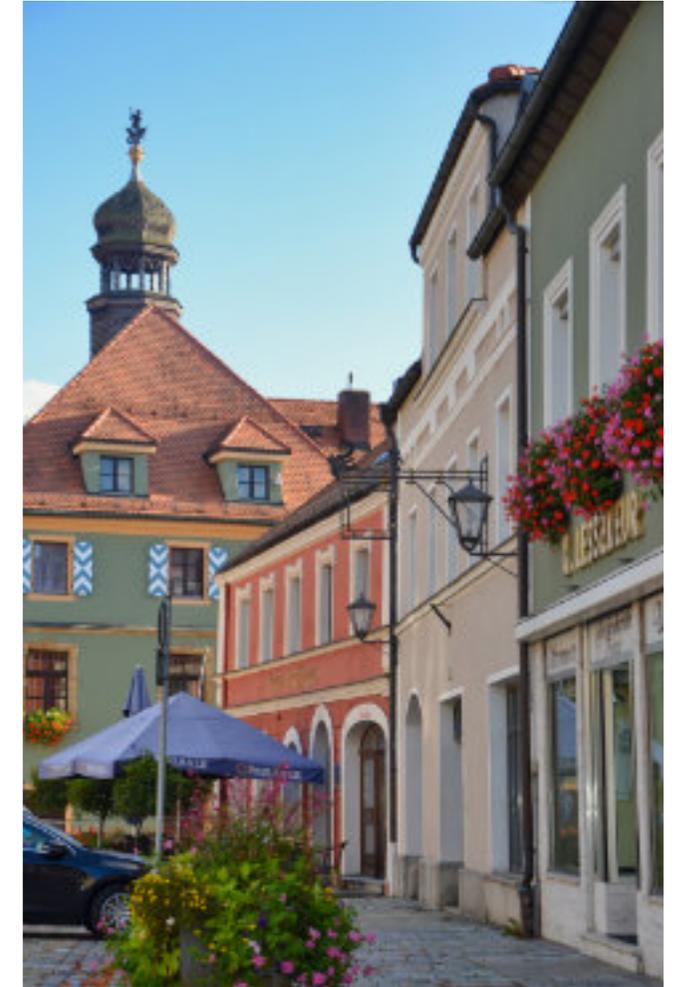
# Laden und Gastronomie

## § 11 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre Anbringung und Gestaltung darf die Ausgewogenheit der Fassade und des Straßenbildes nicht beeinträchtigen.
- (2) Ortsfeste Werbeanlagen auf oder an Fassaden dürfen nur aus aufgemalten Schriftzügen, auf der Fassade liegenden Schriftzeichen (bzw. anderweitigen Werbeelementen) oder Auslegern, bzw. Stechschildern bestehen. Die Höhe der Schriftzüge darf 40 cm nicht überschreiten, grafisch begründete Einzelelemente sind auf 60 cm zu beschränken. Ausleger und Stechschilder sind auf ein Maß von 0,6 m<sup>2</sup> in ihren geschlossenen Flächen zu beschränken.
- (3) Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden. Sie sind horizontal auf/an der Fassade anzuordnen und dürfen höchstens zwei Drittel der Gebäudebreite einnehmen.
- (4) Für jede Gewerbeeinheit ist auf der Gebäudefront eine Werbeanlage zulässig (Ausleger bzw. Stechschilder nicht miteingerechnet). Liegen mehrere gewerbliche Einheiten in einer Gebäudefront, sind die Werbeelemente aufeinander abzustimmen.
- (5) Lichtwerbungen sind als indirekt beleuchtete Einzelbuchstaben zulässig.



Bei direkter oder indirekter Beleuchtung sind die Lichtquellen klein zu dimensionieren und die Leitungsführung ist nach Möglichkeit unter Putz oder in die Fassade integriert zu verlegen.



Werbung soll integrierter Bestandteil der Fassade und des Stadtbildes sein. Das einheitliche und dennoch lebendige Bild der Häuser soll dominieren und nicht die Größe, Leuchtkraft und Farbe einer Werbeanlage.



# Laden und Gastronomie

## § 11 Werbeanlagen

- (6) Nicht zulässig sind:
- großflächige Abklebungen/Übermalungen auf Schaufenstern
  - durchgängige Leuchtkästen
  - Lauf- und Blinkschriften, Laser-Anlagen, LED-Farbwechsel-Anlagen
  - reflektierende Beschichtungen
  - schräge und senkrechte Beschriftungen
  - bewegliche Werbeanlagen
  - schrille Farbigkeit
- (7) Im Geltungsbereich II gilt: Lichtwerbungen sind auch als Einzelbuchstaben zulässig.
- (8) Werbeanlagen und Aufsteller sind im Einzelfall mit dem städtischen Bauamt abzustimmen. Werbeaufsteller bedürfen einer besonderen Erlaubnis durch die Stadt Furth im Wald nach Art. 18 bzw. 22 BayStrWG.

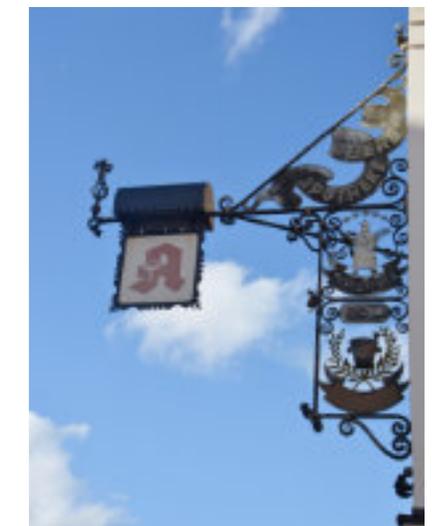
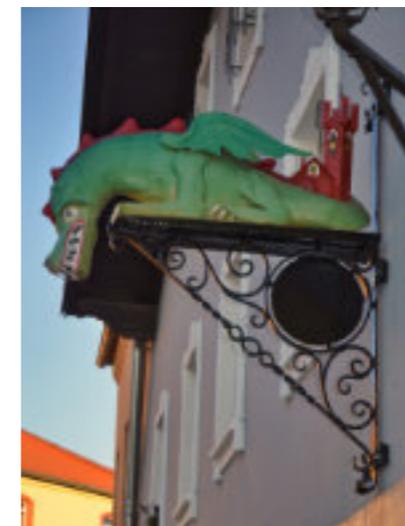
**Werbung an der Fassade**  
Die traditionelle Form der stadtbildwirksamen Werbung ist die Fassadenbeschriftung (stuckiert, aufgesetzte Buchstaben oder aufgemalte Schrift) und der (schmiedeeiserne) Ausleger. Diese Form der Werbung verfehlt bis heute ihre Wirkung nicht: Dazu kann eine zeitgemäße Formsprache und Materialwahl beitragen, aber die qualitätsvolle Gestaltung und Ausführung ist grundlegend.



Abgestimmte Fassadenwerbung: mehrere Geschäfte innerhalb einer Fassade



Vereinheitlichte Beschilderung



# Balkon, Laubengang und Loggia

## § 12 Balkone, Loggien, Erker, Wintergärten, Vordächer

- (1) Balkone, Loggien, Erker, Kragplattendächer sind, soweit nicht historisch begründet, nicht im Bereich des öffentlichen Verkehrsraums, bzw. von diesem einsehbar, zulässig. Im Geltungsbereich II können sie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dadurch das Stadtbild nicht beeinträchtigt wird. Sie sind als eigenständige Konstruktionen in Holz, Metall und ggf. Glas auszuführen.
- (2) Sogenannte „Französische Balkone“ sind auch zum öffentlichen Raum zulässig. Die erforderlichen Brüstungen sind dabei fassadenbündig in zurückhaltender Ausführung vorzusehen.
- (3) Wintergärten sind zum öffentlichen Raum unzulässig. In Rückbereichen, Höfen, Zufahrten sind sie als eigenständige Konstruktionen in leichter Holz- oder Stahlbauweise statthaft.
- (4) Vordächer über Haus- und Geschäftseingängen sind bis zu einer Tiefe von 0,75 m zulässig, sofern der Verkehrsraum dies gestattet, abgestimmt auf die Fassadengestaltung.
- (5) Die Gestaltung und Lage am Gebäude und im Straßenraum, sowie die Art der Ausführung ist mit dem städtischen Bauamt im Einzelfall abzustimmen.



**Zimmer im Freien:** Für zeitgemäßes Wohnen im Stadtzentrum ist ein privater Freibereich gewünscht.



Balkone sind in Dimension, Form, Material und Farbe als untergeordnete Bauteile auf die Fassade abzustimmen, z. B. als schlanke Holz- oder Stahlkonstruktionen

### Vor Einblicken geschützt

Wenn Freisitze, Balkone oder Terrassen sich nicht zum öffentlichen Raum orientieren, so schafft dies mehr „Privatheit“ für die Benutzung. Gestalterisch bleiben Straßen- und Platzfassaden frei von Balkonkonstruktionen, die oft schwer zu integrieren sind.



Häufig sind Innenhöfe überbaut - eine Neugestaltung bietet die Chance auf einen privaten Garten-Hof in der Stadt.

# Garagen und Nebenanlagen

## § 13 Nebenanlagen und Garagen

Nebenanlagen (Carports, Müllstationen, überdachte Freisitze, Holzlegern, Gartenhäuschen) und Garagen sind - abgestimmt auf die Gesamtsituation - unter Berücksichtigung der Vorgaben dieser Satzung möglich.

Der Einzelfall ist mit dem städtischen Bauamt abzustimmen.



### Schließung einer Raumkante

Räumliche Fassung der Straßenflucht mit einer Mauer, die in der geschlossenen Bebauung die Lücke durch ein abgebrochenes Gebäude abmildert.



**Müllstation, Nebengebäude, Carport:** Standort und Art der Ausführung sind stadtbildverträglich zu wählen bzw. zu gestalten, z. B. mit dem Werkstoff „Holz“.



### Überdachte Stellplätze

Gruppen-Carport als Holzbau mit Ziegeldach.



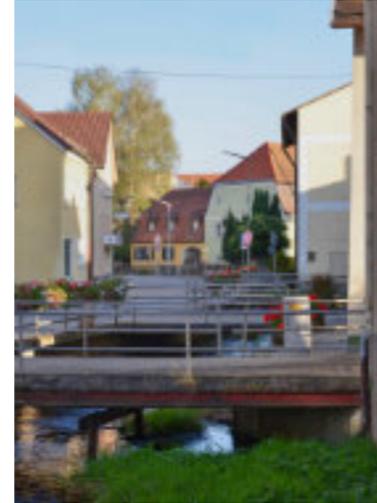
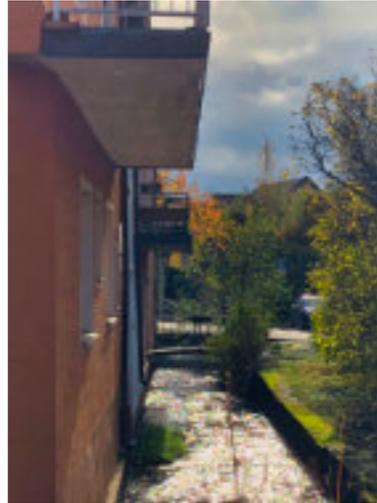
### Nebengebäude erhalten

Nebengebäude tragen zum geschlossenen Erscheinungsbild der Straßen bei. Sie bilden einen Sichtschutz zum privaten Innenhof. Auch wenn die ursprüngliche Nutzung (landwirtschaftlich) nicht mehr gegeben ist, können sie als Garagen, Lager oder Kellerersatz genutzt werden. Baulicher Ersatz ist häufig wegen Brandschutz, Abstands- und Nachbarrechten schwer zu realisieren.



# Hof, Garten und Grün

**Wohnen am Wasser** Entlang der beiden Stadtflüsse Pastritz und Chamb wohnt es sich am Wasser besonders reizvoll, deshalb sollte das Potential der Lage genutzt werden.



## Oasen in der Stadt

Ursprünglich hatten viele Anwesen einen (kleinen) Nutz- und Ziergarten, der im Laufe der Zeit oft der zunehmenden Überbauung und Versiegelung zum Opfer fiel. Dabei bedeutet „Stadtgrün“ immer einen Beitrag zur Wohn- und Aufenthaltsqualität in Städten und wird aufgrund des Klimawandels künftig noch zunehmende Bedeutung erlangen. Stadtgärten und Fließgewässer im Stadtbereich tragen positiv zu Stadtklima und Stadtbild bei.



Einfach gestaltete Grünbereiche oder Gärten werten brachliegende Grundstücke oder Restflächen abgebrochener Bausubstanz auf (auch als Übergangslösung) und schaffen einen Beitrag zur ökologischen Vielfalt in der Stadt.

## Auswahl der Pflanzen

Auf eine standortgerechte Auswahl von Pflanzen ist zu achten. Ggf. kann die Fachstelle des Landkreises beraten. Gut durchdacht werden sollte das Thema „Fassadenbegrünung“: Zum Schutz des Fassadenputzes sind Spanndraht- oder Spalierberankungen den direkten Berankungen (z.B. Wilder Wein oder Efeu) vorzuziehen. Spalierbäume benötigen wenig Platz, aber nicht jede Wand eignet sich dafür.



Eine Fassadenbegrünung zaubert Flair in die steinerne Stadt.



An der Ostseite des Stadtbergs liegen kleine Gärten steil am Hang: Sie sind dadurch teilweise einsehbar und wirken in der Fernsicht auf die Stadt.



Fassadenbegrünung Schloßplatz um 1890

# Hof, Garten und Grün

## § 14 Freiflächengestaltung

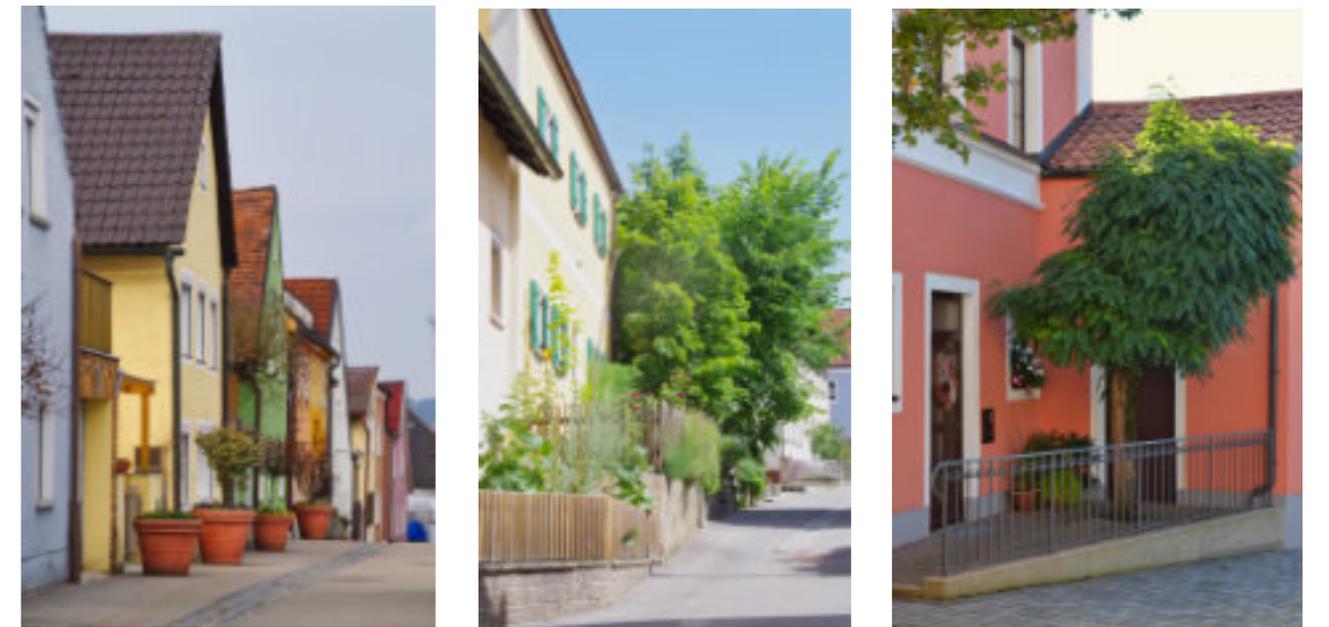
Die Versiegelung von Freiflächen ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Der Belag von unmittelbar angrenzenden privaten Flächen ist in Material und Verlegung mit dem öffentlichen Bereich abzustimmen. Schottergärten sind nicht zulässig. Vorgärten und Freiflächen (ausgenommen: Zufahrten) sind als Grünbereiche zu er- und unterhalten. Dabei ist eine standort- und stadtbildgerechte Bepflanzung zu wählen. Fassadenbegrünungen sind mit dem Straßenbild abzustimmen. Städtebaulich wirksame Bäume sind nur nach Festlegung und unter Beteiligung der Stadt Furth im Wald veränderbar. Die Baumschutzverordnung der Stadt Furth im Wald ist zu berücksichtigen.



Stadtbäume sind gut für das Klima und das Stadtbild. Auf eine standortgerechte Art ist zu achten, die die zunehmend heißen und trockenen Sommer verträgt.



**Neue Nutzung.** Gerade bei Umnutzungen ehemaliger landwirtschaftlicher oder gewerblicher Liegenschaften bilden Innenhöfe häufig eine private Freifläche, die mehr als ein Parkplatz sein kann. Versickerungsfähigen Oberflächen ist der Vorzug zu geben: Pflasterbeläge aus Naturstein oder Kunststein sind geeigneter als Asphalt, Beton oder flächiges Verbundpflaster. Zu berücksichtigen bei der Materialwahl sind Treppen, Rampen, Blockstufen: Naturstein mit einer nicht zu glatten Oberfläche (z.B. gestockt) ist geeignet.



Topfpflanzen und Blumenkästen wirken ins Stadtbild und sind ein Beitrag zu „Stadtgrün“. Vorgarten-Bereiche können mit Stützmauern, Holz- oder Metallzäunen und einer freundlichen Bepflanzung gestaltet werden.

# Einfriedung und Stützmauer

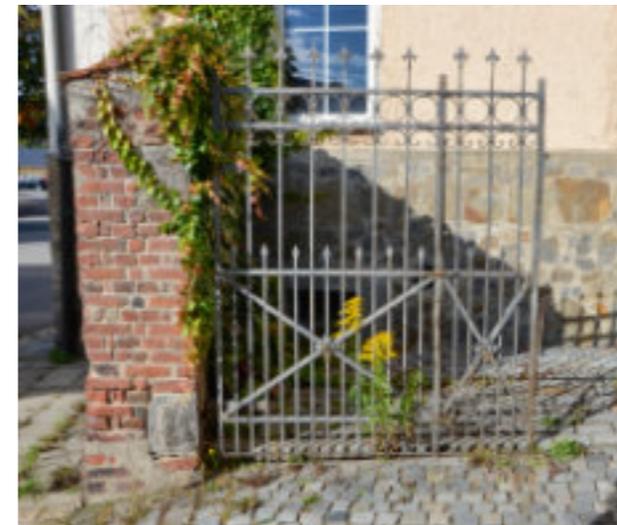
## § 14 Freiflächengestaltung

- Einfriedungen:  
Vorgartenbereiche können mit senkrecht strukturierten, hölzernen Latten- oder Hanichelzäunen oder Mauern (s. u.) eingefriedet werden. Auch schlichte, senkrecht strukturierte Metallzäune sind möglich  
Eine Mauereinfriedung kann als verputztes Mauerwerk, Natursteinmauerwerk (Granit, Gneis) oder aus Sichtbeton mit einer gestockten Oberfläche ausgeführt sein. Als Abdeckungen sind Naturstein, Ziegel oder Beton zulässig.

### Privatheit von Garten oder Zufahrt

Eine sorgfältig überlegte Gestaltung bezieht das Erscheinungsbild der Gesamtsituation ein. Zaunsäulen sind ortstypisch aus Granitstein, gemauert und ggf. verputzt oder aus Holz. Holz-sichtig belassene Oberflächen sind sparsam im Unterhalt und altern harmonisch.

Auch Metallzäune können geeignet sein: einfache, aber materialgerechte Ausführungen sind zu empfehlen, unter Verzicht auf dauerhaft gänzende Edelstahlflächen. Unpassend im Bereich der Altstadt sind Stabmatten-Zäune.



## § 15 Bauunterhalt

Gebäude, Nebenanlagen, Freianlagen, Einfriedungen und Werbeanlagen sind in einem Zustand zu halten, der das Stadt-, Straßen- und Landschaftsbild nicht nachteilig beeinflusst und den Bestimmungen dieser Satzung entspricht.

## § 16 Verfahren

Jedes Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung ist vor Aufnahme der Planungen und vor Auftragsvergabe mit der Stadt Furth im Wald abzustimmen.

Die Entscheidung über das Erfordernis und den Umfang einer Beratung obliegt dem Bauamt der Stadt Furth im Wald.

Die Maßnahme darf nicht vor Erteilung einer Erlaubnis durch das städtische Bauamt begonnen werden.

Die Erlaubnis nach dieser Gestaltungssatzung entbindet nicht von der Pflicht zur Einholung einer Baugenehmigung (Art 55 ff BayBO) und/oder denkmalrechtlichen Erlaubnis (Art. 6 Abs. 1, Art. 7 i.V. m Art. 15 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz-DSchG)).

## § 17 Bestandteile der Satzung

Die vorliegende Satzung besteht neben den textlichen Festsetzungen aus den folgenden Anlagen:

- Lageplan mit den Geltungsbereichen I und II, mit eingetragenen Baudenkmalen und Ensemble-Bereichen.
- Gestaltungshandbuch

## Gestaltungsbeirat

besteht aus Bürgermeister\*in (Stellvertreter\*in), Stadtbaumeister\*in, ggf. Kreisbaumeister\*in und/oder Gebietsreferent\*in des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und beauftragter städtebaulicher Beratung. Er stimmt sich mit der Antragsteller\*in ab. Bei einem Ortstermin werden das Vorhaben erläutert und die Vorstellungen der Beteiligten ausgetauscht.



## § 18 Ausnahmen, Befreiungen

Von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung können nach Artikel 63 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Befreiungen und Ausnahmen gewährt werden, wenn die grundsätzlichen Ziele dieser Satzung nicht beeinträchtigt werden.

Die Zulassung von Befreiungen und Ausnahmen ist gesondert zu beantragen und zu begründen. Bei verfahrensfreien Bauvorhaben entscheidet das städtische Bauamt ggf. unter Hinzuziehung eines Gestaltungsbeirats.

Für genehmigungspflichtige Vorhaben, hat die Beantragung zusammen mit dem Bauantrag zu erfolgen. Hier kann das Landratsamt Cham Befreiungen und Ausnahmen von der Gestaltungssatzung im Einvernehmen mit der Stadt Furth im Wald zulassen; § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB gilt entsprechend.

## § 19 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen diese Satzung stellen gemäß Artikel 79 der Bayerischen Bauordnung eine Ordnungswidrigkeit dar.

Zuwiderhandlungen gegen den Tatbestand der vorliegenden Bauvorschrift sind gemäß Artikel 79, Abs.1 der BayBO mit einem Bußgeld von bis zu 50.000,00 € bewehrt.

## § 20 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Stadtbild-Erhaltungssatzung vom 19.11.2021 außer Kraft.

## Die Satzung schafft „kommunales Baugesetz“.

Die Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften wird in jedem Genehmigungsverfahren geprüft. Sogar im Zusammenhang mit genehmigungsfreien Vorhaben sind örtliche Bauvorschriften zu beachten. Bei einem Verstoß könnte ein bauaufsichtliches Einschreiten eingeleitet werden. Im Einzelfall kann die Stadt Furth eine Abweichung von den Bestimmungen der Gestaltungssatzung in Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat zulassen. Die Beratung durch einen Gestaltungsbeirat ist ein besonderes Angebot der Stadt, um im Kontext der Altstadt eigenständige Qualitäten für den Neubau zu entwickeln.

## Die Gestaltungssatzung ist bewehrt.

Eine bewehrte Satzung liegt dann vor, wenn sich die Stadt in der Satzung vorbehält, Zuwiderhandlungen als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld ahnden zu können. Die entsprechende Gesetzesgrundlage hierfür liefert die Bayerische Bauordnung. Oft sind bereits kleine bauliche Eingriffe in der Lage, das Erscheinungsbild der Stadt nachhaltig zu stören. Zuwiderhandlungen gegen die Inhalte dieser Satzung können deshalb auch außerhalb bauaufsichtlicher Maßnahmen mit einem Bußgeld geahndet werden.

# Wie gehe ich vor?

## Ich will an meinem Anwesen etwas verändern, wie gehe ich vor?

Wenn bei einer Veränderungsabsicht das betreffende Anwesen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung liegt, dann sollte – vor jeglicher Planung und Auftragsvergabe – immer Kontakt mit dem Stadtbauamt aufgenommen werden.

Das Bauamt wird das weitere Vorgehen mitteilen: Ob Bauantrag, ob Erlaubnisantrag, ob die frühzeitige Einschaltung des Landesamtes für Denkmalpflege erforderlich wird und ob die städtebauliche Beratung/Sanierungsberatung durch die Stadt eingeschaltet wird.

Für alle baulichen Änderungen (innen oder außen) an Ihrem Baudenkmal oder dem Eingriff in ein Bodendenkmal, benötigen Sie die denkmalrechtliche Erlaubnis. Für alle Gebäude im Ensemble gilt: Eine denkmalrechtliche Genehmigung ist erforderlich, wenn Sie am äußeren Erscheinungsbild des Gebäudes etwas verändern möchten. Der aktuelle Stand zu eingetragenen Bau- und Bodendenkmalen, sowie den Ensemble-Bereichen ist dem Bayerischen Denkmaltlas zu entnehmen, der auch über das Internet zugänglich ist.

## Beratung - ein kostenloses Angebot der Stadt

Eine städtebauliche Beratung erfolgt in Abstimmung mit dem Bauherrn als Ortstermin zusammen mit dem Stadtbauamt, wobei das vorgesehene Baugeschehen erläutert wird und die ersten Vorstellungen des Bauwilligen, der Stadtverwaltung und der städtebaulichen Beratung ausgetauscht werden.

Anhand von Fotos, Skizzen und textlichen Erläuterungen wird die Beratung auf das Bauvorhaben eingegangen und den Rahmen für ein stadtbildgerechtes Projekt festlegen. Für den Bauwerber entstehen dabei keine Kosten.

## Kommunales Förderprogramm - Wie kann meine Maßnahme gefördert werden?

Wenn die vorgenannten Schritte bereits erfolgt sind, dann sind zu diesem Zeitpunkt die Antragstellung zum kommunalen Förderprogramm sinnvoll und die weitere Bauvorbereitung, wie die Beauftragung eines Planers oder die Einholung von Angeboten.

**Ganz wichtig: Die Baumaßnahme darf erst beginnen, wenn ein schriftlicher Bescheid der Stadt vorliegt, ansonsten läuft der Bauherr Gefahr, die Zuschüsse zu verlieren.**

Im Regelfall werden entsprechend der erforderlichen Gewerke drei Angebote benötigt, die dem Bauamt vorzulegen sind. Mit dem vorzeitigen Baubeginn (das

ist der Bewilligungsbescheid) kann dem Bauwerber die konkrete Förderung in Aussicht gestellt werden. Es handelt sich dabei um einen Zuschuss zur Baumaßnahme. Die Bedingungen: Das Ergebnis der Baumaßnahme muss ein positiver Stadtbildbeitrag sein und die wesentlichen Beratungsergebnisse sollten aufgegriffen sein.

Nach Abschluss der Baumaßnahme erfolgt eine abschließende Stellungnahme durch die Beratung, in der der positive Stadtbildbeitrag festgestellt werden muss. Dann kann der zugesagte Zuschuss ausbezahlt werden.

## **Ansprechpartner:**

Stadtbauamt der Stadt Furth im Wald

Tel: 09973-509 40 / 41

e-mail: [bauamt@furth.de](mailto:bauamt@furth.de)

## Gibt es weitere Fördermöglichkeiten?

**Sanierungsgebiet / Erhöhte steuerliche Abschreibung** Liegt das Anwesen im Sanierungsgebiet (siehe Lageplan mit Geltungsbereich) und besteht ein umfassender Sanierungsbedarf unter der Voraussetzung des §177 Abs. 2 und 3 BauGB, so kann eine erhöhte steuerliche Abschreibung für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen geltend gemacht werden. Voraussetzung ist ein Vertrag mit der Stadt Furth im Wald über die Sanierungsziele, der vor Maßnahmenbeginn abgeschlossen sein muss.

## **Sanierungsgebiet / Einzelförderung der Städtebauförderung:**

Umfassende bauliche Maßnahmen am Anwesen, die einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Stadtbildes leisten oder einen funktionalen städtebaulichen Mischstand beseitigen, können durch die Städtebauförderung gefördert werden. Das Anwesen muss im Sanierungsgebiet liegen. Ein Rechtsanspruch besteht nicht. Die Antragsstellung erfolgt möglichst frühzeitig in enger Abstimmung mit dem Stadtbauamt, sowie der Regierung der Oberpfalz.

**Baudenkmal / Ensemblebereich:** Wenn eine Denkmaleigenschaft vorliegt oder das Bauvorhaben im Ensemblebereich liegt, sollte, noch bevor konkrete Planungen erfolgen, mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Kontakt aufgenommen werden. Ansprechpartner ist das Landratsamt Cham (Untere Denkmalschutzbehörde) das die weiteren Schritte einleitet. Zu Fördermöglichkeiten kann die Untere Denkmalschutzbehörde informieren.



# Steuerliche Vorteile

## Kann ich steuerliche Vorteile nutzen?

Der Aufwand für die Erhaltung und Instandsetzung von Denkmälern sowie Anwesen innerhalb von Sanierungsgebieten kann nicht nur durch Förderungen, sondern auch durch indirekte Finanzierungshilfen teils erheblich vermindert werden. Hierzu existiert eine Reihe von Steuervergünstigungen, über die Angehörige der steuerberatenden Berufe umfassend beraten können. Die Inanspruchnahme steuerlicher Vergünstigungen setzt jeweils die Vorlage einer Bescheinigung bei den Finanzbehörden voraus. Die Bescheinigung kann nur für Maßnahmen ausgestellt werden, die vor ihrer Durchführung mit den ausstellenden Behörden abgestimmt worden sind.

## Steuerliche Vorteile für Eigentümer\*innen von Baudenkmalern

### **Steuerliche nach dem Einkommensteuergesetz (§§ 71, 10f, 10g, 11b EStG)**

Herstellungskosten für (Bau-) Maßnahmen, die der Erhaltung oder sinnvollen Nutzung eines Baudenkmalers oder sonstigen schutzwürdigen Kulturguts dienen, können im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden vier Jahren bis zu 7 % abgeschrieben werden. Erhaltungsaufwendungen können bei zur Einkunftserzielung genutzten Objekten auf Wunsch des Steuerpflichtigen, statt innerhalb eines Jahres, auf zwei bis fünf Jahre verteilt abgesetzt werden.

Bei eigengenutzten oder nicht genutzten Objekten können Erhaltungsaufwendungen wie Herstellungskosten zehn Jahre lang zu 9 % abgeschrieben werden.

### **Ermäßigung der Einheitsbewertung (§§ 82, 88 Bewertungsgesetz (BewG))**

Für Grundstücke, die mit Baudenkmalern bebaut sind, ist regelmäßig eine 5 %ige Ermäßigung der Einheitsbewertung möglich. Sie wirkt sich bei allen einheitswertabhängigen Steuern aus (Grund-, Schenkungs- und Erbschaftsteuer). Zuständig ist das Finanzamt.

### **Erläss der Grundsteuer (§ 32 Grundsteuergesetz (GrStG))**

Die Grundsteuer für aus Gründen des Denkmalschutzes zu erhaltenden Grundbesitz wird auf Antrag vollständig erlassen, wenn die erzielten Einnahmen und sonstigen Vorteile unter den jährlichen Kosten liegen; sie wird teilweise erlassen, wenn der erzielba-

re Rohertrag des Grundbesitzes nachhaltig gemindert ist. Zuständig sind die Grundsteuerstellen.

## **Erbschaft- und Schenkungsteuer**

Kulturdenkmäler werden nur mit 40 % ihres Wertes angesetzt, wenn die jährlichen Kosten in der Regel die erzielten Einnahmen übersteigen und die Denkmäler der Forschung oder Volksbildung zugänglich sind. Sind darüber hinaus die Denkmäler seit mindestens 20 Jahren im Besitz der Familie oder in das Verzeichnis national wertvollen Kulturguts oder national wertvoller Archive eingetragen, so bleiben sie in vollem Umfang von der Erbschaft- und Schenkungsteuer befreit. Die Steuerbefreiung entfällt (auch für die Vergangenheit), wenn die Denkmäler innerhalb von zehn Jahren nach der Schenkung oder nach dem Erbfall veräußert werden oder die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung innerhalb dieses Zeitraumes wegfallen. Nähere Auskünfte erteilen die Erbschaftssteuerstellen der Finanzämter.

## **Steuerliche Vorteile für Eigentümer\*innen von Anwesen im Sanierungsgebiet**

### **Steuerliche Erleichterungen nach dem Einkommensteuergesetz (§§ 7h und 11a EStG)**

Grundsätzlich können Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden im Sanierungsgebiet im Sinne des § 177 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der oben genannten Paragraphen nach EStG steuerlich abgesetzt werden. Ab dem Jahr der Herstellung können in den ersten acht Jahren bis zu 9% und in den folgenden vier Jahren bis zu 7 % der Herstellungskosten abgeschrieben werden.

## **SATZUNG ZUR KOMMUNALEN FÖRDERUNG DER STADT FURTH IM WALD FÜR DIE DURCHFÜHRUNG PRIVATER MASSNAHMEN IM RAHMEN DER ALTSTADTSANIERUNG MIT GESCHÄFTSFLÄCHENPROGRAMM (FÖRDERSATZUNG)**

Vom 18.11.2021

Die Stadt Furth im Wald erlässt gemäß Stadtratsbeschluss vom 18.11.2021 folgende kommunale Fördersatzung. Die Abwicklung des kommunalen Förderprogramms erfolgt im Rahmen eines Städtebauförderprogramms und gemäß den hierfür geltenden Richtlinien und Vorschriften.

## **I. Räumlicher Geltungsbereich**

### **§ 1 Abgrenzung**

Der räumliche Geltungsbereich des kommunalen Förderprogramms erstreckt sich über das im beiliegenden Lageplan M. 1:3500 gekennzeichnete Gebiet der Stadt Furth im Wald. Der Geltungsbereich gliedert sich in die Geltungsbereiche I und II mit differenzierten Anforderungen. Der Lageplan in der Fassung vom 15.11.2021 ist Bestandteil des kommunalen Förderprogramms.

## **II. Sachlicher Geltungsbereich**

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

- (1) Durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen soll die städtebauliche Entwicklung der Altstadt von Furth im Wald unter Berücksichtigung des typischen Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden.
- (2) Als zeitlich und räumlich begrenzte Maßnahme soll das kommunale Förderprogramm den Vollzug der Gestaltungssatzung der Stadt Furth im Wald unterstützen, die Bereitschaft der Bürger zur Stadtbildpflege weiter fördern und darüber hinaus eine Mehrbelastung der Bauherren infolge der Vorschriften dieser Gestaltungssatzung ausgleichen.

- (3) Das Geschäftsflächenprogramm dient dazu, das Erscheinungsbild von Ladenlokalen, Verkaufsflächen und Geschäftsräumen zu verbessern. Es soll den Einzelhandel und die Gastronomie in der Altstadt stärken und die zentrale Versorgungsfunktion sichern, bzw. weiter ausbauen. Leerstände im Erdgeschoss sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

### **§ 3 Gegenstand der Förderung**

- (1) In die Förderung einbezogen sind grundsätzlich alle privaten baulichen Maßnahmen, die im Geltungsbereich (§1) liegen, den Zielen der Altstadtsanierung entsprechen und objektiv eine Verbesserung des Erscheinungsbildes bewirken. Im Rahmen des kommunalen Förderprogramms können insbesondere folgende Sanierungsmaßnahmen (Maßnahmengruppen) gefördert werden:
  - a) Neu- oder Umgestaltung von Fassaden einschließlich Fenster und Türen sowie Werbeanlagen,
  - b) Sanierung des Daches
  - c) Herstellung und Neugestaltung von Vorgärten und Hofräumen (Freimachung, Entsiegelung, Begrünung) sowie Einfriedungen und Außentreppen
  - d) Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Behebung von baulichen Mängeln (bausubstanzuelle und -konstruktive Maßnahmen) und Wohnmissständen.

Stand November 2021

(2) In die Förderung beim Geschäftsflächenprogramm einbezogen sind alle baulichen Maßnahmen zur Ertüchtigung und Anpassung von im Erdgeschoss liegenden Ladenflächen, Einzelhandels- und Gastronomieflächen, die im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung liegen und den Zielen der Sanierung entsprechen.

Im Rahmen des Geschäftsflächenprogramms können Um- und Ausbaumaßnahmen im Erdgeschoss zur Beseitigung und Vermeidung von Leerständen und die Etablierung von neuen Geschäfts- und Gastronomieflächen einschließlich dazugehöriger Neben- und Lagerräume gefördert werden. Hierzu zählen insbesondere:

- a) Modernisierungsmaßnahmen an Fassade, Schaufenstern und Eingang
- b) Anpassungsmaßnahmen im Innern bei baulichen Missständen

Nicht förderfähig sind mobile Inneneinrichtungen / Ausstattungsgegenstände, Büroflächen im Erdgeschoss und eigenständige Büro- und Praxisflächen in den Obergeschossen eines Gebäudes sowie Neubaumaßnahmen.

(3) Die Substanz der baulichen Anlagen, für die eine Förderung beantragt wird, muss noch soweit erhaltenswert sein, dass eine Maßnahme nach §3, Abs.1 oder 2 gerechtfertigt ist.

(4) Die einzelnen Maßnahmengruppen nach Abs.1 und Abs. 2 können nur gefördert werden, soweit es sich dabei um eine Aufwertung des gesamten Objektes handelt. Die angestrebte städtebauliche Zielsetzung muss gegenüber einem normalen, zumutbaren Bauunterhalt Mehrkosten verursachen. Vorrangig sind andere Förderprogramme in Anspruch zu nehmen.

(5) Anerkannt werden Baukosten und Baunebenkosten; die Baunebenkosten jedoch nur bis zu einer Höhe von 18 v.H. der reinen Baukosten.

(6) Evtl. anfallende Selbsthilfe kann anerkannt werden. Der dabei anrechenbare Stundensatz kann bis zu dem nach städtebaulichen Förderrichtlinien anerkannten Wert festgelegt werden. Der Umfang der Selbsthilfe ist vor Baubeginn mit der Stadt abzuklären und darf 70 v.H. der durch Rechnungen nachgewiesenen Baukosten nicht übersteigen.

#### § 4 Förderung

(1) Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

(2) Die Höhe der Förderung wird auf 30 v.H. der zuwendungsfähigen Kosten je Maßnahme (Grundstücks- oder wirtschaftliche Einheit) festgesetzt. Der Förderungshöchstbetrag für die Maßnahmengruppen ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen. Eine Zusammenfassung und Überlagerung der Maßnahmengruppen a), b), c), d) ist bei städtebaulich besonders wichtigen Maßnahmen in beiden Bereichen möglich.

Die maximale Förderung staffelt sich entsprechend der differenzierten Geltungsbereichen und beträgt für Fördermaßnahmen, die vor dem 31.12.2024 abgeschlossen sind (s. § 7). (Danach sinken die Fördersätze um 25%):

Maßnahme	Bereich I	Bereich II
§ 3 Abs. 1 a) und 2 a) Neu- oder Umgestaltung von Fassaden einschließlich Fenster und Türen, sowie Werbeanlagen,	max. 10.000,00 €	max. 7.500,00 €
§ 3 Abs. 1 b) Sanierung des Daches	max. 10.000,00 €	max. 7.500,00 €
§ 3 Abs. 1 c) Herstellung und Neugestaltung von Vorgärten und Hofräumen (Freimachung, Entsiegelung, Begrünung) sowie Einfriedungen und Außentritten	max. 5.000,00 €	max. 3.500,00 €
§ 3 Abs. 1 d) und 2 b) Instandsetzungsmaßnahmen zur Behebung von baulichen Mängeln (bausubstanzielle und -konstruktive Maßnahmen) und Modernisierungsmaßnahmen zur Beseitigung von Wohnmissständen.	max. 25.000,00 €	max. 25.000,00 €
Geschäftsflächenprogramm: § 3 Abs. 2 a) und b) Modernisierungsmaßnahmen an Fassade, Schaufenstern und Eingang Anpassungsmaßnahmen im Innern bei baulichen Missständen	je max. 10.000,00 €	je max. 7.500,00 €

Es ist zudem möglich, in der höheren Stufe zu fördern, wenn die Maßnahme den zusätzlichen Anforderungen dieser Stufe entspricht, z.B. wenn ein Gebäude im Geltungsbereich II nach den Bestimmungen des Geltungsbereichs I saniert wird. Eine Förderung im entgegengesetzten Fall ist ausgeschlossen, da hier die Vorschriften der Gestaltungssatzung entgegenstehen

(3) Für die Beantragung von Fördermitteln aus dem kommunalen Förderprogramm werdem als Untergrenze zuwendungsfähige Kosten in Höhe von mindestens

2500 € festgesetzt.

(4) Mehrfachförderungen dürfen innerhalb von 10 Jahren den sich aus Abs.2) ergebenden Höchstbetrag nicht übersteigen.

(5) Gefördert werden nur Maßnahmen, welche den einschlägigen Rechtsvorschriften und den Festlegungen der Stadt Furth im Wald entsprechen. Voraussetzung für die Förderung ist, dass die maßgeblichen Gestaltungsvorgaben (Einzelfallberatung mit schriftlichem Beratungsprotokoll) eingehalten werden.

- (6) Die Förderung einer Einzelmaßnahme aus Mitteln verschiedener Förderprogramme ist zulässig, wenn durch eine klare und strikte Kostentrennung sichergestellt wird, dass keine Doppelförderung erfolgt.

### III. Persönlicher Geltungsbereich

#### § 5 Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger können alle natürlichen oder juristischen Personen des privaten oder öffentlichen Rechts mit Ausnahme der Bundesrepublik Deutschland, des Freistaates Bayern sowie kommunale Körperschaften sein. Darüber hinaus können Mieter und Pächter im Geschäftsflächenprogramm gefördert werden, wenn sie das Einverständnis der Eigentümer mit den geplanten Maßnahmen nachweisen und die Investitionen dauerhaft mit dem Gebäude verbunden bleiben.

### IV. Verfahren

#### § 6 Zuständigkeit

- (1) Zuständig für die Entscheidung hinsichtlich der Förderung beantragter Maßnahmen ist die Stadt Furth im Wald; ggf. in Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz, Sachgebiet 34 – Städtebauförderung.
- (2) Bewilligungsbehörde ist die Stadt Furth im Wald.

#### § 7 Verfahren

- (1) Dieses Förderverfahren ersetzt nicht die nach geltendem Recht notwendigen Baugenehmigungen oder denkmalschutzrechtliche Erlaubnis.
- (2) Anträge auf Förderung sind nach vorheriger fachlicher Beratung durch die Stadtverwaltung bzw. das beauftragte Stadtplanungsbüro **vor Maßnahmenbeginn** beim Bauamt der Stadt Furth im Wald einzureichen. Die Stadt prüft, ob die beabsichtigten und dar-

gestellten Maßnahmen den Zielen des kommunalen Förderprogramms entsprechen.

- (3) Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:
- a) allgemeine Beschreibung des Vorhabens/ der Maßnahmen und Angaben über den beabsichtigten Beginn und das voraussichtliche Ende
  - b) Lageplan M. 1:1000 (Katastrerauszug)
  - c) einige Bestandsfotos
  - d) ggf. Bestands-, Entwurfs- oder Genehmigungspläne (insbesondere Ansichten, Grundrisse, Details, Freiflächenplan, Skizzen usw.)
  - e) detaillierte Kostenschätzung nach Gewerken, Arbeiten, Baumaterial, Stundenaufwand; außerdem ggf. Angebote
  - f) Finanzierungsplan mit Angabe, ob und bei welchen Stellen weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden und inwieweit bereits Bewilligungen ausgesprochen wurden bzw. zumindest eine schriftliche Aussage hierzu

Die Anforderung weiterer Angaben und Unterlagen durch die Stadt oder deren beauftragte Dritte bleibt im Einzelfall vorbehalten. Dazu zählen auch Stellungnahmen bereits durchgeführter Beratungen.

- (4) Die Förderung wird nach Überprüfung der Antragsunterlagen schriftlich in Aussicht gestellt. Die Behandlung der Förderanträge erfolgt in Reihenfolge ihres zeitlichen Eingangs bei der Stadt und in Abhängigkeit des zur Verfügung stehenden Fördervolumens gem. § 8 Abs. (1).
- (5) Voraussetzung für die Auszahlung der Mittel ist eine sach- und fachgerechte sowie den Vorschriften der Gestaltungssatzung oder

sonstigen Vorgaben entsprechende Bauausführung (Erfolgskontrolle, Beurteilung des Ergebnisses). Berechnungsgrundlage für die Ermittlung des endgültigen Förderbetrages sind die vorgelegten Rechnungen mit Zahlungsanweisungen sowie ggf. eine Aufstellung der tatsächlich erbrachten Selbsthilfeeleistungen mit Angabe über Zeitpunkt, Umfang und Art der Arbeiten.

- (6) Für die Vergabe von Bauaufträgen müssen mind. drei Vergleichsangebote eingeholt werden. Sie sind bei Abrechnung der Maßnahme vorzulegen.
- (7) Auftragsvergaben und Baumaßnahmen dürfen erst nach Erteilung der Erlaubnis seitens der Stadt begonnen werden. Sie sind zügig, d. h. ohne Unterbrechungen durchzuführen. Die Abrechnung der Maßnahme (Verwendungsnachweis) hat bis drei Monate nach Fertigstellung zu erfolgen.

### V. Fördervolumen – zeitlicher Geltungsbereich

#### § 8 Fördervolumen

- (1) Das Fördervolumen des kommunalen Förderprogramms steht unter dem Vorbehalt ausreichender Mittelbereitstellung aus einem Städtebauförderungsprogramm seitens der Regierung der Oberpfalz.
- (2) Das kommunale Förderprogramm kann durch Beschluss des Stadtrates geändert oder aufgehoben werden.

#### § 9 In Kraft treten

- (1) Die Fördersatzung tritt am 01.11.2020 in Kraft.

#### Städtebauliche Beratung

Die Stadt Furth im Wald bietet Bauwilligen eine kostenlose Beratung an. Dabei handelt es sich um eine umfangreiche Beratung durch ein von der Stadt beauftragtes Architektur- oder Stadtplanungsbüro mit Erfahrung im Bereich Stadtsanierung. Die Beratung erfolgt hinsichtlich gestalterischer und technischer Ausführung, Genehmigungserfordernis und Förderfähigkeit. Bitte vereinbaren Sie einen Termin beim Stadtbauamt, entweder per e-Mail unter: [bauamt@furth.de](mailto:bauamt@furth.de) oder telefonisch: 09973-509 40 / 41. Dieses Angebot wird durch die Regierung der Oberpfalz gefördert.

## IMPRESSUM

Herausgeber: Stadt Furth im Wald, Burgstraße 1, 93437 Furth im Wald

Beratende Mitwirkung: Regierung Oberpfalz, Sachgebiet 34 - Städtebauförderung  
Beate Kröner, Technische Amtsrätin

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,  
Referentin Angela Schürzinger M.A.

Konzeption, Text- und Bildredaktion,  
Layout und graphische Bearbeitung:

wild &  
wilnhammer  
architekten  
stadtplaner

D-93437 Furth im Wald  
Adam-Wild-Strasse 12  
Telefon 09 973/84 88-0 Fax -29  
info@wildundwilnhammer.de  
www.wildundwilnhammer.de

Projektleitung: Dipl.Ing. (Univ. TUM) Barbara Wilnhammer  
Architektin, Stadtplanerin

Fotos / Grafiken:

Luftbilder: Stadt Furth im Wald;  
Solare Nutzung von Dächern S.45 Bilder oben und Mitte:  
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, BLfD Simone Wolfrum;  
Alle anderen: Wild und Wilnhammer, Architekten-Stadtplaner, FiW



