



# Markt Zeitlofs

## Niederschrift

über die

### Öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates des Marktes Zeitlofs

am Dienstag, 23. August 2022, um 19:00 Uhr  
im Sitzungszimmer des Rathauses

**TOP 01** Genehmigung der Niederschrift vom 02.08.2022 - öffentlicher Teil

#### **Beschluss:**

Der Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates vom 02.08.2022 – öffentlicher Teil – wird zugestimmt.

**TOP 02** Haushaltssatzung 2022

#### **Sachverhalt:**

1. Bürgermeister Matthias Hauke spricht die wichtigsten Einnahmen und Ausgaben des laufenden Jahres an. Für die mittelfristige Finanzplanung spricht er insbesondere den Neubau Kindergarten, den Ausbau der Ortsdurchfahrt Roßbach und Zeitlofs-Roßbach an. Als weitere Punkte nennt er die Dorferneuerung Rupboden und den Städtebau Zeitlofs. Im Bereich der Wasserversorgung Detter-Weißenbach-Roßbach werden Kosten von ca. 8 Millionen € erwartet. Hierfür wird es kaum Förderung geben. Die Kosten müssen somit weitgehend von den Anschlussnehmern über Verbesserungsbeiträge/Gebühren getragen werden.

Er dankt dem Geschäftsleiter Tobias Fritzmann und dem Kämmerer Lothar Schöppner für die Vorbereitung des Haushalts.

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt die als Anlage dauerhaft beigefügte Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2022

**TOP 03** Finanzplanung des Marktes Zeitlofs für die Finanzplanungsjahre 2023 bis 2025

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt den als Anlage zum Haushaltsplan 2022 beigefügten Finanzplan.

<b>TOP 04</b>	Sanierungsgebiet Zeitlofs; Erlass einer Gestaltungssatzung mit kommunalem Förderprogramm; Billigung des Leitfadens zur Baugestaltung
---------------	---

**Sachvortrag:**

Entsprechend des Beschlusses des Marktgemeinderates vom 29.03.2022 wurden die geforderten Änderungen in den Satzungsentwurf und dem kommunalen Förderprogramm eingearbeitet. Zusätzlich tragen die Anwesen Altengronauer Straße 1, Gartenstraße 7 und Brückenauer Straße 1 nicht mehr die Eigenschaft „ortsbildprägend“.

Es gilt nun folgende Beschlüsse zu fassen:

- A. Erlass der Gestaltungssatzung
- B. Erlass des kommunalen Förderprogramms
- C. Billigung des Leitfadens zur Baugestaltung.

Im weiteren Verfahren wird der Druck des Leitfadens veranlasst. Ein Informationsabend für betroffene Grundstückseigentümer durch das Büro Holl-Wieden ist angedacht.

**Beschluss:****A. Der Marktgemeinderat beschließt nachfolgende Satzung:**

**SATZUNG ZUM ERLASS VON ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN  
- GESTALTUNGSSATZUNG -  
DES MARKTES ZEITLOFS  
VOM \_\_. \_\_.202\_\_**

Aufgrund von Art. 81 Abs. 1-3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286), erlässt der Markt Zeitlofs folgende Satzung:

**Präambel**

Ziel ist die Erhaltung der örtlichen historischen Baustruktur, die Bewahrung ortstypischer Gestaltungsmerkmale und städtebaulicher Gestaltungselemente, wie Dachform, Bauweise, Baumaterialien, Maßstäblichkeit, Form und Farbgebung. Der Ortskern soll in seinem Erscheinungsbild aufgewertet und damit funktional gestärkt werden. Mit der Gestaltungssatzung soll eine gestalterische Fehlentwicklung verhindert und gutes und richtiges Bauen erleichtert werden. Die Gestaltungssatzung gilt für alle baulichen Anlagen im Geltungsbereich.

**§ 1**

**Ziele der Satzung**

- (1) Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind so zu errichten, anzubringen und zu erhalten, dass sie sich in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild einfügen. Dabei ist auf Anlagen geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutungen besondere Rücksicht zu nehmen.
- (2) Unbebaute Grundstücksflächen (Hoffflächen, Einfriedungen und Einzäunungen) von bebauten Grundstücken sind so zu gestalten, dass sie sich in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild einfügen.

**§ 2**

**Geltungsbereich**

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den historischen Altort des Marktes Zeitlofs. Er entspricht auch der Sanierungssatzung.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem dieser Satzung als Anlage beigefügten Lageplan zu entnehmen, der Bestandteil der Satzung ist.

(2) Der sachliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst

1. die Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung von baulichen Anlagen,
2. die Errichtung, Aufstellung und Änderung von Werbeanlagen, Warenautomaten und sonstigen Einrichtungen wie Solaranlagen und Antennenaufbauten,
3. die Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen.

(3) Die Satzung unterscheidet in ihren Festsetzungen zwischen denkmalgeschützter, ortsbildprägender und sonstiger Bausubstanz und differenziert zudem zwischen bestehender Bausubstanz und Neu-/ Zubauten, für die weniger strenge Regeln gelten.

(4) Die Bestimmungen des Denkmalschutzes bleiben von dieser Satzung unberührt. Dies gilt insbesondere für die Erlaubnispflicht nach Art. 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes. Das Denkmalschutzgesetz und diese Satzung können nebeneinander angewendet werden. Bei Unstimmigkeiten ist das Denkmalschutzgesetz vorrangig.

(5) Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, wenn in einem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan Abweichendes bestimmt ist.

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

### § 3

#### Städtebauliche Gestaltungsziele

##### (1) Städtebauliche Struktur

Zur Sicherung der historischen Dorfstruktur des lockeren Haufendorfes sind die Ortsstruktur mit ihren Straßen, Gassen und Plätzen - deren strukturelles Gefüge zum großen Teil auf das 19. Jahrhundert zurückgeht - sowie die Stellung der Gebäude auf den Grundstücken zu erhalten und bei Um- und Neubauten sowie Sanierungen wieder aufzunehmen. Die historische Aufteilung von regelmäßig gebildeten Gehöften mit Haupthäusern als Wohngebäude und den zugehörigen Wirtschaftsgebäuden sowie Freiflächen muss ablesbar bleiben.

Die Parzellenstruktur des Altortes ist zu erhalten und zu sichern. Ein Überspringen der Parzellenstruktur sowie ein Zusammenfassen von benachbarten Einzelbaukörpern ist weder in der Fassade noch im Dach zulässig.

##### (2) Dichte und Höhe der Bebauung, Baukörper, Baufluchten

Ortsbildprägende Gebäude sind in ihrem Stil und Charakter zu erhalten. Bei Umbauten und Renovierungen ist der zeittypische Baustil zu erhalten oder wiederherzustellen.

Bei Neu- und Umbauten sowie Sanierungen von nicht ortsbildprägenden Gebäuden sind die Dichte und die Geschossigkeit der bestehenden Bausubstanz beizubehalten. Eine Geschosshöhe von max. 2,75 m ist einzuhalten. Die Ausbildung eines Kniestocks bis 0,50 m zur Erhöhung des Dachraumes ist nur für eingeschossige Bauweise zulässig.

Zur Erhaltung der das Straßenbild prägenden Bauflucht ist die Stellung der Gebäude bei Neu- und Umbauten unverändert beizubehalten. Versätze, Rücksprünge aus der Flucht und jede andere Art räumlich wirksamer Abweichungen von der Bauflucht sind unzulässig.

##### (3) Dachlandschaft

Der charakteristische, reich gegliederte und dennoch einheitliche Gesamteindruck der Dachlandschaft ist in Form, Material und Farbe zu erhalten. Neu- und Umbauten sollen sich in diesen Gesamteindruck einfügen. Die in einzelnen Straßen vorherrschenden Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.

### § 4

#### Ziele der Gebäudegestaltung

##### (1) Hofanlagen

In verschiedenen Bereichen des Altortes befinden sich Hofanlagen. Diese Hofanlagen sind bei Um- und Neubauten sowie Sanierungen mit ihren wesentlichen Elementen zu erhalten. Die vorgegebenen Grundformen

1. Zwei-, seltener Dreiseithofanlagen aus älterer Zeit mit giebelständigem Haupthaus, in jüngerer Zeit auch traufständig,
2. Wechsel aus traufständigen und giebelständigen Bauten, die Stellung des Haupt- und des Nebengebäudes sowie der Hofabschluss, die Hofmauer und das Hoftor zur Straße sind zu bewahren.

## **(2) Bauweise, Fachwerk, wertvolle Bauteile**

Neu- und Umbauten müssen sich in die vorhandene Bebauung einfügen. Dies gilt insbesondere für die Gliederung des Bauvolumens, die Dachform und Dachneigung, die Firstrichtung sowie die Trauf- und Firshöhen des Gebäudes.

Wertvolle Bauteile wie Wappenschlusssteine, verzierte Balkenköpfe, Gewände, Konsolen, Gesimse, Zierfelder usw. sind zu schützen und zu erhalten. Bei Abrissen und Umbauten sind sie zu sichern und im Rahmen der neuen Gestaltung auf dem Grundstück funktionsgerecht wieder zu verwenden.

## **(3) Gelände, Höhenlage**

Das Gelände darf durch die Errichtung von Bauwerken in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden. Nicht zulässig sind Aufschüttungen z.B. für Terrassen vor hoch gelegenen Erdgeschossen sowie Abgrabungen z.B. für die Belichtung von Kellergeschossen. Bei Neubauten darf die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoss maximal 50 cm über dem natürlichen oder festgelegten Gelände liegen. Bei Ersatzbauten für historische Gebäude kann die ehemalige Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoss erhalten werden.

Die Höhenlage einer baulichen Anlage ist eindeutig auf einen Bezugspunkt in m ü. NN festzulegen (Straße, Kanaldeckel, bestehendes Bauwerk, Höhenbolzen).

## **(4) Außenwände, Fassaden, Sockel, Stufen**

Außenwände einschließlich Giebelflächen sind nach Material, Struktur und Farbe als Einheit zu gestalten, soweit historisch keine andere Wandgestaltung vorgegeben ist.

Die Fassaden der ortsbildprägenden Gebäude sind mit ihrer zeittypischen Gliederung durch Gesimse, Fenster und Türgewände z. B. aus Naturstein, Holz oder Putz grundsätzlich zu erhalten oder wiederherzustellen.

Bei Neu- und Umbauten sowie Sanierungen von nicht ortsbildprägenden Gebäuden sind die Außenwände in Massivbauweise als ein- oder mehrschaliges verputztes Mauerwerk zu erstellen. Ebenfalls ist eine Fachwerkbauweise in tragender Holzkonstruktion mit Mauerwerk ausgefacht oder verputzt zulässig.

Bei Neu- oder Umbauten sowie Sanierungen von nicht ortsbildprägenden Gebäuden sind als Wandoberfläche zulässig Sichtmauerwerk, Verblendung aus ortstypischem Naturstein, Putz, Fachwerk oder Holz- und Schindelverkleidung. Dies gilt auch für Nebengebäude, Garagenbauten und Wirtschaftsgebäude wie Scheunen.

Nicht zulässig sind sogenannte Zierputze und gemusterte Putzarten. Isolierputzarten und Wärmedämmung sind nur zulässig, wenn Fenster und Türleibungen nicht beeinträchtigt werden.

Nicht zulässig sind Verkleidungen der Außenwände aus Keramik, Kunststoff und Metall sowie Verbundwerkstoffen.

Bei ortsbildprägenden Gebäuden ist der historisch vorgegebene Sockel bei Renovierungen zu erhalten und wiederherzustellen. Bei Neu- und Umbauten sowie Sanierungen von nicht ortsbildprägenden Gebäuden ist der Sockel möglichst niedrig zu halten. Die Höhe des Sockels sollte 50 cm nicht überschreiten.

Stufen im Bereich öffentlich zugänglicher und einsehbarer Flächen sind aus ortstypischen Natursteinen (Buntsandstein) oder Beton zu fertigen.

## **(5) Wandöffnungen, Fenster, Tore, Türen**

### **1. Wandöffnungen**

Bei ortsbildprägenden Gebäuden sind die Öffnungen der Wand (Fenster, Tore und Türen) einschließlich eventuell historisch vorgegebener Umrahmungen zu erhalten und wiederherzustellen. Veränderungen sind zulässig, wenn sie sich an dem Vorbild der überlieferten Fassadengestaltung orientieren und diese wiederherstellen.

Bei Neu- oder Umbauten sowie Sanierungen von nicht ortsbildprägenden Gebäuden sind Wandöffnungen so anzuordnen, dass große zusammenhängende Wandflächen erhalten bleiben und der

Anteil der Wandfläche einer Fassade gegenüber den Flächen der Öffnungen überwiegt (Lochfassade, Wandfläche größer als 50 %).

## **2. Fenster**

Fenster in ortsbildprägenden Gebäuden sind im zeittypischen Baustil zu erhalten oder wiederherzustellen. Bei Neu- und Umbauten sowie Sanierungen von nicht ortsbildprägenden Gebäuden müssen Fenster eine dem Gebäude und dem Ortsbild angemessene Gestaltung erhalten. Fenster in Aufenthaltsräumen sind ab einer lichten Öffnungsbreite von 1,30 m in mindestens zwei stehende Flügel zu unterteilen. Glasbausteine sind an vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Fassaden nicht zulässig.

## **3. Tore und Türen**

Bei ortsbildprägenden Gebäuden sind Tore und Türen im zeittypischen Baustil zu erhalten oder wiederherzustellen. Dies gilt für Türgewände, Torbögen sowie Radabweiser u.a. Details. Bei Neu- und Umbauten sowie Sanierungen von nicht ortsbildprägenden Gebäuden sind Tore und Türen so anzuordnen, dass große zusammenhängende Wandflächen erhalten bleiben und der Anteil der Wandfläche einer Fassade gegenüber den Flächen der Öffnungen überwiegt. Straßenseitige Hof Tore und Türen sind in Holz oder Stahl auszuführen. Stahlkonstruktionen mit Holzverschalung sind zulässig. Glänzende Materialien sind nicht zulässig.

## **(6) Läden, Jalousien, Markisen, Vordächer**

Bei ortsbildprägenden Gebäuden sind zeittypische Fensterläden zu erhalten oder wiederherzustellen. Bei Neu- und Umbauten sowie Sanierungen von nicht ortsbildprägenden Gebäuden sind Rollläden oder Außenjalousien zulässig, wenn sie im hochgezogenen Zustand nicht über die Außenwand vorstehen und einschließlich der Halterungskästen weder sichtbar sind noch den Rahmen oder die Glasfläche des Fensters verdecken.

Über Schaufenstern sind nur einfach gestaltete Wetter- und Sonnenschutzdächer aus Metall oder Rollmarkisen aus Stoff zulässig. Sie dürfen nur einen untergeordneten Bereich der Fassadenzone erfassen und zu keiner gestalterischen Trennung der Fassade zwischen den Geschossen führen. Die Neuerrichtung von Kragplatten aus Beton oder ähnlich massiven Konstruktionen ist nicht zulässig. Vordächer an Straßenfassaden sind bei Schaufenstern nicht zulässig.

Vordächer an Straßenfassaden dürfen die Größe von 2 qm Grundfläche nicht überschreiten.

Vordächer sind aus Glas, Metall oder Holz auszubilden.

## **(7) Balkone, Loggien, Lauben, Erker, Wintergärten**

Balkone, Loggien, Lauben, Erker und Wintergärten sind an ortsbildprägenden Gebäuden nicht zulässig, wenn sie dem zeittypischen Baustil widersprechen. Bei Neu- oder Umbauten sowie Sanierungen von nicht ortsbildprägenden Gebäuden sind Balkone, Loggien, Lauben, Erker und Wintergärten nur an den von der Straße abgewandten Hausseiten zulässig. Der Abstand vom straßenseitigen Gebäudeeck muss mindestens 3 m betragen.

## **(8) Putz, Farbgebung, Baumaterialien**

Die Farbkonzepte ortsbildprägender Gebäude haben sich an dem zeittypischen Baustil zu orientieren. Bei ortsbildprägenden Gebäuden sind im Rahmen der gemeindlichen Einzelberatung abgestimmte Farbkonzepte vorzulegen. Diese bedürfen einer gemeindlichen Zustimmung. Dies gilt auch für Neu- und Umbauten nicht ortsbildprägender Gebäude sowie bei der Erneuerung von Farbanstrichen.

Die Farbkonzepte haben sich an den für das Ortsbild charakteristischen Farben zu orientieren. Das Anbringen von Farbmustern am Gebäude kann von der Gemeinde verlangt werden. Eine mehrfarbige Gestaltung der Putzflächen ist nicht zulässig. Bemalungen einer Fassade mit figürlichen oder abstrakten Elementen sind ausgeschlossen.

Die einzelnen Gebäudetypen einer Hofanlage sind farblich voneinander abzusetzen. Putzoberflächen sind in gedeckten, hellen Mineralfarben zu streichen.

Bei der Erneuerung von Anstrichen an bestehenden Gebäuden sowie bei Neubauten sind Farben in den für das Ortsbild charakteristischen Tönen zu verwenden.

Verkleidungen mit Holzbrettern oder Holzschindeln sind naturbelassen oder mit den in der Farbkarte angegebenen Farbtönen zu streichen.

## **(9) Dachformen, Dachdeckung**

### **1. Dachform**

Die Dachform einschließlich Ortgang und Traufausbildung ist bei ortsbildprägenden Gebäuden in dem für das Gebäude typischen Zeitstil zu erhalten oder wiederherzustellen. Dies gilt auch für die Dachneigung, die Dachdeckung und die Dachüberstände.

### **2. Dachneigung**

Bei Neu- und Umbauten sowie Sanierungen nicht ortsbildprägender Gebäude sind die Dächer der Hauptgebäude und Scheunen als steile Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 38° bis 52° auszubilden. Bei kleineren Nebengebäuden bis 30 m<sup>2</sup> und Garagenbauten geringer Tiefe (bis maximal 6 m) sind auch Pult- und Satteldächer mit mindestens 25° Dachneigung zulässig.

### **3. Dachdeckung**

Bei Neu- und Umbauten sowie Sanierungen von nicht ortsbildprägenden Gebäuden sind die Dächer der Hauptgebäude und Scheunen mit altorttypischen Materialien einzudecken. Das sind Biberschwanzziegel, Falzziegel, Flachdach-Pfanne, naturrot oder engobiert, rot durchgefärbte Betondachsteine.

Für kleinere Nebengebäude und Garagenbauten, die von der Straße aus nicht einsehbar sind, kann eine andere Dacheindeckung zugelassen werden wie nichtglänzende Bleche oder Faserzementplatten.

### **4. Dachüberstände**

Bei Neu- oder Umbauten sowie Sanierungen von nicht ortsbildprägenden Gebäuden sind die Dachüberstände bei Hauptgebäuden und Wirtschaftsgebäuden (Scheunen) mit steiler Dachneigung sowie die Traufen (0,30 m) und die Ortgänge (0,15 m) knapp zu halten. Dies gilt nicht für flachgeneigte Dächer.

## **(10) Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte**

### **1. Gaubenform**

Bei ortsbildprägenden Gebäuden sind Dachaufbauten in Material und Farbe, Anzahl und Abmessungen im zeittypischen Baustil zu erhalten oder wiederherzustellen.

Bei Neu- und Umbauten sowie Sanierungen von nicht ortsbildprägenden Gebäuden sollte ein zum Ausbau zugelassener Dachraum grundsätzlich von der Giebelseite her belichtet werden. Die Herstellung von zusätzlich notwendigen Belichtungsflächen ist in Form von Satteldach-, Schlepp- und Fledermausgauben sowie liegenden Dachfenstern zulässig. Dacheinschnitte sind nur an Gebäudeseiten zulässig, die vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Dachaufbauten und -einschnitte müssen zum Ortgang und zu Dachkanten einen seitlichen Abstand von mindestens 1,50 m haben.

### **2. Material und Farbe**

Die Dachaufbauten bei Neu- und Umbauten sowie Sanierungen von nicht ortsbildprägenden Gebäuden sind in Material und Farbe mit den sie umgebenden Dachflächen abzustimmen.

### **3. Anzahl und Abmessung**

Die Anzahl der Dachaufbauten bei Neu- und Umbauten sowie Sanierungen von nicht ortsbildprägenden Gebäuden sollte möglichst gering gehalten werden. Dachaufbauten und liegende Dachfenster dürfen nicht mehr als 1/3 der Trauflänge ausmachen.

### **4. Liegende Dachfenster**

Liegende Dachfenster sind bei Neu- und Umbauten sowie Sanierungen von nicht ortsbildprägenden Gebäuden bis zu einer Größe von 2 qm zulässig.

### **5. Zwerchhausgiebel**

Ein Zwerchhausgiebel bei Neu- und Umbauten sowie Sanierungen von nicht ortsbildprägenden Gebäuden darf je Traufseite nur einmal errichtet werden. Die Breite darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Der First muss mindestens 1 m unter dem First des Hauptdaches bleiben.

## **6. Kamine**

Kamine sollen bei Neu- und Umbauten sowie Sanierungen von nicht ortsbildprägenden Gebäuden am First oder in Firstnähe das Dach durchstoßen. Sie sind zu verputzen oder mit nichtglänzendem Blech zu verkleiden. Klinker sind zulässig.

### **(11) Werbeanlagen, Schaufenster, Schaukästen**

Werbeanlagen, Schaufenster und Schaukästen müssen sich nach Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe dem Gebäude anpassen und dürfen das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigen.

#### **1. Genehmigungspflicht**

Über den Art. 55 BayBO hinaus sind genehmigungspflichtig die Errichtung, Anbringung, Aufstellung und Änderung von Werbeanlagen jeglicher Art und Größe.

Ausgenommen sind Namens- und Büroschilder im Erdgeschoss, die flach an der Hauswand befestigt sind und eine Größe von 0,30 m x 0,30 m nicht überschreiten. Diese Ausnahme gilt nicht für Baudenkmäler und für ortsbildprägende Gebäude.

#### **2. Lage und Art**

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht sein. Für jedes Geschäft bzw. jeden Betrieb sind auf der Hausfront nur eine Werbeanlage und ein Ausleger zulässig. An einer Hausfront angebrachte Werbeanlagen verschiedener Geschäfte bzw. Betriebe sind aufeinander abzustimmen. Werbeanlagen sind der Erdgeschosszone zuzuordnen und dürfen maximal 0,30 m unter die Fensterbrüstungen des 1. Obergeschosses reichen.

#### **3. Werbeschriften**

Werbeschriften sind einzeilig, möglichst horizontal anzuordnen. Die Einzelbuchstaben dürfen eine Höhe von 0,40 m nicht überschreiten. Ihre horizontale Abwicklung darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudefront betragen. Bei mehreren Werbeanlagen an einem Gebäude darf die horizontale Abwicklung nicht mehr als 2/3 der Gebäudefront betragen.

Von den Gebäudeecken und Vorsprüngen in der Fassade ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

Die Werbeschriften dürfen nur auf die Fassade aufgemalt werden oder aus einzelnen, max. 10 cm vor der Fassade liegenden, nicht selbstleuchtenden Schriftzeichen bestehen. Lichtwerbung ist nur als Schattenbeschriftung (hinterleuchtete Schriftzeichen) oder durch sanftes, blendfreies Anstrahlen von Schriften oder Auslegern zulässig.

Ausleger sind nur quer zur Hauswand in schlichter handwerklicher Ausfertigung mit einer sparsamen Verwendung von Informationen, Schriften und Symbolen zulässig.

Motorbetriebe, rotierende Werbeanlagen sind unzulässig.

Schriftzüge, Werbesymbole und Plakate auf Klapp- oder Rollläden sind unzulässig. Auf Markisen können sie in begründeten Einzelfällen zugelassen werden.

Werbeanlagen in Form von künstlerisch gestalteten Auslegern und Aushängeschildern sind zugelassen. Die Größe sollte 1,5 qm nicht überschreiten. Vorhandene Ausleger sind zu erhalten, wenn sie handwerklich gestaltet und von kunsthistorischem oder künstlerischem Wert sind.

#### **4. Warenautomaten**

Warenautomaten sind nur zulässig in Hauseingängen und ausnahmsweise an Hauswänden bis insgesamt 0,8 qm Größe und maximal 20 cm Tiefe, wenn sie auf der Hauswand befestigt sind. An Baudenkmälern und ortsbildprägenden Gebäuden sind Warenautomaten unzulässig.

#### **5. Schaufenster**

Schaufenster bei Neu- und Umbauten sowie Sanierungen von nicht ortsbildprägenden Gebäuden sind nur im Erdgeschoss und nicht als Eckschaufenster zulässig. Achsen und Teilungen müssen der Konstruktion des Gebäudes und der Proportion der Fassade entsprechen. Ihre Breite darf 2,50 m nicht überschreiten. Auf die Fassadengliederung in den Obergeschossen ist Bezug zu nehmen.

## **6. Schaukästen**

Schaukästen mit Informationen aller Art sollen zu Gruppen zusammengefasst werden. Die Standorte solcher Schaukasten-Gruppen werden vom Markt Zeitlofs festgelegt. Schaukästen sind aus Holz oder aus Metallprofilen zu fertigen und mit Klarglas zu verglasen. Proportionen, Farbe und Form haben sich der Fassade anzupassen. Das Anbringen bedarf der Genehmigung des Marktes Zeitlofs.

### **(12) Solaranlagen, Antennenanlagen, energiesparende Maßnahmen**

Die Anbringung von technischen Vorrichtungen wie Freileitungen, Antennen u.a. ist nur an vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Stellen zulässig. Ausnahmen können erteilt werden, wenn eine Anbringung an den zulässigen Stellen nicht möglich ist.

PV-Anlagen sind an allen Gebäuden, auch ortsbildprägenden Gebäuden, zulässig.

Größe und Situierung der Anlagen sollten in einem angemessenen Verhältnis zur verfügbaren Dachfläche stehen. Ausgefrante und abgetreppte Formen sind zu vermeiden. Eine Aufständigung bei steilen Dächern (38° bis 52°) ist nicht zulässig.

Die im Geltungsbereich dieser Satzung zu errichtenden Photovoltaik- und Solaranlagen sind mit einer Detailzeichnung und einer detaillierten Beschreibung zur Genehmigung dem Gemeinderat vorzulegen.

### **(13) Figuren und Details**

Historische Hausfiguren und historische bauliche Details wie Figurennischen, Inschriften, Verzierungen, Ecksteine und Radabweiser sind an ihrer ursprünglichen Stelle zu erhalten. Fassadenmalereien sind nicht zulässig.

## **§ 5**

### **Außenanlagen und private Freiflächen**

#### **(1) Hofabschlüsse, Hoftore, Mauern, Einfriedungen**

Einfriedungen von Hofräumen sind gegen öffentliche Straßenräume als Mauer mit Tor in ortstypischer Art auszuführen.

Unmittelbar straßenseitige Hoftore und Tore zu Scheunen sind in Holz als zweiflügeliges Dreh- oder Schiebetor auszuführen. Die Tragkonstruktion kann auch in Stahl erstellt werden.

Bei ortsbildprägenden Gebäuden sind Hofabschlüsse, Tore und Freitreppen im ortstypischen Baustil zu erhalten oder wiederherzustellen.

Einfriedungen von Gärten und sonstigen Freiflächen sind mit 0,90 bis 1,50 m hohen Holzzäunen mit senkrechter Lattung oder Eisenzäunen mit senkrechten Stäben auszuführen. Rückwärtige Bereiche können mit Laubholzhecken eingefriedet werden. Zur Einfriedung rückwärtiger Bereiche sind ebenfalls 0,90 bis 1,50 m hohe Maschendrahtzäune zulässig, wenn diese berankt werden oder mit einer Hecke hinterpflanzt werden.

Einfriedungen von Vorgärten sind nur mit einer Gesamthöhe von 0,90 bis 1,20 m zulässig und als Holzzäune mit senkrechter Lattung oder als Eisenzäune mit senkrechten Stäben auszuführen.

#### **(2) Hofräume, Gärten, private Freiflächen, Bepflanzungen**

Die Bepflanzung unbebauter Flächen von Vorgärten, Hausgärten und Hofräumen soll sich am traditionellen Gartenbau orientieren und aus standortgerechten Pflanzen und Gehölzen bestehen. Versiegelte Flächen sollten sich auf das unbedingt notwendige Maß beschränken. Als befestigte Oberflächenbeläge sollen Naturpflasterbeläge aus Basalt, Granit, Kalkstein und Sandstein sowie wassergebundene Decken und Schotterrasen verwendet werden. Zulässig sind auch naturfarbene Betonsteine sowie helle Asphaltflächen auch mit eingestreutem hellen Kalksplitt.

## **§ 6**

### **Schlussbestimmungen**

#### **(1) Abweichungen und Befreiungen**

Über Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung entscheidet bei verfahrensfreien Bauvorhaben der Markt Zeitlofs gem. Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO.

Im Übrigen lässt die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung im Einvernehmen mit dem Markt Zeitlofs gem. Art. 63 Abs. 3 Satz 2 BayBO zu.

Abweichungen können gewährt werden, wenn das Ziel der Satzung, das Ortsbild zu erhalten, nicht beeinträchtigt wird.



Die Abweichung von den Vorschriften dieser Satzung ist gem. Art. 63 Abs. 2 BayBO schriftlich zu beantragen und zu begründen.

## (2) Verfahren

Bauliche Anlagen sind nur dann verfahrensfrei im Sinne dieser Satzung, wenn sie den Regelungen dieser örtlichen Bauvorschrift nicht widersprechen. Es wird daher empfohlen, die Planung baulicher Anlagen vorher mit der Gemeinde abzustimmen.

## (3) Ordnungswidrigkeiten

Wer dieser Satzung zuwiderhandelt, kann nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO mit einer Geldbuße belegt werden. Die Höhe der Geldbuße wird im Einzelfall entschieden. Sie kann gem. Art. 79 Abs. 1 BayBO bis zu 500.000 EUR betragen.

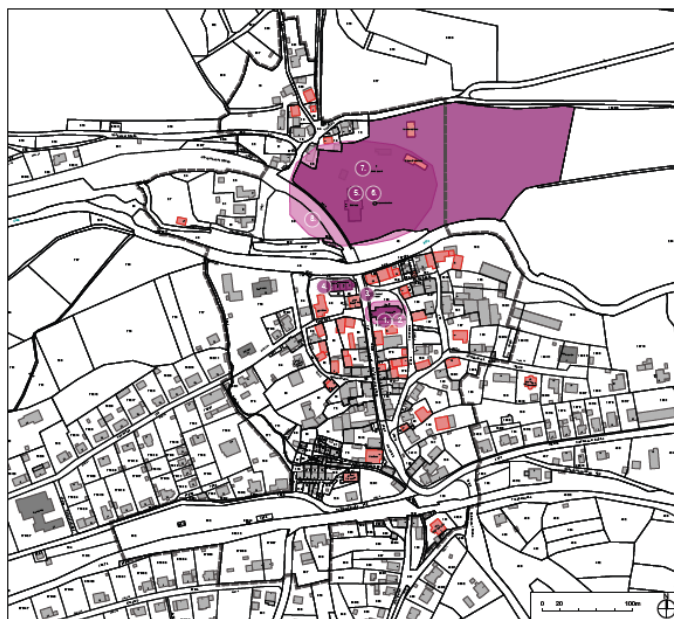
## (4) Inkrafttreten

Diese Satzung tritt einen Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Zeitlofs, den \_\_\_\_\_.202\_

Matthias Hauke  
1. Bürgermeister

Anlage 1 – Lageplan zur Satzung zum Erlass von örtlichen Bauvorschriften – Gestaltungssatzung – des Marktes Zeitlofs vom .....



### LEGENDE

#### Zeichnerische Festsetzungen

- Geltungsbereich der Satzung
- Baudenkmal  
(Liste der Baudenkmäler, BLD, Stand August 2020)
- Bodendenkmal  
(Liste der Bodendenkmäler, BLD, Stand August 2020)
- Ortsbildprägendes Gebäude

#### Zeichnerische Hinweise

- Flurstück mit Flurnummer
- Hausnummer
- Gebäude (Bestand)
- Öffentliches Gebäude (Bestand)

- Pfarrkirche
- Untertägige Teile der frühneuzeltlichen Ev.-Luth. Pfarrkirche, Fundamente mittelalterlicher Vorgängerbauten sowie Körpergräber des Mittelalters und der frühen Neuzeit
- Kirchnothmauer
- Schlossökonomie
- Schloss
- Brunnenbecken
- Schlosspark
- Untertägige Teile des frühneuzeltlichen Schlosses sowie Fundamente mittelalterlicher und frühneuzeltlicher Vorgängerbauten

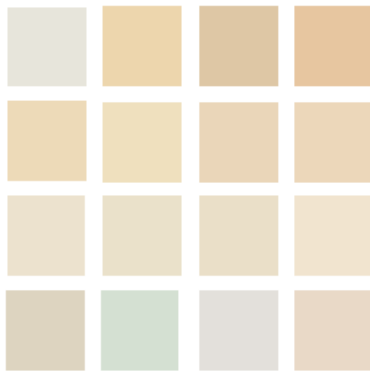
Quelle der Denkmaldaten: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung, Denkmatalas 2.0

Ausgefertigt:

Zeitlofs, .....

Matthias Hauke  
1. Bürgermeister

Anlage 2 – Farbkarten zur Satzung zum Erlass von örtlichen Bauvorschriften – Gestaltungssatzung – des Marktes Zeitlofs vom .....



Auswahl möglicher Wandfarben



Farben für Verschindelung aus Holz



Schmuckfarben für Fensterläden, Türen, Tore und sonstige Architekturdetails

Ausgefertigt: Zeitlofs, .....

Matthias Hauke  
1. Bürgermeister

**B. Der Marktgemeinderat beschließt nachfolgendes kommunales Förderprogramm:**

**Kommunales Förderprogramm des Marktes Zeitlofs zur Durchführung privater Baumaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung**

Der Marktgemeinderat des Marktes Zeitlofs hat am ..... ein kommunales Förderprogramm beschlossen, das im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogrammes (Bayerisches Städtebauförderungsprogramm) angewendet wird. Fördergebiet ist das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet im Altort von Zeitlofs (siehe Sanierungssatzung).

**1. Zweck der Förderung**

Zweck des kommunalen Förderprogramms ist die Erhaltung des Altortes von Zeitlofs. Die bauliche Entwicklung des Altortes soll durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden.

**2. Gegenstand der Förderung**

Im Rahmen des kommunalen Förderprogrammes können folgende Maßnahmen gefördert werden:

## Art der Maßnahmen

- Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der vorhandenen Gebäude und Nebengebäude mit ortsbildprägendem Charakter, sowie die Neuerrichtung von entsprechenden Gebäuden. Insbesondere Maßnahmen an Fassaden einschl. Fenster, Türen, Dächern und Dachaufbauten, Hoftoren und Hofeinfahrten, Einfriedungen und Treppen mit ortsbildprägendem Charakter.
- Anlage bzw. Neugestaltung von Vor- und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, wie z.B. durch ortstypische Begrünung und Entsiegelung.
- Die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen werden mit bis zu 10 v. H. der reinen Baukosten anerkannt.
- Werden an einem Objekt (Grundstücks- bzw. wirtschaftliche Einheit) mehrere Teilmaßnahmen durchgeführt (z.B. Sanierung der Fenster und Dacheindeckung), so gilt dies als Gesamtmaßnahme.

## Höhe der Förderung:

Je nach Wertigkeit des Objektes bis zu 30 v. H. der Gesamtkosten je Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit, jedoch höchstens 50.000,- EUR förderfähige Kosten (max. Förderbetrag = 15.000,- EUR). Es werden Haushaltsmittel i. H. von 50.000,- EUR / Jahr zu diesem Zwecke bereitgestellt; sind die Mittel verbraucht, kann keine Förderung erfolgen. Die Wertigkeit des Objektes wird vom Städteplaner und Landesamt für Denkmalpflege festgestellt. Eigenleistungen können nicht anerkannt werden.

### 3. Grundsätze der Förderung

Die geplante Maßnahme soll sich besonders in folgenden Punkten den Zielen der städtebaulichen Sanierung anpassen:

- a) Dacheindeckung
- b) Fassadengestaltung
- c) Fenster- und Fensterläden
- d) Hauseingänge, Türen und Tore
- e) Hoftore und Einfriedungen
- f) Begrünung und Entsiegelung der Vor- und Hofräume

Die vorgenannten Maßnahmen sind soweit erforderlich in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege und in Übereinstimmung mit der Gestaltungssatzung für den Altort des Marktes Zeitlofs auszuführen.

### 4. Zuwendungsträger

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

### 5. Förderung

1. Auf die Förderung dem Grunde nach besteht kein Rechtsanspruch.
2. Gebäude, die umfassend instandgesetzt werden und für die Zuschüsse in Form einer Kostenerstattung nach dem Städtebauförderungsprogramm gegeben werden, werden nach diesen Richtlinien nicht gefördert.
3. Förderfähig sind die Kosten, die in sach- und fachgerechter Erfüllung der Gestaltungssatzung entstehen.
4. Abweichend hiervon wird jedoch bei Neubauten der gestalterische Mehraufwand zugrunde gelegt.
5. Der Markt Zeitlofs behält sich eine Rücknahme der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder teilweise nicht voll der Bewilligungsgrundlage entspricht. Maßgeblich ist die fachtechnische Beurteilung des durch den Markt Zeitlofs beauftragten Planers (Sanierungsbeauftragter).

## 6. Verfahren

1. Zuständig für die Entscheidung hinsichtlich der Förderung dem Grunde nach, der Art und des Umfangs nach ist der Markt Zeitlofs.

2. Bewilligungsbehörde ist der Markt Zeitlofs.

3. Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn nach fachlicher und rechtlicher Beratung durch den Markt Zeitlofs und des von ihm beauftragten Planers beim Markt Zeitlofs einzureichen.

4. Dem Antrag sind insbesondere beizufügen:

4.1. Eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angabe über das voraussichtliche Ende,

4.2. ein Lageplan Maßstab 1:1000,

4.3. gegebenenfalls weitere erforderliche Pläne, insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse,

4.4. Detailpläne oder Werkpläne nach Maßgabe des beauftragten Planungsbüros, eine Kostenschätzung,

4.5. ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden. Gegebenenfalls sind die Bewilligungsbescheide beizufügen.

Die Anforderungen weiterer Angaben oder Unterlagen bleiben im Einzelfall vorbehalten.

5. Der Markt Zeitlofs und der Sanierungsbeauftragte prüfen einvernehmlich, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen dieses kommunalen Förderprogrammes sowie den baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernissen entsprechen. Die Förderzusage ersetzt jedoch nicht die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen.

6. Geplante Maßnahmen dürfen erst nach schriftlicher Bewilligung durch den Markt Zeitlofs begonnen werden. Spätestens innerhalb von 3 Monaten nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes ist der Verwendungsnachweis vorzulegen.

7. Die Auszahlung der Zuwendung erfolgt nach dem Baufortschritt. Die Auszahlung der Schlussrate erfolgt nach Prüfung des Verwendungsnachweises.

8. Bei geschätzten Gesamtkosten bis zu 10.000 EUR sind zwei, ansonsten drei Angebote einzuholen und dem Markt Zeitlofs vorzulegen. In dem jeweiligen Leistungsverzeichnis sind die geplanten Leistungen eindeutig und umfassend festzulegen.

Zeitlofs, den \_\_.\_\_.202\_\_

Matthias Hauke  
1. Bürgermeister

## C. Der Marktgemeinderat billigt den Leitfaden zur Baugestaltung in der vorgelegten Fassung.

<b>TOP 05</b>	Gründung eines virtuellen Gemeindegwerks als gemeinsames Kommunalunternehmen (AöR) im Landkreis Bad Kissingen
---------------	---

### Beschluss:

Der Marktgemeinderat befürwortet die Ausarbeitung einer Geschäftsplanung zur möglichen Gründung eines virtuellen Gemeindegwerks als gemeinsames Kommunalunternehmen (AöR) mit weiteren willigen Gemeinden der Region. Der Marktgemeinderat stellt hierfür außerplanmäßig Finanzmittel in Höhe von bis zu 10.000 € bereit. Nach Vorliegen der Geschäftsplanung wird über das weitere Vorgehen

entschieden.

## TOP 06 Bekanntgaben des Bürgermeisters

### 1. Bürgermeister Hauke gibt bekannt,

- dass der Markt Zeitlofs zum nächstmöglichen Zeitpunkt jedoch spätestens bis 01.01.23 in Vollzeit/Teilzeit einen Erzieher (m/w/d) für den gemeindlichen Kindergarten in Weißenbach sucht. Bewerbungen können mit den üblichen Unterlagen beim Markt Zeitlofs, Baumallee 12, 97799 Zeitlofs oder per Mail unter [poststelle@markt-zeitlofs.de](mailto:poststelle@markt-zeitlofs.de) eingereicht werden. Weitere Auskünfte können bei Herrn Schöppner, Tel: 09746 / 9119-33 eingeholt werden.
- dass der Markt Zeitlofs zum nächstmöglichen Zeitpunkt jedoch spätestens bis 01.09.2022 in Teilzeit 450 € Job einen Hausmeister (m/w/d) für die Grundschule Zeitlofs und die weiteren Liegenschaften sucht. Bewerbungen können mit den üblichen Unterlagen beim Markt Zeitlofs, Baumallee 12, 97799 Zeitlofs oder per Mail unter [poststelle@markt-zeitlofs.de](mailto:poststelle@markt-zeitlofs.de) eingereicht werden. Weitere Auskünfte können bei Herrn Schöppner, Tel: 09746 / 9119-33 eingeholt werden.
- dass der Markt Zeitlofs zum nächstmöglichen Zeitpunkt in Teilzeit oder auf 450 € - Basis einen Raumpfleger (m/w/d) für die Reinigung der gemeindlichen Liegenschaften, vorwiegend der neusanierten Grundschule in Zeitlofs sucht. Bewerbungen können mit den üblichen Unterlagen beim Markt Zeitlofs, Baumallee 12, 97799 Zeitlofs oder per Mail unter [poststelle@markt-zeitlofs.de](mailto:poststelle@markt-zeitlofs.de) eingereicht werden. Weitere Auskünfte können bei Herrn Schöppner, Tel: 09746 / 9119-33 eingeholt werden.
- dass zusammen mit dem Büro Hossfeld/Fischer in Sachen Gewerbegebiet Detter über eine abgespeckte Ausbauvariante (Wegfall von Parkstreifen, Stichstraße statt Ringstraße, Dachentwässerung durch Versickerung auf Bauflächen, Gehweg in Asphalt) diskutiert wurde. Es wird nun nochmal die Planung entsprechend überarbeitet und die neuen Ausbaukosten übermittelt. Evtl. lassen sich die Bauplatzpreise damit unter 100 € drücken.
- dass ab Mitte Oktober in Zusammenhang mit dem Regionalbudget wieder Kleinprojekte bei der Brückenauer Rhönallianz eingereicht werden können. Anmeldeschluss ist der 15.01.2023. Mit der Umsetzung darf dann nach einer Auswahl und einem positiven Bescheid durch das Entscheidungsgremium Ende Januar begonnen werden.
- dass in der vergangenen Planungsausschusssitzung des Regionalen Planungsverbandes Main-Rhön u.a. beschlossen wurde, dass der Markt Zeitlofs den Status „Grundzentrum“ verliert. Grundzentren sollten ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten, dies wird im Markt Zeitlofs nicht mehr erfüllt.
- dass der Selbstbedienungsladen zum 01.11.2022 geschlossen werden muss, da der aktuelle Betreiber nicht mehr bereit ist, den Laden weiter zu führen.
- dass im Rahmen des Konsultationsverfahren zum Antrag auf Bundesfachplanung gemäß §6 NABEG ein Vorschlag für einen Ostkorridor zur Fulda-Main-Leitung P43 eingebracht wurde. Die BNetzA hat die vorgeschlagenen Modifikationen als Prüfaufträge in den Untersuchungsrahmen aufgenommen, sodass TenneT auch diese Korridorverläufe im Rahmen der Bundesfachplanung gleichrangig vertieft prüfen wird. Das Verfahren dauert nun aufgrund des neuen Vorschlags 18 Monate länger, da die Kommunen und Träger öffentlicher Belange des neuen Abschnitts auch Zeit brauchen um Stellungnahmen einzureichen. Am 18.10.22 von 17 - 20 Uhr veranstaltet TenneT in Eifershausen im Hotel Ullrich den nächsten Infomarkt für den Abschnitt B der Fulda-Main-Leitung.
- dass sich die Bürgermeisterin und Bürgermeister der Gemeinden der Brückenauer Rhönallianz in einem Schreiben an Landrat Thomas Bold für einen Erhalt der Zulassungsstelle in Bad Brückenau eingesetzt und auf die hohe Bedeutung für die Bürger\*innen hingewiesen haben. Hierzu kam nun im Antwortschreiben des Landrates positive Nachricht. Sobald hierfür Personal verfügbar ist, wird die Zulassungsbehörde in Bad Brückenau wieder geöffnet. Eine geänderte Organisationsform sieht zudem neue Öffnungszeiten der Zulassungsbehörde in den Außenstellen in Bad Brückenau und Hammelburg vor. Zwei Tage pro Woche im Wechsel soll geöffnet werden.