

GESTALTUNGSSATZUNG
FÜR DIE ALTSTADT VON
BAD NEUSTADT

STADT BAD NEUSTADT A.D. SAALE - LKRS. RHÖN-GRABFELD



architekturbüro ute ritter

augustenstraße 20

96047 bamberg

tel 0951/28740

Herausgeber:

Stadt Bad Neustadt a.d.S.
Rathausgasse 2
97616 Bad Neustadt a.d.S.

Verfasser:

architekturbüro
ute ritter
augustenstr. 20
96047 bamberg
tel. 0951 / 28740



EINLEITUNG

Die Gestalt der Altstadt von Bad Neustadt setzt sich aus vielen Elementen zusammen:

Von außen charakterisiert sich der Stadtprospekt durch die historische Stadtmauer mit dem davor liegenden grünen Stadtgraben, den hoch aufragenden Türmen und Kirchturmspitzen und der unverwechselbaren Dachlandschaft. Im Inneren ist es der Stadtgrundriss, durch die Quartiere beschrieben. Die Parzellenstruktur gibt die Dichte und Maßstäblichkeit der Bebauung vor, Gebäudestellung und -flucht zusammen bilden den Stadtraum. Historische und moderne Gebäude prägen das Straßenbild. Historische Ensembles und moderne Bauten stehen nebeneinander und dokumentieren die Baugeschichte der Stadt. Sie zeigen überlieferte Bauformen und zeitgemäße Gestaltungselemente.

Alles zusammen, Harmonie und Kontrast, Erhalt des Überlieferten und das Moderne sollen ein Ganzes ergeben.

In der Altstadt von Bad Neustadt a.d.S. ist die Stadtanlage aus dem Mittelalter noch weitestgehend erhalten.

Die Eigenart der als typisch herausgebildeten Hauslandschaft wird durch die ackerbürgerlichen Hofanlagen und die bürgerlichen Bauten des 18. und 19. Jh. beschrieben.

Die alte Handelsstraße, die von Westen nach Osten verläuft, tangiert den großen Marktplatz, wo sich auch heute noch das geschäftige Leben der Stadt abspielt. In den ruhigeren Nebenstraßen, wo es früher vier weitere Märkte gab, und die Bauern mit dem Traktor auf ihre Höfe fuhren, sind bereits vielfach sehr schöne Wohnquartiere entstanden. Der Marktplatz sowie die Straßen und Plätze der Stadt, in den letzten Jahrzehnten neu gestaltet, haben eine hohe Aufenthaltsqualität vorzuweisen.

Dies sind kulturelle und städtebauliche Werte, die es zu erhalten und zu pflegen gilt.

Für den Erhalt der überlieferten Baugeschichte und für die Zukunft der Stadtgestalt einen Rahmen vorzugeben, ist Ziel dieser Gestaltungssatzung.

Ziel und Zweck der Satzung soll insbesondere auch die Umsetzung der Ziele der Altstadtsanierung in gestalterischer Hinsicht sein.

Zur Unterstützung der Bürger bei privaten Maßnahmen beschloss der Stadtrat ein kommunales Förderprogramm.

Die Grundlagen der Gestaltungssatzung bilden die Vorbereitenden Untersuchungen zur Stadtsanierung.

INHALTSVEREICHNIS

Einleitung	Ziel und Zweck der Gestaltungssatzung	3
Gestaltungssatzung	Aufstellungsbeschluß	7
Geltungsbereich	1. Räumlicher Geltungsbereich 2. Sachlicher Geltungsbereich	7
Generalklausel	Inhalt der Gestaltungssatzung	7
§1 Das Stadtgefüge	1. Stadtgrundriß 2. Parzellenstruktur 3. Gebäudestellung und Gebäudeflucht 4. Dachlandschaft	9
§2 Die Gebäude	1. Ensembleschutz und Denkmalpflege 2. Dichte der Bebauung 3. Maßstäblichkeit der Bebauung	15
§3 Die Fassade	1. Gliederung, Materialien und Farben Gliederung Materialien Putz Farben und Anstriche Sockel Fachwerk Fenster, Türen, Läden Schaufenster Verkleidungen Balkone, Risalite oder Erker Vordächer, Sonnen- und Wetterschutz	19
§4 Das Dach	1. Dachlandschaft Dachform Dachneigung Traufe/Ortgang Dachdeckung Dachgauben Kamine Antennen u. sonst. technische Anlagen Sonnenkollektoren	31

§5 Der Umgriff	1. Private Freiflächen und Einfriedungen Hofflächen und Zufahrten Gärten und Begrünung Einfriedungen, Mauern und Tore	35
	2. Öffentlicher Raum Werbeanlagen Möblierung	37
§6 Schlussbestimmungen	1. Abweichungen 2. Ordnungswidrigkeiten 3. Inkrafttreten	40
Kommunales Förderprogramm	1. Geltungsbereich und Grundlage 2. Ziel und Zweck der Förderung 3. Gegenstand der Förderung 4. Grundsätze der Förderung 5. Zuwendungsfähige Kosten, Höhe der Förderung 6. Zuwendungsempfänger 7. Zuständigkeit und Verfahren 8. Zeitlicher Geltungsbereich 9. Inkrafttreten des kommunalen Förderprogramms	41
Informationen zur Städtebauförderung	A Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude	46
	B Ablauf der Förderung nach dem bayerischen Städtebauförderungsprogramm	47
Besonderheiten bei Baudenkmalern		48
Nachrichtliche Hinweise	Redaktioneller Hinweis Erlaubnispflicht nach dem Bayer. DschG	50
Anhang	Denkmalliste Baualtersplan	51 56

BAUDENKMAL ODER EINZELNE TEILE
UNTER DENKMALSCHUTZ

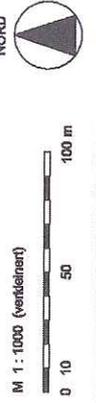
ABGRENZUNG DES
RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

DER RÄUMLICHE GELTUNGSBEREICH DER
GESTALTUNGSSATZUNG IST DECKUNGSGLEICH
MIT DER ABGRENZUNG DES ENSEMBLEBEREICHES.

DIESER LAGEPLAN IST BESTANDTEIL DER
SATZUNG, DIE AM 14. APRIL 2000 VOM STADTRAT
BAD NEUSTADT A.D.S. BESCHLOSSEN WURDE.

ALTSTADTSANIERUNG BAD NEUSTADT

a. d. Saale
LANDKREIS RHÖN-GRABFELD



14. APRIL 2000



GESTALTUNGSSATZUNG

Aufgrund des Art. 91 Abs. (1), (2) und (4) der BayBO erläßt die Stadt Bad Neustadt a.d.S. zum Schutze des historischen Stadtbildes und zur geordneten Weiterentwicklung der Altstadt

in Abstimmung mit dem Landratsamt Rhön-Grabfeld und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege

folgende Satzung als örtliche Bauvorschrift:

GELTUNGSBEREICH

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt in seiner Abgrenzung die Altstadt als städtebauliches Ensemble.

Die Karte zur Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist Bestandteil dieser Satzung.

2. Sachlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich umfaßt alle genehmigungs- und nicht genehmigungspflichtigen Maßnahmen, wie die Errichtung, Änderung, die Nutzungsänderung, den Unterhalt und den Abbruch baulicher Anlagen, gem. Art. 62, 63, 65 BayBO, die Gestaltung privater Freiflächen, in den öffentlichen Raum hineinwirkenden Anlagen und Möblierung sowie Werbeanlagen.

Der Geltungsbereich dieser Satzung deckt sich mit dem Ensemblebereich der Stadt.

Die im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne gelten vorrangig.

Höherrangige baurechtliche Vorschriften (BauGB, BauNVO, BayBO usw.) und die Bestimmungen des Bayer. Denkmalschutzgesetzes haben Vorrang vor dieser Satzung.

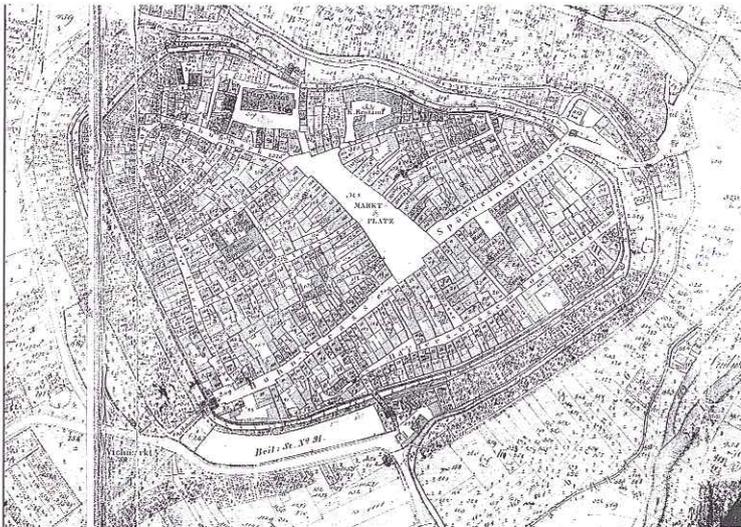
GENERALKLAUSEL

Neubauten, Ersatzbauten und bauliche Veränderungen am Bestand müssen sich nach Maßgabe dieser Satzung so in das historische Stadtbild von Bad Neustadt a.d.S. einfügen, daß die unverwechselbare Eigenart der Altstadt und die überkommene Art der Bebauung nicht verloren gehen.

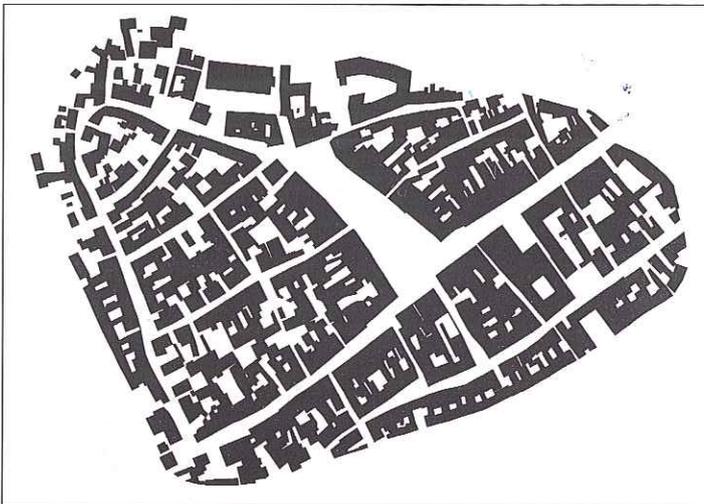
Dabei ist auf den Bestand an Gebäuden und Gebäudeensembles sowie sonstige bauliche und freiräumliche Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung besondere Rücksicht zu nehmen.

Notwendige Abweichungen von dieser Satzung dürfen das Gefüge des Altstadtensembles nicht stören.

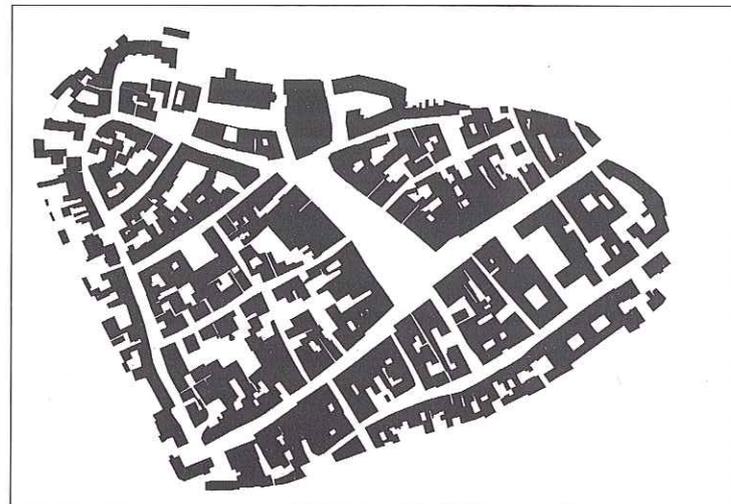
Die Gestalt der Stadt zu erhalten, zu verbessern und weiterzuentwickeln ist ein Ziel der Stadtsanierung, das mit dieser Satzung erreicht werden soll.



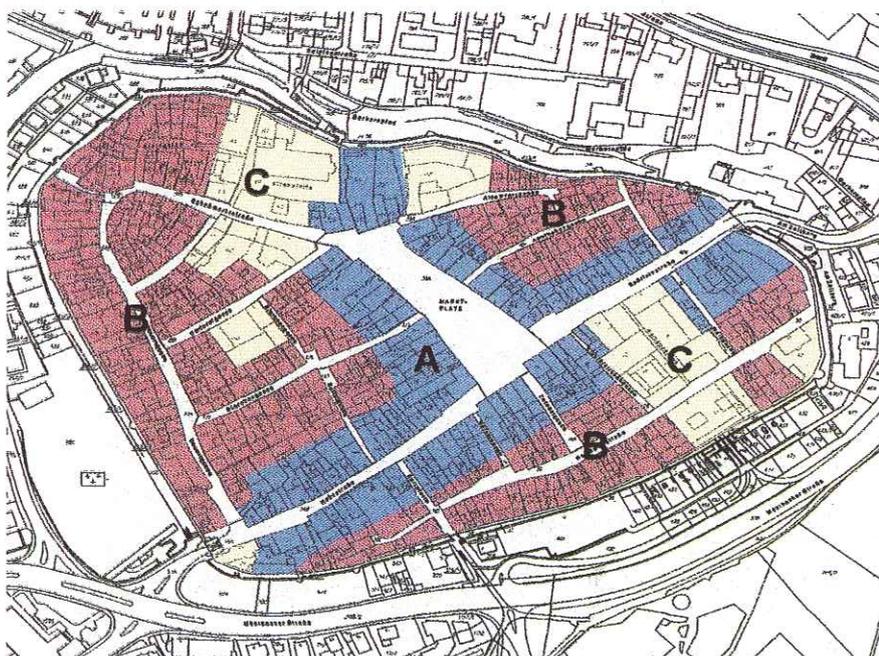
Extraditionsplan der Stadt von 1850



Historische Stadtstruktur



Heutige Stadtstruktur



Einteilung der Altstadt nach der durch Nutzung und Funktion geprägten Parzellenstruktur

§1 DAS STADTGEFÜGE

1. Stadtgrundriß

Die Stadtanlage aus dem Mittelalter mit ihren Quartieren und dem System der Straßen und Gassen hat sich in Bad Neustadt a.d.S. im Ganzen, als Ensemble, und bis in kleine Details erhalten.

Abs. 1

Der Stadtgrundriss soll in seiner überlieferten Gestalt erhalten werden.

2. Parzellenstruktur

Die Parzellenstruktur von Bad Neustadt a.d.S. dokumentiert die Entwicklung der Altstadt von ihren Anfängen bis heute. Unterschiedliche Nutzungsbereiche lassen sich an der Parzellenstruktur ablesen.

Innerhalb des Geltungsbereiches haben sich grob drei Bereiche der Parzellenstruktur entwickelt:

Entlang von Hohn- und Spörleinstraße und um den Marktplatz (A) liegen die Bürgerhäuser, die mit ihren schmalen, langgestreckten Parzellen die hohe Bedeutung dieser Lage innerhalb der Altstadt dokumentieren. Dieser Bereich ist heute, wie früher, der überwiegenden Nutzung durch Handel, Gewerbe und Dienstleistungen vorbehalten.

Die Randbereiche der Altstadt (B) sind durch eine kleinteilige Parzellenstruktur gekennzeichnet, die sich durch die historische Nutzung als Ackerbürgerquartiere entwickelt hat. Heute zeichnen sich diese Bereiche durch eine überwiegende Wohnnutzung aus. Sie befinden sich rund um die Bauerngasse, im Bereich der Alten Pfarrgasse / Apothekengasse und in der Roßmarktstraße.

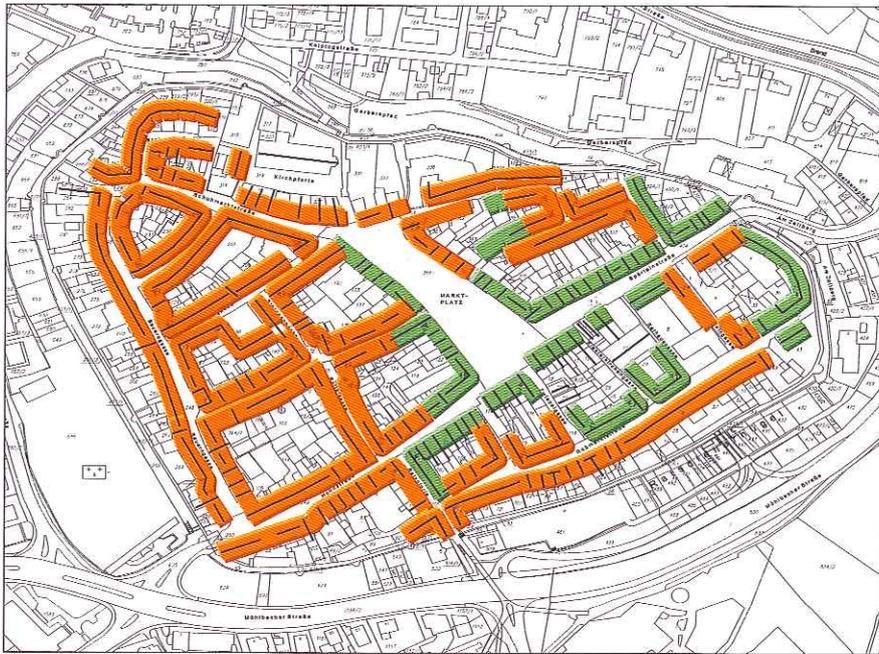
Der dritte Bereich (C) wird durch die bedeutsamen Gebäude mit öffentlicher, kirchlicher oder sozialer Funktion gebildet. Diese sind in der Altstadt verteilt und stechen durch ihre großflächigen Parzellen aus der allgemeinen Parzellenstruktur heraus.

Abs. 2

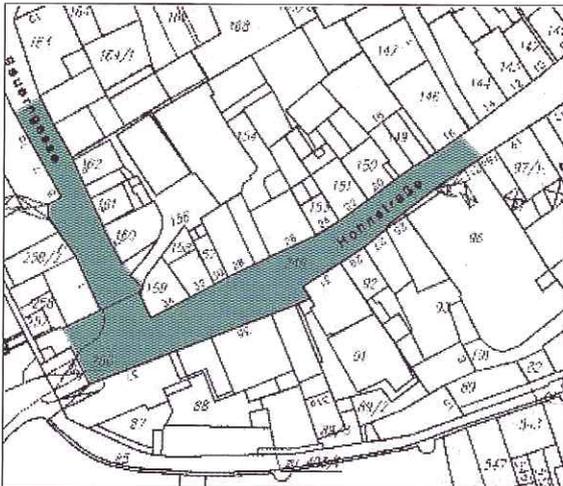
Zur Sicherung der Maßstäblichkeit der Bebauung soll die überlieferte Parzellenstruktur der Altstadt weitestgehend erhalten werden.

Die Zusammenlegung und Überbauung von Grundstücken ist nur in besonderen Ausnahmefällen möglich. Dabei muss die neue Gebäudebreite auf das Breitenmaß der umgebenden Bebauung Rücksicht nehmen. Die Gebäude sind möglichst entsprechend der überlieferten Parzellenstruktur zu gliedern.

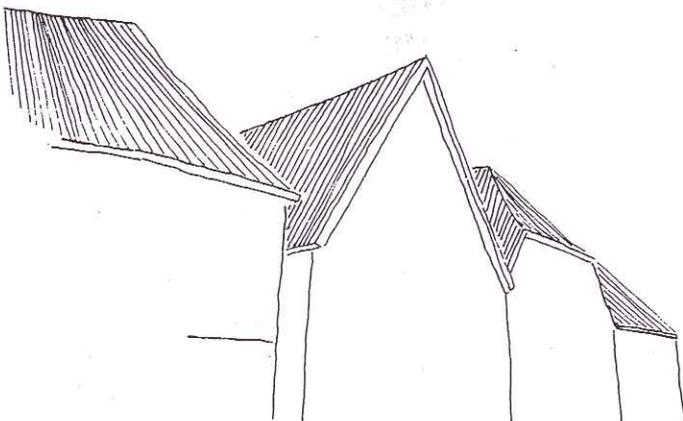
Die räumliche Geschlossenheit der Bebauung soll erhalten bleiben.



- == Hauptfirstrichtung
- Überwiegende Geschosshöhe:
- II-geschossig
- III-geschossig



Die räumliche Geschlossenheit der Bebauung beschreibt den Straßenraum



Eine Besonderheit in der Roßmarktstraße: dreimal wechselt Gebäudestellung und Dachform im gleichen Rhythmus

3. Gebäudestellung und Gebäudeflucht

Die Gebäudestellung wechselt zwischen trauf- und giebelständig. Während auf dem Marktplatz, in der Hohnstraße und in der Spörleinstraße die Häuser meist giebelständig zur Straße stehen, reihen sie sich in der Bauerngasse traufständig.

Eine Reihung besonderer Art hat sich in der Roßmarktstraße erhalten: dreimal wiederholen sich zwei giebelständige (je ein Sattel- und ein Halbwalmdach) und ein traufständiges Gebäude nebeneinander.

Eckgebäude standen früher häufig mit dem Giebel zur übergeordneten Straße, was auch in Bad Neustadt a.d.S. noch vielfach zu finden ist.

Die Bauflucht an den Straßen ist durch die tradierte Parzellenstruktur in der Altstadt größtenteils erhalten geblieben. Dabei gibt es Vor- und Rücksprünge wie in der Hohnstraße oder den Bogen wie in der Bauerngasse.

Abs. 3

Die Geschlossenheit der Straßenzüge ist durch den Erhalt oder die Wiederherstellung der Raumkanten zu wahren.

Vor- und Rücksprünge in der Bauflucht richten sich nach der historischen Quartiersgrenze. Der Verlauf der Baufluchten ist zu erhalten.

Die vorhandene oder überlieferte Gebäudestellung bei Neu- oder Ersatzbauten darf nicht verändert werden.

Der besondere Wechsel von trauf- und giebelständigen Häusern in der Roßmarktstraße ist bei Neubebauung beizubehalten.

Baulücken und Störungen durch Ersatzbauten sind zu schließen bzw. zu bereinigen.

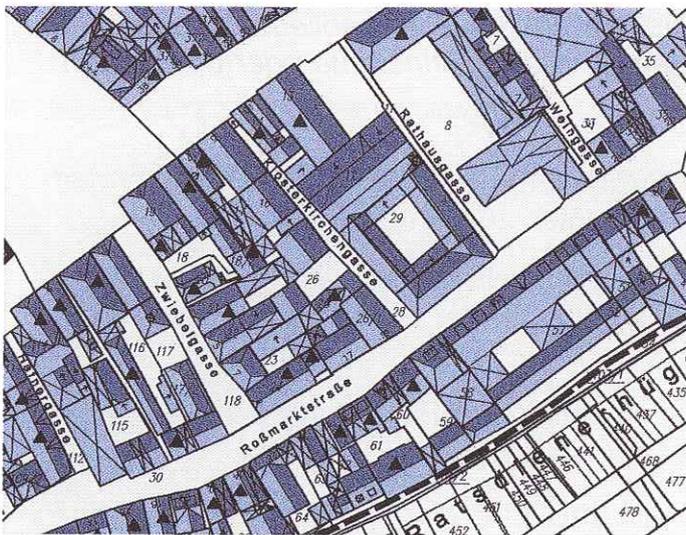
Traufgassen, sog. enge Reihen, dürfen überbaut werden, sofern keine privatrechtlichen Gründe entgegenstehen.



Die Dächer der Stadt sind weithin zu sehen



Vor allem die historischen Dächer prägen die Dachlandschaft – Störungen durch moderne Bauten finden sich auch in Bad Neustadt



Die Dachlandschaft setzt sich aus Dachformen und Material zusammen



Bandbreite der historischen Dachformen – Sattel-, Halbwalmdach- und Walmdach

4. Dachlandschaft

Die Dachlandschaft zu erhalten und zu pflegen ist eine vorrangige stadtbildpflegerische Aufgabe. Hier zeigt sich die Maßstäblichkeit der Bebauung. Und oft zeigen Störungen in der Dachlandschaft auch Nutzungskonflikte in einer Altstadt an.

Der Stadtprospekt der Altstadt von Bad Neustadt a.d.S. lebt von seiner bewegten und unverwechselbaren Dachlandschaft. Die steilen Giebel und hohen Dächer der Gebäude prägen noch immer das Stadtbild.

Abs. 4

Die überlieferte Dachlandschaft ist zu erhalten.

Störungen in der Dachlandschaft sollen, soweit möglich, zurückgenommen werden.

Ersatz- oder Neubauten müssen sich an der historischen bzw. umgebenden Dachlandschaft des jeweiligen Straßenzugs orientieren.

Veränderungen an Dächern von denkmalgeschützten oder historischen Gebäuden sind zu vermeiden.

Gebäude mit großer Bautiefe, sind so zu gliedern, daß von allen Blickrichtungen die maßstäbliche Struktur der Dachlandschaft erhalten bleibt.

Für Dachform, Dachneigung und Dachdeckung gelten die Festsetzungen des §4.



Ensemble in der Alten Pfarrgasse



Einzeldenkmal aus dem 18./19. Jahrhundert



Stadtbildprägendes, historisches Gebäude



Eine der letzten Scheunen in der Roßmarktstraße



Einer der letzten erhaltenen Laubengänge - im Fränkischen Hof

§2 DIE GEBÄUDE

1. Ensembleschutz und Denkmalpflege

Die Altstadt von Bad Neustadt a.d.S. steht unter Ensembleschutz, d.h. sowohl die Stadt als Ganzes als auch einzelne Straßenzüge sind von baugeschichtlichem und kulturhistorischem Wert.

Viele Gebäude in Bad Neustadt a.d.S. stehen als Einzelgebäude unter Denkmalschutz. Darüber hinaus ist ein großer Bestand an historischen Gebäuden erhalten. In heute oftmals umgestalteten und überformten Gebäuden befindet sich ein älterer Kern.

Nicht nur die Fassade eines historischen Gebäudes steht unter besonderem Schutz. Die Ursprünglichkeit und Einzigartigkeit eines Gebäudes entsteht durch seinen Grundriss, die Fassadenelemente und die Baumaterialien. Diese Originalität lässt sich auch durch die beste Kopie nicht wieder herstellen.

Von den vielen Scheunen und Nebengebäuden mit Laubengängen, wie sie noch zu Beginn dieses Jahrhunderts in der Altstadt zu sehen waren, sind nur noch wenige erhalten. Sie sind die letzten Zeugen der bäuerlichen Vergangenheit Bad Neustadts.

Alte und neue Gebäude sollen harmonisch nebeneinander stehen. Zusammen beschreiben sie das heutige und künftige Ensemble der Altstadt.

Abs. 1

Denkmäler sind zu erhalten und zu pflegen.

Die Sanierung von historischen Gebäuden soll mit besonderer Rücksicht auf deren Baugeschichte geschehen. Eine Entkernung ist zu vermeiden.

Leerstehende historische Gebäude sollen einer denkmalverträglichen Nutzung zugeführt werden.

Störende Überformungen an historischen oder stadtbildprägenden Gebäuden sind zurückzunehmen.

Historische Nebengebäude, wie beispielsweise Scheunen oder Laubengänge, sind zu erhalten.



Geschlossene Bebauung mit 2-geschossigen Häusern in der Kellereigasse



Marktplatz – überwiegend 3-geschossige Gebäude – wie fast überall in der Altstadt über die ganze Grundstücksbreite gebaut



Das Rathaus – ein mächtiger Baukörper, der die anderen Gebäude überragt

2. Dichte der Bebauung

Dichte und Maßstäblichkeit der Bebauung bestimmen wesentlich das Straßenbild einer Altstadt.

Die Dichte ist in der Altstadt von Bad Neustadt a.d.S. fast überall sehr hoch. Die Hofflächen sind größtenteils mit Nebengebäuden überbaut, so daß die privaten Freiflächen sehr knapp bemessen sind.

Das Entfernen ungenutzter Nebengebäude, die Umgestaltung und Entsiegelung auch einzelner Hofflächen trägt zur Verbesserung des Wohnumfeldes und damit zur Lebensqualität in der Altstadt bei.

Abs. 2

Ungenutzte Nebengebäude ohne historische Bedeutung sollten zur Verbesserung des Wohnumfeldes möglichst entfernt werden.

3. Maßstäblichkeit der Bebauung

Die Maßstäblichkeit der Bebauung wird von der Breite und der Höhe eines Gebäudes bestimmt. Die Breite entspricht in der Altstadt überwiegend der Grundstücksbreite. Mit wenigen Ausnahmen sind die Anwesen geschlossen bebaut, d.h. die Häuser schließen aneinander an und werden von der Straße aus oder über eine Hofdurchfahrt erschlossen.

Die Höhe der Gebäude hängt von Stockwerkshöhe und Geschossanzahl ab. Im Bereich A am Marktplatz, in Hohn- und Spörleinstraße liegt sie im allgemeinen bei drei Geschossen. Die Nebengebäude sind meist ein- und zweigeschossig und nur ausnahmsweise dreigeschossig.

Zur Stadtmauer hin, im Bereich B, nimmt die Höhe der Gebäude ab. Hier sind sie dann vornehmlich nur noch zweigeschossig.

Nur die öffentlichen Gebäude im Bereich C, sind als Sonderformen breiter und höher.

Die Gebäude innerhalb des Ensemblebereichs Altstadt sind bei Giebelständigkeit deutlich höher als breit. Die traufständigen Gebäude zeigen eine längsrechteckige Ausrichtung.

Abs. 3

Die Gebäudebreite von Neu- oder Ersatzbauten - Hauptgebäude zur Straße - darf nicht wesentlich vom Bestand abweichen.

Die Gebäudehöhe darf bei Ersatz- oder Neubauten den Altbestand nicht wesentlich über- oder unterschreiten. Ansonsten richtet sie sich bei Hauptgebäuden nach der umgebenden Bebauung. Sie soll sich am Straßenbild orientieren.

Die Anzahl der Geschosse richtet sich nach dem Bestand bzw. den umgebenden Gebäuden. Sie liegt im allgemeinen bei zwei bis drei Stockwerken.

Bei den Anwesen im Bereich B, den ehemaligen Ackerbürgerhöfen, muß die Hofdurchfahrt erhalten bleiben.



Der Marktplatz



Die Spörleinstraße



Die Hohnstraße

§3 DIE FASSADE – GLIEDERUNG, MATERIALIEN UND FARBE

Gliederung

Die Fassade eines Wohnhauses gliedert sich in Sockel, Wandfläche, Brüstungs- und Fensterzone und Giebel- oder Dachfläche.

Die Putzfassaden weisen in Bad Neustadt keine aufwendige Gliederung auf. Die Brüstungszone läßt bei manchen historischen Fassaden einen Geschossversatz durch das noch darunter liegende Fachwerk erkennen. Die Fachwerkhäuser zeigen eine reichhaltige Ornamentik.

Die Giebelseiten historischer Häuser sowohl die der verputzten als auch die der Fachwerkgebäude sind in Bad Neustadt a.d.S. achsialsymmetrisch angelegt.

Die traufständigen Gebäude zeigen Fensterreihen, die aber nicht immer gleichmäßig sind.

In beiden Fällen sind die Fenster in Erdgeschoss und Obergeschoss in ihren Abmessungen gleich und liegen auf einer Höhe. Sie haben stehende Formate.

Das Verhältnis von offener (Fenster) und geschlossener (Wand) Fläche ist ausgewogen.

Dies ist vielfach noch in den Wohnbereichen (Bereich B) der Fall. Hier in den Seitenstraßen wird das Erdgeschoss oftmals noch bewohnt. Die Fensterzonen entsprechen denen des Obergeschosses.

Im Bereich (A) der Hauptgeschäftszonen werden die Erdgeschosse von Handel, Gewerbe und Dienstleistungsgeschäften genutzt. Während man sich früher auf kleinere Schaufenster beschränkte, wurden diese im Laufe der Zeit immer größer und erstrecken sich heute meist auf die ganze Erdgeschossbreite.

Die Erdgeschosszone erhält dadurch eine ganz besondere Ausprägung, die sich gestalterisch im Stadtbild niederschlägt. Gebäudebreite und zurückversetzte Schaufenster verursachen den Eindruck von "schwarzen Löchern" und wirken nicht unbedingt einladend. Gegliederte Schaufensterfassaden lassen eine Wandfläche zur Orientierung übrig.

In den Hauptstraßen und am Marktplatz werden die Häuser von der Straßenseite aus betreten.

Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesen werden über eine große Hofdurchfahrt erschlossen.

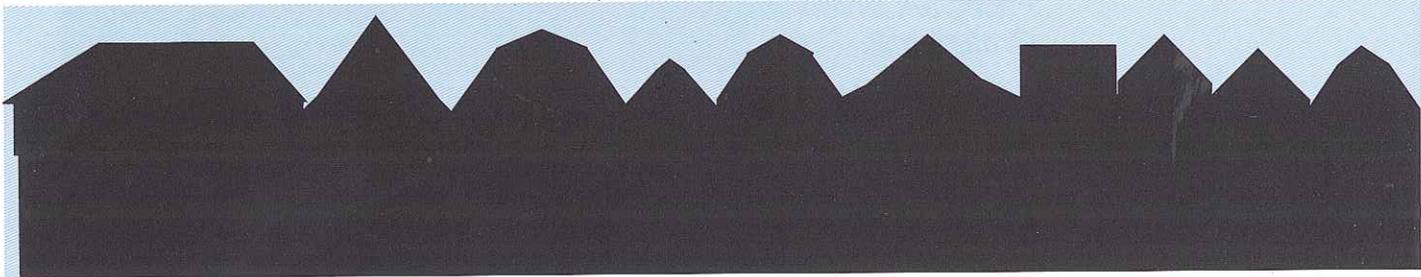
Großer Wert wurde früher wie heute auf die Gestaltung der Eingangsbereiche gelegt. Schöne Haustüren oder Hoftore schmückten das Haus. Vordächer waren allerdings nicht üblich.

Auch Balkone oder Erker sind an den historischen Gebäuden in der Altstadt selten.

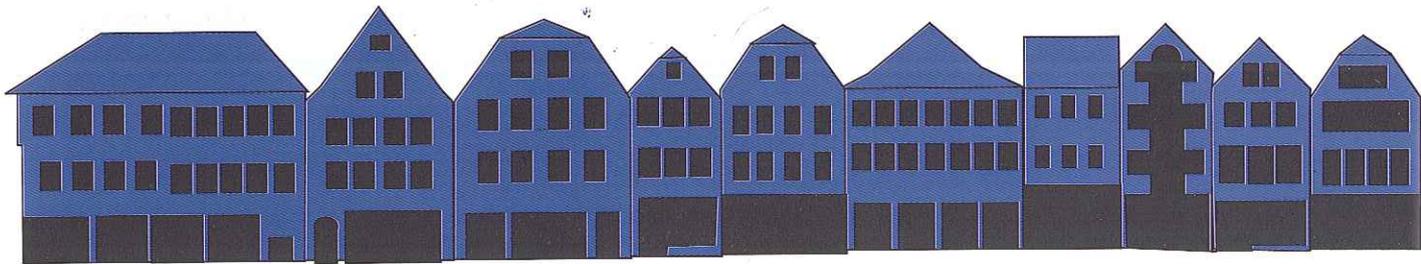
Balkone sind erst in jüngerer Zeit, meist auf den Flachdächern von Anbauten, in den Innenhöfen entstanden.



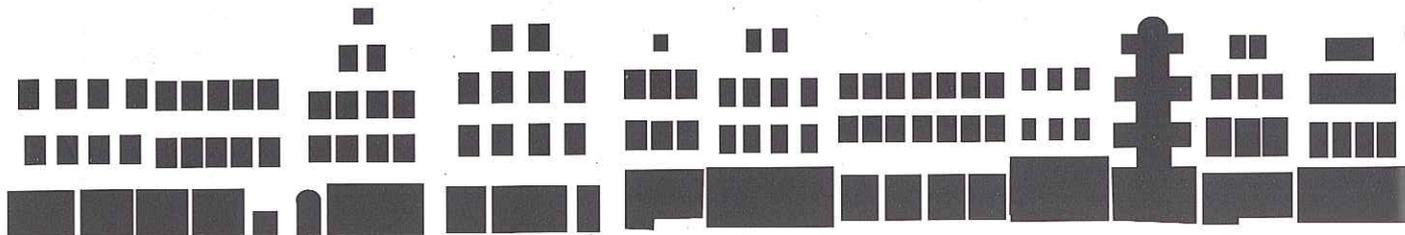
Abschnitt der Spörleinstraße



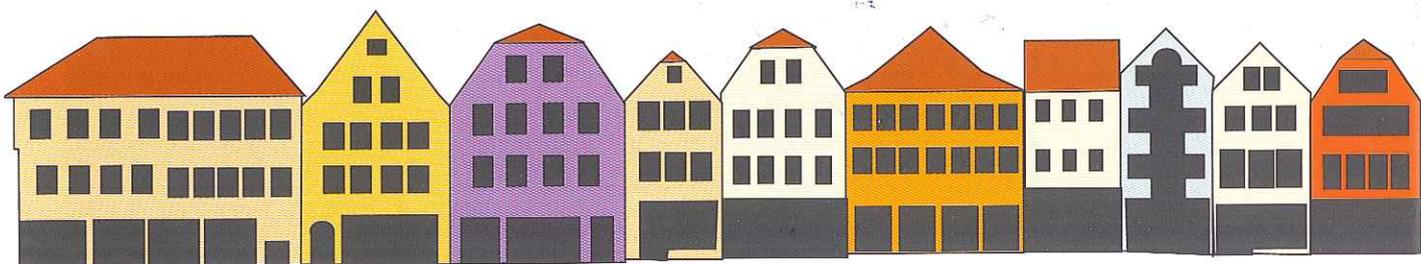
In der Silhouette nimmt man Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung wahr



Das Verhältnis von geöffneter zur geschlossener Wandfläche ist hier überwiegend ausgewogen



Im schwarz/weiß Bild wird die Symmetrie der Giebelfassaden und die Reihung der traufständigen Häuser sichtbar



Die Farbigkeit der einzelnen Häuser bestimmt den Charakter des Straßenbildes

Materialien

Naturstein, Holz und Lehm waren über Jahrhunderte die üblichen Baumaterialien in Bad Neustadt a.d.S..

Die Häuser in Bad Neustadt hatten nur niedrige Sockelzonen.

In der Altstadt ist außer dem rein konstruktiven aber ornamentreichen Fachwerk nur wenig Zierfachwerk vorhanden. Die Häuser entsprechen in ihrem Stil der Hauslandschaft der Rhön.

Die in der Rhön gebräuchliche Holzverschindelung ist aus dem Stadtbild von Bad Neustadt fast schon gänzlich verschwunden.

Der Putz war vor der Erfindung der Kunststoffe ein Kalkputz, der in Handarbeit aufgebracht wurde. Er wurde mit der Glättscheibe abgerieben. Die modernen Putze haben nicht selten eine rauhere Struktur.

Die Fenster der Wohngebäude hatten ein Gewände aus Sandstein oder Holz. Auch Holzläden, wie sie in der Altstadt noch vielfach zu finden sind, waren an fast allen Gebäuden üblich.

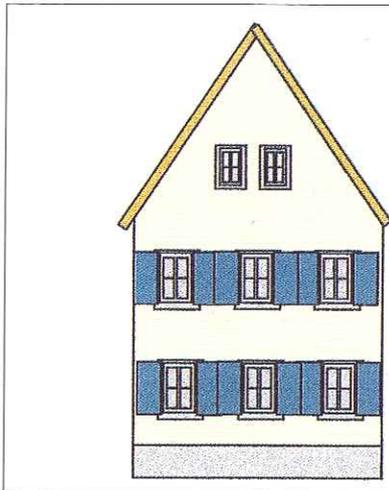
Farben

Farben beleben das Ortsbild. Falsche, zu grelle oder eintönige Farbgebung stört es.

Historische Fassaden können so durch willkürliche (modische) Farben verfälscht oder entwertet werden.

Historische Anstriche waren Kalkschlämmen, denen natürliche Pigmente (z.B. Eisen oder Asche) beigemischt wurden.

Fassaden leben durch den Kontrast von hell und dunkel, von großen und kleinen Flächen. Natürliche Farben machen sie lebendig. Kunststofffarben lassen sie kalt und steril erscheinen.



Giebel- bzw.
Dachfläche

Traufe / Ortgang

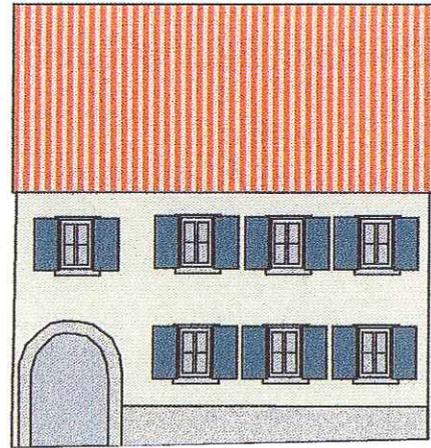
Fensterzone

Brüstungszone

Fensterzone

Brüstung

Sockel



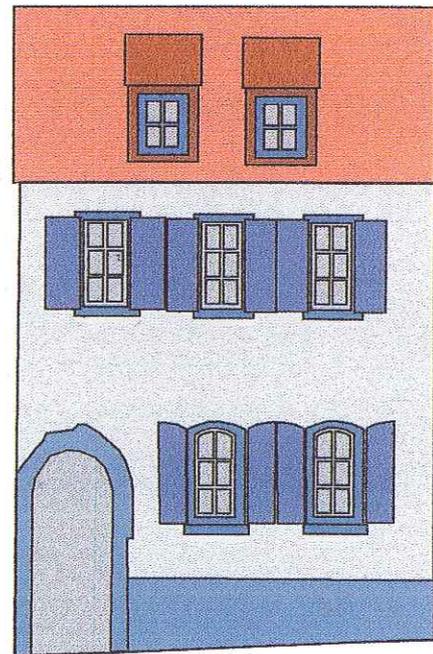
Schematische Fassadengliederung



Ruhige Putzfassade auch bei modernen Gebäuden



Eine lebendige Fassade ...



... wird durch eine Farbgestaltung Ton in Ton langweilig.

Abs. 1 Gliederung	<p>Bei allen Gebäuden ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen geschlossener Wandfläche und Fensterfläche zu erzielen.</p> <p>Vor- und Rücksprünge in der Fassade oder eine geschossweise Gliederung sind nicht erlaubt. Die geschlossene Wirkung sämtlicher Geschosse ist zu erhalten.</p> <p>Aufgerissene Fassaden besonders in den Erdgeschosszonen der Geschäftshäuser für Schaufenster, verglaste Ecken, geschossbreite oder -hohe Fensterbänder sind nicht zulässig.</p> <p>Der Sockel ist niedrig zu halten.</p>
Materialien	<p>Historische Bauteile und -materialien sollen erhalten werden.</p>
Putz	<p>Die Putzfassade ist einheitlich, ohne Vor- und Rücksprünge, Absätze oder Materialwechsel, in Anlehnung an die historischen Vorbilder auszubilden.</p> <p>Überkommene Natursteinsockel, Gesimgliederungen aus Naturstein (Sand- oder Kalkstein) oder Holz sollen erhalten werden.</p> <p>Sichtmauerwerk ist nicht zulässig. Massiv gebaute Häuser sind zu verputzen.</p> <p>Als Putz ist ein Glattputz zu verwenden. Die Putzoberflächen sind so zu behandeln, dass eine feine Oberflächenstruktur (gescheibter Putz) erzielt wird.</p> <p>Nicht zugelassen sind Rau- und Zierputze jeder Art.</p>
Farben und Anstriche	<p>Große Flächen sind in hellen Farben, kleine in dunklen Farben zu halten. Es können Farbkontraste durch Fensterläden oder Faschen erzielt werden.</p> <p>Eine grelle Farbgebung und glänzende Oberflächen sind unzulässig.</p> <p>Die Farben sind immer auf die umgebenden Gebäude abzustimmen.</p> <p>Fassadenmalerei ist im allgemeinen nicht erlaubt. Ausnahmsweise sind Namenszüge oder Zunftzeichen zulässig (s. §5.2 - Werbeanlagen).</p>



Beispielhafter Sockelbereich – hier mit Naturstein verkleidet



Fachwerk aus dem 16. Jahrhundert



Verputzte Fachwerkhäuser erkennt man an den sichtbaren Stockwerksvorkragungen



Fachwerkgiebel an einem Nebengebäude

Sockel

Der Sockel ist in Material und Farbe von der Fassade abgesetzt zu gestalten.

Im Sockelbereich können massive Natursteinplatten aus Sand- oder Kalkstein angebracht werden. Alternativ ist der Sockel zu verputzen und farbig abzusetzen.

Sonstige Sockelverkleidungen, wie z.B. Fliesen oder Kunststoffplatten, sind nicht erlaubt.

Es kann verlangt werden, daß Proben des Außenputzes, des Farbanstriches und anderer wichtiger Bauglieder oder Einzelheiten der Fassade in ausreichender Größe an geeigneten Stellen der Außenwand angebracht werden, bevor die Genehmigung oder Zustimmung erteilt wird.

Fachwerk

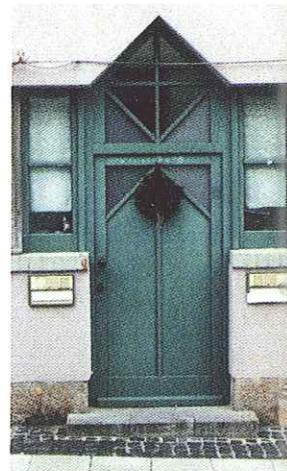
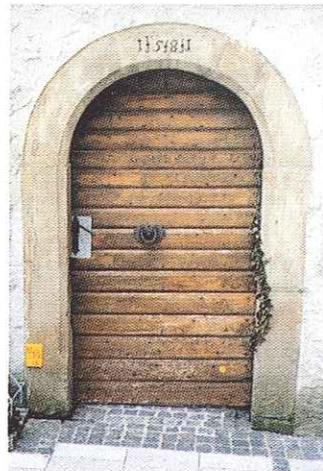
Vorhandenes, sichtbares Fachwerk von Hauptgebäuden, historischen Nebengebäuden und Scheunen soll freigehalten werden.

Verputztes oder verkleidetes Fachwerk kann in begründeten Ausnahmefällen freigelegt werden, wenn es nach Material und Verarbeitung als Sichtfachwerk geeignet ist. Eine Freilegung ist nur möglich, wenn die Verkleidung keine historischen Gründe hat, dabei die Substanz nicht geschädigt wird und von der Denkmalbehörde befürwortet wird.

Die Farben der Gefache und der Hölzer sind an das historische Vorbild anzulehnen. Es sollten Kalkkasein-, Öl- oder Leinölfarben verwendet werden.

Die Holzbauteile an Fachwerkscheunen sind entweder unbehandelt zu lassen oder mit einer Lasur zu streichen.

Gebäude zur Straße können in Fachwerkbauweise aus Holz errichtet werden. Sie sind jedoch zu verputzen.



Schöne moderne und historische Fenster und Türen im Stadtbild Bad Neustadts a.d.S.

Fenster, Türen, Läden

Historische Fenster sind, soweit dies technisch möglich ist, zu erhalten. Sie müssen nach ihrem Vorbild, soweit noch vorhanden, oder in Anlehnung daran geteilt sein.

Fenster, ausgenommen Schaufenster, müssen ein überhöhtes Format haben. Andere Formate mit entsprechender Teilung sind ausnahmsweise möglich.

Zwischen den Fenstern ist immer ein Mauerpfeiler, eine Balkenbreite oder ein Fachwerkkfeld frei zu lassen. Fensterbänder sind nicht zulässig.

Die Formate der Fenster in den Hauptgebäuden zur Straße müssen auf wenige beschränkt werden. Sie liegen allgemein auf einer Brüstungshöhe. Untergeordnete Räume können auf der Hofseite größere Fenster erhalten. Im Dachgeschoss sind die Fenster kleiner zu gestalten.

Bei traufständigen Gebäuden sind die Fenster gereiht und in gleichmäßigem Abstand anzuordnen. Geringfügige Abweichungen sind möglich.

Großflächige Fenster über 1,5 m² ohne Teilung oder einflügelig sind nicht zulässig (Ausnahme: Schaufenster). Fenster unter einem Meter Breite dürfen auch einflügelig mit der vorgesehenen Teilung sein.

Im Ensemblebereich der Altstadt sollten Fenster und Türen, insbesondere von Denkmälern und sonstigen historischen Gebäuden aus Holz sein.

Soweit Fenster durch Sprossen geteilt werden, müssen es echte Sprossen sein. Verbleiungen sind nur in Absprache mit der Denkmalpflege möglich.

Aufgeklebte und zwischen den Scheiben liegende Scheinsprossen sind nicht zulässig. Bei Kastenfenstern genügt die Teilung im äußeren Flügel.

Fenster und Türen können ein Gewände aus Sandstein oder Holz haben. Faschen können aufgeputzt oder gemalt sein. Bei der Breite von Faschen muss sich an den historischen Vorbildern orientiert werden.

Fensterläden aus Holz sollen als heimisches, historisches Licht- und Sichtschutzelement wieder eingesetzt werden.

Kunststoff- und Alurollläden, deren Konstruktion in der Fassade sichtbar ist, sind nicht erlaubt.

Fenster und Fensterläden sind in ihren Farben auf das Gesamtfarbkonzept des Gebäudes abzustimmen.



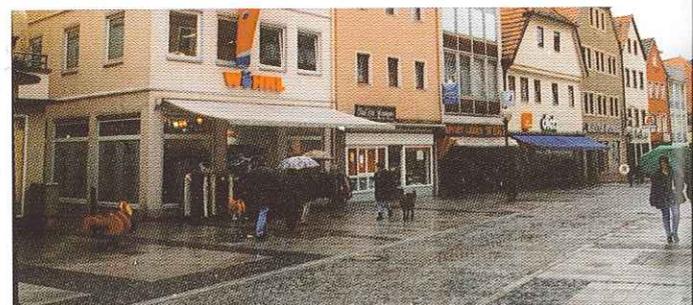
Zurückhaltende Schaufenster, dem Gebäude angepasst



Landschaftstypische Holzschindelverkleidungen – eines der wenigen Beispiele aus der Altstadt



Einfache Vordächer – beispielsweise aus den 60er Jahren und modern in Glas und Stahl



Markisen in verschiedenen Farben, Formen und Höhen in der Hohnstraße stören das Straßenbild und die Fassade

Schaufenster

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

Das "Aufreißen" der Erdgeschosse durch große Schaufensterflächen über die ganze Gebäudebreite ist unzulässig.

Die Formate der Schaufenster sollen stehende, mindestens aber quadratische Proportionen haben.

Eine Mauerfläche oder andere konstruktive Elemente sollen dabei bestehen bleiben. Ladeneingänge und Schaufenster sind als voneinander getrennte, eigenständige Öffnungen auszubilden.

Ein Teil davon (Eingang oder Gebäudeecke) kann hinter die Fassade versetzt werden.

Es soll eine mindestens 30 cm hohe Brüstung erhalten bleiben.

Sollen Fenster in Obergeschossen für Ausstellungszwecke genutzt werden, so gelten hier die allgemeinen Vorgaben für die Gestaltung von Fenstern.

Verkleidungen

Historische Verkleidungen (Holz, Schiefer, o.ä.) sind zu erhalten.

Verkleidungen, wie z.B. Holzverschalungen oder Verkleidungen aus anderen Materialien (Eternit, Kunststoff, u.ä.), an den Gebäuden zur Straße sind nicht erlaubt. Auch eine teilweise Verkleidung zur Gliederung der Fassade ist nicht zulässig.

Balkone, Risalite oder Erker

Balkone an der Fassade zur Straßenseite sind nicht zulässig.

Bei historischen Gebäuden sind sie (auf der Hofseite) von der historischen Substanz abgesetzt zu gestalten.

Erker oder Risalite sind nur ausnahmsweise zulässig. Sie müssen sich in Breite und Tiefe deutlich der Gesamtfassade unterordnen.

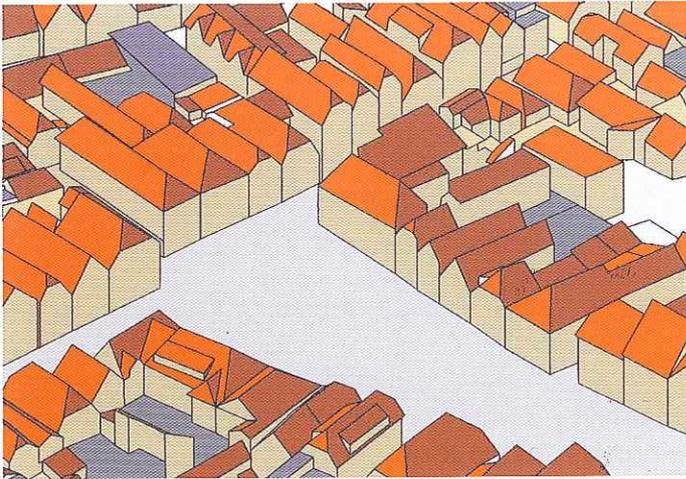
Vordächer, Sonnen- und Wetterschutz

Vordächer oder andere flächige Bauglieder bzw. entsprechende Gestaltungselemente, die den Zusammenhang zwischen Erdgeschoss und Obergeschossen stark unterbrechen, sind nicht zu lässig.

Vordächer als Wetterschutz über Schaufensterfassaden sind in ihrer Konstruktion filigran auszuführen. Die Fläche ist mit durchsichtigem, farblosem Glas zu decken.

Markisen (Sonnen- und Wetterschutz) sind entsprechend der Fens-tergliederung zu teilen. Sie sind in matten Farben zu halten und ohne großflächige Aufschriften (Reklamezüge) auszuführen.

Welldächer aus Kunststoff, Blech, Eternit o.ä. als Wetterschutz sind nicht erlaubt.



In der Altstadt von Bad Neustadt sind alle klassischen Dachformen vertreten



Ein harmonisches Nebeneinander der verschiedenen Dachformen in der Spörleinstraße



Die Traufhöhe verläuft annähernd auf einer Linie

§4 DAS DACH

Die Dachneigung der historischen Dächer liegt im allgemeinen bei ca. 50°, erst bei jüngeren Gebäuden wurden sie auf Grund der geänderten Nutzungsanforderungen flacher.

Bevor sich das Pfettendach durchsetzte, baute man in handwerklicher Tradition Sparrendächer. Ein Kniestock war nicht üblich.

Die vorhandenen Dachformen in Bad Neustadt a.d.S. sind heute Sattel-, Walm- oder Halbwalmdach. Weniger häufig kommen Mansarddächer vor. Seit einiger Zeit werden fast nur noch Satteldächer gebaut.

Zur Dachdeckung wurde der naturrote Tonziegel verwendet. Der handgeformte Hohlziegel war typisch. Mittlerweile sind alle modernen Ziegelformen in Ton oder Beton in der Altstadt vertreten. Die mit Blech oder Eternit gedeckten Dächer stören das Stadtbild.

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind im First oder in Firstnähe mit gemauerten Kaminabzügen durchstoßen. Mit fortschreitender Entwicklung der Versorgungstechnik kamen Entlüftungsanlagen und Antennen hinzu, welche das ursprüngliche Stadtbild veränderten.

Abs. 1

Dachform

Die Dächer von Baudenkmälern und historischen Gebäuden sind in Dachform, Dachneigung und Dachkonstruktion zu erhalten.

Bei Ersatz-, Neubauten oder Sanierungen ist die vorgegebene Dachform zu erhalten. Eine notwendige Änderung der Dachform ist dem umgebenden Bestand und dem Straßenbild anzugleichen.

Nebengebäude können ein Pultdach erhalten. Flachdächer sind nur in den Blockinnenbereichen zulässig. Sofern ihre Fläche 30 qm überschreitet, sind die Dächer zu begrünen (Raseneinsaat) und ggf. begehbar zu machen.

In der Altstadt sind Kniestöcke nur bei Neu- oder Ersatzbauten bis zu einer max. Höhe von 50 cm zulässig.

Dachneigung

Die überlieferte Dachneigung historischer Gebäude ist bei Sanierungen annähernd beizubehalten.

Die Dachneigung soll bei den Hauptgebäuden zur Straße über 45° betragen. Bei Nebengebäuden muß sie mindestens 42° messen, Pultdächer auch weniger.

Die Dachneigung ist für beide Dachflächen immer gleich auszuführen. Der First liegt mittig.

Traufe / Ortgang

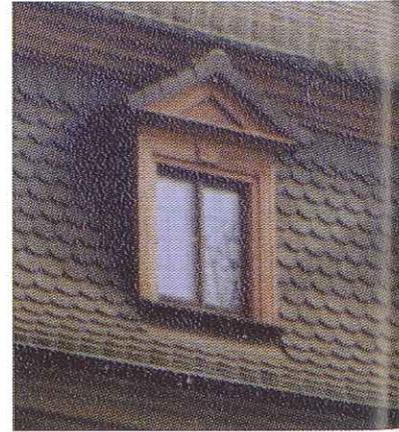
Dachüberstände sind gering zu halten. Der Ortgang darf max. eine Balkenbreite, die Traufe max. drei Balkenbreiten über die Fassade überstehen.



Bei den Dachdeckungen überwiegt die rote Ziegelfarbe



Flachdächer sollen begrünt werden



Verschiedene Gaubentypen in Bad Neustadt a.d. Saale (Schleppgaube, Walmdachgaube, stehende Satteldachgaube)

	<p>Die Traufe ist mit einem Traufgesims oder einer profilierten Traufbohle zu verkleiden. Die Dachrinne ist bei traufständigen Gebäuden davor zu hängen.</p> <p>Rinnen und Regenrohre müssen aus Blech sein. Kastenrinnen sowie Kunststoffrohre sind nicht erlaubt.</p>
Dachdeckung	<p>Historische Dachziegel sind zu erhalten. Dachflächen historischer Gebäude sind wieder mit der überlieferten Ziegelform zu decken, soweit dies technisch möglich ist.</p> <p>Bei neuen Dachdeckungen ist der Falzziegel zu bevorzugen.</p> <p>Die Dächer der Gebäude zur Straße sind mit roten oder rotbraunen Tonziegeln oder Betondachsteinen zu decken. Engobierte oder glasierte Ziegel sind nicht zugelassen.</p>
Dachgauben	<p>Auf den Dächern sind Satteldach- oder Schleppegauben (auch mit Walmdach) erlaubt. Dabei ist auf einem Dach immer nur eine Gaubenform zulässig. Auf der von der Straße abgewandten Seite kann davon abgewichen werden.</p> <p>Die Größe der Gaube darf nicht wesentlich größer als die Fensterfläche sein. Die Größe eines Gaubenfensters muss unter der eines normalen Geschossfensters liegen.</p> <p>Zwischen den Gauben ist ein Abstand einzuhalten. Durchlaufende Gaubenbänder sind nicht zulässig.</p> <p>Die Gaubendeckung muß der des Daches entsprechen.</p> <p>Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind nur auf der von der Straßenfront abgewandten Seite des Gebäudes zulässig. Sie müssen sich in Proportion und Anordnung in die Gesamtstruktur von Dach und Gebäude einfügen.</p>
Kamine	<p>Kamine sind am First oder in Firstnähe herauszuführen.</p> <p>Sichtbare Kaminzüge vor Außenwänden dürfen von der Straße aus nicht zu sehen sein.</p>
Antennen und sonstige technische Anlagen	<p>Wenn eine gleichwertige Empfangslage durch eine Verkabelung sichergestellt ist, ist der Kabelanschluß zu bevorzugen. Parabolantennen bis zu 60 cm Durchmesser an nicht einsehbarer Stelle sind zulässig.</p> <p>Technisch notwendige Aufbauten (Aufzüge, Kamine, Ausdehnungsgefäße, Dachaustritte, u.ä.) sind so zu gestalten, daß sie im Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes eingebunden sind.</p>
Sonnenkollektoren	<p>Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zugelassen. Ausgenommen hiervon sind die zur Straße gerichteten Dachflächen.</p>



Ehemalige Hofflächen sind meist vollflächig versiegelt und dienen als Parkplatz



Wassergebundene Decken erfüllen den gleichen Zweck



Erhaltenes historisches Kopfsteinpflaster in der Bauerngasse

§5 DER UMGRIFF

1. Private Freiflächen und Einfriedungen

Hofflächen und Zufahrten

Zum historischen Umgriff in Bad Neustadt a.d.S. gehörten als Ackerbürgerstadt die Höfe. Abgeschlossen durch ein Vorderhaus mit Hofeinfahrt öffnete sich die Hoffläche mit den angebauten Nebengebäuden. Den rückwärtigen Abschluss bildete die querstehende Scheune. Festgestampfte Erde (heute wassergebundene Decke genannt) reichte zur Befestigung des Hofes aus.

Mit den modernen Anforderungen an das Leben in der Stadt und der Aussiedlung der Landwirtschaft vollzog sich ein funktionaler Wandel, der sich in der Bebauung der Parzellen niederschlug. Vor allem die nicht mehr benötigten Nebengebäude und Scheunen wurden umgenutzt (Garagen, Wohnungen, Läden) oder abgerissen (für Neubauten, Parkplätze). Vor allem beim Abriss der parzellenabschließenden Gebäude ergaben sich an einigen Stellen im Stadtbild Lücken.

Gärten und Begrünung

Private Grünflächen waren im Innenstadtbereich, bis auf kleinere Nutzgärten, immer nur recht spärlich vorhanden. Mittlerweile sind sie fast ganz verschwunden bzw. nur noch rudimentär vorhanden. Diese privaten Freiflächen sind heute überwiegend asphaltiert, um sie als Abstellflächen zu nutzen.

Einfriedungen, Mauern und Tore

Abgrenzungen zu den Nachbarparzellen und zum Straßenraum wurden aufgrund der dichten Bebauung hauptsächlich durch Gebäude gebildet. Bei den erhaltenen Ackerbürgerhäusern sind noch die im Haupthaus integrierten Ein- und Durchfahrten überliefert. Daneben sind Mauern, weniger Zäune, gebräuchlich.

Nur noch vereinzelt sind, wie z.B. in der Bauerngasse, die für den unterfränkischen Raum typischen Hofabschlüsse mit Mauer, Hoftor und -pforte erhalten.

Abs. 1
Hofflächen und Zufahrten

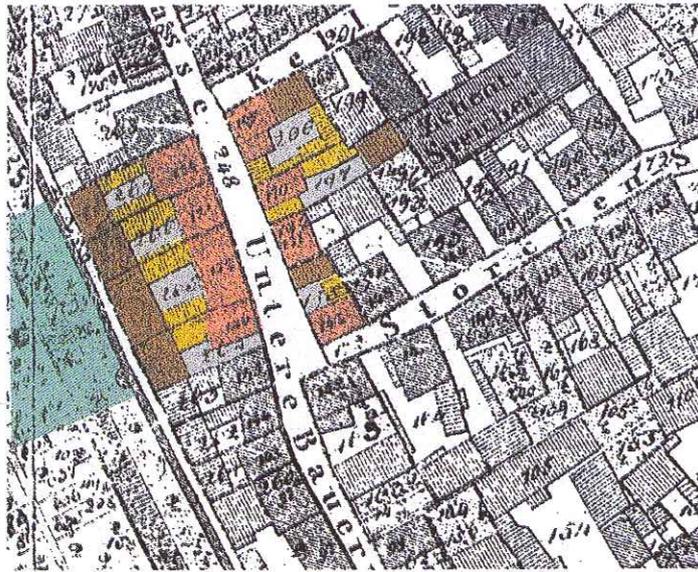
Vorhandenes (historisches) Natursteinpflaster ist zu erhalten bzw. bei einer Umgestaltung wieder zu verwenden.

Versiegelte Flächen sind möglichst gering zu halten.

Die Entsiegelung von asphaltierten Flächen ist anzustreben. Asphaltbelag bei neu anzulegenden Hofflächen ist unzulässig.

Beim Pflaster ist Naturstein zu bevorzugen. Alternativ kann einfaches Betonsteinpflaster eingesetzt werden.

Die Farben von Betonsteinpflaster sind in Naturfarben, sandstein- oder kalksteinfarben, zu halten. Bunte oder gemusterte (sog. herbstlaubfarbene) Flächen sind im Übergangsbereich zu öffentlichen Flächen ausgeschlossen.



- Wohnhaus
- Scheune
- Sonstige Nebengebäude
- Hoffläche
- Stadtgraben

Historische Hofstruktur der Ackerbürgeranwesen



In der Bauerngasse haben sich die traditionellen Abschlüsse der privaten Anwesen mit Hoftoren und sich in die Mauer integrierten Pforten erhalten



Fassadenbegrünung in der Apothekengasse

Gärten und Begrünung

Private Gärten sollen erhalten und gepflegt werden.

Die Pflanzenauswahl für die privaten Hof- und Gartenflächen soll sich an der Vielfalt der heimischen Arten orientieren.

Fassadenbegrünung ist erwünscht.

Einfriedungen, Mauern und Tore

Die historischen Mauern zur Abgrenzung der Grundstücke entlang der Straße, zu Nachbargrundstücken und die Stadtmauer sind zu erhalten und zu pflegen.

Die historische Gliederung des Hofabschlusses mit Einfahrtstor und -pforte ist beizubehalten.

2. Öffentlicher Raum

Werbeanlagen

Durch die überwiegende Nutzung der Gebäude von Handel, Dienstleistungen und Gewerbe beeinflussen angebrachte Werbeanlagen das Stadtbild.

Daneben greifen weitere Werbeträger, wie Fahrradständer, Verkaufsständer, Automatenanlagen, mobile Hinweisschilder und die Möblierung der Gastronomie in den öffentlichen Straßenraum ein.

Abs. 2

Schilder, Reklameschriften, Automaten, Werbe- und Firmenzeichen an den Fassaden sind nur in einer Form, Art und Größe zulässig, die sich harmonisch in das gesamte Bild der Fassade und des Straßenraumes einfügen. Sie sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wesentliche Architekturgliederungen und künstlerisch gestaltete Details dürfen nicht überdeckt werden.

Werbeanlagen dürfen nur in der Zone bis zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden.

Unzulässig sind jedoch Werbeanlagen in, an oder hinter Fenstern oberhalb der Erdgeschosszone.

Die Höhe von Werbeanlagen, die zwischen den Öffnungen des Erd- und Obergeschosses angebracht sind, ist auf die Hälfte des Abstandes zwischen der Oberkante der Erdgeschossfenster und der Unterkante der Obergeschossfenster zu begrenzen. Von den Gebäudeecken oder besonderen Bauteilen ist ein seitlicher Abstand von mindestens dem Eineinhalbfachen der Höhe der Werbeanlage zu wahren.

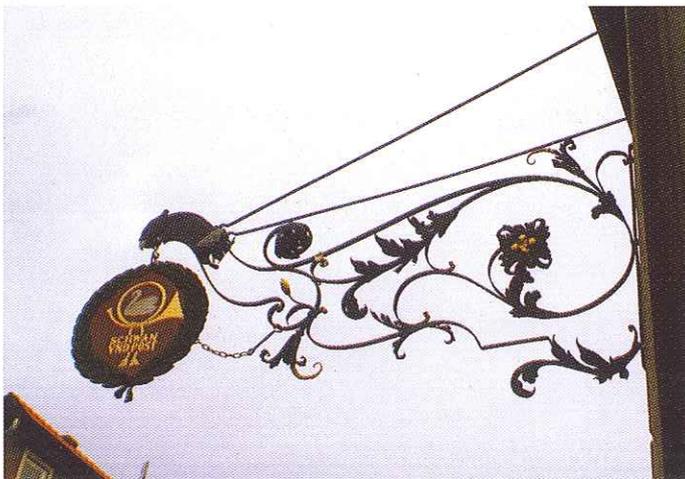
Namenszüge oder Abbilder (z.B. Zunftzeichen) können in gemalter Form direkt auf die Fassade in der Erdgeschosszone aufgebracht werden.



Werbeschilder sollen sich harmonisch in das Stadtbild einfügen.



Zurückhaltender Werbezug einer Firma direkt auf der Fassade



Schmiedeeisener Ausleger an einem Gasthof

Parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 25 cm über die Außenwände baulicher Anlagen hervortreten

Sie sind farblich so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in das Bild der Fassade und der Umgebung einfügen.

Senkrecht zur Außenwand sind sie nicht zulässig.

Ausleger können angebracht werden. Sie dürfen max. 1,50 m auskragen und müssen in besonderer Weise künstlerisch ausgestaltet werden.

Schilder müssen sich in Proportion und Größe der Fassadengestaltung unterordnen.

Auf Dächern, an Schornsteinen und ähnlichen hochragenden Bauteilen dürfen keine Reklameaufschriften, Werbe- und Firmenzeichen angebracht werden.

Beleuchtete Werbeanlagen sind nur als Einzelelemente (Buchstaben) zulässig. Blink- und Wechselwerbelichtanlagen sind nicht zulässig.

Kleinere Schilder bis zu einer Größe von 30 cm x 50 cm können beleuchtet werden.

Das Aufstellen und Anbringen von Automaten, Hinweis- oder Werbeschildern im Straßenraum ist genehmigungspflichtig.

Möblierung

In den Sommermonaten greifen Sitzmöglichkeiten der örtlichen Gastronomie in den öffentlichen Raum. Sie beeinflussen mit ihren unterschiedlichen Materialien und Farben die Straßen- und Platzräume. Mit dazugestellten Sonnenschirmen wirkt diese Möblierung nicht nur in der Fläche, sondern auch in der Höhe.

Sonnenschirme dürfen einheitlich pro Geschäft oder Gastronomie im öffentlichen Straßenraum aufgestellt werden.

Die Gestaltung von Tischen, Stühlen und Bänken ist mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

§6 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Abs. 1 Abweichungen	Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung können vom Landratsamt Rhön-Grabfeld im Einvernehmen mit der Stadt Bad Neustadt a.d.S. gem. des Art. 70 Abs. 2 BayBO gewährt werden, wenn das Ziel dieser Satzung nicht beeinträchtigt wird.
Abs. 2 Ordnungswidrigkeiten	Wird dieser Satzung fahrlässig oder vorsätzlich zuwidergehandelt, so stellt dies eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einer Geldbuße bis zu 250.000 Euro geahndet werden kann (Art. 89 Abs. (1) Nr. 17 BayBO).
Abs. 3 Inkrafttreten	Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung vom 29.10.1997 außer Kraft.

Bad Neustadt a.d.S., den 01.08.2000



Bruno Altrichter
1. Bürgermeister

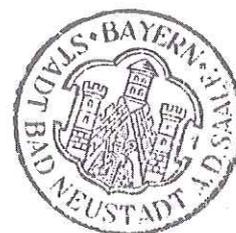


Die Satzung wurde am 04.08.2000 ortsüblich bekannt gemacht und in der Stadtverwaltung zur Einsichtnahme ausgelegt. Sie ist am 11.08.2000 in Kraft getreten.

Bad Neustadt a.d.S., den 11.08.2000



Bruno Altrichter
1. Bürgermeister



SONDERTEIL

KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM ZUR STADTBILDPFLEGE DER ALTSTADT VON BAD NEUSTADT a.d.S.

für die Durchführung privater Baumaßnahmen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung und der städtebaulichen Sanierung der Altstadt von Bad Neustadt a.d.S.

Der Stadtrat der Stadt Bad Neustadt a.d.S. hat am 13.04.2000 ein kommunales Förderprogramm beschlossen, das im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms (Bayer. Städtebauförderungsprogramm) angewendet wird.

1. Geltungsbereich und Grundlage

Der Geltungsbereich der Förderung umfaßt das Gebiet der Gestaltungssatzung. Es deckt sich mit den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten "Altstadt West" und "Altstadt Ost".

Dem kommunalen Förderprogramm liegt die Gestaltungssatzung von Bad Neustadt a.d.S. in der beschlossenen Fassung vom 13.04.2000 sowie die Vorbereitenden Untersuchungen gem. §141 BauGB für die Sanierungsgebiete "Altstadt West" und "Altstadt Ost" in Bad Neustadt a.d.S. zugrunde.

2. Ziel und Zweck der Förderung

Ziel und Zweck des kommunalen Förderprogrammes ist die Erhaltung der Gestalt der Stadt in ihrer unverwechselbaren Eigenart und Eigentümlichkeit und die Bewahrung des historischen Baugefüges nach Vorgabe dieser Gestaltungssatzung.

Die Weiterentwicklung der historischen Altstadt soll durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des überlieferten Stadtbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden.

Die Förderung will die Bereitschaft der Eigentümer zur Stadtbildpflege stärken und unterstützen. Der Mehraufwand für eine ortsgerechte Gestaltung soll gemindert werden.

3. Gegenstand der Förderung

Im Rahmen des kommunalen Förderprogramms können folgende Maßnahmen gefördert werden:

- (1) - Maßnahmen zur **Erhaltung und Gestaltung der vorhandenen Gebäude** und Nebengebäude mit stadtbildprägendem Charakter. Insbesondere Maßnahmen an Sockel und Fassaden einschließlich Fenster, Türen, Dächern und Dachaufbauten, Hoftoren und Hofeinfahrten, Einfriedungen und Außentreppen mit stadtbildprägendem Charakter.
- (2) - der denkmalpflegerische und gestalterische **Mehraufwand bei Ersatzbauten** für Sockel, Fassaden einschließlich Fenstern und Türen, Dächern und Dachaufbauten, Hoftoren und Hofeinfahrten, Einfriedungen und Außentreppen.
- (3) - die **Anlage und Neugestaltung von Vor- und Hofräumen** einschließlich Begrünung mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes, wie z. B. durch ortstypische Begrünung und Entsiegelung.

Werden an einem Objekt (Grundstücks- bzw. wirtschaftliche Einheit) mehrere Teilmaßnahmen durchgeführt, z.B. Sanierung der Fenster und Dacheindeckung, so gilt dies als Gesamtmaßnahme.

Für umfassende Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden, die in Form von Kostenerstattungsbeträgen nach den Städtebauförderungsrichtlinien gefördert werden, entfällt eine Förderung nach diesen Richtlinien.

4. Grundsätze der Förderung

Die geplante Maßnahme soll sich besonders in folgenden Punkten den Zielen der Stadterneuerung nach den Vorgaben der Gestaltungssatzung anpassen:

- a) Erhaltung der Grundstücks- und Parzellenstruktur und Stellung der Gebäude,
- b) Dichte und Höhe der Bebauung,
- c) Erhalt der Dachlandschaft und Dacheindeckung,
- d) Sockel- und Fassadengestaltung,
- e) Fenster und Fensterläden,
- f) Hauseingänge, -treppen und -türen, Tore,
- g) Hoftore und Einfriedungen,
- h) Begrünung und Entsiegelung der Vor- und Hofräume,
- i) Werbeanlagen

Die vorgenannten Maßnahmen sind in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege, dem beauftragten Planungsbüro für die Sanierung und dem Stadtbauamt der Stadt Bad Neustadt auszuführen.

5. Zuwendungsfähige Kosten, Höhe der Förderung

- (1) Zuwendungsfähig sind die Kosten, die in sach- und fachgerechter Erfüllung der Gestaltungssatzung entstehen. Abweichend hiervon wird bei Neubauten der gestalterische Mehraufwand zugrunde gelegt.
Eigenleistungen werden nicht anerkannt.
Die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen werden bis zu 10 v.H. der reinen Bauleistungen berücksichtigt.
- (2) Höhe der Förderung
bis zu 30 % der zuwendungsfähigen Kosten je Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit, jedoch höchstens 60.000,00 DM zuwendungsfähige Kosten.
Die Höhe der Förderung wird im Einzelfall von der Stadtverwaltung festgelegt.
Die förderfähigen Kosten können auch auf mehrere Jahre und mehrere Objekte auf einem Grundstück verteilt werden.
- (3) Ein Rechtsanspruch auf die Förderung nach diesen Richtlinien besteht nicht.

6. Zuwendungsempfänger

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

7. Zuständigkeit und Verfahren

(1) Antrag:

Die Anträge auf Förderung sind nach vorheriger fachlicher Beratung durch die Stadt Bad Neustadt und das beauftragte Planungsbüro für die Sanierung, Dipl.-Ing. (FH) Ute Ritter, Bamberg, vor Maßnahmenbeginn schriftlich an die Stadt Bad Neustadt als Bewilligungsstelle der Förderungsmittel zu stellen. Die Beratung ist für die Eigentümer kostenlos.

(2) Erforderliche Unterlagen:

Dem Antrag sind insbesondere beizufügen:

1. eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende,
2. ein Lageplan Maßstab 1 : 1 000,
3. gegebenenfalls weitere erforderliche Planunterlagen, insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne nach Maßgabe des beauftragten Planungsbüros für die Sanierung,
4. bei geschätzten Gesamtkosten bis zu 10.000 DM zwei, ansonsten drei Angebote bauausführender Unternehmer, aus denen die geplanten Leistungen vergleichbar und eindeutig hervorgehen,
5. ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden. Gegebenenfalls sind die Bewilligungsbescheide beizufügen.

(3) Prüfung der geplanten Maßnahme

Die Stadt Bad Neustadt und das beauftragte Planungsbüro für die Sanierung prüfen einvernehmlich, ob und inwieweit die privaten Maßnahmen den Zielen dieses kommunalen Förderprogramms, und hier insbesondere den Vorgaben der Gestaltungssatzung entsprechen. Die baurechtlichen und denkmal-schutzrechtlichen Erfordernisse bleiben hiervon unberührt.

(4) Baubeginn

Maßnahmen dürfen grundsätzlich erst nach schriftlicher Zustimmung der Stadt begonnen werden. Mit Vorlage der schriftlichen Zustimmung der Stadt verpflichten sich die Maßnahmeträger, den im Bescheid festgesetzten Auflagen und Bedingungen nachzukommen.

Achtung: Dieser Bescheid ersetzt keine etwa notwendige baurechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz.

(5) Abschluss

Nach Abschluss der Arbeiten ist innerhalb von 3 Monaten der Verwendungsnachweis vorzulegen. Dieser wird von der Stadt verantwortlich geprüft. Die Auszahlung der Zuschüsse wird nach Abnahme der Verwendung von der Stadt veranlasst.

(6) Abweichungen

Die Stadt behält sich eine Rücknahme der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder teilweise nicht voll der Bewilligungsgrundlage entspricht. Maßgeblich ist die fachtechnische Beurteilung des Stadtbauamtes und des für die Stadtsanierung beauftragten Planungsbüros.

8. **Zeitlicher Geltungsbereich**

Dieses Förderprogramm gilt für die Dauer der Stadtsanierung in der Altstadt von Bad Neustadt a.d.S..

9. **Inkrafttreten des kommunalen Förderprogramms**

Diese Richtlinien treten gleichzeitig mit der Gestaltungssatzung in Kraft.

Sie werden ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Neustadt a.d.S., den 01.08.2000



Bruno Altrichter
1. Bürgermeister



INFORMATIONEN ZUR STÄDTEBAUFÖRDERUNG (Stand August 1999)

Mit dem "Kommunalen Förderprogramm zur Stadtbildpflege" von Bad Neustadt a.d.S. werden viele Sanierungen und Verbesserungsmaßnahmen vereinfacht gefördert. Die Fördergelder sind z.T. Städtebauförderungsmittel, z.T. Haushaltsmittel der Stadt. Sie werden von der Stadt vergeben. Als Höchstgrenze der förderfähigen Kosten sind 60.000.00 DM festgelegt. Wenn bei einzelnen Sanierungsmaßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude diese Höchstgrenze überschritten wird, ist eine Einzelförderung nach dem Städtebauförderungsprogramm möglich:

A Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude

Grundlage sind die Vorbereitenden Untersuchungen gem. §141 BauGB für das Sanierungsgebiet "Altstadt West" und "Altstadt Ost", die Gestaltungssatzung von Bad Neustadt a.d.S. und die Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (StBauFR).

Um eine Förderung nach diesen Richtlinien zu erhalten, muß sich der Eigentümer vertraglich zur Durchführung umfassender Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden verpflichten.

Diese können sowohl das Äußere als auch das Innere von Gebäuden, wie z.B. Gestaltungsverbesserungen an der Fassade, der Haustechnik oder Isoliermaßnahmen betreffen.

Bei der Durchführung dieses Verfahrens berät sie die Stadtverwaltung Bad Neustadt a.d.S., Bauamt.

Zuwendungen aus dem Städtebauförderungsprogramm

Städtebauförderung:

Die Mittel aus dem Städtebauförderungsprogramm sind nachrangige Fördermittel. D.h. zuerst müssen alle anderen Fördermöglichkeiten ausgeschöpft werden, erst dann kann es Zuschüsse aus der Städtebauförderung geben.

Die Höhe der Zuwendung wird aufgrund einer überschlägigen Wirtschaftlichkeitsberechnung vereinbart. Kriterien hierzu sind z.B. die örtlichen, fiktiven Mieteinnahmen, die die Höhe eines Darlehens oder des Zuschusses bestimmen. Die nicht gedeckten Mehrkosten können als unrentierliche Kosten der Förderung als Grundlage dienen.

Steuervergünstigungen (§ 7h EStG)

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich ist eine erhöhte Abschreibung der Modernisierungs- oder Instandsetzungskosten möglich. Die Höhe der Vergünstigung hängt allerdings stark von der jeweiligen Gesetzgebung ab. Hier sollte man sich von einem Vertreter der steuerberatenden Berufe oder vom Finanzamt beraten lassen.

B Ablauf der Förderung nach dem bayerischen Städtebauförderungsprogramm

- 1 - Voraussetzung ist die Sanierungserfordernis zur Beseitigung baulicher Missstände, mit dem Ziel einer strukturellen und gestalterischen Aufwertung für die Altstadt (Kosten über 60.000,00 DM).

Wichtig: Mit der baulichen Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die Bewilligung durch die Regierung von Unterfranken erteilt wurde.

Förderschädliches Verhalten ist grundsätzlich zu vermeiden.

- 2 - Durchführen einer, für den Antragsteller kostenfreien, Beratung durch den für die Stadtsanierung beauftragten Architekten über die Stadtverwaltung Bad Neustadt a.d.S..
Ansprechpartner: Stadtbaumeister Dipl.-Ing. Klaus Granzow, Stadtbauamt, Bildhäuser Hof, 97616 Bad Neustadt a.d.S., Tel.: 09771/910662.
- 3 - Vorbereiten der erforderlichen Unterlagen für den Förderantrag mit Plänen, Angeboten (Angebote und Vergabe nach VOB), Kostenzusammenstellung usw.
Es soll immer ein aussagekräftiges Gesamtkonzept erarbeitet werden. Dafür kann es erforderlich sein, einen versierten Architekten einzuschalten.
Das Projekt wird dann vom Landratsamt Rhön-Grabfeld und der Regierung von Unterfranken geprüft.
- 4 - Erstellen des Förderungsantrages für die Städtebauförderung, mit Hilfestellung der Stadtverwaltung Bad Neustadt a.d.S..
Ansprechpartner: Stadtkämmerer Klaus Ullrich, Rathaus, 97616 Bad Neustadt a.d.S., Tel.: 09771/910644.
Einreichen des Antrags bei der Stadt, Bewilligung durch die Regierung von Unterfranken.
Zuvor muss abgeklärt werden, daß andere Förderungswege, wie z.B. Denkmalpflege, Wohnungsbauförderung o.a. ausgeschöpft sind und nicht mehr in Frage kommen.
- 5 - Die Stadt Bad Neustadt a.d.S. schließt mit dem Eigentümer eine Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung (Vertrag) ab, in dem Art, Umfang, Finanzierung und Förderung der Maßnahme geregelt werden.

Achtung: Abweichungen gegenüber dem eingereichten und bewilligten Projekt sind zusätzlich zu bewilligen. Auch hier darf nicht vorher begonnen werden!

- 6 - Nach Abschluß der gesamten baulichen Maßnahme ist ein Verwendungsnachweis vorzulegen, in dem der Zustand des Gebäudes vor und nach der Sanierung mittels Fotos, Beschreibung und Rechnungen niedergelegt ist.
Auch hier wird Ihnen die Stadtverwaltung hilfreich zur Seite stehen.

BESONDERHEITEN BEI BAUDENKMÄLERN

Wenn ein zu sanierendes Objekt zudem noch ein Baudenkmal ist, muß die anstehende Maßnahme selbstverständlich mit den zuständigen Stellen der Denkmalbehörde abgesprochen sein. Bei Baudenkmalern können Zuschüsse durch das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gewährt werden. Die Mittel für diese Zuschüsse, die im Einzelfall gewährt werden können, sind allerdings sehr begrenzt.

Bei Maßnahmen an einem Baudenkmal gibt es unter dem Gesichtspunkt von Denkmalschutz und Denkmalpflege eine Reihe von Steuervergünstigungen, die für den Bauherrn recht interessant sind. Die nachfolgende Zusammenstellung kann nur einen Überblick über die Bandbreite der Vergünstigungstatbestände geben.

Wegen der Voraussetzungen im Einzelfall und der entsprechend Ihren persönlichen Verhältnissen zu erwartenden Steuervorteile, beraten Sie sich bitte mit einem Angehörigen der steuerberatenden Berufe.

Steuervergünstigungen bei Baudenkmalern

(Denkmalpflege Informationen - 9. Auflage, 20. Mai 1997)

Die Inanspruchnahme von steuerlichen Vergünstigungen für Denkmalschutz und Denkmalpflege setzt jeweils die Vorlage einer Bescheinigung bei den Finanzbehörden voraus, die für Objekte in Bayern durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erteilt wird. Die Bescheinigung kann nur für Baudenkmalern und schutzwürdige Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes und für Maßnahmen, die vor ihrer Durchführung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt worden sind, erteilt werden.

Einkommensteuer (§§ 7i, 10f, 10g, 11b EStG)

Herstellungskosten für Maßnahmen, die der Erhaltung oder sinnvollen Nutzung eines Baudenkmalers oder sonstigen schutzwürdigen Kulturguts dienen und in Abstimmung mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt werden, können 10 Jahre lang zu 10 % abgeschrieben werden.

Erhaltungsaufwendungen können bei zur Einkunftserzielung genutzten Objekten auf Wunsch des Steuerpflichtigen statt in einem Jahr verteilt auf zwei bis fünf Jahre abgesetzt werden. Bei eigengenutzten oder nicht genutzten Objekten können Erhaltungsaufwendungen wie Herstellungskosten 10 Jahre lang zu 10 % abgeschrieben werden.

Einheitsbewertung

Für Grundstücke, die mit Baudenkmälern bebaut sind, ist regelmäßig eine 5 %ige Ermäßigung der Einheitsbewertung nach §§ 82, 88 Bewertungsgesetz (BewG) möglich. Sie wirkt sich bei allen einheitswertabhängigen Steuern aus (z.B. Grundsteuer). Zuständig ist das Finanzamt.

Grundsteuer

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 erzielbare Rohertrag des Grundbesitzes nachhaltig gemindert ist (§ 32 Grundsteuergesetz - GrStG). Zuständig ist die Grundsteuerbehörde.

Erbschafts- und Schenkungssteuer

Kulturdenkmäler werden nur mit 40 v.H. ihres Wertes angesetzt, wenn die jährlichen Kosten in der Regel die erzielten Einnahmen übersteigen und die Denkmäler der Forschung oder der Volksbildung zugänglich sind. Sind darüber hinaus die Denkmäler seit mindestens 20 Jahren im Besitz der Familie oder in das Verzeichnis national wertvollen Kulturgutes oder national wertvoller Archive eingetragen, so bleiben sie in vollem Umfang von der Erbschafts- und Schenkungssteuer befreit. Die Steuerbefreiung entfällt (auch für die Vergangenheit), wenn die Denkmäler innerhalb von 10 Jahren nach der Schenkung oder nach dem Erbfall veräußert werden oder die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung innerhalb dieses Zeitraumes wegfallen.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

Grau hinterlegte Texte markieren den Satzungstext, andere Texte dienen nur der Erläuterung.

Erlaubnispflicht nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz:

1. Die genehmigungsfreien Änderungen an Fassaden bedürfen der Erlaubnis nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz.
2. Im Ensemblebereich der Altstadt wird durch das Landratsamt eine Farb- und Putzabnahme für alle Vorhaben gefordert.
3. Auch die Erneuerung von Fenstern und Türen bedarf der Erlaubnis durch die untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt.

ANHANG

BAUDENKMÄLER IM GELTUNGSBEREICH DER GESTALTUNGSSATZUNG

Auszug aus: Denkmäler in Bayern, Band VI: Unterfranken

Ensemble Stadt :

Die vom Südwesten nach Nordosten, ehemals von Tor zu Tor verlaufende Hauptstraße (Hohn- und Spörleinstraße) entsendet in ihrem mittleren Verlauf einen geräumigen, langrechteckig gedehnten Marktplatz rechtwinklig nach Nordwesten. Die Nebengassen verlaufen durchweg zur Hauptstraße parallel. Die Grundstücke entwickeln sich als schmale Handtücher weit in die Baublöcke hinein und tragen in der Regel ehemalige Ackerbürgeranwesen mit dem Wohnhaus zur Straße und Wirtschaftsgebäuden in rückwärtiger Staffe- lung. Eine Erschließung der Rückgebäude durch die hintere Parallelgasse ist in den meisten Fällen nicht gegeben, die Einfahrt in den Hof erfolgt durch ein Tor in der Straßenfront. Die Straßenbilder ergeben sich aus der geschlossenen Reihung von Giebelhäusern. Eine Ausnahme bildet die dem westlichen Stadtrand folgende Bauerngasse, deren ehemalige Bauernanwesen jeweils eine breitere Straßenfront besitzen; die Wohnhäuser sind hier meist traufseitig gestellt. Für das Stadtbild bestimmend sind zwei bis dreigeschossige Halbwalmdachhäuser des 18./19.Jh. in Fachwerkbauweise mit verputzten Außenwänden. Einige ältere Gie- belhäuser, teilweise mit freigelegtem Fachwerk, stehen am Markt und in der Hauptstraße. Dort ist die alte Bausubstanz auch mit Neubauten durchmischt, die Erdgeschosse erscheinen durchweg für Ladeneinbauten ausgehöhlt. Die Hohnstraße gewinnt in ihrem unteren Verlauf durch den Torturm des Hohntores in Renais- sanceformen und durch zwei Gasthöfe mit reichen Barockfassaden ein besonderes Gepräge. Beherrschend steht in der Spörleinstraße der frühbarocke Bau des ehemaligen Würzburger Amtshauses. Der Pfarrbezirk liegt im Norden der Stadt abgerückt, der klassizistische Turm der Stadtpfarrkirche wirkt allerdings in das Platzbild des Marktes bestimmend hinein.

Weitere monumentale Inseln innerhalb der ackerbürgerlichen Stadtstruktur bilden das ehemalige Karmeli- tenkloster, der ehemalige Klosterhof des Klosters Bildhausen und die ehemalige Würzburger Amtskellerei.

Bauerngasse

Umgrenzung: Bauerngasse 1-41, 43, Kellereigasse 11, 18, Storchengasse 19. - Vom Hohntor in der Südwe- stecke der Stadt ausgehende, parallel zur westlichen Stadtmauer in nördlicher Richtung führende Straße, die beidseitig fast lückenlos mit meist zweigeschossigen, teils giebelständigen, meist traufseitigen Wohnhäusern des 17. bis 19. Jahrhunderts bebaut ist. Da dem Namen der Gasse entsprechend noch zahlreiche Anwesen vom Typ des Ackerbürgerhof,; erhalten sind, charakterisieren die Hof Tore die Gasse. Der nach Osten ab- zweigende Straßenast ist an seiner Südseite einheitlich traufseitig bebaut. Vielfach verputztes Fachwerk. Im Süden bildet das Alte Amtshaus (Hohnstraße 37) einen querliegenden Sichtabschluß, auch das daneben stehende stattliche Hohntor wirkt weit in das Straßenbild hinein.

Hohnstraße

Umgrenzung: Hohnstraße 1, 2, 2½, 3-35, 37, 39. - Von der Südwestecke des Marktplatzes ausgehende, in leichtem Bogen nach Westen auf das Hohntor zuführende Straße, die der westliche und repräsentativste Teil der die Stadt in ost-westlicher Richtung durchziehenden Hauptstraße ist. Beidseitig mit meist zweigeschossigen Wohnhäusern, häufig mit Halbwalmdächern, bebaut; die charakteristische Bausubstanz stammt im we- sentlichen aus dem 18.Jh., doch unterbrechen einzelne moderne Adaptionen und Störungen die Geschlos- senheit des Straßenbildes. Im Westteil zeigt die Straße ein z. T. platzartig erweitertes Straßenbild von ganz besonderer historischer Dichte mit den beiden stattlichen barocken Gasthöfen zum Löwen und Hotel Schmalhofer sowie dem Alten Amtshaus, das direkt an das die Straße beherrschende Hohntor stößt, den einzigen erhaltenen Torturm der Stadt.

Kellereigasse

Umgrenzung: Kellereigasse 4a, 6-12, 14, 16, 18, Bauerngasse 21.

Der westliche Teil der von der Nordwestecke des Marktplatzes auf die Bauerngasse zuführenden Kellerei- gasse wird vom geschlossenen Geviert der ehem. Fronveste bzw. Namengebenden würzburgischen Amts- kellerei beherrscht. Das Motiv der zwischen zwei Giebelfronten liegenden, überhohen Tormauer mit zwei runden Torbögen wird in der anschließenden und gegenüberliegenden Bebauung ackerbürgerlichen Cha- raktens des 18.-19.Jh. weitergeführt und wiederholt.

Marktplatz

Umgrenzung: Marktplatz 1-27, 29, 31, 33, 35, 37, Hohnstraße 1, Schuhmarktstraße 2, Spörleinstraße 17, 38.

Der von der Hauptachse der Stadt (Hohnstraße - Spörleinstraße) sich nach Norden erstreckende, langgezogene und sich leicht verjüngende Marktplatz wird von meist dreigeschossigen, häufig giebelständigen Bürgerhäusern des 15.-18.Jh. geschlossen umbaut. Allerdings sind zwischen die historischen Bauten aus zu meist verputztem Fachwerk, oft mit Halbwalmdächern, einige modern adoptierte Geschäftsbauten eingefügt. Ober der nördlichen Schmalseite des Platzes mit nur zweigeschossiger Bebauung erhebt sich die klassizistische Stadtpfarrkirche, die in das Platzbild stark hineinwirkt. Auch der kleine Turm der ehem. Karmelitenklosterkirche im Südosten der Stadt akzentuiert das Platzbild. Sein Zentrum wird vom 1881 renovierten Stadtbrunnen bestimmt.

Roßmarktstraße

Umgrenzung: Roßmarktstraße 2, 4, 6, 7, 8, 10, 12, 14, 14½, 16, 17, 17½, 18, 20, 30-32,34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, Marktplatz 7, Salzpforte 1, Zwiebelgasse 9.

Südliche Nebenstraße, die parallel zur Hauptachse in Ost-Westrichtung verläuft und an ihrer Südseite geschlossen mit meist zweigeschossigen, teils giebelständigen, teils traufständigen Wohnhäusern des 17.-19.Jh. bebaut ist, an deren Rückseite die Stadtmauer verläuft. An der Nordseite liegen die Rückgebäude, meist Wirtschaftsgebäude, der Anwesen von Hohnstraße, Marktplatz und Spörleinstraße, teilweise von moderner Bebauung durchsetzt.

Spörleinstraße

Umgrenzung: Spörleinstraße 1-18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 34, 36, 38, Rathausstraße 2

Ostteil der Hauptachse, die in Verlängerung der Hohnstraße von der Südostecke des Marktplatzes ausgehend in östlicher Richtung zum Stadtausgang beim ehem. Spörleinstor führt. Das Spörleinstor wurde im 19.Jh. eingelegt, doch ist die Situation des Stadteingangs durch die damals errichteten Pfeiler akzentuiert. Die nördliche Seite ist lückenlos wandartig mit meist dreigeschossigen, giebelständigen Wohnhäusern des 16.-19.Jahrhunderts bebaut; die südseitige Bebauung wird neben den Wohn- und Gasthäusern von Monumentalbauten beherrscht, dem ehem. Würzburger Amtshaus, einem Walmdachbau von Josef Greising, und dem Staffelgiebelbau des Rathausneubaus von 1922.

Storchengasse

Umgrenzung: Storchengasse 1-19, Spitalgasse 3, Bauerngasse 8

Von der westlichen Langseite des Marktplatzes nach Westen auf die Bauerngasse zuführende Nebengasse, die beidseitig mit Wohnhäusern vornehmlich des 18./19.Jh. bebaut ist, meist zweigeschossig, teils traufseitig, teils giebelständig, häufig verputztes Fachwerk.

Stadtmauer

Im 13.Jh. angelegt, im 16.Jh. wesentlich erneuert und ausgebaut, in ihrem gesamten Verlauf erhalten, allerdings nicht in der ursprünglichen Höhe. Von den beiden Haupttoren ist der Torturm des Hohntores erhalten; zwei Pforten befinden sich in der nord-südlichen Querrichtung. Der Zwinger besteht noch auf langen Strecken. Drei hohe Rundtürme verstärken den westlichen Mauerabschnitt. Vgl. Alte Pfarrgasse ungerade Nummern 1-19; Apothekengasse 21, 23, 25; Bauerngasse ungerade Nummern 1-43; Hohnstraße 33, 35, 37, 39; Roßmarktstraße gerade Nummern 4-50; Salzpforte 3, 6½, 8; Schuhmarktstraße 20, 25; Spörleinstraße 2, 10; Steingasse ungerade Nummern 5-17. [FI.Nr. 403/1, 56]

Einzeldenkmäler und Denkmalteile

Alte Pfarrgasse

Alte Pfarrgasse 3. Ehem. Bildhäuser Hof, zweigeschossiger Bau des 17.Jh.; Madonna, Sandstein, 18. Jh. (ehem. an Marktplatz 22); Stadtmauer, 13./16.Jh. [FI.Nr. 336]

Alte Pfarrgasse 5, 7, 9, 11, 13. Reihe traufenständiger, zweigeschossiger Kleinhäuser mit Fachwerkobergeschoss, 17./18.Jh.; Stadtmauer. [FI.Nr. 338-342]

Alte Pfarrgasse 15-19 (ungerade Nrn.). Stadtmauer, 13./16. Jh. [FI.Nr. 343, 344, 401/4, 353]

Am Gerberspfad

Am Gerberspfad. Kriegerdenkmal für 1870/71, bez. 1907. [FI.Nr. 408]

Am Zollberg

Am Zollberg 1. Ehem. Postamtsgebäude, jetzt Polizei, 1929. [FI.Nr. 424]

Am Zollberg. Kreuzigungsgruppe, 1765. [FI.Nr. 405, 826]

Am Zollberg. Bildstock, St.Georg, Mitte 17.Jh.; Kreuzung Otto-Hahn-Straße. [FI.Nr. 826]

- Apothekengasse** **Apothekengasse 14.** Traufseithaus, verputztes Fachwerk, 17.Jh. [FI.Nr. 385]
Apothekengasse 21, 23, 25/27. Stadtmauer, 13./16.Jh. [FI.NR. 347, 392, 394/2, 394/1]
- Bauerngasse** **Bauerngasse 1/3.** Halbwalmdachhaus, verputztes Fachwerk, 18./19.Jh.; Stadtmauer, 13./16.Jh. [FI.Nr. 258, 258½]
Bauerngasse 5. Stadtmauer, 13./16.Jh. [FI.Nr. 259]
Bauerngasse 7. Stadtmauer, 13./16.Jh. [FI.Nr. 261]
Bauerngasse 8. Dreiseithof, 18./19.Jh., über älterem Kern. [FI.Nr. 195]
Bauerngasse 9, 11, 13. Stadtmauer, 13./16.Jh. [FI.Nr. 262, 64]
Bauerngasse 14. Satteldachhaus, verputztes Fachwerk, 18.Jh. [FI.Nr. 224]
Bauerngasse 15, 17. Stadtmauer, 13./16.Jh. [FI.Nr. 265, 266]
Bauerngasse 19. Walmdachhaus, Portal, 17.Jh. [FI.Nr. 267]
Bauerngasse 21. Halbwalmdachhaus, verputztes Fachwerk. 17./18.Jh.; Stadtmauer, 13./16.Jh. [FI.Nr. 268]
Bauerngasse 23, 25, 27. Stadtmauer, 13./16.Jh. [FI.Nr. 270, 272, 275]
Bauerngasse 29. Traufseithaus, Rahmenformen, 18.Jh.; Stadtmauer, 13./16.Jh. [FI.Nr. 276]
Bauerngasse 31, 33, 35, 37. Stadtmauer, 13./16.Jh. [FI.Nr. 277-80]
Bauerngasse 38. Traufseithaus, im Kern Fachwerk, 18.Jh. [FI.Nr. 244]
Bauerngasse 39. Ackerbürgerhof, 17.Jh.; Stadtmauer 13./16.Jh. [FI.Nr. 281]
Bauerngasse 40. Pforte, bez. 1581. [FI.Nr. 243]
Bauerngasse 41, 43. Stadtmauer, 13./16.Jh. [FI.Nr. 282, 284]
- Hohnstraße** **Hohnstraße 1.** Halbwalmdachbau, verputztes Fachwerk, 17./18.Jh.; am Rückgebäude, Roßmarktstraße, Inschrifttafeln bez. 1581 und 1847. [FI.Nr. 114]
Hohnstraße 3. Ehem. Keilstein mit Relieffkopf, klassizistisch, Anfang 19.Jh. [FI.Nr. 111]
Hohnstraße 6. Hoftor, 16./17.Jh. [FI.Nr. 134, 139]
Hohnstraße 19. Halbwalmdachhaus, Rahmenformen, Obergeschoß verputztes Fachwerk, 18.Jh. [FI.Nr. 97]
Hohnstraße 26. Gasthaus, Traufseithaus mit reich gegliederter Fassade, bez. 1785; Wirtshausschild, Wasserspeier. [FI.Nr. 154]
Hohnstraße 31. Halbwalmdachhaus, verputztes Fachwerk, 18.Jh. [FI.Nr. 91]
Hohnstraße 35. Gasthof, Mansarddachbau, Rahmenformen, 1772; zwei Nischenfiguren; Stadtmauer, 13./16.Jh. [FI.Nr. 88]
Hohnstraße 37. Altes Amtshaus, Satteldachbau, Erdgeschoß mit Rahmenformen, 18.Jh., Obergeschoß 19.Jh.; Stadtmauer, 13./16.Jh. [FI.Nr. 87]
Hohnstraße 39. Hohntor, Torturm mit Volutengiebeln, 1578-80. [FI.Nr. 250]
- Kellereigasse** **Kellereigasse 6.** Giebelhaus, verputztes Fachwerk, 18.Jh. [FI.Nr. 208]
Kellereigasse 7. Ehem. Würzburger Amtskellerei, Dreiflügelbau, mit Treppengiebeln, 16.Jh. [FI.Nr. 198]
Kellereigasse 8. Ackerbürgerhof, Obergeschoß verputztes Fachwerk, bez. 1754. [FI.Nr. 207]
Kellereigasse 18. Halbwalmdachhaus, verputztes Fachwerk, 17./18.Jh. [FI.Nr. 202]
- Kirchpforte** **Kirchpforte 1.** Giebelhaus, verputztes Fachwerk, 17.Jh. [FI.Nr. 327]
Kirchpforte 3. Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, Langhaus und Westchor unter Walmdach, Ostturm, 1794-1836, von Alois Geigel und Andreas Gärtner; mit Ausstattung; davor Steinkreuz, 18.Jh. [FI.Nr. 320]
Kirchpforte 5. Pfarrhaus, Satteldachhaus mit Volutengiebeln, Portal, 1602. [FI.Nr. 314]
- Klosterkirchengasse** **Klosterkirchengasse 1.** Ehem. Karmelitenklosterkirche St. Petrus und Paulus, Saalbau mit nördlichem Seitenschiff, 14.Jh.; mit Ausstattung; ehem. Klostergebäude, jetzt Amtsgericht, Vierflügelanlage, um 1700. [FI.Nr. 12]

Marktplatz

- Marktplatz 1.** Giebelhaus, Fachwerk, 16.Jh. [FI.Nr. 18]
Marktplatz 3. Halbwalmdachhaus, verputztes Fachwerk, 17./18.Jh. [FI.Nr. 19]
Marktplatz 7. Walmdachhaus, Rahmenformen, 18.Jh.; Fachwerkscheune, 17./18.Jh., an der Roßmarktstraße. [FI.Nr. 116]
Marktplatz 9. Giebelhaus, mit Schopfwalm, 18.Jh. [FI.Nr. 115]
Marktplatz 12. Stadtapotheke, Halbwalmdachhaus, verputztes Fachwerk, 1750. [FI.Nr. 367]
Marktplatz 14. Halbwalmdachhaus, verputztes Fachwerk, 18.Jh. [FI.Nr. 363]
Marktplatz 16. Halbwalmdachhaus, verputztes Fachwerk, mit vorkragenden Obergeschossen, 17.Jh. [FI.Nr. 362]
Marktplatz 17. Giebelhaus, Fachwerk, 16.Jh. [FI.Nr. 124]
Marktplatz 18. Madonnenrelief, 18.Jh. [FI.Nr. 361]
Marktplatz 19. Halbwalmdachhaus, verputztes Fachwerk, 17.Jh.; Torbogen bez. 1494. [FI.Nr. 125]
Marktplatz 21. Keilsteine, 18.Jh. und 1866, in der Storchengasse; Radabweiser. [FI.Nr. 127]
Marktplatz 23. Eckhaus, 18.Jh.; Rückgebäude bez. 1680. [FI.Nr. 174]
Marktplatz 25. Traufseithaus, Fachwerk, Erker bez. 1680. [FI.Nr. 175]
Marktplatz 29. Giebelhaus, verputztes Fachwerk, 16./17.Jh. [FI. Nr. 178]
Marktplatz. Stadtbrunnen, 1881 renoviert, Figur des 17.Jh. [FI.Nr. 368]

Rathausstraße

- Rathausstraße 2.** Rathaus, Staffelgiebelhaus, Neubau im Sinne des historisierenden Heimatstils, bez. 1922. [FI.Nr. 13]
Rathausplatz. Ehem. Brunnensäule, bez. 1857; vormals Am Zollberg [FI.Nr. 13]

Roßmarktstraße

- Roßmarktstraße 4, 6.** Stadtmauer, 13./16.Jh. [FI.Nr. 75/74]
Roßmarktstraße 8. Stadtmauer 13./16.Jh. [FI.Nr. 73].
Roßmarktstraße 10. Traufseithaus, Obergeschoß verputztes Fachwerk, Tor bez. 1612; Stadtmauer, 13./16.Jh. [FI.Nr. 72]
Roßmarktstraße 12, 14. Stadtmauer, 13./16.Jh. [FI.Nr. 72, 70]
Roßmarktstraße 16. Halbwalmdachhaus, Rahmenformen, 18.Jh.; Stadtmauer, 13./16.Jh. [FI.Nr. 69]
Roßmarktstraße 20, 22. Stadtmauer, 13./16.Jh. [FI.Nr. 67, 66]
Roßmarktstraße 24. Giebelhaus, verputztes Fachwerk, 17.Jh.; Stadtmauer, 13./16.Jh. [FI.Nr. 65]
Roßmarktstraße 26-36 (gerade Nummern). Stadtmauer, 13./16.Jh. [FI.Nr. 64-59]
Roßmarktstraße 38. Portalbekrönung, 18. Jh.; Stadtmauer, 13./ 16.Jh. [FI.Nr. 58, 57]
Roßmarktstraße 40-50 (gerade Nummern). Stadtmauer, 13./16.Jh. [FI.Nr. 52-48, 43]

Salzpforte

- Salzpforte 3, 6½, 8.** Stadtmauer, 13./16.Jh. [FI.Nr. 77, 89, 79]

Schuhmarktstraße

- Schuhmarktstraße 1/3.** Villsche Altenstiftung, zweigeschossiger Eckbau, später Klassizismus, 1872, erweitert 1903. [FI.Nr. 212, 216]
Schuhmarktstraße 9. Türrahmung. 18.Jh. [FI.Nr. 217]
Schuhmarktstraße 20, 25. Stadtmauer, 13./16.Jh. [FI.Nr. 288/2, 286]

Spitalgasse

- Spitalgasse 2.** Ehem. Spital, Walmdachhaus, verputztes Fachwerk, 17./18.Jh.; Torpfeiler, um 1800. [FI.Nr. 132]
Spitalgasse 3. Eckhaus, verputztes Fachwerk, im Kern 17./18.Jh.; am Hofort Wappenrelief, bez. 1573. [FI.Nr. 171]

- Spörleinstraße** **Spörleinstraße.** Zwei Torpfeiler mit Vasenaufsätzen, an Stelle des Spörleinstores, Mitte 19.Jh. [FI.Nr. 404]
Spörleinstraße 2. Stadtmauer, 13./16.Jh. [FI.Nr. 402, 401/2]
Spörleinstraße 3. Gasthof, Halbwalmdachbau, Fachwerk, Hoftor bez. 1493. [FI.Nr. 3]
Spörleinstraße 6. Giebelhaus, verputztes Fachwerk, 16./17. Jh. [FI.Nr. 399]
Spörleinstraße 10. Ehem. Judenhaus, neuromanische Fassade, um 1870; Stadtmauer, 13./16.Jh. [FI.Nr. 395]
Spörleinstraße 11. Ehem. Würzburger Amtshaus, jetzt Landratsamt, Walmdachbau, Anfang 18.Jh., von Joseph Greising. [FI.Nr. 8]
Spörleinstraße 18. Halbwalmdachhaus, verputztes Fachwerk, 17.Jh. [FI.Nr. 387]
Spörleinstraße 28. Walmdachhaus, verputztes Fachwerk, 18.Jh. [FI.Nr. 380]
Spörleinstraße 32. Giebelhaus, mit Schopfwalm, verputztes Fachwerk, 17./18.Jh. [FI.Nr. 378]
Spörleinstraße 34. Halbwalmdachhaus, verputztes Fachwerk, 18.Jh. [FI.Nr. 377]
Spörleinstraße 36. Giebelhaus, verputztes Fachwerk, 17./ 18.Jh. [FI.Nr. 376]
Spörleinstraße 38. Eckhaus, verputztes Fachwerk, 17.Jh. [FI.Nr. 375]
- Steingasse** **Steingasse 5-17 (ungerade Nummern).** Stadtmauer, 13./16.Jh. [FI.Nr. 293-95, 297-300]
- Storchengasse** **Storchengasse 4.** Giebelhaus, verputztes Fachwerkobergeschoß, 18.Jh. [FI.Nr. 186]
Storchengasse 5. Traufseithaus, mit verputzten Fachwerkobergeschossen, 17./18.Jh. [FI.Nr. 130]
Storchengasse 8. Giebelhaus, verputztes Fachwerk, bez. 1673. [FI.Nr. 189]
Storchengasse 9. Giebelhaus, verputztes Fachwerk, 17./18.Jh. [FI.Nr. 170]
Storchengasse 11. Giebelhaus, verputztes Fachwerk, 17./18. Jh. [FI.Nr. 169/1/2]
Storchengasse 13. Eingemauert; Stein, bez. 1550. [FI.Nr. 168]
Storchengasse 15. Traufseithaus, verputztes Fachwerkobergeschoß, 18.Jh. [FI.Nr. 165]
Storchengasse 16. Halbwalmdachhaus, verputztes Fachwerkobergeschoß, 18.Jh. [FI.Nr. 193]
- Zwiebelgasse** **Zwiebelgasse 5.** Inschrift, 1753. [FI.Nr. 22]

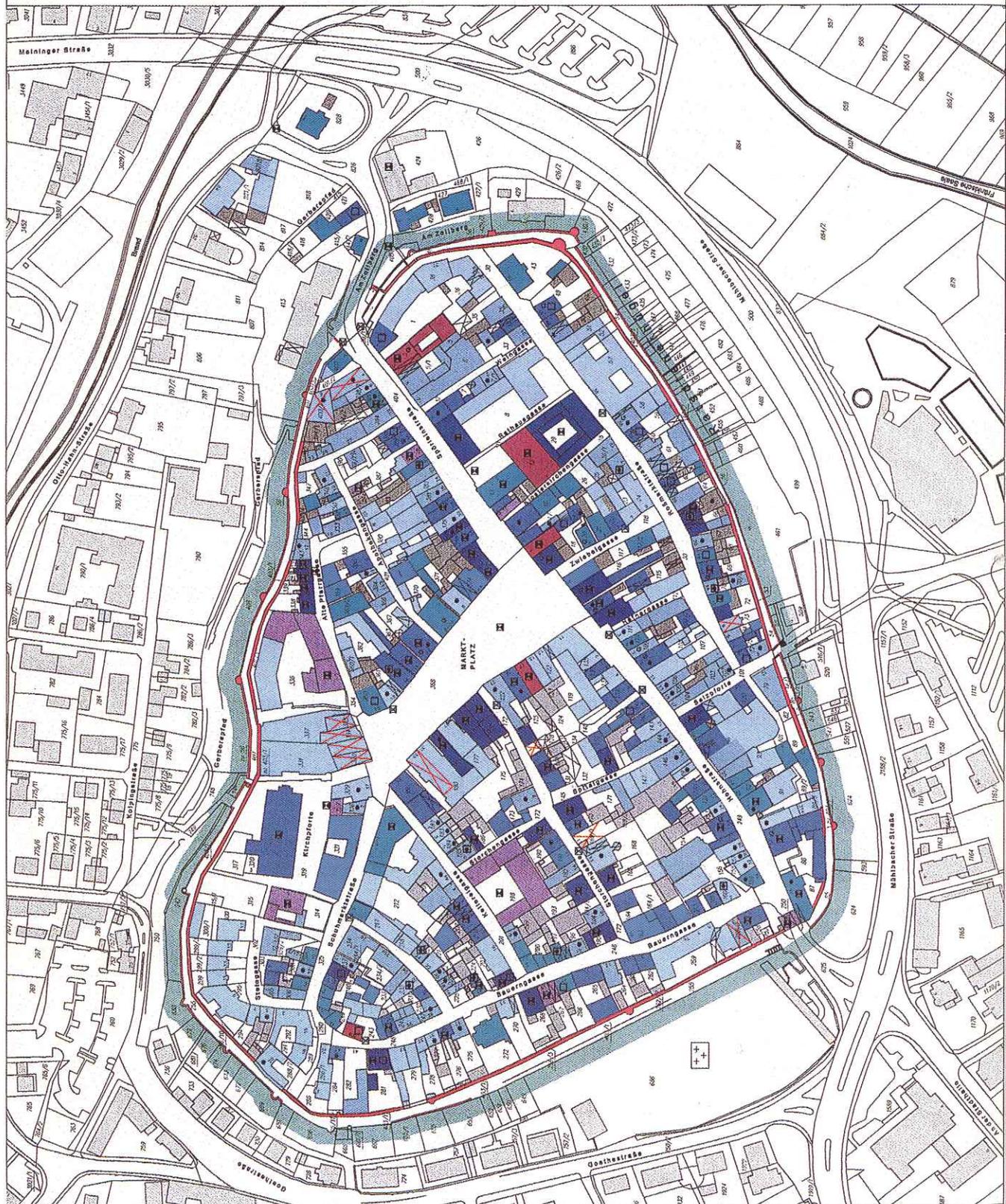
BESTANDSAUFNAHME BAUALTERSPLAN

- ENSEMBLEGRENZE
- BAUDENKMAL ODER EINZELNE TEILE UNTER DENKMALSCHUTZ
- HISTORISCHE STADTMAUER 13. / 16. JH.
- BIS 1550
- 1550 - 1650
- 1650 - 1750
- 1750 - 1850
- 1850 - 1910
- 1910 - 1950
- 1950 - 1970
- NACH 1970
- IM KERN ÄLTER
- STARK OBERFORMT
- GEWÖLBKELLER BEKANNT
- NICHT DATIERT
- ABGEGANGENES BAUDENKMAL

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN ZUR ALTSTADTSANIERUNG BAD NEUSTADT a. d. Saale LANDKREIS RHÖN-GRABFELD



APRIL 1959



VERMÄSSUNG
UB 11181
VERMÄSSUNGSBÜRO
VERMÄSSUNGSAMT 23 80047 HANNOVER
VERMÄSSUNGSAMT 23 80047 HANNOVER
VERMÄSSUNGSAMT 23 80047 HANNOVER