

# **ERHALTUNGSSATZUNG**

## **der Stadt Marktbreit**

## INHALT

PRÄAMBEL .....	3
ERHALTUNGSSATZUNG ALTSTADT MARKTBREIT .....	6
GELTUNGSBEREICH ERHALTUNGSSATZUNG.....	10

## PRÄAMBEL

### Stadtstruktur und historische Wertigkeiten

Das Ensemble „Altstadt Marktbreit“ umfasst die Stadt innerhalb ihrer Ummauerung des 16. Jahrhunderts mit Einschluss des Breitbachs und seiner rechtsseitigen Bebauung (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, E-6-75-147-1, Stand 24.11.2022). Die städtebauliche Grundstruktur entspricht bis heute der Darstellung im Urkataster. Für die Stadt Marktbreit (inklusive Gnödstadt) sind 143 Baudenkmäler und 41 Bodendenkmäler in die Denkmalliste eingetragen, sodass die Stadt über eine beträchtliche Anzahl an geschützten historischen Werten verfügt (vgl. ISEK Stadt Marktbreit, Stand 2013).

Der Ortsgrundriss verrät die späte Verstädterung, so dass eine Hauptachse fehlt. Als Träger der Planstruktur erscheint die platzartige Gabelung der Straßen nach Ochsenfurt und Enheim (Ochsenfurter Straße und Marktstraße), in der der Kern der Siedlung zu vermuten ist. Einer späteren Entwicklung ist wohl der südöstliche Ortsteil zuzuschreiben, der sich leiterförmig zwischen den parallelen Zügen der Schuster- und der Pfarrgasse aufbaut. Eine Eigentümlichkeit bildet die Straße nach Obernbreit, die sich vor dem Maintor von der Main-Uferstraße trennt und dem Lauf des Breitbachs außerhalb der Ummauerung folgt.

Die verschiedenen Entwicklungskomponenten verdichten sich zu einem städtebaulichen Gebilde. Aus der zweiten Hälfte des 16. Jahrhunderts, der Zeit des Ausbaus zur herrschaftlichen Residenz, stammen die der Spätrenaissance verpflichteten, hohen Bauten wie das Schloss, das Rathaus und die Wehranlagen der Stadtbefestigung. Das Schloss, ein breites, schlichtes Giebelhaus, beherrscht den quadratischen Schloßplatz, dem auch die im Zuge der Herrschaftskonsolidierung lutherisch gewordene, in ihrer Bausubstanz noch mittelalterliche Pfarrkirche lose zugeordnet erscheint. Die Gabelung der Ochsenfurter- und der Marktstraße sowie der Ortseingang vom Main her stehen im Zeichen der Bautengruppe von Rathaus und Maintor, zwei zusammenhängenden Gebäuden in unverputztem Bruchsteinmauerwerk mit reichen Giebeln der Spätrenaissance. In den übrigen Gassen ist das kleinbürgerlich-handwerkliche Element vorherrschend. Die Schustergasse zeigt auf der Breitbach-Seite eine besonders klare Reihenparzellierung mit leicht gegeneinander versetzten Giebelhäusern

Die Bausubstanz gehört allgemein noch zu großen Teilen dem 16.-18. Jahrhunderts an. Modernisierungen und Neubauten sind häufig, durchbrechen bislang aber nur wenig die alten Grundformen und die Struktur des Ensembles. (vgl. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege 2022).



Historischer Altort mit Malerwinkelhaus

Quelle: Eigene Aufnahme



Historische Aufnahme malerwinkelhaus mit Bach

Quelle: Stadt Marktbreit

In Bezug auf die Siedlungsstruktur der Stadt lässt sich aus dem Luftbild sehr gut erkennen, dass die historische Altstadt mit ihrer kompakten, ringförmigen Struktur und hohen baulichen Dichte das funktionale Zentrum Marktbreits darstellt. Das Siedlungsgebiet weitet sich von der Innenstadt, als der historischen Keimzelle am Fluss, hauptsächlich entlang des Breitbachs in Richtung Osten weiter aus.

Ein Vergleich des Urkatasters von 1825 mit der aktuellen Bebauung zeigt, dass wesentliche Änderungen an den vorhandenen städtebaulichen Strukturen im Inneren nicht vorgenommen wurden. Die historischen Straßenzüge und die meisten wichtigen Gebäude sind heute noch erhalten. Die Stadttore der Befestigungsanlagen wurden bis auf die Toranlage im Norden allerdings entfernt. Die für historische Altstädte typische starke Überbauung der Grundstücke und die Beengtheit bzw. Kompaktheit der städtebaulichen Strukturen ist deutlich erkennbar und für Marktbreit charakteristisch.

Eine weitere städtebaulich und funktional wichtige Struktur bildet der Breitbach, der im Nordosten an der Altstadt vorbeiführt und in den Main mündet. Der Bachlauf liegt offen und sichtbar und trägt damit ganz wesentlich zum Stadtbild Marktbreits bei. Von Stadtmauer einerseits und der entsprechend benannten Bachgasse andererseits eingegrenzt, fließt der Breitbach auf deutlich tieferem Niveau als Straße und Bebauung und führt damit die Form eines Stadtgrabens aus.

Die Dachlandschaft im Untersuchungsgebiet Marktbreit zeichnet sich durch einen großen Anteil an Satteldächern aus. Nur vereinzelt sind - insbesondere bei den prunkvoller Bauten – Mansarddächer oder auch Walmdächer zu finden. Dächer mit geringer oder gar keiner Dachneigung können sehr störend wirken und die für eine historische Altstadt typische Dachlandschaft beeinträchtigen.



Historische Bausubstanz

Quelle: Eigene Aufnahme



Karte Urkataster 1825

Quelle: Bayernatlas



Bachlauf Breitbach durch Altstadt

Quelle: Eigene Aufnahme

## Ziele der Stadtentwicklung

Im „**Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept-Städtebaulicher Denkmalschutz**“ (ISEK) aus dem Jahr 2013 wurden in der städtebaulichen Analyse Qualitäten und Potentiale der Altstadt von Marktbreit untersucht und dokumentiert. Hieraus abgeleitet konnten Handlungsfelder, Entwicklungsziele und Maßnahmen für die Weiterentwicklung der Altstadt definiert werden.

Die Stärkung der historischen Altstadt, welche gleichzeitig die Innenstadt Marktbreits darstellt, wurde im Rahmen des ISEK als übergeordnetes Leitbild der Stadtentwicklung definiert. Nur ein in mehrfacher Hinsicht intakter Kern ist fähig als stabilisierendes Rückgrat und Herzstück einer Stadt zu fungieren. Die Altstadt soll lebendig, attraktiv, multifunktional und weitgehend stabil sein, um positive Ausstrahlungseffekte für die umliegenden Wohngebiete entwickeln zu können.

Im Handlungsfeld „Denkmalschutz und Stadtbild“ wurden die Ziele wie folgt beschrieben: „Marktbreit profitiert ganz wesentlich von seiner historischen Substanz: Einzeldenkmäler und Ensemble, historischer Stadtgrundriss und die typische kleinteilige Parzellierung machen den besonderen Charme der Altstadt aus, mit dem sich die Stadt profiliert. Sie leisten zudem einen wichtigen Beitrag zur lokalen Identität. Die fachgerechte Sanierung von Baudenkmalen und der Erhalt ihrer hohen denkmalpflegerischen Wertigkeit sind vorrangige Ziele der Stadtentwicklung. Gleichzeitig soll die Attraktivität der Altstadt als Wohn- und Einzelhandelsstandort erhöht werden. In dem Spannungsfeld zwischen optimaler Nutzbarkeit bzw. Anpassung an moderne Anforderungen und den denkmalpflegerischen Ansprüchen gilt es immer wieder möglichst verträgliche Lösungen zu finden.“

Um diese Ziele zu verfolgen, wurde bereits im Jahr 2007 eine **Gestaltungssatzung** erlassen. Diese dient dazu, Privateigentümer bei der Sanierung ihres Privateigentums zu unterstützen und die Einfügung der Maßnahmen in die Charakteristik der Altstadt zu gewährleisten. In Ergänzung hierzu wurde ein Kommunales Förderprogramm aufgelegt. Ziel ist es, das charakteristische Stadtbild durch finanzielle und beratende Hilfe zu schützen und zu fördern.

Die nun vorliegende **Erhaltungssatzung** nach § 172 Abs. 1 S. 1 BauGB dient als weiteres formelles Instrument, um die städtebauliche Eigenart und Gestalt sowie das stadtbildprägende Baugefüge und den Stadtgrundriss der historischen Altstadt zu bewahren.



Einzeldenkmäler Altstadt

Quelle: Eigene Aufnahme



Private Sanierungsmaßnahme

Quelle: Eigene Aufnahme



Stadtbildprägendes Baugefüge in der Altstadt

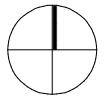
Quelle: Stadt Marktbreit

## BESTANDSANALYSE

FEBRUAR 2013

### LEGENDE

	UNTERSUCHUNGSGEBIET
	BAUDENKMAL
	ORTSBILDPRÄGENDES GEBÄUDE
	HISTORISCHE SCHEUNE
	RESTE HISTORISCHER BAUBUSTANZ
	HISTORISCHE TREPPEN
	RADABWEISER
	GESCHLOSSENE RAUMKANTE DURCH BEBAUUNG
	GESCHLOSSENE RAUMKANTE DURCH MAUER / HOFTOR
	STÄDTEBAULICH BEDEUTENDE BLICKPUNKTE
	STÄDTEBAULICH BEDEUTENDE PLATZRÄUME
	UNTERGEORDNETE AUFENTHALTSRÄUME IM WOHNUMFELD: KLEINE PLATZES, STRASSENÄUFWEITUNGEN
	WICHTIGE FUSSWEGVERBINDUNGEN
	HISTORISCHES KALKPFLASTER
	NATURSTEINPFLASTER
	SCHOTTERFLÄCHE
	ORTSBILDPRÄGENDER BAUMBESTAND
	OFFENTLICHE GRUNFLACHE
	FASSADENBEGRUNG
	RACHAUF



0 50 100 150  
IM ORIGINAL M 1:1000

### ALTSTADTSANIERUNG MARKTBREIT

## INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

### STÄDTEBAULICHER DENKMALSCHUTZ

### STÄDTEBAULICHE QUALITÄTEN

ARCHITEKTURBÜRO DAG SCHRÖDER DIPL. ING. (FH)  
ARCHITEKT SRL, 97421 SCHWEINFURT, ZÜRCH 20

## **ERHALTUNGSSATZUNG ALTSTADT MARKTBREIT**

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 47) geändert worden ist und des §172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl- I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, erlässt die Stadt Marktbreit folgende Satzung:

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Erhaltungssatzung von Marktbreit gilt innerhalb des Gebietes, welches im beiliegenden Abgrenzungsplan dargestellt ist. Der Geltungsbereich ist durch eine gelbe Umfassungslinie gekennzeichnet. Er umfasst die historische Altstadt von Marktbreit sowie das historische Lagerhaus und den Mainkran. Der Abgrenzungsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

Das Ortsbild von Marktbreit ist durch die Beschaffenheit seiner Raumkanten, der Gebäude, der Freiflächen, der Dachlandschaften und der Straßenzüge geprägt. Die Satzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner Gestalt, der Baustuktur sowie des Ortsbilds nach Maßgaben des §172 Abs. 1 Nr.1 BauGB im Satzungsgebiet. Ziel ist es, die historische Gestalt des Ortsbilds zu bewahren bzw. angemessen weiterzuentwickeln.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungssatzung sind im Sanierungsgebiet gegeben. Die Satzung gilt unbeschadet der Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zur Genehmigungspflicht baulicher Anlagen auch für solche Vorhaben, Maßnahmen und Anlagen, die nach der Bayerischen Bauordnung oder nach sonstigen gesetzlichen Vorschriften nicht genehmigungsbedürftig sind.

### **§ 3 Genehmigungspflicht**

Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Vom Genehmigungsvorbehalt ausgeschlossen sind unbedeutsame innere Umbauten und Änderungen, insbesondere dann, wenn diese das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern.

## **§ 4 Versagungsgründe**

Gemäß § 172 Abs. 3 BauGB darf die Genehmigung von Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf gemäß § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des in § 1 dieser Satzung abgrenzten Bereichs durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Auf die Ausnahme nach § 174 BauGB wird hingewiesen.

## **§ 5 Genehmigung**

Die Genehmigung wird durch die Stadt Marktbreit erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder eine Erlaubnis nach dem Bayerischen Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler oder eine Abweichung von der Gestaltungssatzung erforderlich, gilt die Genehmigung nach dieser Satzung mit der anderen Genehmigung bzw. Erlaubnis als erteilt.

## **§ 6 Erörterungspflicht**

Mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten sind vor Entscheidung über den Genehmigungsantrag die für die Entscheidung relevanten Tatsachen zu erläutern.

## **§ 7 Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten**

Nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB fällt unter eine ordnungswidrige Handlung alles, was ohne Genehmigung der Stadt an baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs geändert, errichtet oder rückgebaut wird. Die Stadt hat das Recht, nach § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Gelstrafe bis 30.000 Euro gegen das Missachten der Satzung vorzugehen.

## **§ 8 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Marktbreit, den.22.12.2023

Harald Kopp  
1.Bürgermeister



**Bekanntmachungsvermerk**

Vorstehende Satzung wurde am 22.12.2023 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Marktbreit zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Amtstafeln der Stadt Marktbreit mit OT Gnödstadt hingewiesen. Die Anschläge wurden am 22.12.2023 angeheftet und am 15.01.2024 wieder abgenommen.

Marktbreit, 16.01.2024  
STADT MARKTBREIT

Harald Kopp  
1. Bürgermeister



**Stadt Marktbreit**

Marktstr. 4

97340 Marktbreit

Tel 09332 – 4050

[www.marktbreit.de](http://www.marktbreit.de)



**Schlicht Lamprecht Kern**

**Architektur Stadtplanung**

Maibacher Str. 51

97424 Schweinfurt

**Schlicht  
Lamprecht  
Kern**

**Architektur  
Stadtplanung**

Tel 09721 387080

<https://schlichtlamprecht.de>



## Legend

## Geltungsbereich Erhaltungssatzung

— Abgrenzung Sanierungsgebiet

## Anlage zur Erhaltungssatzung der Stadt Marktbreit

ausgefertigt:  
Marktbreit, 22.12.2021  
STADT MARKTBREIT



Harald Kopp  
1. Bürgermeist

1625

## Erhaltungssatzung Räumlicher Geltungsbereich