

# **Baugestaltungssatzung**

für die Altstadt Gemünden a. Main

Aufgrund des Art. 91 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) – GVBl. 1997 S. 433 – erlässt die Stadt Gemünden a. Main folgende

## **Satzung**

über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen im Altstadtgebiet von Gemünden a. Main (Baugestaltungssatzung).

### **§ 1 – Geltungsbereich**

(1)  
Diese Satzung gilt für die Errichtung, die Änderung, die Instandsetzung und die Unterhaltung aller nach der BayBO genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen und Werbeanlagen sowie für bauliche Anlagen und Werbeanlagen, die einer Baugenehmigung nicht bedürfen, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen oder der Öffentlichkeit zugänglichen Plätzen aus sichtbar sind.

(2)  
Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, soweit in Bebauungsplänen abweichende Festsetzungen getroffen werden.

(3)  
Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG) gilt außerdem uneingeschränkt.

(4)  
Der räumliche Geltungsbereich bezieht sich auf den Kernbereich der Altstadterneuerung und ist in dem dieser Satzung als Anlage beigefügten Lageplan M = 1 : 2.500 dargestellt.

### **§ 2 – Allgemeine Gestaltungsgrundsätze**

Bauliche Anlagen müssen dem Art. 11 der BayBO entsprechen. Sie sind im Übrigen nach Maßgabe der folgenden Vorschriften so zu gestalten, dass sie sich in das Orts- und Straßenbild harmonisch einfügen.

### **§ 3 – Baukörper, Baumassen**

(1)  
Die überwiegende ortsübliche Bauweise ist an den Straßenzeilen einzuhalten. Neu im Ortsbild in Erscheinung tretende Baukörper dürfen in der Baumasse (Länge, Breite, Höhe) sowie in Gliederung und Gesamtumfang nicht wesentlich von den vorhandenen abweichen.

(2) Tritt an die Stelle mehrerer benachbarter Gebäude ein Neubau, so ist die Gebäudefront entsprechend der vorherigen Aufteilung in mehrere voneinander abgesetzte Einzelfassaden aufzugliedern.

(3)

Werden Gebäude geändert oder erneuert, ist nach Möglichkeit die bisherige Firstrichtung, Dachneigung, Traufhöhe und Firsthöhe beizubehalten. Soweit Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen sind, gilt diese Regelung.

(4)

Die vom öffentlichen Straßen-, Platzraum usw. sichtbaren Bauten sind mit herkömmlichen Materialien in handwerklicher Art auszuführen. Ersatzmaterialien, wie zum Beispiel vorgefertigte Teile, Kunststoff oder maschinell hergestellte Verkleidungen, sowie Materialien, die nicht ortsüblich sind, sind unzulässig.

(5)

Die Farbtöne sind im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde festzulegen.

#### **§ 4 – Außenwände, Mauern**

(1)

Alle massiven Außenwände eines Gebäudes einschließlich der Giebelflächen sind nach Material, Struktur und Farbe als Einheit zu behandeln.

(2)

Massive Wände sind – soweit Abs. 4 nicht entgegensteht – zu verputzen. Für die Putzsichtfläche ist nur ein mineralischer Putz als Glattputz mit lebendiger Oberfläche zugelassen. Stark gemusterte Putzarten, wie Nester-, Nocken-, Würmer-, Weilen-, Keilschrift, Wagen- und Fächerputz, etc. sind unzulässig.

(3)

Sockel an Außenwänden sind möglichst niedrig zu halten und mit ortsüblichen Materialien auszuführen, die im Erscheinungsbild heimischen Natursteinsockeln entsprechen.

(4)

Das unverputzte Holzfachwerk ist zu erhalten. Verputzte Fachwerkfassaden sind bei Erneuerungsarbeiten dann freigelegt zu belassen, wenn dies nach ihrem architektonischen und historischen Wert unter Beachtung des Straßenbildes geboten ist. Veränderungen in Fachwerken sind nur zulässig, wenn damit kein Nachteil für die Gesamtgliederung der Fassade verbunden ist. Ausfachungen sind zu verputzen.

(5)

Farbtöne der Außenwände, Fachwerkfassaden und Mauern sind im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde festzulegen.

#### **§ 5 – Fassadenmalerei**

Fassadenmalereien bedürfen der Genehmigung der Stadt.

## **§ 6 – Dachgestaltung**

(1)

Die Dächer sind wie im Bebauungsplan festgelegt, auszubilden. Soweit ein Bebauungsplan nicht besteht, sind Dachneigung und Dachform den Dächern der Umgebung anzupassen.

(2)

Als Dacheindeckung sind Tonziegel in den Farben naturrot oder rotbraun, vorzugsweise Biberschwanzziegel, zulässig. Andere Materialien sind möglich, sofern sie eine vergleichbare städtebauliche Wirkung erzielen. Glänzend engobierte, glasierte oder farbige Ziegel sind nicht zulässig. Ebenso sind stark profilierte Ziegel nicht zulässig.

(3)

Der Dachüberstand an Giebeln und Traufen ist den Dächern der Umgebung anzupassen und soll 0,30 m nicht übersteigen.

## **§ 7 – Dachaufbauten**

(1)

Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie sich in der handwerklichen Ausführung und in der Größe dem Ortsbild einordnen. Die Proportionen sind dem Bauwerk und der Umgebung anzupassen. Dachgauben sollten nie so groß werden, dass sie den Eindruck einer zusammenhängenden Dachfläche zerstören.

(2)

Sie sind außerdem in gleicher Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

(3)

Dachliegenfenster sind nur auf nicht von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus sichtbaren Dachflächen zulässig. Dacheinschnitte sind nur an Gebäudeseiten zulässig, die von öffentlichen Straßen und Plätzen nicht einsehbar sind. Zu öffentlichen Straßenräumen und an bauhistorischen Gebäuden sind Dacheinschnitte unzulässig.

(4)

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind im Einzelfall und im Einvernehmen mit der Stadt zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Baudenkmäler und vom öffentlichen Straßenraum einsehbar Dachflächen. Dachkollektoren sind dachintegriert zu installieren.

## **§ 8 – Fenster**

(1)

Fenster- und Türöffnungen sind hinsichtlich Größe, Farbe, Material, Unterteilung und Anordnung auf die Fassade abzustimmen und im Einvernehmen mit der Stadt festzulegen. Die Fenster sollen ein ortsübliches, in der Regel hochrechteckiges Format erhalten.

(2)

Fenstereinfassungen aus Naturstein und Holz sowie Fensterteilungen (Sprossen) sind beizubehalten.

(3)  
Glasbausteine sind in Bereichen, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, unzulässig.

## **§ 9 – Schaufenster**

(1)  
Schaufenster sind nach Größe und Anordnung auf die Gesamtform des Gebäudes und die Fassadengestaltung abzustimmen. Sie sind nur im Erdgeschoss zulässig. Nicht erlaubt sind Eckschaufenster, Eckeingänge und Kragplatten über Ladenfenstern und Hauseingängen.

(2)  
Schaufenster sind als stehendes Rechteck auszubilden; sie können ausnahmsweise auch in quadratischer Form zugelassen werden. Zwischen Schaufenstern und anderen Öffnungen sind Pfeiler in angemessener Breite anzuordnen.

(3)  
Das Aufstellen von Schaukästen und Automaten bedarf der Genehmigung durch die Stadt. Schaukästen und Automaten dürfen nur angebracht werden, wenn beiderseits eine genügend breite Mauerfläche verbleibt. Es kann gefordert werden, dass Schaukästen und Automaten ganz oder teilweise in das Mauerwerk eingelassen werden.

## **§ 10 – Markisen, Jalousien, Rolläden**

(1)  
Markisen müssen farblich der Fassade angepasst werden. Sie dürfen nur in der Erdgeschosszone an großen Verglasungsflächen angebracht werden, wenn sie die Fassade des Gebäudes und das Stadt- und Straßenbild nicht nachteilig beeinflussen.

(2)  
Jalousien und Rolläden sind nur zulässig, wenn sie nicht über den Außenputz vorstehen und in geöffnetem Zustand nicht sichtbar sind.

## **§ 11 – Werbeanlagen**

(1)  
Werbeanlagen in jeder Art und Größe sind genehmigungspflichtig. Ausgenommen sind nur Haus- und Büroschilder im Erdgeschossbereich, die flach an der Wand anliegen und eine Größe von 30 x 30 cm nicht überschreiten.

(2)  
Werbeanlagen dürfen grundsätzlich nur auf Betriebe hinweisen und nur an der Stätte der Leistung errichtet werden. Ausnahmsweise darf an Einmündungen von Seitengassen auf schwer auffindbare Einrichtungen in diesen Gassen hingewiesen werden, jedoch auch bei mehreren solchen Einrichtungen nur mit insgesamt einem Schild je Seitengasse von höchstens 20 x 60 cm, das flach an der Wand anliegen muss.

(3)

Art, Größe, Lage, Material und Anordnung der Werbeanlagen müssen sich in die Maßstäblichkeit der Architektur einfügen. Eine Häufung von Werbeanlagen, die das Fassaden- oder Straßenbild beeinträchtigen, ist zu unterlassen.

Werbeanlagen sind als aufgemalte Schriftzeichen oder Einzelbuchstaben auszuführen. Davon abweichend sind noch Nasenschilder zulässig, wenn es sich um künstlerisch gestaltete, handwerklich gefertigte, die Durchsicht nicht wesentlich hemmende Hinweisschilder in der Art historischer Wirtshausschilder handelt.

(4)

Die Beleuchtung von Werbeanlagen mittels Punktstrahler oder hinterleuchteter Schrift ist zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendfrei sein. Die Lichtquelle darf vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sein. Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung ist unzulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

(5)

Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen müssen auf die architektonische Gliederung des Gebäudes Rücksicht nehmen und sind in ordentlichem Zustand zu halten.

(6)

Das ganz- oder großflächige Bekleben oder Bestreichen von Schaufenstern, Fenstern, Fassaden, Türen, Mauern, Zäunen in dauerhafter Art und Weise ist untersagt.

## **§ 12 – Hauseingänge, Tore**

(1)

Straßenseitige Türen und Tore sollen in Holz ausgeführt werden. Andere Materialien können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dadurch die Fassade oder das Straßenbild nicht nachteilig beeinflusst werden.

(2)

Stufen, Freitreppen oder Stützmauern vor straßenseitigen Hauseingängen sollen aus ortsüblichem Werkstein hergestellt werden. Bei Verwendung anderen Materials ist die Oberfläche in entsprechender Anwendung des § 4 Abs. 2 zu verputzen.

## **§ 13 – Balkone, Brüstungen und Einfriedungen**

(1)

Straßenseitige Balkone sind nicht zulässig.

(2)

Änderungen an Balkonen bedürfen der Genehmigung durch die Stadt.

(3)

Die Errichtung und Änderung von Einfriedungen bedarf der Genehmigung durch die Stadt.

## **§ 14 – Bauunterhalt**

(1)

Gebäude und deren Nebenanlagen sowie Einfriedungen sind in einem Zustand zu erhalten, der das Orts- und Straßenbild nicht nachteilig beeinflusst und den Bestimmungen dieser Satzung entspricht.

(2)

Folgende Vorhaben bedürfen der Baugenehmigung:

Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten sowie auch unwesentliche Änderungen baulicher Anlagen (z. B. Herstellung oder Änderung von Tür- und Fensteröffnungen oder sonstigen Öffnungen in Wänden und in der Dachfläche, Rolläden, Jalousien, Verputz, Anstrich).

## **§ 15 – Freiflächen**

(1)

Freiflächen sind so zu gestalten, zu begrünen und zu pflegen, dass sie das Stadtbild nicht beeinträchtigen.

(2)

Das Aufstellen von Außenmöbeln im öffentlichen Raum, wie u. a. Sitzmöbel, Pflanztröge, Sonnenschirme sind Sondernutzungen nach Art. 18 Bay StrWG und bedürfen der Genehmigung der Stadt. Bei der Bewertung der Zulässigkeit werden die Grundsätze dieser Gestaltungssatzung zugrunde gelegt.

(3)

Die Errichtung baulicher Anlagen wie u. a. von Müllbehältern und Einhausungen und deren Gestaltung bedarf grundsätzlich der Genehmigung der Stadt.

## **§ 16 – Bauliche Nutzung**

(1)

Für die Art der baulichen Nutzung gilt der jeweils rechtsverbindliche Bebauungsplan. Die Altstadt soll in ihren einzelnen Quartieren ihren überlieferten Charakter behalten. Die Obergeschosse sollen vorrangig dem Wohnen dienen.

(2)

Grundsätzlich sind die Erdgeschosse für Läden und nicht störende Gewerbebetriebe zu nutzen. Büros und sonstige Geschäftsräume sind im 1. Obergeschoss unterzubringen.

## **§ 17 – Abweichungen**

Von den Vorschriften der §§ 2 bis 16 dieser Satzung kann die Baugenehmigungsbehörde unter den Voraussetzungen des Art. 70 BayBO Abweichungen im Einvernehmen mit der Stadt erteilen. Der Antrag ist zu begründen und bei der Stadt einzureichen.

Die Gestattung von Abweichungen werden dem Antragsteller im Rahmen von Bauberatungen bzw. städtebaulichen Stellungnahmen von der Stadtverwaltung mitgeteilt.

## **§ 18 – Ordnungswidrigkeiten**

Zu widerhandlungen gegen die §§ 2 bis 16 können nach Art. 89 BayBO mit einem Bußgeld belegt werden.

## **§ 19 – Inkrafttreten und Dauer**

(1)

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(2)

Am gleichen Tag tritt die Baugestaltungssatzung der Stadt Gemünden a. Main vom 26.11.1996 außer Kraft.

Gemünden a. Main, 10.04.2006  
STADT GEMÜNDEN A. MAIN

Schiebel  
1. Bürgermeister

### **Bekanntmachungsvermerk**

Bekanntmachung durch  
Amtsblatt Nr. 50 vom 15.12.2006