



**Gestaltungsfibel
Altstadt Miltenberg**



Stadt Miltenberg
Gestaltungssatzung
für die Altstadt
mit Erläuterung



Im Wissen um die Verpflichtung, die einmalig schöne historische Bausubstanz der Stadt Miltenberg zu erhalten und das historische Stadt- und Landschaftsbild zu wahren, erlässt die Stadt Miltenberg gemäß Beschluss des Stadtrates vom 18.11.2015 aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 5 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl S. 296) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2015 (GVBl. S. 82) folgende Satzung.

S a t z u n g

über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen in der Altstadt von Miltenberg.

Zum Schutz des Stadtbildes
und zur Gestaltung und Weiterentwicklung der
städtebaulichen und baulichen Struktur

Inhaltsverzeichnis

Präambel	Seite 5
Abschnitt A – Umfang und Reichweite der Regelungen	
§ 1 Geltungsbereich	Seite 6
Abschnitt B – Allgemeine Gestaltungsgrundsätze	
§ 2 Generalklausel	Seite 10
Abschnitt C – Städtebauliche Merkmale	
§ 3 Stadt- und Bebauungsstruktur	Seite 12
Abschnitt D – Gebäudemerkmale	
§ 4 Dächer	Seite 16
§ 5 Fassaden	Seite 26
§ 6 Fenster	Seite 30
§ 7 Schaufenster	Seite 34
§ 8 Türen und Tore	Seite 36
§ 9 Balkone, Loggien, Vordächer und Eingangstreppen	Seite 38
§ 10 Sicht-, Sonnen- und Regenschutz	Seite 40
§ 11 Anlagen der Außenwerbung - Werbeanlagen	Seite 42
Abschnitt E – Private Freiflächen, Außenanlagen	
§ 12 Grundstücksfreiflächen, Einfriedungen	Seite 46
§ 13 Privat genutzte Flächen im öffentlichen Raum (Sondernutzungen)	Seite 48
Abschnitt F – Schlussbestimmungen	
§ 14 Abweichungen	Seite 52
§ 15 Ordnungswidrigkeiten	Seite 52
§ 16 Rechtskraft	Seite 53

Präambel

Ziel der Satzung ist es, das städtebauliche und baukulturelle Erbe der historischen Altstadt Miltenberg in seiner Gesamtheit zu schützen und zu pflegen, sowie die städtebaulichen und baulich-architektonische Qualitäten zu fördern.

Die Satzung soll dabei nicht nur stadtgestalterische und bauliche Missgriffe und Verunstaltungen verhindern, sondern auch zu einer städtebaulichen und baulichen Gestaltungspflege insgesamt beitragen.

Grundlage der Satzung ist das Bestreben, dem menschlichen Grundbedürfnis nach Harmonie, Schönheit und Ordnung weitestgehend gerecht zu werden.

Alle baulich gestalterischen Maßnahmen sind unter Beachtung der Satzung so zu planen und vorzubereiten, dass sie den Grundsatz der Nachhaltigkeit berücksichtigen.

Die Satzung soll zur Handlungs- und Rechtsicherheit beitragen, den Behördenweg vereinfachen und damit das Bauen erleichtern und beschleunigen.



Abschnitt A – Umfang und Reichweite der Regelungen

§ 1 Geltungsbereich

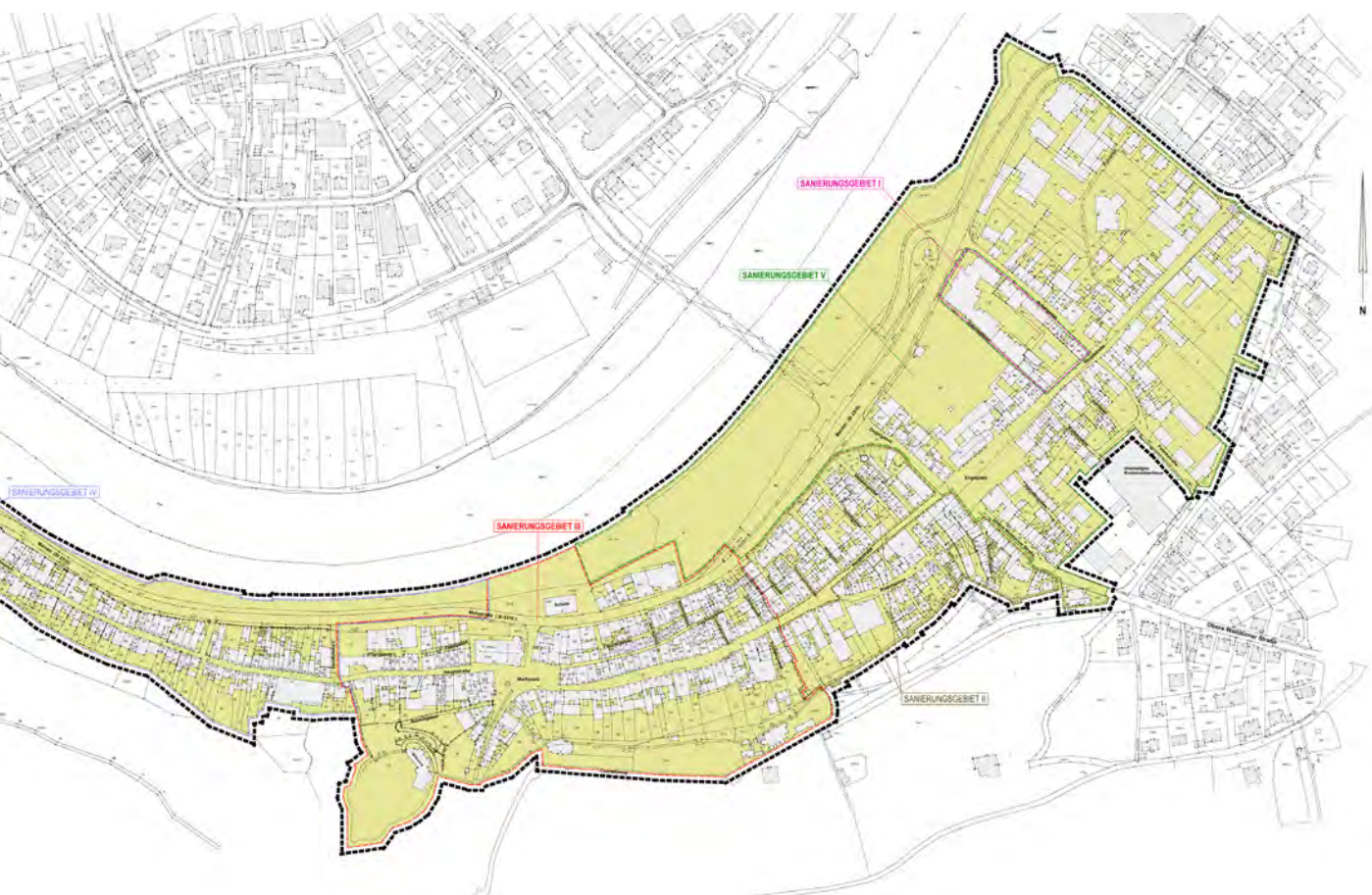
1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die gesamte Altstadt Miltenbergs mit folgender Abgrenzung:

- Würzburger Tor
- Burgweg
- Conradyweg einschließlich Burg und dazugehöriges Wohnhaus
- Steilhang hinter den Häusern im Schwarzviertel bis Mainzer Tor
- Grün- und Freiflächen ab Schwertfegertor mainaufwärts bis zur Luitpoldstraße
- Luitpoldstraße

Der Geltungsbereich ist zusätzlich im hier dargestellten Lageplan gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.





1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt

- für alle genehmigungspflichtigen Maßnahmen der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung (Art. 55 BayBO)
- für alle verfahrensfreien Vorhaben und Beseitigungen von Anlagen (Art. 57 BayBO)
- für die Gestaltung der von öffentlicher Fläche einsehbaren privaten Freiflächen mit Mauern und Einfriedigungen.

Die Vorschriften dieser Satzung gelten insbesondere für die Erneuerung, Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung von

- Dächern, Dacheindeckungen, Dachauf- und -einbauten,
- Außenwände und Fassaden
- Fenstern, Schaufenster, Türen und Toren, Außentreppen, Passagen
- Markisen, Rollläden, Fensterläden, Jalousetten
- Werbeanlagen
- Antennen, Blitzableitern, Freileitungen, sichtbaren Post- /Fernmelde- und Gasleitungen, Zu- und Abluftkanälen, Sonnenenergieanlagen und Außenbeleuchtungen
- Einfriedungen, Mauern, Zäune, stadtbildwirksame Begrünung und Freiflächen

Höherrangiges Recht, wie Planungs- und Baurecht, Denkmalschutz und andere Bestimmungen bleiben von dieser Satzung unberührt. Die Vorschriften dieser Satzung gelten sowohl für baugenehmigungspflichtige und nicht baugenehmigungspflichtige Vorhaben als auch für nach dem Denkmalschutz erlaubnispflichtige Vorhaben.

Die gestalterische Beurteilung gilt ergänzend zu der rechtlich-juristischen Beurteilung.

Für die Gebäudegestalt und das Stadtbild wichtige Elemente sind u.a.:

Fassade, Fenster,
Dach und Dachein-/aufbauten,
Tür- und Toranlagen,
Vordächer und Balkone,
Werbeanlagen und
Gebäudedetails



Abschnitt B – Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

§ 2 Generalklausel

Das gewachsene Erscheinungsbild der historischen Altstadt ist in ihrer Eigenart und Gestalt zu erhalten und zu schützen, zu verbessern und weiter zu entwickeln. Das stadtbildprägende Gefüge ist bei allen baulichen Maßnahmen grundsätzlich zu berücksichtigen und zwar in Form, Maßstab, Proportion, Gliederung, Material und Farbigkeit. Bei allen Erneuerungsmaßnahmen hat die Erhaltung und Sanierung von Gebäuden und Gebäudeelementen und –teilen Vorrang. Grundsätzlich gilt soviel wie möglich Originalsubstanz zu erhalten. Gebäudetypologie und gebäudetypische qualitätvolle Architektur und Gestaltung ist bei dem Einzelgebäude entsprechend zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der bestehenden charakteristischen Bebauung soll bei neuem Bauen zeitgemäße Architektur möglich sein.

Im Einzelnen sind bei Baumaßnahmen folgende Grundsätze zu beachten:

- Bauliche Anlagen müssen dem Art. 8 „Baugestaltung“ der BayBO entsprechen. Sie sind im Übrigen nach Maßgabe der folgenden Vorschriften so zu gestalten, dass sie sich in das Stadt- und Straßenbild harmonisch einfügen.
- Bei Maßnahmen an Einzeldenkmälern und bei Gebäuden im Denkmalschutzensembelbereich ist generell vor Beginn der Arbeiten eine Erlaubnis nach Art. 6 DschG bei der Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- Neubauten und neue Anbauten können unter Berücksichtigung von charakteristischen Gestaltungsprinzipien und der umgebenden Bebauung auch als zeitgenössische qualitätvolle Architektur erkennbar sein.
- Bei allen Maßnahmen ist auf eine handwerklich qualitätvolle Ausführung zu achten. Dabei ist Handwerkskunst auch mit neuen Materialien und Techniken möglich. Auf neue funktionale Anforderungen und Techniken sind im Sinne dieser Satzung geeignete gestalterische Lösungen zu suchen.



Marktplatz mit denkmalgeschützter Bebauung



Detail Fachwerkfassade



Charakteristische, kleinteilige und dichte Baustruktur



Harmonische, stimmige Fassade



Gelungene städtebaulich - stadtgestalterische Einfügung eines Neubaus



Abschnitt C – Städtebauliche Merkmale

§ 3 Stadt- und Bebauungsstruktur

3.1 Parzellen, Gebäudestruktur

Grundsatz Die vorhandene Parzellenstruktur ist in ihrer Auswirkung auf die Baustruktur und das Straßenbild zu erhalten.

Breite und Tiefe der Bauten müssen sich an den vorgegebenen Hausbreiten orientieren, damit das Erscheinungsbild der Straße erhalten bleibt.

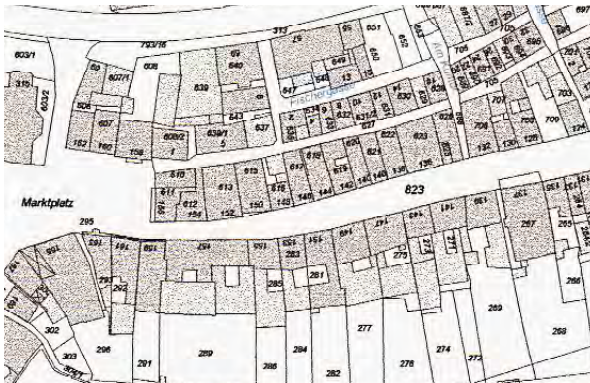
Bei Zusammenfassung mehrerer Gebäude muss in der Regel mindestens straßenseitig durch Gliederung der Gesamtbebauung und der Fassaden der Eindruck von ehemaligen Einzelhäusern erhalten bleiben bzw. wiederhergestellt werden.

3.2 Stellung der Gebäude

Grundsatz Zur Erhaltung des historischen Stadtbildes ist grundsätzlich die Stellung der Gebäude zur Straße hin unverändert beizubehalten.

Bei Neu- und Umbauten sind Baukörper in ihrer Baustruktur, Bauflucht und Gebäudestellung so zu errichten, wie sie dem typischen Stadtgrundriss von Miltenberg entsprechen.

Die vorhandene Stellung der Gebäude mit Traufe- und Giebelständigkeit sowie ggfs. dem Hausweisen Versatz der Traufhöhen sind in den typischen Bereichen beizubehalten bzw. am Bestand der umgebenden Bebauung zu orientieren.



Auszug: Parzellen-/Bebauungsstruktur Fischerviertel



Luftbild Fischerviertel



Auszug: Urkataster Miltenberg (Fischerviertel)

Städtebauliche Struktur

Die städtebauliche Struktur der Altstadt ist durch eine kleinteilige, dichte Bebauung mit engen Gassen, begrenzt durch meist 2-3 geschossige Straßenrandbebauung mit einer weitgehend homogenen Dachstruktur gekennzeichnet.

Diese städtebauliche Struktur ist zu erhalten. Bei Sanierungs-, Umbau- und Neubaumaßnahmen sind die das Altstadtgefüge wesentlich bestimmenden städtebaulichen Gestaltungselemente zu berücksichtigen.



Bebauungsstruktur Hauptstrasse

3.3 Dichte und Höhe

Grundsatz Baukörper sind in der Länge, Breite und Höhe (Geschosszahl, bzw. Gebäudehöhe) so auszuführen, dass sie sich in die Umgebung und das Straßenbild harmonisch einfügen.

Die Gebäudeproportionen der altstadttypischen Bebauung ist zu berücksichtigen.

Die vorgegebenen First- und Traufhöhen sowie die Dachneigungen sind einzuhalten. Neubauten müssen sich am Maßstab der ortstypischen Nachbarhäuser orientieren, wobei topographische Höhenunterschiede zu berücksichtigen sind.

Anbauten sind den Hauptgebäuden in der Höhe und stadtgesterisch deutlich erkennbar unterzuordnen.

3.4 Dachlandschaft

Grundsatz Der charakteristische einheitliche Gesamteindruck der Dachlandschaft der Altstadt von Miltenberg ist zu erhalten.

Bei baulichen Maßnahmen darf die Dachlandschaft in ihrer Lebendigkeit und Geschlossenheit in Bezug auf Dachformen, maßstäbliche Gliederung, Material und Farbigkeit nicht beeinträchtigt werden.



Altstadtcharakteristik:
Kleinteilige, dichte Bebauungsstruktur, enge Gassen mit Überbauungen



Gute Beispiele für gliedernden Zwischenbau
und abgesetzten Anbau



Dachlandschaft, Blick von der Miltenburg

Abschnitt D – Gebäudemerkmale

§ 4 Dächer

Grundsatz Das weitgehend durch rote Dachziegel gedeckte Dach als Teil der prägenden einheitlichen Dachlandschaft ist typisch für die Altstadt Miltenbergs und zu bewahren. Die ortsübliche und vorherrschende Dachform ist das steile, symmetrische Satteldach. Die Dächer bei historischen Hauptgebäuden sind in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion, in der Regel mit Aufschieblingen, ausgeführt. Traufe und Ortgang sind ortstypisch mit möglichst knappem Dachüberstand auszubilden.

Dachauf- und -einbauten sind als Elemente des Daches in Material und Farbe an die sie umgebenden Dachflächen bzw. an die Gesamtgestaltung des Gebäudes anzupassen. Die Dachüberstände von Gauben sind entsprechend dem Hauptdach so gering wie möglich auszubilden. Die Anzahl der Auf- und Einbauten ist möglichst gering zu halten.

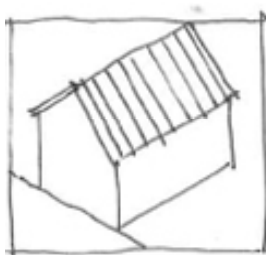
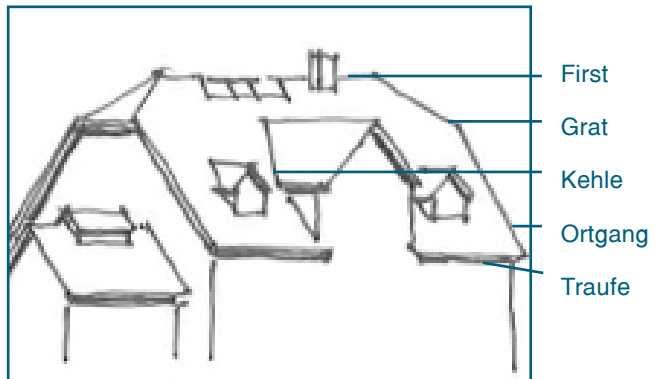
4.1 Dachform

- (1) **Zugelassen sind** für Hauptgebäude und straßenseitige Nebengebäude steile Satteldächer.
Bei denkmalgeschützten und stadtbildprägenden historischen Gebäuden sind vorhandene Bestandsdachformen wie Walm-, Krüppelwalm- oder Mansardedächer zu erhalten bzw. bei Erneuerungsmaßnahmen wiederherzustellen.
- (2) **Abweichend zugelassen sind** Pultdächer für Nebengebäude und Anbauten bei untergeordneten, schmalen Gebäuden und Nebenanlagen an wenig einsehbaren Bereichen.
Abstimmung mit Stadt / LRA / LfD
- (3) **Nicht zugelassen sind** Flachdächer, die von öffentlicher Fläche und von Burg und Mainbrücke aus sichtbar sind.
- (4) **Abweichend zugelassen sind** kleinere, untergeordnete Flachdächer, die als Terrasse genutzt oder begrünt werden.
Abstimmung mit Stadt / LRA / LfD

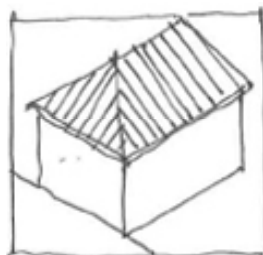
Dachelemente

Hauptgebäude
 Krüppelwalmdach mit
 Giebel, Satteldachgauben und
 Zwerchhaus

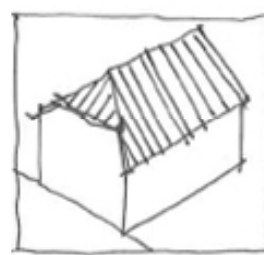
Nebengebäude
 Satteldach mit Dachreiter



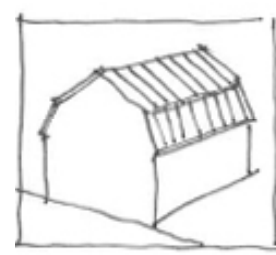
Satteldach



Walmdach



Krüppelwalmdach



Mansarddach

Das Dach ist die „fünfte Fassade“ eines Gebäudes. Es trägt mit seiner Dachform, seiner Dachneigung, seiner Firstrichtung und dem Verhältnis des Daches zum Baukörper zur Gestaltung der Dachlandschaft eines Siedlungsbereiches wesentlich bei.

Das Altstadtdachgefüge Miltenbergs ist gekennzeichnet durch überwiegend steile, ca. 45-60 Grad geneigte, Satteldächer auf den Hauptgebäuden. Vereinzelt sind auch Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Gebäude mit Mansarddächer anzutreffen. Die durch Vielfalt und Geschlossenheit geprägte Dachlandschaft ist zu erhalten.

Flachdächer, aber auch - sieht man ab von kleineren Nebengebäuden - Pultdächer, sind Fremdkörper in der gewachsenen Altstadtdachstruktur und sollten zwingend vermieden werden.

Flachdächer sind allenfalls dann abweichend möglich, wenn die Gebäude hinsichtlich Proportion und Gestaltung als Anbauten erkennbar sind, im Stadtbild nicht störend wirksam werden und als Terrassen oder mit Begrünung zur Steigerung der Altstadtwohnqualität beitragen.



Typisch: Satteldach mit Aufschiebling



Als Abweichung zulässig: Flachdachanbau als Terrasse

4.2 Dachneigung

- (1) **Zugelassen sind** Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit einer gleichsymmetrischen Neigung von mindestens 45 Grad Dachneigung.
- (2) **Abweichend zugelassen sind** Gebäude mit einer geringeren Dachneigung zur Anpassung an die Nachbarbebauung.
Abstimmung mit Stadt / LRA / LfD

4.3 Dachdeckung

- (1) **Zugelassen sind** für Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden naturrote, nicht engobierte Tondachziegel, bevorzugt Biberschwanzziegel.
Bei bestehenden denkmalgeschützten und stadtbildprägenden historischen Gebäuden mit traditionellen Schieferdeckungen, Schiefergraten, Orgängen und Firstlinien sind diese beizubehalten bzw. wiederherzustellen.
- (2) **Abweichend zugelassen sind** für kleinere Anbauten nicht strukturierte Gläser und nicht glänzende Bleche (Stehfalz - Kupfer oder Titanzink).
Abstimmung mit Stadt / LRA / LfD
- (3) **Nicht zugelassen sind** insbesondere Dachdeckungen mit Kunststoff, glänzenden Blechen, Trapezblechen.



Stadtbildprägende Steildächer



Nicht zulässig: Gebäude mit Flachdach

Naturrote Tonziegeldeckung

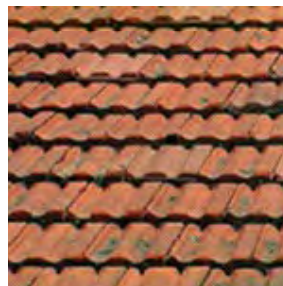
Die Dächer der Altstadt sind vorwiegend mit roten Tonziegeln gedeckt. Die mit den Jahren entstandene Patina verleiht der Dachlandschaft einen belebenden Reiz und sollte möglichst erhalten werden. Bei der Neueindeckung vorhandener Gebäude ist die Wiederverwendung gebrauchsfähiger Ziegel zu prüfen.

Schieferdeckung

Neben Tonziegeln gibt es auch schiefergedeckte Gebäude. Manchmal sind bei historischen Gebäuden auch rote Ziegeldeckungen in Kombination mit Schiefer anzutreffen, wenn, -meist aus technischen Gründen-, Ortgänge, First, Kehlen oder auch Gauben im Material von der Dachdeckung abgesetzt werden. Dadurch kann das jeweilige Dach nochmals besonders akzentuiert werden.



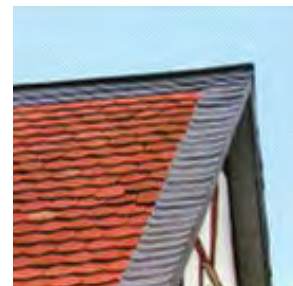
Biberschwanz



Doppelmuldenziegel



Schieferdeckung



Schiefergrat

Die dem jeweiligen Gebäudetypus entsprechende charakteristische Dachgestaltung ist bei Sanierungs- und Umbaumaßnahmen vorhandener Gebäude zu erhalten. Bei Neubaumaßnahmen soll sich die Dachgestaltung an den wesentlichen Strukturelementen des „Altstadtdaches“ orientieren.

4.4 Dachüberstand, Traufe, Ortgang, Dachrinnen, Fallrohre

- (1) **Zugelassen sind** für straßenseitige Traufen je nach Gebäudegröße Gesimse und Ortgänge mit geringem Überstand, orientiert an der Gesamtfassade.

Bei historischen Gebäuden sind die charakteristischen Trauf- und Ortgangüberstände zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Trauf- und Ortgangausbildungen sind an der Konstruktion und Gestaltung der historischen Hauptgebäude zu orientieren. Traufgesimse sind aus Holz, Stein oder Putz herzustellen. Der Ortgang ist mit schmalem Windbrett oder Zahnleiste auszubilden.

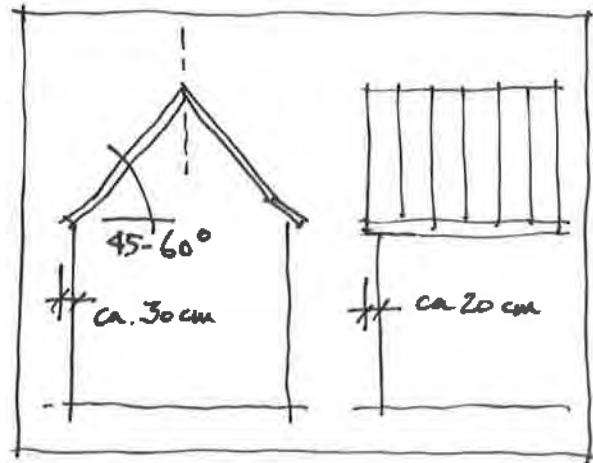
- (2) **Nicht zugelassen sind** die Verwendung von Ortgangziegeln und die Ausbildung von Ortgängen in glänzendem Blech oder Kunststoff.
- (3) Dachrinnen, Fallrohre:
Zugelassen sind als Material für Dachrinnen und Fallrohre Zink- und Kupfer.
- (4) **Nicht zugelassen ist** Kunststoff als Material für Dachrinnen und Fallrohre.

Dachrandausbildung

Dachüberstände an Ortgang und Traufe sind entsprechend der charakteristischen Altstadtbebauung möglichst gering zu halten.

Ortstypische, gebäudegestaltprägende Trauf- und Dachabschlüsse bei Bestandsgebäuden sind zwingend zu erhalten. (z.B. Holzgesimse, Steingesimse)

Ortgänge sind entsprechend der Art und Farbe der Dachfläche mit einer Zahnleiste und / oder mit einem Windbrett einzufassen.



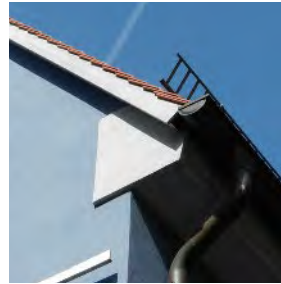
Ortstypisch geringe Dachüberstände



Windbrett



Zahnschnittleiste



Eckausbildung und Zahnschnittleiste



nicht zugelassen:
Ortgangziegel



Holzgesims



Steingesims

4.5 Dachaufbauten / -einbauten, (Gauben, Dacheinschnitte)

- (1) **Zugelassen sind** Satteldachgauben, Walmdachgauben, Schleppgauben.

Bei denkmalgeschützten und stadtbildprägenden historischen Gebäuden ist eine Gaubenart entsprechend dem Gebäudetypus und seiner Architektur zu verwenden.

- (2) **Zugelassen sind** bei einem Gebäude nur eine Gaubenart.

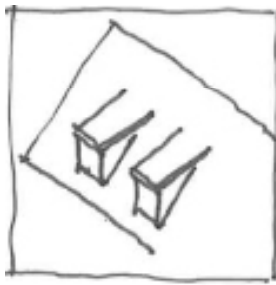
- (3) **Abweichend zugelassen ist** die Kombination von Zwerchhausgiebel und einer zusätzlichen Gaubenform.

Abstimmung mit Stadt / LRA / LfD

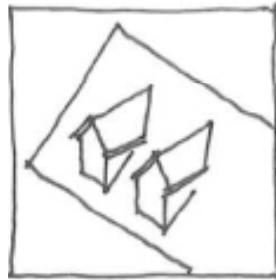
- (4) **Zugelassen sind** Gaubenfenster, die in ihren Öffnungsmaßen kleiner als die Fassadenfenster sind. Die Anzahl der Gauben ist gering zu halten. Die Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes betragen.

- (5) **Abweichend zugelassen sind** breitere, horizontal ausgerichtete Gauben, wenn sie sich in der Größe und Proportion (Breite, Höhe etc.), Anordnung und Gestaltung angemessen einfügen, bzw. gestalterisch kaum wirksam werden.

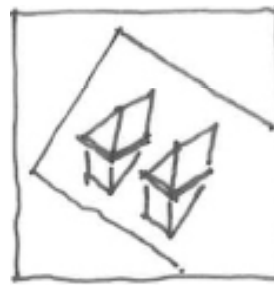
Abstimmung mit Stadt / LRA / LfD



Schleppegaupe

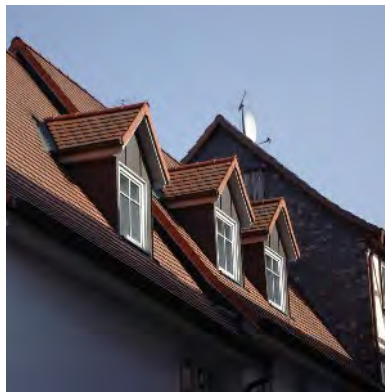


Satteldachgaupe



Walmdachgaupe

Typische Dachgauben
in der Altstadt



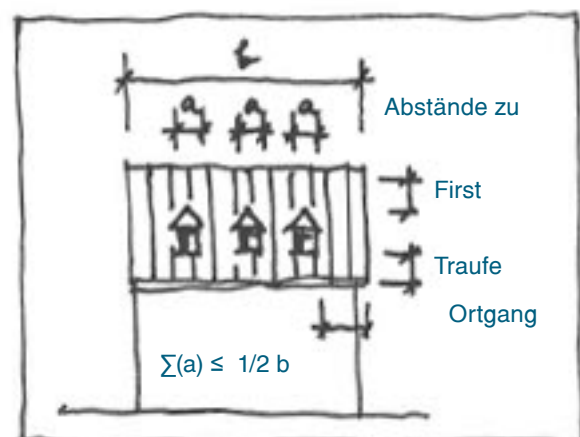
Dachaufbauten/ Einzelgauben

Vielfach sind die Dächer in der Altstadt mit Gauben oder Zwerchgiebeln bestückt. Die Belichtung erfolgte bei historischen Gebäuden in aller Regel mit Einzelgauben und stehenden Fensterformaten.

Dachgauben bei Dachgeschossausbauten oder bei Um-/Neubauten heute müssen diese prägende historische Dachstruktur berücksichtigen.

Dachgauben dürfen deshalb nicht in Größe und Form das Hauptdach dominieren, sondern müssen sich sowohl als Einzelelement als auch in ihrer Gesamtheit in angemessenem Verhältnis dem Hauptdach unterordnen. Dies betrifft auch Zwerchhäuser, die sich zum Hauptdach niedriger absetzen sollten.

Die Lage und Anordnung der Gauben sollte auf die Gliederung der Fassade abgestimmt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass ein gestalterisch angemessener Abstand zu Ortgang, Traufe, First, sowie zu Dachkehle, Grat etc. eingehalten wird.



4.5 Dachaufbauten / -einbauten, (Gauben, Dacheinschnitte)

- (6) **Nicht zugelassen sind** Dachflächenfenster.

Abweichend zugelassen sind einzelne Dachflächenfenster mit einer Größe von maximal 0,54 x 0,76 m, wenn sie von öffentlicher Fläche nicht einsehbar sind oder dies funktional begründet ist.

Abstimmung mit Stadt / LRA / LfD

- (7) **Nicht zugelassen sind** Dacheinschnitte.

- (8) **Abweichend zugelassen sind** in begründeten Fällen Dacheinschnitte, wenn sie von öffentlicher Fläche kaum einsehbar sind. Dabei müssen Dacheinschnitte im Maßstab und Proportion für Gebäude und Dachfläche gestalterisch verträglich sein und dürfen eine Einzelgröße in der Breite von maximal 3,50 m nicht überschreiten. Ein gestalterisch angemessener Mindestabstand zu Ortgang, Traufe und First ist einzuhalten

Abstimmung mit Stadt / LRA / LfD

Grundsatz Der Einbau von Solar- /Photovoltaikanlage ist nicht zugelassen.

Grundsatz Freileitungen und Außenantennen auf den Gebäuden sind zu vermeiden.

Grundsatz Parabolspiegel sind nur bei an die Umgebung angepasster Größe, Farbigkeit und Material und ohne Werbebeschriftung zulässig, wenn diese an nicht einsehbarer Stelle angebracht werden.

Abstimmung mit Stadt / LRA / LfD



Beispiele für Zwerchhäuser



Historisch bedingte Langgaube

Abweichung

Abweichend von der gestalterischen Anforderung zur Einzelgaube sind breitere, im Format liegende Dachgauben dann als Ausnahme möglich, wenn sich das Gaubenelement in der Höhe, Proportion und Gestaltung in die Dachfläche unterordnend einfügt und das Gesamtdach in seiner Wirkung nicht dominiert.

Dachflächenfenster/Dacheinschnitte

Liegende Dachflächenfenster und –einschnitte kannte man in der historischen Altstadt nicht. Dachflächenfenster sind deshalb nicht gewünscht und können im Stadtkern allenfalls nur einzeln als Ausnahme in einer reduzierten Größe zugelassen werden, wenn sie von öffentlicher Fläche kaum einsehbar, sich gestalterisch angemessen einfügen und ausreichend funktional begründet sind.

§5 Fassaden

Grundsatz Charakteristisch ist die Fassadengestaltung der Gebäude im Satzungsgebiet als „Lochfassade“. Vorherrschend im Stadtbild sind verputzte Fassaden sowie sichtbare Fachwerk- und Sandsteinfassaden. Sie prägen im Zusammenspiel das charakteristische Gesamtbild der Altstadt.

Grundlage der Beurteilung ist immer das Einzelgebäude in seiner charakteristischen, dem Gebäudetypus entsprechenden qualitätvollen Gesamtgestaltung der Fassade unter Beachtung der umgebenden Bebauung.

Die vorhandenen Fassaden der denkmalgeschützten und stadtbildprägenden historischen Gebäude sind bei Erneuerungs-, Sanierungs- und Umbaumaßnahmen zu erhalten. Maßveränderungen an solchen Fassaden sind zu vermeiden.

Vorhandene Stadt- und Gebäudegestaltbestimmenden Bauteile und Fassadenelemente, wie z. B. gestaltete Hauseingänge, Tore, Rahmungen, Klappläden, Erker, Gesimse und Gewände, Sockel, Wappen usw. sind sichtbar zu lassen, im Originalzustand zu erhalten und zu sanieren.

Gebäudeuntypische und gestaltstörende Elemente (u.a. auch nach außen wirkende unangemessene gestaltstörende Beleuchtung, Lichterketten und Schaufensterausstattungen, etc.) sind zu entfernen.

Bei Neu- und Umbauvorhaben muss sich unter Berücksichtigung der städtebaulich zu beachtenden Merkmale die Gestaltung der Fassade in das Straßenbild einfügen, d. h. der Charakter der umliegenden ortstypischen Bebauung muss sowohl in der Geschosigkeit / Zonierung unter Berücksichtigung zeitgemäßer Geschosshöhen als auch in der Gliederung, im Material und in der Farbigkeit Berücksichtigung finden. Fassaden sind farblich so zu gestalten, dass die Farbtöne der Fassade einschließlich der zugehörigen Elemente (u.a. Fenster, Brüstungselemente etc.) dem Charakter des Gebäudes entsprechen.

- (1) **Zugelassen sind** für vorhandene und neue Hauptgebäude massives Mauerwerk mit glatten, mineralischen Außenputzen.
- (2) **Nicht zugelassen sind** stark gemusterte Putzarten, wie Rauh- und Zierputze, sowie Fassadenbleche oder Kunststofffassadenverkleidungen.
- (3) Vorhandene Sichtfachwerke und Sandsteinfassaden an historischen, stadtbildprägenden Gebäuden sind freizuhalten und handwerksgerecht zu sanieren.



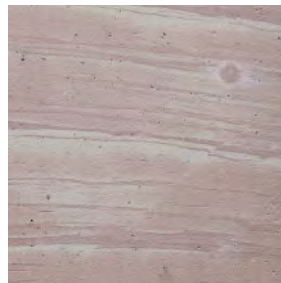
Verspringende Traufkanten im Altstadtgefüge



Putz



Schiefer



Sandstein



Fachwerk



Charakteristische Fassaden



- (4) **Abweichend zugelassen sind** für Nebengebäude Holzständerkonstruktionen mit Ausfachungen, verputzt, verschalt oder beplankt.
Abstimmung mit Stadt / LRA / LfD

- (5) Gebäudesockel:

Zugelassen sind Gebäudesockel in Sandstein und Putz.

Nicht zugelassen sind Fliesen- und Keramiksockel, Sockelverkleidungen in Metall und Kunststoff.

- (6) Gebäudedämmung:

Zugelassen sind Außendämmungen bei Gebäuden nur dann, wenn die Fassade in ihrem stadtbildprägenden Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird.

Zugelassen sind für die Gebäudedämmung im Satzungsgebiet nur nicht brennbare Dämmmaterialien.

Nicht zugelassen werden Schaumkunststoffe (Polystyrolämmungen, Polyurethandämmungen).

Gebäudedämmungen, die in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen bzw. die Grundstücksgrenze zur öffentlichen Fläche überschreiten, bedürfen einer gesonderten Erlaubnis der Stadt (Sondernutzung).

- (7) Lichtelemente an/auf der Fassade:

Lichtelemente an der Fassade, die nicht im Zusammenhang mit der Genehmigung von Werbeanlagen zu beurteilen sind, sind nur **abweichend zulässig** (u.a. zur Ausleuchtung stadtbildwichtiger Gebäudeeinzelemente).

Nicht zugelassen sind Lichterketten, buntes Licht, bewegtes Licht, Lampen mit Werbung mit Ausnahme der jährlichen Advents- und Weihnachtszeit in unmittelbarer Verbindung mit weihnachtlicher Dekoration

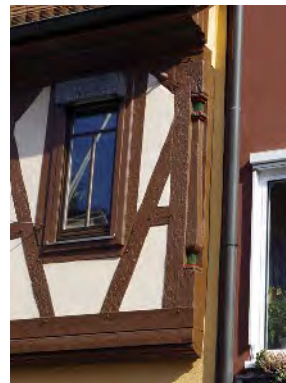
- (8) **Zugelassen sind** Klimaanlage nur an von öffentlicher Fläche aus nicht einsehbaren Gebäudeteilen.



Ortstypische Fassaden in verschiedenen Materialien



Detail im Fachwerk



Eckausbildung Holz



Eckdetail Sandstein



Hinweis:
Zu beachten sind die Eigentumsrechte und ggfs. erforderliche Sondernutzungsgenehmigungen !

Stadtgestalterische Defizite

§6 Fenster

Grundsatz Die Fenster sind als wesentliche Elemente der Stadt- und Gebäudegestaltung entsprechend der Gebäudetypologie zu erhalten, zu sanieren und ggf. wiederherzustellen.

Die Wandöffnungen für Fenster müssen in einer Fassade überwiegend gleich groß sein.

Die Maßstäblichkeit bestehender Fassadengliederung ist zu erhalten. Bei neuen Fassaden (Neubau, Fassadenumbau) sind Fenster und Fenstertüren in der Größe und Gliederung an überlieferten Maßverhältnissen zu orientieren und anzupassen.

Das Verhältnis der Fensterflächen zu geschlossener Fassaden-/Wandfläche muss dem Charakter des Gebäudes entsprechen.

- (1) **Zugelassen sind** Fenster mit deutlich aufrechtstehenden Fensterformaten. Typisch ist das Seitenverhältnis von Fensterbreite zu Fensterhöhe von 2:3 bis maximal 3:4.
- (2) **Abweichend zugelassen sind** andere Formate, wenn sie gestalterisch und/oder funktional begründet sind.
Abstimmung mit Stadt / LRA / LfD
- (3) Einzelfenster unter einem Rahmenaußenmaß von 0,60 m Breite können einflügelig ohne Sprossengliederung ausgeführt werden.

Einzelfenster mit einem Rahmenaußenmaß bis zu einer Breite von 0,85 m sind in einflügliger Ausführung zulässig, aber müssen gebäudetypisch und stadtgestalterisch angemessen gegliedert werden. Senkrechte, durchgehende Sprossen sind glasteilend, waagrechte Sprossen ebenfalls glasteilend, alternativ auch als Wiener Sprosse, auszuführen. T-Teilungen sind glasteilend auszuführen. Die Gliederung der Fenster ist entsprechend dem Gebäudetypus vorzunehmen.

Einzelfenster mit einem Rahmenaußenmaß von mehr als 0,85 m Breite sind grundsätzlich mehrflügelig auszuführen und ggfs. mit Wiener Sprossen zu versehen.

Größere Fensterelemente, z.B. für Terrassen und Loggien, oder bodentiefe Fenster (französische Fenster) müssen auf die Gesamtfassade abgestimmt und entsprechend gegliedert sein.

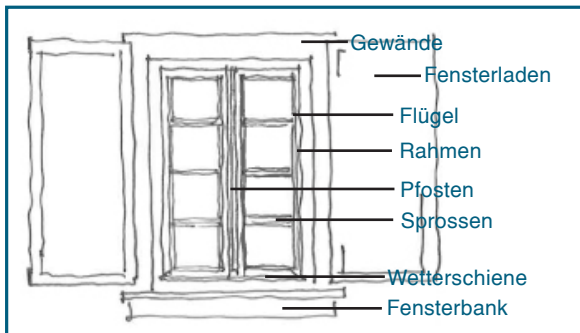


Fenster bilden das wichtigste architektonische Gliederungselement einer Fassade. Ihre Größe, das Format, die Anzahl und Anordnung sowie die Detailsausbildung prägen den Charakter eines Hauses und sind damit auch Zeitzeugen der jeweiligen Bauepoche.

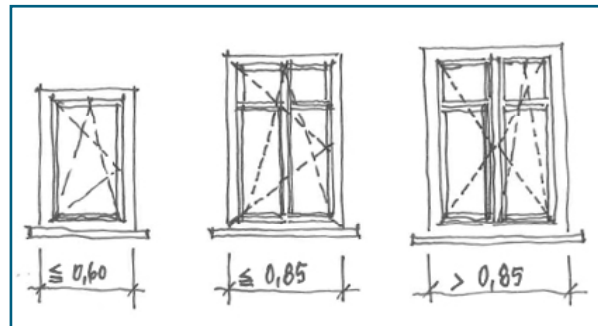
Vorhandene historische Fenster sind nach Möglichkeit zu sanieren und weiter zu verwenden. Bei neuen Fenstern in historischen Gebäuden sind die überlieferten Maßstäblichkeiten und Gliederungen aufzunehmen und es ist auf möglichst schmale Holzprofile zu achten.

Fensterformate/Fenstergliederung

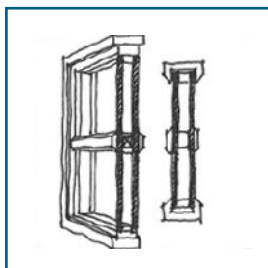
Die historischen Fassaden in der Altstadt zeigen fast ausschließlich stehende Fensterformate (Fensterhöhe ist größer als Fensterbreite). Das Verhältnis von Breite zu Höhe bewegt sich in der Regel zwischen 2 zu 3 und 4 zu 5.



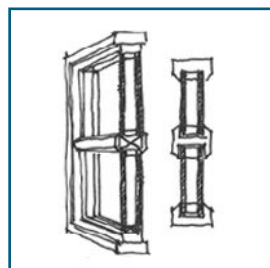
Fensterbestandteile



Fenstergliederung



Wiener Sprosse



Glasteilende Sprosse



nicht zugelassen:
Kunststofffenster,
Sprossen hinter Glas

- (4) **Nicht zugelassen ist** das Zusammenfassen von vorhandenen Öffnungen zu horizontalen Fensterbändern.
- (5) Die Fenster sind – außer bei Fachwerken – in der Laibung zurückzusetzen.
- (6) **Zugelassen sind** bei Gebäuden in der Altstadt nur Holzfenster. Die Fenster sind entsprechend dem Gebäudetypus zu gliedern (z. B. Teilung in Drehflügel, Oberlichter, Sprossen). Die Fensterrahmen müssen sichtbar sein. Wetterschenkel sind im Fensterfarbton auszuführen.
- (7) **Nicht zugelassen sind** Fenster in Kunststoff.
- (8) **Zugelassen sind** bei Neubauten neben Konstruktionen in Holz auch Ausführungen in Verbundkonstruktionen (Holz/Aluminium), wenn diese in Profilierung und Größe Holzfenstern entsprechen und sich optisch angleichen.
- (9) **Abweichend zugelassen sind** Fenster in Metall, wenn diese Materialausführung charakteristisch ist für den vorhandenen Gebäudetypus.
Abstimmung mit Stadt/LRA / LfD



Holzfenster im Fachwerk

Die Unterteilungen der Fensterflächen unterstützen maßgeblich die Rhythmisierung der jeweiligen Fassade. Die Gliederung der Fenster muss dem Gebäudetypus und –charakter berücksichtigen. Grundsätzlich besteht in Abhängigkeit von Fenstergröße (Breite /Höhe) die Anforderung, die Fenster durch Flügel, Oberlichter und/oder Sprossen zu gliedern.

Die Gliederungsteile müssen aus der Fensterglasebene hervortreten.

Neben echten glasteilenden Sprossen können auch sogenannte „Wiener Sprossen“ (beidseitig aufgesetzte Sprossen mit innen liegendem Alukern) möglich sein. Sprossengliederung zwischen den Glasscheiben bzw. im Luftzwischenraum und vorgesetzte Sprossengitter mit Abstand vor der Scheibe sind abzulehnen.

Das Verbundfenster mit gemeinsamen Blendrahmen ist eine weitere Möglichkeit, die Fensterprofilierung und Sprossenausbildung grazil und schlank auszuführen.



Holzfenster im Sandsteingewände

Das Kastenfenster, bestehend aus zwei Einfachfenstern, kann bei entsprechender Wandstärke eine weiteren Möglichkeit sein. Insbesondere auch bei der gewünschten Erhaltung von historischen Einfachfenstern stellt es eine angemessene Fensterlösung dar. Darüber hinaus bietet das Kastenfenster den besten Wärme- und Schallschutz.

Ausnahme Metallfenster

Im Satzungsgebiet sind nur Holzfenster zulässig. Abweichend davon können auch Metallfenster zugelassen werden, wenn diese dem Typus des Gebäudes entsprechen, z.B. ehemaliges Gewerbegebäude. Kunststofffenster in der Altstadt sind grundsätzlich nicht zulässig.



Gewerbegebäude mit Metallfenstern



§7 Schaufenster

Grundsatz Die Größe und Gliederung von Schaufenstern muss in einem harmonischen Verhältnis zur Gesamtfassade stehen.

- (1) **Zugelassen sind** Schaufenster in einer Breite von maximal 2,50 m in stehenden und quadratischen Formaten.
- (2) **Abweichend zugelassen sind** Schaufenster in einer Breite über 2,50 m, wenn dies dem Gebäudetypus nicht widerspricht. Die Schaufenster müssen deutlich gegliedert sein. Abstimmung mit Stadt/LRA / LfD
- (3) **Zugelassen sind** für EG-Schaufensteranlagen nur Holzkonstruktionen.
- (4) **Abweichend zugelassen sind** bei Schaufensteranlagen auch Metallkonstruktionen. Voraussetzung sind eine schlanke Profilierung und hohe handwerkliche Qualität. Abstimmung mit Stadt/LRA / LfD.
- (5) **Nicht zugelassen sind** Schaufenster in Kunststoff.
- (6) **Nicht zugelassen sind** Schaufensterbeklebungen.

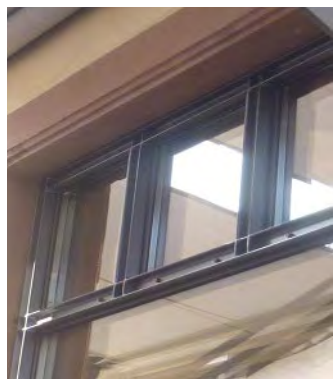


Gestörte Fassade im Erdgeschoss

Schaufenster einschließlich Ladeneingänge müssen in der Anordnung und Gestaltung stimmig mit der Gesamtfassade sein und sollen nicht die Gesamtbreite der Gebäudefassade einnehmen. Die Schaufensterfront ist durch Pfeiler, Stützen oder Wandflächen zu untergliedern. Dabei ist darauf zu achten, dass keine liegenden Formate entstehen. Eine angemessene Höhengliederung (z.B durch Oberlichtkämpfer) ist gegebenenfalls zu berücksichtigen.

Schaufensteranlagen sind auf das Erdgeschoss zu beschränken und in Holzkonstruktionen auszuführen. Abweichend davon sind Metallkonstruktionen dann zugelassen, wenn die Anlagen sich optisch mit gegliederten Profilen an dem historischen Bild orientieren und die Gestaltung hierzu abgestimmt ist.

Die Schaufenster sind als unmittelbare stadtbildwirksame Elemente von jeglicher Beklebung freizuhalten.



Gelungene Schaufensterprofilierungen



Unzulässige Schaufensterbeklebung



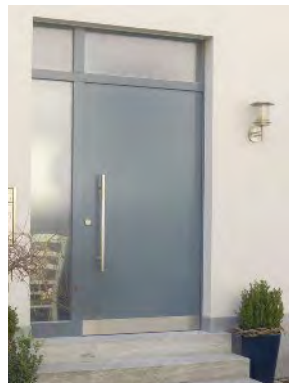
§8 Türen und Tore

Grundsatz Erneuerung von Türen und Toren in bestehenden stadtbildprägenden historischen Gebäuden sind, soweit im originalen Bestand vorhanden, zu erhalten oder nach überlieferten Vorbildern zu gestalten und mit der Architektur des Hauses in Einklang zu bringen.

- (1) **Zugelassen sind** für Haustüren, Hof-/Einfriedungs- und Garagentore an bestehenden stadtbildprägenden historischen Gebäuden nur Holzkonstruktionen.
- (2) **Abweichend zugelassen sind** für Hof- und Einfriedungstore auch Metallkonstruktionen mit gestalterisch und handwerklich guter Qualität.
Abweichend zugelassen sind Garagentore in Metallkonstruktion mit Holzbeplankung (Echtholz).
Abstimmung mit Stadt / LRA / LfD
- (3) **Nicht zugelassen sind für** Tür- und Toranlagen durchlässige Gitterkonstruktionen mit Sichtblenden aus Kunststoff oder Anlagen mit Holzimitationen.



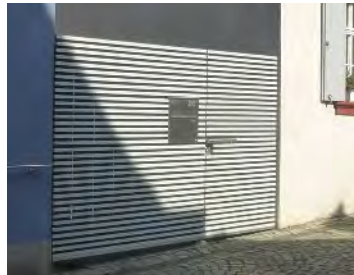
Qualitätvolle gebäude- und stadtbildprägende Eingangstüren



Moderne Eingangstüren



Nicht passende Aluminiumtür



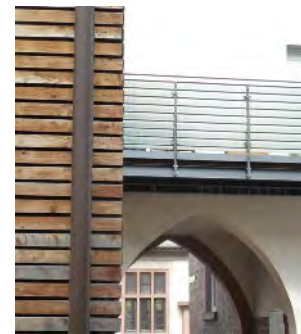
Garagen- bzw. Hoftor in zeitgemäßer Gestaltung



Funktionsgerechte und gestalterisch angemessene Torlösungen

§9 Balkone, Loggien, Vordächer, Außentreppen

- (1) **Zugelassen sind** Balkone und Loggien nur im rückwärtigen Bereich.
- (2) Balkonbrüstungen:
Zugelassen sind für Balkonbrüstungen und Sichtschutzeinrichtungen nur filigrane Materialkonstruktionen, mit zurück (nach innen) gesetzten transparenten Füllfeldern (z.B. satiniertes Glas).
- (3) **Zugelassen sind** Vordächer zum Schutz von Eingängen wenn sie als besondere Bauteile auf die Fassade gestalterisch abgestimmt sind.
- (4) **Zugelassen sind** Außentreppen in Sandstein, die sich in Gestaltung und Dimension der Fassade anpassen. Vorhandene Eingänge und Treppenstufen in Sandstein an stadtbildprägenden historischen Gebäuden, die im öffentlichen Verkehrsraum liegen und kein Verkehrshindernis darstellen, sind zu erhalten.
- (5) **Abweichend zugelassen sind** Außentreppen in anderen Natursteinmaterialien, wenn sie sich dem Gebäude harmonisch anpassen.
Abstimmung mit Stadt / LRA / LfD



Dem Gebäudetyp angemessene Balkongestaltung



Unbefriedigende Brüstungsgestaltung



Gebäudeharmonische Gesamtlösung für Balkon / Geländer



Gute Gestaltungslösungen für Außentreppe / Vordach

§10 Sicht-, Sonnen- und Regenschutz

- (1) **Zugelassen sind** an bestehenden stadtbildprägenden historischen Gebäuden nur Fensterläden (Klapp- und Schiebeläden) aus Holz.
Historische Rollläden sind zu erhalten bzw. bei Erneuerung im gleichen Material zu ersetzen.
- (2) **Abweichend zugelassen sind** bei Neubauten ansonsten auch Rollläden, wenn sie auf die Fensteröffnung bezogen, putzbündig und im geöffneten Zustand nicht sichtbar sind.
Abstimmung mit Stadt / LRA / LfD
- (3) **Abweichungen zu 1 und 2 können zugelassen werden**, wenn eine solche Anordnung konstruktiv nicht möglich ist und dadurch das Gebäude in seiner äußeren Gestaltung sowie das Straßenbild nicht nachteilig beeinflusst werden.
Abstimmung mit Stadt / LRA / LfD
- (4) **Zugelassen sind** Markisen nur in der Erdgeschosszone über Schaufenstern und Ladeneingangstüren. Dabei muss eine Mindestdurchgangshöhe von 2,10m (an der Markisen-vorderkante) berücksichtigt werden. Der Abstand zwischen UK Markise und Schaufensterlaibung sollte so gering als möglich sein, maximal 0,15 m - 0,20 m betragen.
- (5) **Zugelassen sind** Markisen, wenn sie sich auf die Öffnungsbreiten der einzelnen Schaufenster und Ladeneingangstüren beziehen und sich hinsichtlich Gebäudetypus, Abdeckung der Konstruktion, Farbe und Material gestalterisch angemessen in das Gebäude- und Stadtbild qualitativ einfügt. Die Maßstäblichkeit und Gliederung der gesamten Fassade muss erhalten bleiben. Die Fassade des Gebäudes und das Straßenbild dürfen nicht nachteilig beeinflusst werden.
- (6) **Zugelassen sind** nur Fallarmmarkisen.
- (7) **Nicht zugelassen sind** Gelenkarmmarkisen und Markisen mit Volant.
- (8) **Nicht zugelassen ist** Werbung (Schriftzug, Symbole etc.) auf den Markisen.



Verschiedene Beispiele für Fallarmmarkisen



Hinweis:
Sondernutzungsgenehmigung bei Auskragung
in den öffentlichen Raum erforderlich !



Moderne Schiebeelemente

§11 Anlagen der Außenwerbung - Werbeanlagen

Grundsatz Werbeanlagen sind so anzubringen bzw. einzubauen und in ihrem Äußeren zu gestalten, dass sie sich harmonisch in die Gebäudefassade und in das Straßenbild einfügen. Werbeanlagen müssen nach Größe, Farbe, Form, Werkstoff, Anbringungsart und -ort ausgebildet und gestaltet sein. Sie müssen mit der Architektur des Gebäudes, insbesondere mit den Teilen, an denen sie angebracht werden, übereinstimmen und sich nach den Proportionen der jeweiligen Fassaden richten. Werbeanlagen dürfen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, mit denen sie verbunden sind, und die umgebende Bebauung und das Straßenbild nicht negativ beeinträchtigen sowie deren historischen, städtebaulichen Charakter nicht stören. Dies schließt auch Werbeanlagen im Gebäudeinneren in Schaufenstern mit ein.

- (1) Bei verfahrensfreien Werbeanlagen nach Art. 57 Abs.1 Nr.12 BayBO, insbesondere Werbeanlagen in Auslagen oder an Schaufenstern, Werbeanlagen bis zu einer Größe von 1,0 qm, Warenautomaten und nur vorübergehend angebrachte Werbeanlagen, ist eine Abstimmung mit der Stadt erforderlich.
- (2) Von dieser Verpflichtung ausgenommen sind in der Außenwandflucht liegende Haus- und Büroschilder, die nicht größer als 0,10 qm sind und sich in der Farbe und Form in die Hausfassade einfügen, sowie Werbeanlagen für die Dauer von 12 Tage für zeitlich begrenzte Veranstaltungen (z.B. Aus- und Schlussverkäufe, Saisongeschäfte) an der Stätte der Leistung und zeitlich begrenzte besondere Veranstaltungen (z.B Theater-, Sport-, Musik-, bzw. Vereins- und Kirchenveranstaltungen).
- (3) Werbeanlagen dürfen wichtige konstruktive und gestalterische Merkmale des Gebäudes bzw. der Fassade, auch historische Zeichen und Inschriften, nicht verdecken.
- (4) Farbe, Schrift und Zeichen sind auf den Charakter des Gebäudes, insbesondere auf die Fassade, abzustimmen.
- (5) **Nicht zugelassen sind** Werbeanlagen mit grellen, schillernden Farben und Leuchtfarben.
- (6) **Zugelassen sind** an jeder Gebäudefassade bis zu einer Länge von 10 m pro Gewerbeeinheit höchstens 2 Werbeanlagen. Sind mehrere werbeberechtigte Nutzer in einem Gebäude, so sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- (7) **Nicht zugelassen ist** die verunstaltende Häufung von Werbeanlagen
- (8) **Zugelassen sind** Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung (Betriebs- und/oder Ladenräume). Ausgenommen sind Hinweise durch Sammelhinweissysteme der Stadt. Die Anlagen sind bis zur Unterkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses an den Gebäudefassaden zulässig.

In historischen Altstädten drängen sich entsprechend der funktionalen Aufgabe dieser zentralen Stadtkernbereiche Läden, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Die damit einhergehende Anhäufung von Werbeanlagen steht oft im Gegensatz zum Erscheinungsbild der historischen Gebäude und dem Stadtbild. Werbeanlagen müssen sich im Erscheinungsbild angemessen und harmonisch in die Fassade und

Architektur des Gebäudes einfügen. Dies betrifft sowohl die Gestaltung und Größe der Werbeanlage, als auch die Farbigkeit, Anordnung und Aus-/Beleuchtung der Anlage. Die Werbeanlage soll sich dabei auch an dem Gebäudetypus und -charakter orientieren. Die gestalterischen Werte einer Fassade und seine Wirkung auf das Stadtbild sollen nicht durch Werbeanlagen negativ beeinträchtigt werden.



Gute Beispiele für Werbeanlagen

Hinweis:
Sondernutzungsgenehmigung bei Auskragung
in den öffentlichen Raum erforderlich !



Werbeausleger positiv/negativ

Flachwerbung positiv/negativ

- (9) **Zugelassen sind** für die Beleuchtung von Werbeanlagen nur Strahler oder eine indirekte Hinterleuchtung.
- (10) **Nicht zugelassen sind** selbstleuchtende durchscheinende Werbeanlagen (Leuchtkästen etc.) sowie Anlagen mit Wechsellicht und Anlagen mit Blendwirkung. Dies gilt auch für Werbeanlagen, die innen im Schaufenster angebracht sind.
- (11) **Nicht zugelassen sind** bewegliche Werbeträger, wie z.B. Fahnen, Windrädchen, Ballons.
Abweichend zugelassen sind Fahnen für die Anwesen an der Mainzer Straße und für Brauereien am Ort der Leistung.
- (12) **Nicht zugelassen sind** Beklebungen auf Schaufenstern bzw. im Schaufenster aufgeklebte Werbeanlagen. Werbeanlagen im Schaufenster müssen die Anforderungen des §11 dieser Satzung berücksichtigen und von der Schaufensterinnenseite einen Mindestabstand von 30cm einhalten.
- (13) **Zugelassen sind** Werbeanlagen nur, wenn sie parallel oder rechtwinklig zur Gebäudewand angebracht werden.

Parallel zur Gebäudewand angebrachte Werbeanlagen (Flachwerbung)

- (14) **Zugelassen sind** parallel zur Gebäudewand angebrachte Werbeanlagen (Flachwerbung), wenn sie unmittelbar und flach an der Gebäudewand befestigt werden. Die Höhe der Werbeanlage darf 0,40 m nicht überschreiten. Die Breite der Werbeanlage darf nicht länger als die Hälfte der Gebäudeseite – max. aber 3,50 m – sein.

Rechtwinklig zur Gebäudewand angebrachte Werbeanlagen (Ausleger, etc.)

- (15) **Zugelassen sind** im rechten Winkel zur Gebäudewand angebrachte Werbeanlagen, wenn sie einschließlich der Befestigung nicht mehr als 1,50 m in den Straßenraum hineinragen.
- (16) **Zugelassen sind** Werbeanlagen, wenn die geschlossene Fläche der Werbeanlage (Schild o. ä.) max. 0,40 qm, bei einer aufgelösten filigranen Darstellung (z. B. durch zwei Schilder) max. 0,6 qm Gesamtfläche nicht übersteigt (ohne Auslegerkonstruktion).
- (17) **Abweichend zugelassen sind** für parallel und rechtwinklig an der Wand angebrachte Werbeanlagen im Hinblick auf die Größe und Anbringung handwerklich und künstlerisch gestaltete Werbeanlagen (z. B. für auf Putz aufgemalte Schriftzüge oder Schriftzüge mit Einzelbuchstaben).
Abstimmung mit Stadt / LRA / LfD

In der Regel wird in der Hauptgeschäftszone das Erdgeschoss nur von einem Laden/Betrieb genutzt.

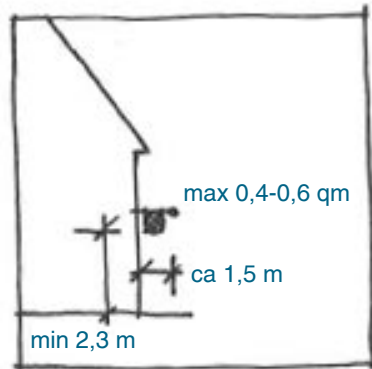
Die Werbeanlagen sind dann auf 2, möglichst je eine Werbanlage parallel zur Wand und eine rechtwinklig zur Fassade, zu beschränken. Bei mehreren Gewerbeeinheiten in einem Gebäude sollen die Werbeanlagen in Anzahl und Gestaltung aufeinander abgestimmt werden. Ggfs. wäre auch die Errichtung von einer Sammelwerbeanlage zu überlegen. Eine unangemessene Häufung von Werbeanlagen in der Altstadt und

eine Überfrachtung von einzelnen Gebäudefassaden ist zwingend zu vermeiden.

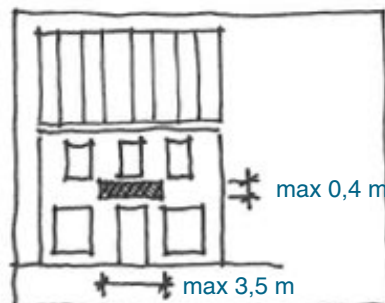
Als „Stätte der Leistung“ sind die Gebäude bezeichnet, in denen die Ladenflächen-, Gastronomie- und Dienstleistungseinrichtungen direkt untergebracht sind. Eine Werbeanlage an der nächsten Straßenecke oder am Nachbargebäude ist nicht zulässig. Es muss ein direkter Bezug von Gebäudenutzung und Werbeanlage bestehen.



Ausleger



Flachwerbung



Abschnitt E – Private Freiflächen, Außenanlagen

§ 12 Grundstücksfreiflächen, Einfriedungen

- (1) Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind bis auf Terrassen, Höfe, Parkplätze, Zufahrten und Zugänge gärtnerisch anzulegen. Die befestigten Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.
- (2) Hofabschlüsse zu öffentlichen Straßen sind raumwirksam durch Mauern aus Naturstein (Sandstein) oder als verputztes Mauerwerk mit Kronenabschluss herzustellen. Gartengrundstücke können mit Mauern eingefriedet werden.
- (3) **Nicht zugelassen sind** untypische Formen von Einfriedungen aus Backstein, Spaltriemen, Betonpalisaden oder Faserzementplatten. Auch Jägerzäune und mit Waschbeton verkleidete Mauern sind unzulässig.
- (4) Mülltonnen und Container sind im privaten Bereich – wenn möglich von öffentlichen Bereichen nicht einsehbar – unterzubringen (z. B. in Wandnischen, Heckennischen oder hinter Rankgerüsten).
- (5) Von öffentlicher Fläche einsehbare bzw. optisch zugehörige Zuwege, Einfahrten, Hof- und Restflächen sind dem gestaltbestimmenden Hauptpflasterbelag der öffentlichen Straßen anzugleichen.



Typische Einfriedungen aus Sandstein, Holz, Metall



Gestalterisch unbefriedigende Lösung



Filigraner Staketenzaun aus Metall

§ 13 Privat genutzte Flächen im öffentlichen Raum (Sondernutzungen)

Sondernutzungsanlagen wie Begrünungs-, Trenn- und Beleuchtungselemente, Waren- auslagen und mobile Werbeträger, Fahrradständer, Außenmöblierung etc. müssen sich in ihrer Gestaltung (Größe, Anzahl, Proportion, Form, Farbe, Material) und Anordnung harmonisch in das historische Stadtbild einfügen. Sondernutzungsanlagen dürfen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, denen sie zugeordnet sind, die umgebende Bebauung, das Straßenbild und die Aufenthaltsqualität nicht negativ beeinträchtigen.

Bei der Erteilung neuer Sondernutzungserlaubnisse gemäß Sondernutzungssatzung der Stadt Miltenberg ist diese Gestaltungssatzung einzuhalten. Die Erlaubnis wird erst erteilt, wenn die gestalterische Abstimmung der Sondernutzungsgegenstände mit der Stadt Miltenberg erfolgt ist.

Die Zustimmung zur Gestaltung und Anordnung der Sondernutzungsanlagen bezieht sich ausschließlich auf diese Satzung mit Beachtung der erläuternden Empfehlungen und gilt vorbehaltlich der Sondernutzungserlaubnis gemäß Sondernutzungssatzung sowie der Berücksichtigung straßenverkehrlicher oder sonstiger Belange.

Erläuterungen zu Gestaltungsanforderungen an Funktions- und Möblierungselemente im öffentlichen Raum

Rampen und Podeste

Rampen und Podeste an Eingängen (Läden, Gewerbebetriebe, etc.) müssen sich gestalterisch möglichst homogen und angemessen in den Stadtboden einfügen. Sie sind so zu bemessen, dass sie im öffentlichen Straßenraum keine Stolperfallen oder Behinderungen darstellen.



Begrünungs- und Trennelemente

Pro Gewerbe- oder Wohneinheit können im Erdgeschoss maximal 2 mobile Pflanzbehälter, unmittelbar vor der Außenwand, vorzugsweise beidseitig des Eingangs, aufgestellt werden.

Pflanzgefäße bei Gastronomiefreisitzen sind vorzugsweise in den Eckpunkten der Abgrenzung der Sondernutzungsfläche sowie in den Zwischenräumen mit angemessenem Abstand (ca. 2,50-3,0m) anzuordnen.



Pflanzgefäße sollten eine Höhe von 1,0m und eine Seitenlänge/Durchmesser von ca. 0,50m nicht überschreiten. Als Pflanzbehälter sind vorzugsweise hohe, schlanke Formen zu verwenden.

Pflanzbehälter aus Beton oder Waschbeton sind zu vermeiden.

Fassadenbegrünung zur Belebung des Straßenraumes und Stadtbildes sind erwünscht



Beleuchtung

Beleuchtungseinrichtungen (Lichterketten, Leuchtgegenstände etc.) innerhalb von Sondernutzungsflächen und das Beleuchten von Sondernutzungsgegenständen mit externen Lichtquellen (z. B. Strahler, Projektoren etc.) sind zu vermeiden.

Begrünungs- und Trennelemente

In begründeten Fällen kann in Abstimmung mit der Stadt davon abgewichen werden.

Warenauslagen

Für die Präsentation von Waren sind gestalterisch angemessene Tische, Gestelle und Behälter zu verwenden.

Provisorische Tische, Gestelle und Behälter (wie Tapeziertische, Paletten, Kartons etc.) sind zu vermeiden.

Die Warenauslagen müssen sich angemessen und positiv in Proportion, Größe und Anordnung in das Gebäude- und Stadtbild einfügen .

Die Eingänge sind freizuhalten und die Auslagen sollten maximal zwei Drittel der Geschäftsfrentlänge einnehmen

Mobile Werbeträger

Je Einzelhandels- oder Gastronomiebetrieb wird ein mobiler Werbeträger befürwortet. Dabei sollte das Format von ca. 0,70x0,90m berücksichtigt bzw. nicht überschritten werden.

Die Aufstellung des mobilen Werbeträgers sollte nur an der zugehörigen Geschäftsfrent und mit einem angemessenen Abstand zur Entwässerungsrinne erfolgen.

Werbeträger und Werbung mit grellen, schillernden Farben und Leuchtfarben sind zu vermeiden.

Sonnenschirme

Für Gastronomiefreisitze sind mobile Sonnenschirme möglich.

In begründeten Fällen können auch Sonnenschirme für Warenauslagen (z. B. für Lebensmittel, Textil etc., die nicht über fest installierte Markisen geschützt werden können) befürwortet werden.

Es sind nur solide Konstruktionen zu verwenden.

Bodenhülsen können nach Absprache und Genehmigung der Stadt zugelassen werden.

Je Einzelhandels- oder Gastronomiebetrieb ist ein einheitlicher Schirmtyp zu verwenden.

Die Sonnenschirme sollten möglichst flachgeneigt und in quadratischer oder achteckiger Zeltdachform mit Mittelfuß sein. Die Schirmfläche sollte eine Außenbreite von 3,50 m nicht überschreiten.

Die Farbe des Schirms ist auf die Fassade des Gebäudes abzustimmen.

Werbung (Schriftzug, Symbole etc.) auf den Sonnenschirmen ist nicht zulässig.



Außenmöblierung für Gastbetriebe

Um überdimensionierte Freisitzflächen im Stadtbild zu vermeiden, ist die Länge der Freisitzfläche auf die Geschäftsfrontfläche zu beschränken. Begründete Ausnahmen sind in Abstimmung mit der Stadt möglich. Je Gastronomiebetrieb sollte nur ein Möblierungstyp für Tische, Stühle, Stehtische und Hocker.

Die Außenmöblierung muss sich harmonisch in das historische Stadt- und Straßenbild integrieren.

Gestellstühle mit Flechtwerk, Bespannung oder Lamellenfüllung sind zu bevorzugen, ebenso runde, quadratische oder rechteckige Monofuß-Tische aus Metall und/oder Vollholz. Bei der Farbgebung sind Grau- oder Brauntöne zu bevorzugen.

Nicht angemessen sind vollflächige Kunststoffmöbel, Innenraummöbel oder Bierzeltgarnituren. Nicht zulässig ist ebenso Mobiliar in grellen Farben.

Terrassenheizstrahler (so genannte Heizpilze) sind in begründeten Einzelfällen nach Abstimmung mit der Stadt möglich.



Abschnitt F – Schlussbestimmung

§ 14 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können gem. Art. 63 Abs.3 i.V.m. Abs.1 Satz 1 Bay-BO Abweichungen zugelassen werden.

Die Entscheidung über Abweichungen trifft bei verfahrensfreien Vorhaben die Stadt; im Übrigen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt.

Dem Antrag auf Abweichung ist eine schriftliche Begründung beizufügen, die die Notwendigkeit einer Abweichung nachweist.

§ 15 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000 € kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- (1) einem Gebot oder Verbot dieser Satzung zuwiderhandelt, nämlich:
 - a. Gebäude entgegen den in § 3 geregelten Zulässigkeitstatbeständen errichtet oder ändert bzw. errichten oder ändern lässt
 - b. Dächer entgegen den in § 4 geregelten Zulässigkeitstatbeständen errichtet oder ändert bzw. errichten oder ändern lässt
 - c. Fassaden entgegen den in § 5 genannten Zulässigkeitstatbeständen ausbildet oder ändert bzw. ausbilden oder ändern lässt
 - d. Fenster entgegen den in § 6 genannten Zulässigkeitstatbeständen einbaut oder austauscht bzw. einbauen oder austauschen lässt
 - e. Schaufenster entgegen den in § 7 genannten Zulässigkeitstatbeständen einbaut oder austauscht bzw. einbauen oder austauschen lässt
 - f. Türen und Tore entgegen den in § 8 genannten Zulässigkeitstatbeständen einbaut oder austauscht bzw. einbauen oder austauschen lässt
 - g. Balkone, Loggien, Vordächer und Außentreppen entgegen den in § 9 genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen errichtet oder ändert bzw. errichten oder ändern lässt
 - h. Sicht-, Sonnen- und Regenschutz entgegen den in § 10 genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen anbringt oder ändert bzw. anbringen oder ändern lässt

- i. Werbeanlagen entgegen den in § 11 genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen errichtet, anbringt oder ändert bzw. errichten, anbringen oder ändern lässt
 - j. Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen entgegen der in § 12 genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen ausbildet, errichtet oder ändert bzw. ausbilden, errichten oder ändern lässt.
- (2) Anlagen der in den §§ 3 -12 genannten Art ohne die erforderliche Gewährung einer Abweichung entgegen den in den §§ 3-12 genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen errichtet, ändert, ausbildet, einbaut, anbringt oder austauscht bzw. errichten, ändern, ausbilden, einbauen, anbringen oder austauschen lässt.
- (3) einer vollziehbaren Anordnung der Bauaufsichtsbehörde auf Grund dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 16 Rechtskraft

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Die Satzung zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes vor verunstaltender Außenwerbung in der Stadt Miltenberg (Altstadt) vom 11.04.2006 sowie die Satzung über die Baugestaltung der historischen Altstadt von Miltenberg vom 16.06.1993, geändert durch Satzung vom 31.10.2001, treten gleichzeitig außer Kraft.

Anlage: Lageplan Geltungsbereich

Miltenberg, den 20.11.2015
Stadt Miltenberg

gez. Demel, 1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Diese Satzung wurde im Rathaus Miltenberg, Zimmer-Nr. 22, zur Einsicht ausgelegt. Hierauf wurde mit amtlicher Bekanntmachung der Stadt Miltenberg vom 25.11.2015, ausgehängt an der Amtstafel und veröffentlicht im Bote von Untermain am 30.11.2015 hingewiesen.

Die Satzung tritt somit gemäß § 16 am 01.12.2015 in Kraft.

Impressum

Gestaltungssatzung mit Erläuterung, gefördert von der
Regierung Unterfranken, Sachgebiet 420, Petersplatz 9, 97070 Würzburg

Herausgeber

Stadt Miltenberg
vertreten durch den 1. Bürgermeister Helmut Demel
Engelsplatz 69
63897 Miltenberg



Bearbeitung, Text, Layout

Rittmannsperger Architekten GmbH
Ludwigshöhstraße 9, 64285 Darmstadt
www.rittmannsperger.de
Wolfgang Schönegge
Ulrike Hesse

Stadt Miltenberg, Stadtbauamt
Engelsplatz 67-69, 63897 Miltenberg
Reinhold Schöpf, Bauamtsleiter
Markus Lorenz, Architekt - Dipl.-Ing. (FH)
Angelika Knapp
Franziska Balles

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf
Dr. Martin Brandl, Oberkonservator, Gebietsreferent für Unterfranken

Landratsamt Miltenberg
Untere Denkmalschutzbehörde
Brückenstraße 2, 63897 Miltenberg
Bettina Uehlein
Gerd Wolf, Kreisheimatpfleger

Bildquellen

Rittmannsperger Architekten GmbH
Stadtbauamt Miltenberg, Markus Lorenz
Umschlagbild Aquarell Wolfgang Schönegge

Herstellung, Druck

Druck-Werk GmbH
Auweg 16, 63920 Großheubach Erstauflage 1000 Stück

Downloadhinweis: Homepage Stadt Miltenberg
Veröffentlichung im Dezember 2015



Herausgeber

Stadt Miltenberg
Engelsplatz 69
63897 Miltenberg