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) zum Schutz des Stadtbildes und zur Gestaltung und Weiterentwicklung der städtebaulichen und baulichen Struktur folgende Satzung.

Satzung

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

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.

Inhaltsverzeichnis

		Seite
Präambel		1
Abschnitt A – Umfang und Reichweite der Regelungen		
§ 1	Geltungsbereich	3
Abschnitt B – Allgemeine Gestaltungsvorschriften		
§ 2	Generalklausel	4
Abschnitt C – Städtebauliche Merkmale		
§ 3	Stadt- und Bebauungsstruktur	5
Abschnitt D - Gebäudemerkmale		
§ 4	Dächer	7
§ 5	Fassaden	10
§ 6	Fenster	11
§ 7	Schaufenster	13
§ 8	Türen und Tore	13
§ 9	Balkone, Loggien, Vordächer und Eingangstreppen	14
§ 10	Sicht-, Sonnen- und Regenschutz	14
§ 11	Anlagen der Außenwerbung - Werbeanlagen	15
Abschnitt E – Private Freiflächen, Außenanlagen		
§ 12	Grundstücksfreiflächen, Einfriedungen	18
§ 13	Privat genutzte Flächen im öffentlichen Raum (Sondernutzungen)	18
Abschnitt F – Schlussbestimmungen		
§ 14	Abweichungen	19
§ 15	Ordnungswidrigkeiten	19
§ 16	Rechtskraft	20

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 in dem in der Anlage beigefügten Lageplan dargestellt. 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, Dachaufbauten und Dacheinbauten,
- 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.

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 bzw. Gebäudeteilen 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 Denkmalschutzensemblebereich 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 qualitätsvolle Architektur erkennbar sein.
- Bei allen Maßnahmen ist auf eine handwerklich qualitätsvolle 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.

Abschnitt C – Städtebauliche Maßnahme

§ 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.

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 Traufehöhen 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 stadtgestalterisch 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.

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.

Dachaufbauten und Dacheinbauten 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

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, Ortgängen 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.

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. Traufegesimse 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.

4.5 Dachaufbauten / Dacheinbauten, (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 Traufelänge 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

(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

§ 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.

Gebäudetuntypische 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 Geschossigkeit / 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, unter Denkmalschutz stehenden, stadtbildprägenden Gebäuden sind freizuhalten und handwerksgerecht zu sanieren.

(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 (Polystyroldämmungen, 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 Gebäudeeinzelelemente).

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 Klimaanlagen nur an von öffentlicher Fläche aus nicht einsehbaren Gebäudeteilen

§ 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.

(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

§ 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.

§ 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 Metallkonstruktionen 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.

§ 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

§ 10 Sicht-, Sonnen- und Regenschutz

(1) Zugelassen sind an bestehenden stadtbildprägenden historischen Gebäuden nur Fensterläden (Klapp- und Schiebeladen) aus Holz. Historische Rolläden 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 2,10 m (an der Markisenvorderkante) 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 qualitätsvoll 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.

§ 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 m², 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 m² 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.

(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.

<u>Parallel zur Gebäudewand angebrachte Werbeanlagen (Flachwerbung)</u>

(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

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, Spaltriemchen, 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.

§ 13 Privat genutzte Flächen im öffentlichen Raum (Sondernutzungen)

Sondernutzungsanlagen wie Begrünungs-, Trenn- und Beleuchtungselemente, Warenaus-lagen 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, straßenverkehrlicher oder sonstiger Belange.

Abschnitt F – Schlussbestimmungen

§ 14 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können gem. Art. 63 Abs.3 i.V.m. Abs.1 Satz 1 BayBO 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.

Miltenberg, 20. November 2015

Stadt Miltenberg
gez.

D e m e l
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. November 2015, ausgehängt an der Amtstafel am 30. November 2015 und veröffentlicht im Bote vom Unter-Main vom 30. November 2015, hingewiesen.

Die Satzung tritt gemäß § 16 am 1. Dezember 2015 in Kraft.

Miltenberg, 1. Dezember 2015

Stadt Miltenberg
gez.

R e i c h e r t

PARKHAUS

SANIERUNGSGEBIET I

SANIERUNGSGEBIET V

SANIERUNGSGEBIET IV

SANIERUNGSGEBIET III

SANIERUNGSGEBIET II

N

STADT MILTENBERG

ÜBERSICHTSPLAN

ANLAGE ZUR SATZUNG ÜBER BESONDERE ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN IN DER ALTSTADT VON MILTENBERG

- Geltungsbereich Satzung
- Sanierungsgebiet I
- Sanierungsgebiet II
- Sanierungsgebiet III
- Sanierungsgebiet IV
- Sanierungsgebiet V

STADTBAUAMT MILTENBERG

BEARBEITET:
INGENIEURBÜRO
BERND EILBACHER
BISCHOFFSTRASSE 62
63897 MILTENBERG