

Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen im Altstadtbereich der Stadt Wemding

Die Stadt Wemding erlässt aufgrund des Art. 91 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 sowie Abs. 2 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung –BayBO – zuletzt geändert durch Gesetz v. 10.7.1998 (GVBl. S. 389) und Gesetz v. 24.07.1998 (GVBl. S. 439) i. V. mit Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG) folgende Satzung:

§ 1

Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich

1. Diese Satzung gilt für den Bereich der historischen Altstadt Wemding einschließlich des Stadtgrabens; dies entspricht dem Ensemblebereich nach Denkmalschutzgesetz (DSchG). Die Grenze des Geltungsbereiches wird in einem Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, festgelegt.
2. Diese Satzung gilt für bauliche Anlagen aller Art (dazu gehören u. a. auch Einfriedungen und Werbeanlagen).
3. Weitergehende Festsetzungen von Bebauungsplänen bleiben von dieser Satzung unberührt.

§ 2

Allgemeines

1. Bauliche Anlagen (dazu gehören u. a. auch Einfriedungen und Werbeanlagen) sind so zu errichten, anzubringen, zu ändern und zu unterhalten, dass sie sich nach der Form, dem Maßstab, der Gliederung, dem Material und der Farbe am historischen Charakter ausrichten und auf die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung, des Straßen- oder Platzbildes und des Altstadtgefüges Rücksicht nehmen.
2. Bei Abbruch von Gebäuden sind vor dem Abbruch alle erhaltenswerten gestalterischen Einzelheiten festzuhalten und nach Möglichkeit beim Neuaufbau entsprechend zu berücksichtigen.

§ 3

Parzellenstruktur, Baumassen

1. Die historischen Parzellengrenzen sind einzuhalten. Abweichungen sind nur in besonders begründeten Fällen zulässig. Bei An- und Neubauten, die über historische Parzellengrenzen hinausreichen, ist durch Gestaltung von Fassaden, Baukörpern und Dächern das historische Bild der Parzellenstruktur zu bewahren.
2. Die überlieferten Gebäudefluchten sind zu erhalten und gegebenenfalls wieder herzustellen.
3. Bei Neu- und Umbaumaßnahmen sind die Gebäude in Länge, Breite und Höhe, sowie Dachform, Gliederung und Gestaltung so auszuführen, dass sie mit der bestehenden oder ortstypischen Bauweise in Einklang stehen.
4. Die bisherige Firstrichtung ist beizubehalten. Es kann verlangt werden, dass eine historisch überlieferte Firstrichtung wieder hergestellt wird.
5. Eine Änderung der bestehenden oder überlieferten Gebäudeflucht, sowie der Gebäudestellung und der Firstrichtung ist nur dann zulässig, wenn dies aus Gründen des Straßen- oder Stadtbildes erforderlich ist.

§ 4

Dachlandschaft

1. Der einheitliche, aus der Geschichte überlieferte Gesamteindruck der Dachlandschaft ist in Form und Farbton zu erhalten.
2. Als Dachform ist nur das steilgeneigte Satteldach (Dachneigung steiler als 45 Grad) zulässig. Ausnahmen können nur in städtebaulich begründeten Fällen zugelassen werden. Für erdgeschossige Anbauten und Nebengebäude einschließlich Garagen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie sich in das Orts- und Straßenbild einfügen und mit dem Hauptgebäude harmonisch in Einklang stehen.
3. Die Dächer sind mit Biberschwanzdoppeldeckung in naturroter bis rotbrauner Farbe einzudecken. Glänzende und glasierte Dachsteine sind unzulässig. Matt engobierte Dachsteine können zugelassen werden, wenn sie durch Vorlage eines geeigneten Musters mit der Bauverwaltung vor der Ausführung abgestimmt werden. Ortgangziegel sind unzulässig.
Für die Eindeckung von erdgeschossigen Nebengebäuden mit flachgeneigtem Dach, die von den Straßen aus nicht sichtbar sind, kann im Material dauerhaft eingetönter Werkstoff in gedeckter Farbe verwendet werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Dacheindeckung sich harmonisch in die nähere Umgebung einfügt.

4. An den Traufseiten der Dächer sind Gesimse anzubringen. Sichtbare vorspringende Sparren sind unzulässig. Die Ortgänge an den Giebeln dürfen höchstens 20 cm über die Außenwand ragen.
5. Die Abdeckung von Ziergiebeln kann ausnahmsweise in Blech ausgeführt werden.
6. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
7. Werden an einem Gebäude, dessen Dachform erheblich aus der einheitlichen Dachlandschaft herausfällt, bauliche Veränderungen vorgenommen, so kann eine Anpassung der Dachform verlangt werden.

§ 5

Dachaufbauten

1. Als Dachaufbauten sind abgeschleppte Dachgauben oder solche mit Satteldach oder Walmdach sowie Zwerchgiebel zulässig. Sie müssen sich in das Orts- und Straßenbild einfügen und mit dem Gebäude gestalterisch in Einklang stehen. Die Höhe der Dachgauben, gemessen vom Dachaustritt bis Unterkante Gaubeneindeckung, darf nicht größer als 1,40 m sein. Die Breite darf im Außenmaß 1,40 m nicht übersteigen. Mehrere Einzelgauben einer Dachseite müssen einen Abstand von mindestens 1,40 m voneinander und von mindestens 2,40 m von den Dachenden haben.

Zwerchgiebel sind je Dachseite nur einmal zulässig; ihre Ansichtsbreite darf 4,0 m nicht überschreiten.

Mehrere Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Gesamtbreite ein Drittel der zugeordneten Trauflänge des Gebäudes nicht überschreitet

Ansatzpunkt oder First der Dachaufbauten muss mindestens 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

2. Für die Eindeckung der Dachgauben gilt § 4 Nr. 3 entsprechend.
3. Der Farbton der senkrechten Außenflächen der Dachgauben ist der Fassadenfarbe anzupassen. Die senkrechten Außenflächen sind gemäß § 6 Nr. 1 zu verputzen oder mit einer überlukteten Holzverschalung oder einer Blechverkleidung zu versehen, wenn sich diese in die nähere Umgebung einfügt.
4. Liegende Dachfenster bis höchstens 0,35 m² sind allgemein zulässig. Bis 1 m² Fläche sind liegende Dachfenster ausnahmsweise zulässig, wenn sie von öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind. Je 50 m² Dachfläche ist ein liegendes Dachfenster zulässig.

§ 6

Fassade

1. Die Außenwände sind zu verputzen. Die Außenputzarbeiten sind in heimischer Putzart oder in Strukturputzarten, jeweils mit lebendiger Oberfläche auszuführen. Gemusterte Putzarbeiten wie Nester, Nockerl-, Würmer-, Wellen-, Keilschrift-, Waben- und Fächerputz etc. sind unzulässig.
Ausnahmsweise können Holzverschalungen zugelassen werden, wenn sie sich in das Fassadenbild und in die nähere Umgebung einfügen.
2. Verputztes oder verkleidetes Fachwerk soll nur freigelegt werden, wenn es nach Material und Verarbeitung als Sichtfachwerk geeignet ist, die Verkleidung nicht historische Gründe hat und das städtebauliche Umfeld dies zulässt.
3. Außenstufen dürfen nur in Naturstein in hellem beigen bis grauem Farbton oder Beton jeweils in gestockter, scharrierter oder sandgestrahlter Bearbeitung hergestellt werden.

§ 7

Farbe

1. Bei der Erneuerung von Anstrichen an Außenfassaden und Außenbauteilen sind Farben in den für das Ortsbild charakteristischen Tönen zu verwenden.
2. Die Stadtverwaltung ist zur Farbbestimmung in jedem Fall hinzuzuziehen (Farbberatung).
3. Es kann verlangt werden, dass für die Entscheidung über die farbige Behandlung der Fassade mehrere großflächige Farbmuster an der straßenseitigen Außenwand anzubringen sind.
4. Für Wandanstriche sind Mineralfarben zu verwenden. Ausnahmsweise können andere Farben verwendet werden, wenn dies aus technischen Gründen notwendig ist.

§ 8

Fenster

1. Fensterteilungen sind zu erhalten. Bei Neubauten und bei Fenstererneuerungen sind Unterteilungen vorzusehen, die den Proportionen der Gesamtfassade entsprechen, Fensterbänder sind unzulässig.

2. Fensteröffnungen müssen im Einzelfall ein stehendes Rechteck bilden. Das Verhältnis von Breite zu Höhe muss 2 : 3 bis 4 : 5 betragen.
3. Im Einzelnen gilt folgendes:
 - a) Fenster bis 0,70 m lichter Höhe können einflügelig und sprossenlos hergestellt werden.
 - b) Fenster über 0,70 m bis 1,40 m lichter Höhe sind zweiflügelig herzustellen. Jeder Flügel ist mit mindestens einer eingezinkten waagerechten Sprosse zu teilen, so dass die Scheiben ein stehendes Rechteck oder Quadrat bilden.
 - c) Größere Fenster sind mit maßstäblich entsprechender Holz-Sprossen-Teilung zu gliedern.

Ausnahmsweise können andere Fensterteilungen zugelassen werden, wenn sie sich in das Fassadenbild einfügen.

Die lichte Höhe der Fenster von a – c ist von der fertigen Fensterbrüstung bis Unterkante des fertigen Fenstersturzes zu messen.

4. Bei Neueinbau und Auswechslung sind die Fenster von Baudenkmälern aus Holz möglichst aus heimischen Holzarten (Fichte, Kiefer, Eiche) herzustellen. Bei Nichtbaudenkmälern sind auch Fenster aus Kunststoff oder Verbundmaterialien (z. B. Holz-Alu-Konstruktion) nach Zustimmung durch die Bauverwaltung vor der Ausführung und unter Vorlage von geeigneten Mustern zulässig; dabei sind flächenversetzte Profile zu verwenden.
Im Scheibenzwischenraum eingelegte Sprossen sind nicht zulässig.
5. Als Fensterverglasung ist Klarglas zu verwenden. Strukturglas, Buntglas, sog. Antikglas, Spiegelglas und Glasbausteine sind nicht zulässig. Ausnahmen sind zulässig, soweit die Fenster nicht in das Straßenbild einwirken.
6. Die Fenster sind in weißem Farbton auszuführen. Ausnahmsweise sind andere Farbtöne zulässig, wenn sie sich in die nähere Umgebung einfügen.

§ 9

Schaufenster

1. Der Einbau von Schaufenstern ist nur im Erdgeschoß zulässig. Übereckschaufenster sind nicht zulässig.

2. Schaufenster sind grundsätzlich in der Form stehender Rechtecke, mindestens jedoch in quadratischer Form auszuführen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie sich dem Maßstab des Hauptgebäudes einfügen.
3. Mauerpfeiler zwischen Schaufenstern oder zwischen Schaufenster und einer Tür- oder sonstigen Öffnung müssen mindestens 0,50 m breit sein. Pfeiler an Gebäudeecken müssen mindestens 0,75 m breit sein. Pfeiler müssen bündig mit der Außenwand liegen.
4. Schaufenster sind als Holz-, Kunststoff- oder Metallkonstruktionen in weißem Farbton auszuführen.
5. Schaufenster müssen eine Brüstung (Höhe ab Gehsteig oder Straßenoberkante) von mindestens 0,50 m erhalten.
6. Als Verglasung ist Klargas zu verwenden.

§ 10

Türen und Tore

1. Außentüren incl. Ladentüren sind als Holz-, Kunststoff- oder Metallkonstruktionen in weißem Farbton auszuführen. Bei alten, überlieferten Türen kann der ursprüngliche Farbton beibehalten werden. Glasfüllungen sind maßstäblich zu gliedern. Die Gestaltung ist mit der Stadtverwaltung abzustimmen.
2. Die für die Wemdinger Altstadt typischen Hoftore in Holz sind zu erhalten bzw. wieder herzustellen.
3. Garagentore sind bis zu einer Breite von 2,75 m zulässig. Zwischen mehreren Garagentoren sind Mauerpfeiler mit mind. 0,36 m Breite einzufügen. Garagentore sind in Holz auszuführen. Abweichend davon kann auch anderes Material verwendet werden, wenn es vor Ausführung unter Vorlage von Mustern mit der Bauverwaltung abgestimmt ist.

§ 11

Rollläden, Jalousetten, Fensterläden

1. Fensterläden sind zu erhalten; sie können auch bei Neubauten gefordert werden, wenn es für das Erscheinungsbild des Gebäudes bzw. das Straßenbild erforderlich ist.
2. Außenliegende Rollläden und Jalousetten sind nicht zulässig; es sei denn, sie werden putzbündig angebracht und sind im geöffneten Zustand nicht sichtbar.

3. Die Farbe ist auf das Gesamtkonzept der Fassadengestaltung abzustimmen.

§ 12

Markisen

Unter dem Begriff „Markisen“ werden herkömmlich aufrollbare oder einklappbare über Fenstern, Türen oder Terrassen angebrachte Sonnendächer aus Stoff verstanden. Im Einzelnen sind bei der Ausführung von Markisen folgende Bestimmungen zu beachten:

1. Markisen sind nur in der Erdgeschosszone an Schaufenstern zulässig.
2. Die Markisen sind auf die einzelne Fensterbreite zu beschränken. Die Maßstäblichkeit der gesamten Fassade muss erhalten bleiben.
3. Glänzende Materialien sind unzulässig.
4. Grelle Farben sind nicht zugelassen. Die Farbe der Markise muss einfarbig und auf den Farbton des Gebäudes abgestimmt sein.
5. Im geöffneten Zustand muss die freie Durchgangshöhe mind. 2,15m, der waagerechte Abstand vom Fahrbahnrand mindestens 0,50 m betragen.
6. Bogenmarkisen sind unzulässig.
7. Grundsätzlich, sind die Markisen putzbündig anzubringen. Die Abdeckplatte ist im Farbton der Fassade zu gestalten.

§ 13

Einfriedungen

1. Gemauerte Einfriedungen sind gemäß § 6 Nr. 1 zu verputzen. Zur Abdeckung dürfen nur Dachziegel, Naturstein oder Blecheindeckung verwendet werden. Abweichend davon sind Mauern aus sichtbaren Natursteinen zulässig, sofern sie vor Ausführung mit der Bauverwaltung abgestimmt sind.
2. Holzeinfriedungen sind mit senkrecht stehenden Latten oder Brettern mit einem angemessenen Sockel herzustellen.
3. Einfriedungen aus anderen Materialien sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich dem Orts- und Straßenbild einwandfrei einfügen.
4. Private Hofflächen sind durch Tore mit Holzverkleidung abzugrenzen.

§ 14

Balkone, Brüstungen

1. Balkone, Loggien und Austritte sind zur Straßenseite hin nicht zulässig.
2. Brüstungen zulässiger Balkone, Loggien und Austritte dürfen nur ausgeführt werden:
 - a) in Mauerwerk, verputzt, oder Beton im Farbton der Außenwand gestrichen
 - b) in einfacher, senkrechter Holzlattung, in einheitlichem Farbton gestrichen,
 - c) in einfacher Stahlkonstruktion.

§ 15

Wintergärten

Die Errichtung von Wintergärten zur Nutzung passiver Solarenergie ist unter folgenden Bedingungen zulässig.

1. Der Wintergarten muss sich im Maßstab dem Hauptgebäude unterordnen.
2. Der Wintergarten darf aus dem öffentlichen Raum nicht einsehbar sein.

§ 16

Solarkollektoren

Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen können in Einzelfällen zugelassen werden, wenn das Orts- und Straßenbild und die Dachlandschaft nicht beeinträchtigt werden und die Anlagen vom Straßenraum nicht einsehbar sind.

§ 17

Parabolantennen

Das Anbringen von Parabolantennen ist nur im Dachbereich an unauffälliger Stelle - möglichst nicht einsehbar - vom Straßenraum zulässig. Die Parabolantenne ist der Farbe des Anbringungsortes anzupassen; sie ist ohne Werbeschriften auszuführen.

§ 18

Werbeanlagen

1. Historische, handwerklich gefertigte Ausleger sind zu erhalten.
2. Jede Werbeanlage im Geltungsbereich der Satzung ist genehmigungspflichtig.
3. Art, Form, Größe, Lage, Material und Anordnung der Werbeanlagen müssen sich der Maßstäblichkeit der Architektur einfügen.
4. Eine Häufung von Werbeanlagen, die das Fassaden- oder Straßenbild beeinträchtigt, ist zu vermeiden.
5. Die Werbe- und Schriftzone ist dem Erdgeschoßbereich zuzuordnen. Sie kann abweichend davon auch im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses liegen, wenn die Besonderheit der bestehenden Fassaden dies erfordert.
6. Als Lichtwerbung sind nur nach vorne leuchtende bzw. indirekt beleuchtete Einzelbuchstaben mit weißen Leuchtmitteln zulässig.

§ 19

Abweichung

Von den Vorschriften dieser Satzung kann die Stadt Wemding Abweichungen zulassen wenn

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern oder
2. städtebauliche Gründe die Abweichung von den Vorschriften verlangen oder
3. das Festhalten an den Vorschriften dieser Satzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte für den Bauherrn führen würde.

§ 20

Ausführung

Der Inhalt dieser Satzung ist bei der Erteilung der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

§ 21

Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 der Bayer. Bauordnung kann mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro belegt werden, wer gegen die in den §§ 2 bis 19 festgelegten Gestaltungsvorschriften zuwiderhandelt.

§ 22

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Wemding vom 11. Oktober 1994, zuletzt geändert am 03.12.2001, außer Kraft.

Wemding, den 09.11.2006

Stadt Wemding

Jürgen von Streit
Erster Bürgermeister