



Aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nummern 1, 2 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist, erlässt die Stadt Marktbreit folgende

## Gestaltungssatzung

### PRÄAMBEL

Die Altstadt von Marktbreit hat ihr charakteristisches Stadtbild über Jahrhunderte hinweg bewahren können und ist trotz vieler Veränderungen noch deutlich von den neueren Siedlungsgebieten zu unterscheiden. Insbesondere die erhaltene Stadt- und Parzellenstruktur, die Art und Dichte der Überbauung sowie die vielfältigen historischen Baudetails aus verschiedenen Epochen tragen dazu bei.

Diese vorhandenen städtebaulichen und baulichen Qualitäten sind zu erhalten. Gleichzeitig soll aber auch neue Architektur möglich sein, deren Formensprache sich jedoch in das gewachsene Gefüge des Ortes einfügen muss. Unproportionale Gebäude, unpassende Überformungen, Um- oder Anbauten sollen ersetzt und in Zukunft vermieden werden.

### § 1 GENERALKLAUSEN

Das charakteristische Baugefüge der Altstadt von Marktbreit ist zu erhalten, zu schützen und weiter zu entwickeln. Bei allen baulichen Maßnahmen sind historische Siedlungsstrukturen, Bauvolumen und Gestaltungsmerkmale grundsätzlich zu bewahren. Veränderungen müssen sich am Bestand orientieren und sich in das umgebende, bauliche Gefüge einordnen. Vorhandene Gestaltungsmängel sind im Zuge von baulichen Maßnahmen im Sinne dieser Satzung zu beseitigen.

### § 2 SONSTIGE VORSCHRIFTEN UND BESTIMMUNGEN

#### Bestandsschutz

Solange keine Gestaltungsänderungen, Sanierungs-, Modernisierungs-, Instandsetzungs- oder sonstige Baumaßnahmen vorgenommen werden, genießen alle rechtmäßig errichteten Gebäude, Anlagen und vorgenommene Änderungen ungeachtet der Forderungen dieser Satzung Bestandsschutz.

#### Denkmalschutz

Die Bestimmungen des Bayerischen Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG) bleiben von dieser Satzung unberührt, d.h. alle geplanten Maßnahmen innerhalb des Ensembles, an Bau- und Kunstdenkmälern sowie in deren Nähebereich bedürfen der frühzeitigen Abstimmung mit dem Landratsamt Kitzingen sowie der Erlaubnis gemäß Bayerischem Denkmalschutzgesetz. Dies gilt auch für geplante Eingriffe in den Boden, die insbesondere im Altstadtbereich regelmäßig Belange der städtebaulichen Denkmalpflege (z.B. historisches Pflaster) bzw. der Bodendenkmalpflege (insbesondere bei geplanten Grabungen) betreffen. Die denkmalschutzrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen haben Vorrang vor den Festsetzungen dieser Gestaltungssatzung.



### § 34 BauGB

Es gilt bei allen baulichen Maßnahmen der § 34 BauGB, der die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt, solange die Stadt Marktbreit keinen Bebauungsplan erlässt.

### Bebauungsplan

Wird im räumlichen Geltungsbereich der Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt, so sind die Ziele und Festsetzungen dieser Satzung zu beachten. Die im Bebauungsplan getroffenen, örtlichen Bauvorschriften haben Vorrang.

### Öffentliches Baurecht

Es wird angeraten, vorab zu prüfen, ob die Planung, unabhängig von den nachstehenden Festsetzungen, auch nach öffentlichem Baurecht zulässig ist.

### Artenschutz

Bei geplanten Vorhaben sind artenschutzrechtliche Belange i. S. d. § 44 BNatSchG zu beachten. So sollte bei Arbeiten am Dach und ggf. an Fassaden oder Mauern das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten (z.B. Fledermäuse, Gebäudebrüter) bzw. dessen Fortpflanzungs- und Ruhestätten abgeprüft werden. Um eine erhebliche Beeinträchtigung von Fledermausquartieren zu vermeiden, sollte bei bekannten Quartieren/Wochenstunden auf nächtliche Beleuchtung, insbesondere von Werbeanlagen verzichtet werden.

### Erhaltungssatzung

Seit dem Jahr 2024 gilt in der Stadt Marktbreit eine Erhaltungssatzung. Das Stadtbild von Marktbreit ist durch die Beschaffenheit seiner Raumkanten, der Gebäude, der Freiflächen, der Dachlandschaften und der Straßenzüge geprägt.

Die Satzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner Gestalt, der Baustuktur sowie des Stadtbildes nach Maßgaben des §172 Abs. 1 Nr.1 BauGB im Satzungsgebiet. Ziel ist es, die historische Gestalt zu bewahren bzw. angemessen weiterzuentwickeln. Ihr Geltungsbereich ist deckungsgleich mit dem der Gestaltungssatzung.

### Abweichung

Abweichungen von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung sind mit Begründung in Ausnahmefällen möglich. Diese sind vorab mit dem Sanierungsberater und der Stadt Marktbreit abzustimmen. Eine Abweichung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung wird vom Stadtrat/Bauausschuss per Beschluss erteilt.

## **§ 3 GELTUNGSBEREICH**

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die Gestaltungssatzung entspricht dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Zentrum dessen ist der historische Stadtkern von Marktbreit einschließlich der Stadtmauer. Der nachfolgende Abgrenzungsplan ist Bestandteil der Satzung.

### Sachlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich umfasst baugenehmigungspflichtige, nicht-baugenehmigungspflichtige und anzeigenpflichtige Maßnahmen. Die Satzung gilt insbesondere für die

- Errichtung, Änderung, Instandsetzung von baulichen Anlagen oder Teilen davon
- Gestaltung von privaten Freiflächen sowie Einfriedungen und Stützmauern



- Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen nach Art. 57 BayBO (Ausnahmen von der Genehmigungspflicht).

## § 4 FESTSETZUNGEN

### BAUKÖRPER

#### 1.1 Raumkante

Die für die Altstadt von Marktbreit typischen Raumkanten sind zu erhalten. Neue Gebäude müssen diese Raumkante aufnehmen, also an der Straßenkante errichtet werden.

Bauten dürfen nicht durch Vor- und Rücksprünge zergliedert werden, sondern sind als kompakter Baukörper auszubilden.

Das Zusammenziehen benachbarter Einzelbaukörper in der Straßenfront oder im Dach ist nicht erlaubt.

Lagerräume, Garagen und sonstige untergeordnete Gebäude müssen sich grundsätzlich dem Hauptbau in ihrer Höhenentwicklung unterordnen.

#### 1.2 Anbauten

Nachträgliche Anfügungen an Gebäude (Balkon, Terrasse, Loggia, Wintergarten, ...) sind an der straßenzugewandten Fassadenseite nicht zulässig. Von den Gebäudeecken zum öffentlichen Raum müssen nachträgliche Anfügungen mindestens 2,00 m Abstand aufweisen.

#### 1.2 Balkone, überdachte Freisitze

Zur Überdachung von Balkonen im Obergeschoss oder Dachterrassen auf Flachdächern dürfen ausschließlich Markisen (Korbmarkise, Fallarmmarkise) oder Sonnensegel verwendet werden.

### DACHGESTALTUNG

#### 2.1 Form, Neigung

Dächer von Hauptgebäuden und Scheunen sind als Sattel-, Mansard-, Halbwalm- oder Vollwalmdach mit mittigem First und mindestens 42° Dachneigung auszubilden. Historische Sonderdachformen sind zu erhalten.

Nebengebäude sind mit einem Sattel- oder Pultdach mit 30-50° Neigung auszubilden. Bis zu einer Breite von 6,0 m dürfen Nebengebäude auch mit einem flacher geneigten Pultdach, mindestens jedoch 25° Neigung, ausgestattet sein.

Flachdächer sind bei untergeordneten, eingeschossigen Nebengebäuden mit einer Grundfläche bis 40 m<sup>2</sup> erlaubt, wenn die Gebäude im Grundstücksinneren gelegen und vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Flachdächer können als Dachterrasse genutzt werden, wenn sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar und im öffentlichen Baurecht zugelässig sind.

#### 2.2 Dacheindeckung

Dächer müssen mit naturroten bis rotbraunen Tonziegeln gedeckt werden. Dachziegel mit einfacher, nicht glänzender Engobe sind erlaubt, glasierte oder mehrfach engobierte Ziegel hingegen sind nicht zulässig. Historische Sondereindeckungen (z.B. Naturschiefer) sind zu erhalten.

#### 2.3 Dachüberstand



Dächer dürfen einen Dachüberstand am Ortgang bis max. 20 cm und an der Traufe bis max. 30 cm (ohne Dachrinne) besitzen. Es sei denn, eine Abweichung ist durch die Nutzung historisch begründet (z.B. bei Scheunen zum Unterstellen)

## 2.4 Kniestock

Bei Neubauten oder bei Erneuerung des Dachstuhls ist ein Kniestock von bis zu 0,75 m, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden bis Schnittpunkt Außenwand – Sparren an der Innenseite der Drempelwand, erlaubt.

# DACHAUFBAUTEN

## 3.1 Gauben

Es sind Schlepp-, Walm-, Sattel- oder flach geneigte Gauben in stehendem Format (höher als breit) möglich. Pro Dach darf jedoch nur eine Gaubenart verwendet werden.

Gauben müssen in Lage und Größe auf die Proportion des Hauptdaches und des gesamten Gebäudes abgestimmt werden.

Der Abstand der Dachgauben zu First und Traufe muss mindestens zwei Ziegelreihen betragen, zum Ortgang mindestens 1,25 m.

Die Gesamtbreite aller Gauben zusammen darf maximal 40% der Firstlänge des Daches aufweisen.

Die Außenbreite der Einzelgauben darf jeweils max. 1,60 m betragen.

Gauben können verputzt, verschiefert oder mit einer senkrechten Holzschalung verkleidet werden. Zulässig ist auch eine Verkleidung mit beschichtetem Metall. Dieses ist in Farbe und Detail mit dem sanierungsbeauftragten Büro, der Stadt und der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Dachgaubenfenster sind im stehenden Format einzubauen.

## 3.2 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind lediglich bei Gebäuden der Bauzeit nach 1945 zulässig. Sie sind auf der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Traufseite oder bei giebelständigen Gebäuden nach den ersten 2,0 m der Traufseite anzubringen.

Die Gesamtbreite aller Dachflächenfenster darf maximal ein Drittel der Firstlänge des Daches aufweisen.

Bei der Montage mehrerer Dachflächenfenster müssen diese in einer Höhe auf dem Dach und mit dem gleichen Abstand zueinander angeordnet werden.

Dachflächenfenster müssen ein einheitliches und stehendes Format (höher als breit) aufweisen. Zulässig sind Fenster mit einer Maximalbreite von 1,0 m und einer Maximalhöhe von 1,60 m (jeweils Außenkante Rahmen).

Die Materialfarbe des Eindeckrahmens ist dem Dach anzupassen. Dachflächenfenster müssen aus Holz oder Holz-Alu sein.

Kleine Dachausstiegsluken für den Kaminkehrer sind auch bei Gebäuden aus der Bauzeit vor 1945 bis zu einer Größe von 0,50 x 0,80 cm zulässig.

Außen aufgesetzte Rollläden sind nicht zulässig.

## 3.3 Zwerchhaus

Pro Dachseite darf ein Zwerchhaus errichtet werden. Die Außenbreite des Zwerchhauses darf max. drei Sparrenfelder (ca. 3,0 m) betragen. Gleichzeitig darf es nicht breiter als 1/3 der Trauflänge sein. Der First des Zwerchhauses muss mindestens zwei Ziegelreihen unter



dem First des Haupthauses liegen. Die Gesamtbreite aus Zwerchgiebel und Gauben darf nicht mehr als die Hälfte der Firstlänge des Gebäudes betragen.

### **3.4 Rinnen und Fallrohre**

Dachrinnen, Verwahrungen und Fallrohre sind mit dem üblichen Material (Kupfer, (Titan-)Zink, pulverbeschichtetes Metall) handwerklich auszuführen.

### **3.5 Schornsteine**

Schornsteine und Abgasleitungen sind am First oder in Firstnähe über Dach zu führen. Abgasleitungen sind der Farbe der Dacheindeckung anzupassen.

Kamine sind gemauert, verputzt oder mit Kupfer bzw. Naturschiefer verkleidet erlaubt. Zulässig ist eine Verkleidung aus beschichtetem Metall. Diese ist in Farbe und Detail mit dem sanierungsbeauftragten Büro abzustimmen. Unzulässig ist die Verkleidung mit glänzendem Metall.

Außenschornsteine sind an der straßenzugewandten Fassadenseite nicht zulässig. Von den Gebäudeecken zum öffentlichen Raum müssen sie des Weiteren 2,0 m Abstand aufweisen.

### **3.6 Haustechnische Anlagen**

Haustechnische Anlagen wie beispielsweise Wärmepumpen und Klimaanlagen sind nur im vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbaren Bereich zulässig.

### **3.7 Thermische Solaranlagen**

Thermische Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig. Für thermische Solaranlagen, die vom öffentlichen Raum einsehbar sind, sind im Einzelfall denkmalverträgliche Lösungen in Abstimmung mit der Stadt, der zuständigen Denkmalschutzbehörde und dem sanierungsbeauftragten Büro zu erarbeiten.

### **3.8 Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen)**

Für die Anordnung und Gestaltung von PV-Anlagen, die vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind, gilt:

Module sind in geschlossenen, rechteckigen, nicht unterbrochenen Feldern dachflächenparallel (mit technisch möglichem Minimalabstand) oder dachflächenbündig anzubringen. Zu Traufe und First ist ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten, zum Ortsgang 1,25 m. Pro Dachseite sind maximal zwei Modulfelder möglich.

Die Module inkl. (Unter-)Konstruktion müssen eine matte, tiefdunkle (sog. Full-Black Module) oder eine der Dacheindeckung farblich angepasste Oberfläche ohne Binnenstruktur/ ohne weißen Hintergrund haben. Die Paneele sind rahmenlos oder mit einem, der Modulfarbe gleichen Rahmen zu wählen. Empfohlen wird die Verwendung von roten Modulen.

PV-Ziegel können ebenfalls eingesetzt werden. Diese sind farblich an die umgebende Ziegelfarbe anzupassen.

Von Seiten der zuständigen Denkmalschutzbehörde können bei Einzeldenkmälern und ortsbildprägenden Gebäuden zusätzliche Anforderungen an die äußere Erscheinung von PV-Modulen erforderlich werden.

Für PV-Anlagen, die vom öffentlichen Raum einsehbar sind, sind im Einzelfall denkmalverträgliche Lösungen in Abstimmung mit der Stadt, der zuständigen Denkmalschutzbehörde und dem sanierungsbeauftragten Büro zu erarbeiten. Mindestens jedoch gelten für einsehbare Anlagen die oben beschriebenen Anforderungen.

Balkananlagen sind nur dann zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind. Für die äußere Erscheinung der Module gelten oben beschriebene Festsetzungen.

### **3.9 Vordächer**



Vor- und Kragdächer zum Schutz von Eingängen sind beschränkt auf eine maximale Ausladung von 1,0 m und eine Breite entsprechend des darunter liegenden Eingangselements. Als Material unzulässig sind Kunststoff und glänzende Metalle.

## FASSADE UND GLIEDERUNG

### Grundsätzlich:

Die ortstypischen Gestaltungselemente von Marktbreit stehen von jeher in Bezug zu den naturräumlichen, städtebaulichen und sozialen Gegebenheiten der Stadt. Gestaltung, technische Ausführung und beheimatetes Handwerk beeinflussen sich gegenseitig. Die traditionellen Bauformen orientieren sich stets an funktionalen Gesichtspunkten. Das Baumaterial stammt aus der unmittelbaren Umgebung, da lange Anfahrtswege zu kostspielig waren. Lediglich die städtischen Sondergebäude wie etwa Gasthäuser, Kirchen und Schloss sind reicher verziert und mit teureren Materialien ausgestattet. Dennoch dominiert bei allen öffentlichen und privaten Gebäuden eine klare Formensprache gegenüber einer allzu großen Vielfalt an Material und Form (keine unnötigen Schnörkeleien).

Die in Marktbreit überwiegend verwendeten Baustoffe sind:

- Kalkstein: Fassaden, Einfriedungen, Befestigung der Straßen und Hofräume
- Sandstein: Fenster- / Türgewände, Ecklisenen, Pfeiler von Toren und Pforten
- Holz: Fachwerk, Dachstuhl, Tore, Türen, Fenster

Muschelkalk ist dabei das meist verwendete Material. Zahlreiche, unverputzte Fassaden mit Muschelkalk-Sichtmauerwerk sind für Marktbreit ortsbildprägend.

### 4.1 Gesamtbild

Die Fassade ist nach Material, Struktur und Farbe als Einheit zu betrachten. Die Geschosse müssen zueinander Bezug nehmen.

### 4.2 Gliederungen

Historische Auskragungen, vorspringende Bauteile oder Fassadenelemente, die der Bauzeit des Gebäudes entstammen, sind, auch bei einer Sanierung, sichtbar zu erhalten.

Gliederungselemente ohne Bezug zur Konstruktion sind nicht erlaubt (Fachwerkattrappen, Zierputze etc.).

Vor- bzw. Rücksprünge sind nur für Gesimse, Tür-, Fenster- und Torgewände zulässig. Heiligenfiguren, Inschriftentafeln und ähnliche Sonderelemente sind zu erhalten.

### 4.3 Sockel

Sockel sind mit Naturstein zu gestalten (Verblendung nicht zulässig), alternativ zu verputzen. Sofern der Sockel aus Naturstein ist, ist dieser steinsichtig zu belassen.

### 4.4 Putz und Anstrich

Die Fassaden von Gebäuden sind feinkörnig verputzt (max. 3 mm Körnung) herzustellen. Historische Fachwerke und Natursteinfassaden sind zu erhalten.

Die Fassaden von Anbauten und Nebengebäuden können zudem mit Holz verkleidet werden. Es dürfen nur heimische Holzarten in senkrechter, einfacher Form angebracht werden. Fassadenanstriche sind homogen und ohne Muster auszuführen.

Farbigkeiten für Fachwerk, Faschen und Gewände sind passend zur Fassadengestaltung zu wählen und sollten sich von der Wandfarbe abheben.

Das zulässige Farbspektrum besteht aus erdig-bunten und hellen Farben, um die Lebendigkeit der Altstadt zu erhalten (s. nachfolgende Farbpalette als Orientierung).

Die Farbgebung ist vorab mit dem sanierungsbeauftragten Büro und der Unteren Denkmalschutzbehörde/BLfD vorab abzustimmen (kostenfreie Beratung).



Nicht zulässig sind grelle oder glänzende Farben sowie für die Altstadt untypische Farben und Farbkombinationen (z. B. anthrazit/weiß).

#### **4.5 Fassadendämmung**

Bei Gebäuden vor 1945 ist eine energetische Fassadensanierung mittels Innenwanddämmungen und/oder Wärmedämmputzen auszuführen.

Bauteile, die das Gebäude prägen, sind sichtbar zu erhalten (z.B. Gewände, Gesimse etc.). Die Nachstellung der Gewände o.ä. aus Kunststoff ist nicht erlaubt.

### **FASSADENÖFFNUNGEN**

#### **5.1 Anordnung**

Wandöffnungen (Fenster, Türen, Tore) sind so anzuordnen, dass die Fenster in den einzelnen Geschossen Bezug zueinander nehmen.

Der Anteil der Wandfläche muss gegenüber der Fensterfläche überwiegen. An den straßenabgewandten Gebäudeseiten, die sich zu Hofbereichen orientieren, sind größere Öffnungen möglich. Das stehende Wandöffnungsformat ist aber auch hier zu wahren.

Alle Wandöffnungen müssen zu den Gebäudeecken mindestens 0,90 m Abstand halten.

Doppelfenster müssen eine Pfostenbreite von mindestens 0,14 m aufweisen.

Fenster und Fenstertüren sind in ihrem Format als klar stehende Rechtecke (Höhe > Breite) auszubilden.

Fenster ab einer lichten Breite der Laibung von 0,90 m und Fenstertüren ab einer lichten Breite der Laibung von 1,00 m müssen zweiflügelig mit konstruktiver Teilung ausgeführt werden.

#### **5.2 Material und Farbigkeit**

Fenster und Fensterrahmen sind in Massivholz zu fertigen.

Bei Gebäuden, die nicht stadtbildprägend oder als Einzeldenkmal eingetragen sind, sind ausnahmsweise Kunststofffenster zulässig (nicht förderfähig), sofern es sich um flächenversetzte Fenster mit Wetterschenkel, schlanken Profilen und einer maximalen Stulpbreite von 12 cm handelt. (Bei einem flächenversetzten Fenster ist der Fensterrahmen nach innen versetzt, so dass an der Außenseite des Fensters zwischen Blendrahmen und Fensterrahmen eine Kante vorhanden ist.)

Türen, die vom öffentlichen Raum einsehbar sind, sind in Massivholz zu fertigen. In nicht einsehbaren Bereichen sind auch Türen aus beschichtetem Aluminium zulässig.

Fenster, Fensterrahmen und Türen sind in weißen bzw. hellen Farben zu gestalten. Sofern ein Grauton verwendet werden soll, ist ein warmer Grauton zu wählen, nicht dunkler als RAL 7044. Holzfenster und -türen können zudem auch naturbelassen sein. Der Farnton RAL 9016 ist nicht zulässig. Haustüren können zusätzlich auch in einer erdig-bunten Farbe gestaltet sein.

#### **5.3 Gewände, Faschen**

Bestehende Fenster- und Türgewände sind zu erhalten. Sofern keine Gewände vorhanden sind oder ausgeführt werden, sind um Fenster und Türen Putzfaschen auszubilden. Diese sind durch eine feinere Putzstruktur (z. B. gefilzt) von der übrigen Fassadenstruktur abzusetzen. Zudem sind sie farblich von der übrigen Fassade abzuheben. Die Breite der Faschen ist an der Entstehungszeit des Gebäudes zu orientieren.

#### **5.4 Schaufenster**



Schaufenster müssen ebenfalls ein stehendes Format (deutlich höher als breit) aufweisen. Die Verglasung der Schaufenster darf nicht bündig in der Fassadenflucht liegen, sondern muss eine Laibung von mind. 10 cm aufweisen.

Schaufenster und -rahmen sind entweder aus Holz oder als nicht glänzende Metallprofile auszubilden.

### **5.5 Fensterläden, Rollläden**

An allen Gebäuden sind hölzerne Klapp- oder Schiebeläden erlaubt. An Bestandsgebäuden aus der Bauzeit nach 1945 sind zusätzlich Rollläden möglich. Nachträglich angebrachte Rolladenkästen sind so anzubringen, dass sie nicht über die äußere Fassadenflucht hinausstehen. Die Farbigkeit der Rolladenkästen ist vorab abzustimmen.

Bei Neubauten sind Rolladenkästen zwingend zu überputzen.

### **5.6 Garagentore**

Garagentore sind als zweiflügelige Dreh-, Schwing- oder Schiebetore mit vertikaler Gliederung auszuführen. Zusätzlich sind auch senkrecht strukturierte Sektionaltore erlaubt.

Im nicht einsehbaren Grundstücksinneren sind zudem horizontal gegliederte Sektionaltore möglich.

Einsehbare Garagentore sind entweder aus Massivholz oder als Stahlrahmenkonstruktion mit massiver, vertikaler Holzbrettverschalung zulässig.

Garagentore dürfen max. 3,00 m breit und 2,50 m hoch sein.

Bei Mehrfachgaragen muss ein massiv gemauerter Zwischenpfeiler von mind. 0,30 m vorhanden sein.

Neben den Garagentoren sind auch Scheunentore oder sonstige weitere Tore in Holz mit senkrechter Gliederung auszuführen. Scheunentore im nicht einsehbaren Bereich dürfen darüber hinaus als Sektionaltore ausgebildet werden.

Carports sind als schlanke Holzständer- oder pulverbeschichtete Stahlkonstruktionen mit einer Maximalbreite von 2,75 m im Grundstücksinneren zulässig.

## **WERBEANLAGEN**

### **7.1 Gestaltung**

Grundsätzlich sind Schriften und Zeichen, die auf den Putz aufgemalt sind, sowie aufgesetzte Einzelbuchstaben, Zeichen und Ausleger möglich. Ebenfalls zulässig sind flächige Schilder bis zu einer Größe DIN A3.

Für jede Einrichtung ist eine Werbeanlage pro Fassadenseite erlaubt. Handwerklich gestaltete Ausleger werden nicht angerechnet.

### **7.2 Größe**

Die Schriftgröße darf 40 cm nicht überschreiten. Die Länge der Werbeanlage darf max. 2/3 der Gebäudeseite sein. Werbezeichen auf der Fassade sind bis max. 0,4 m<sup>2</sup> zulässig.

### **7.3 Ausleger**

Ausleger dürfen einschließlich der Befestigung max. 1,20 m weit auskragen und max. 1,50 m hoch sein.

### **7.4 Schaukästen / Automaten**

Schaukästen dürfen bis 20 cm über die Gebäudefront hervorstehen und eine Gesamtfläche von 0,6 m<sup>2</sup> betragen.

Pro Fassade ist jeweils nur ein Schaukasten möglich.



## 7.5 Material

Für alle Werbeanlagen sind hochglänzende Materialien nicht erlaubt. Kunststoff als Material ist nur dann zulässig, wenn beispielsweise eine vollständige Folierung erfolgt und das Trägermaterial Kunststoff nicht mehr sichtbar ist.

## EINFRIEDUNGEN

### 8.1 Mauern

Historische Mauern sind mit ihren Sockeln, Gliederungen, Abdeckungen und Zieraufsätze zu erhalten. Mauern sind in Naturstein (unverputzt) oder als verputztes Mauerwerk auszuführen. Betonmauern sind nur in Ausnahmefällen zulässig, sofern sie handwerklich gefertigt/bearbeitet sind (z.B. Stampfbeton, scharrierter Beton, ...).

### 8.2 Hoftor / Hoftür

Hoftore sind aus Holz mit senkrechter Lattung oder aus Stahl mit senkrechter Gliederung in handwerklicher Ausführung als zweiflügelige Dreh- oder Schiebetore herzustellen.

Ebenfalls zulässig sind Holztore mit innenliegender Stahlrahmenkonstruktion.

An historischen Toranlagen darf nur Massivholz verwendet werden. Massive historische Torpfeiler und Toranlagen sind zu erhalten.

### 8.3 Zäune

Abgrenzungen durch Zäune sind ausschließlich aus Holz oder Metall mit senkrechten Latten bzw. Stäben herzustellen. Nicht zulässig sind insbesondere auch Stabmattenzäune und sonstige industriell gefertigte Zaunanlagen.

### 8.4 Geländer

Unter die Kategorie Geländer fallen alle Arten von Balkongeländern, Geländer an Hauseingängen und Treppen im Freibereich.

Geländer sind schlicht zu gestalten. Zulässig sind Holz- oder pulverbeschichtete Metallgeländer mit senkrechten Stäben.

Nicht zulässig sind flächige, horizontale oder diagonale Gliederungen sowie Folierungen, (Ornament-)Glas, Kunststoff oder Bastmatten.

## FREIFLÄCHEN\*

*\*Für private Freiflächen können nach BayBO keine verbindlichen Festsetzungen getroffen werden. Die nachfolgende Erläuterung kann deshalb lediglich als Empfehlung verstanden werden und ist nicht Teil der Gestaltungssatzung. Sofern eine Förderung nach dem Kommunalen Förderprogramm in Anspruch genommen wird, sind die Empfehlungen jedoch zu beachten.*

*Aufgrund der dichten Bebauung in der Altstadt sind private Freiflächen ein besonderes Gut, das einen wohltuenden Ausgleich zur dichten Bebauung bildet.*

*Innerhalb der Stadtmauer sind nur vereinzelt Grünelemente in Form von Gärten, als Hofbaum und in Form von Fassadenbegrünung vorhanden.*

*In den Höfen und Gärten sollten ausschließlich heimische und standortgerechte Pflanzenarten Verwendung finden, da sie direkten Nutzen für Mensch und Tier bringen.*

*Vorgärten sind in Marktbreit kaum vorhanden.*

*Aus ökologischen Gründen sollten Freiflächen nur im unbedingt notwendigen Bereich versiegelt werden. Zufahrten und Hofräume sollten, wenn überhaupt, mit altstadtgerechtem*



Natursteinpflaster (z. B. Kalksteinpflaster), mit einem wertigen, oberflächenvergütetem Betonpflaster oder einer wassergebundenen Decke befestigt werden.

## § 5 ABWEICHUNGEN

Von den Vorschriften dieser Satzung können von der Stadt Marktbreit unter Voraussetzung des Art. 63 BayBO Abweichungen gewährt werden, wenn das Ziel der Satzung, das Stadtbild zu erhalten, nicht beeinträchtigt wird.

## § 6 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Wer dieser Satzung zuwiderhandelt, kann nach Art. 79, Abs. 1 Nr. 1 BayBO mit einer Geldbuße belegt werden. Die Höhe der Geldbuße bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalls. Sie kann gem. Art. 79 Abs. 1 BayBO bis zu 500.000 Euro betragen.

## § 7 IN-KRAFT-TREten

Diese Satzung tritt am 01.07.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung in der Fassung der 1. Änderung vom 18.03.2025 außer Kraft.

Marktbreit, den 05.06.2025  
STADT MARKTBREIT



Harald Kopp  
Erster Bürgermeister

### Bekanntmachungsvermerk

Vorstehende Satzung wurde am 05.06.2025 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Marktbreit zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Amtstafeln der Stadt Marktbreit mit OT Gnödstadt hingewiesen. Die Anschläge wurden am 10.06.2025 angeheftet und am 04.07.2025 wieder abgenommen.

Marktbreit, 07.07.2025  
STADT MARKTBREIT



Harald Kopp  
Erster Bürgermeister