

Die Stadt Marktbreit erlässt auf Grund des Art. 91 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 sowie Abs. 2 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 folgende Satzung:

## **Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Altortsbereich des Stadtteils Gnodstadt der Stadt Marktbreit**

### **§ 1**

#### **Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für den Bereich des Altortes des Stadtteils Gnodstadt. Die Grenze des Geltungsbereiches wird in einem Lageplan des Büros MOSER + ROTT; Architektur und Städtebau, Nördlingen, in der Fassung vom 10.2.2000, der Bestandteil dieser Satzung ist, festgelegt. Die Satzung gilt für bauliche Anlagen aller Art.

### **§ 2**

#### **Allgemeines**

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und in Stand zu halten, dass sie nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe auf den historischen Charakter, die Eigenart und die städtebauliche Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung, des Straßen- oder Platzbildes und des Altortgefüges Rücksicht nehmen. Sie sind nach Maßgabe der folgenden Vorschriften zu gestalten.

### **§ 3**

#### **Parzellenstruktur**

Die überlieferten Grundstücksgrenzen müssen durch die Baukörpererstellung, durch die Einfriedung sowie die Freiflächengestaltung anschaulich bleiben.

### **§ 4**

#### **Dachlandschaft**

(1) Der einheitliche, aus der Geschichte überlieferte Gesamteindruck der Dachlandschaft ist in Form und Farbton zu erhalten.

(2) Als Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung über 42° zugelassen.

(3) Für landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebsgebäude sowie für von der Straße aus nicht sichtbare erdgeschossige Anbauten und Nebengebäude einschließlich Garagen können Abweichungen zugelassen werden.

(4) Die Dächer mit einer Dachneigung über 42° sind mit einer naturroten bis rotbraunen kleinmaßstäblichen Schuppendeckung einzudecken.

(5) Für die Eindeckung landwirtschaftlicher und gewerblicher Betriebsgebäude sowie für die Eindeckung von der Straße aus nicht sichtbarer erdgeschossiger Anbauten, Nebengebäude und Garagen, können auch andere Deckungsmaterialien verwendet werden, sofern sie sich harmonisch in die nähere Umgebung einfügen.

(6) Ortgang und Traufe sind entsprechend dem historischen Bestand der Umgebung auszubilden: Bei Mauerwerksbauten gemauert und profiliert, bei Fachwerkbau-

ten in Holzkonstruktion (Windbrett am Ortgang, Traufbrett an der Traufe).

Die Dachvorsprünge für Wohngebäude dürfen am Ortgang höchstens 0,20 m und an der Traufe höchstens 0,40 m betragen.

(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 zulässig.

(2) Die Gauben müssen in der Ansicht stehendes Format haben. Die Höhe der Dachgauben, gemessen vom Dachaustritt bis Unterkante Gaubeneindeckung darf nicht größer als 1,50 m sein. Die Breite darf im Außenmaß 1,30 m nicht übersteigen. Mehrere Einzelgauben einer Dachseite müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m voneinander haben.

(3) Der Abstand der Dachgauben von den Dachenden muss, gemessen an der Traufe, mindestens betragen:

- ▶ bei Satteldächern 2,40 m
- ▶ bei Walmdächern 3,60 m.

(4) Mehrere Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Gesamtbreite 1/3 der zugeordneten Trauflänge des Gebäudes nicht überschreitet.

(5) Abweichend davon sind größere Gauben mit 2 und mehr Fenstern zulässig, wenn sie sich in die Dachlandschaft einfügen.

Dacheinschnitte (sog. Negativgauben) sind nicht zulässig.

(6) Für die Eindeckung der Dachgauben gilt § 4 entsprechend.

(7) Liegende Dachfenster sind grundsätzlich nur dann zulässig, wenn denkmalpflegerische Belange nicht entgegenstehen.

Für Gebäude, die nicht Baudenkmal im Sinne des Art. 1 Abs. 2 DSchG sind, gilt: Liegende Dachfenster bis max. 0,35 m<sup>2</sup> Fläche sind allgemein zulässig. Bis 1 m<sup>2</sup> sind liegende Dachfenster zulässig, wenn sie von öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind. Je 30 m<sup>2</sup> Dachfläche ist ein liegendes Dachfenster zulässig. Zur Straße hin dürfen im ersten Dachgeschoss nur Dachgauben eingebaut werden.

## **§ 6 Fassaden**

(1) Die Außenwände sind zu verputzen. In der Regel ist Kalkmörtel oder Kalkzementmörtel als Glattputz traditioneller, handwerklicher Verarbeitung mit abgeriebener Oberfläche vorzusehen. Gemusterte, dekorative, modische Putzarbeiten und Verkleidungen aller Art sind nicht gestattet. Außendämmung der Fassaden ist zugelassen, wenn die Außenseite der Wärmedämmung mit einem Oberputz versehen ist.

(2) Abweichend davon sind Außenwände und Sockelverkleidungen aus heimischem Naturstein (Sandstein/Muschelkalk – nicht poliert) zugelassen.

(3) Gliedernde Elemente wie Gesimse, Erker, Balkone etc. sind nur zulässig, so weit sie dem Baustil, den Maßverhältnissen der Fassade und der Umgebung entsprechen.

(4) Vorhandenes Sichtfachwerk muss freigehalten werden.

Verputztes oder verkleidetes Fachwerk kann dann freigelegt werden, wenn es nach Material und Verarbeitung als Sichtfachwerk geeignet ist und die Verkleidung nicht historische Gründe hat.

(5) Außenstufen und –treppen dürfen nur in heimischem Naturstein oder Beton in gestockter oder scharrierter Bearbeitung hergestellt werden.

## **§ 7 Farbe**

(1) Bei Anstrichen an Außenfassaden sind Farben in den für das Ortsbild charakteristischen Tönen zu verwenden. Grelle, glänzende Farben sowie Volltonfarben sind nicht zulässig.

(2) Die Stadtverwaltung, die untere Bauaufsichtsbehörde sowie der Ortsplaner sind zur Farbbestimmung hinzuzuziehen.

(3) Bei im Straßenraum wirksamen Gebäuden sind für die Entscheidung über die farbige Behandlung der Fassade sind mehrere großflächige Farbmuster an der straßenseitigen Außenwand bzw. auf Farbtafeln anzubringen.

## **§ 8 Fenster**

(1) Die Anzahl und die Größe von Wandöffnungen sowie ihre Anordnung müssen sich an dem Vorbild der überlieferten Fassadengestaltung orientieren. Die Formate der Fensteröffnungen sind in Anlehnung an die überlieferte Bauweise hochrechteckig auszubilden, wobei das Verhältnis von Breite zu Höhe von 4 : 5 einzuhalten ist.

(2) Fensterteilungen sind zu erhalten. Bei Neubauten und bei Fenstererneuerungen sind Unterteilungen der Fenster vorzuse-

hen, die den Proportionen der Gesamtfassade entsprechen.

Im Einzelnen gilt folgendes:

- Fenster bis 0,75 m lichter Breite können einflügelig hergestellt werden
- Fenster über 0,75 m bis 1,15 m lichter Breite sind zweiflügelig oder einflügelig mit einer eingezinkten senkrechten Sprosse in der Fenstermitte (mindestens 50 mm breit) herzustellen.
- Fenster über 1,15 m bis 1,40 m lichter Breite sind zweiflügelig herzustellen.
- Größere Fenster, auch Fenstertüren, sind in maßstäblich entsprechender Teilung zu gliedern.

Die waagerechte Teilung der Fenster ist so durchzuführen, dass sich ein harmonisches Gesamtbild ergibt.

(3) Fensterstöcke, Fensterrahmen und Sprossen sind handwerksgerecht aus einheimischen Holzarten herzustellen. Zwischen den Scheiben liegende Sprossen sind nicht zulässig.

Abweichend davon sind auch Fenster aus weißem Kunststoff und weiße Fenster in Holz- Alu- Konstruktion zugelassen, sofern sie ähnlich wie Holzfenster gestaltet sind (z. B. durch Verwendung ähnlicher Profile) und denkmalpflegerische Gesichtspunkte dem nicht entgegenstehen.

(4) Als Fensterverglasung ist Klarglas zu verwenden. Strukturglas, Buntglas, sog. Antikglas, Spiegelglas, gewölbte Gläser und Glasbausteine sind nicht zulässig. Abweichungen sind zulässig, soweit die Fenster nicht in das Straßenbild einwirken oder einen historischen Bezug zum Gebäude besitzen.

(5) Fensterstock und –flügel sind in weißem oder hellem Farbton zu streichen. Abweichend davon sind andere Farbtöne zulässig, wenn sie sich in die nähere Um-

gebung und in die Farbgebung des Gebäudes einfügen.

### **§ 9 Schaufenster**

(1) Der Einbau von Schaufenstern ist nur im Erdgeschoss zulässig. Übereckschaufenster in Außenwänden sind nicht zulässig.

(2) Schaufenster sind grundsätzlich in der Form stehender Rechtecke, mindestens jedoch in quadratischer Form auszuführen. Abweichungen können zugelassen werden, wenn sie sich dem Maßstab des Gebäudes einfügen.

(3) Mauerpfeiler zwischen Schaufenstern oder zwischen Schaufenstern 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) Schaufensterkonstruktionen sind aus einheimischen Holzarten in hellem Farbton herzustellen. Abweichend davon können Metallkonstruktionen in weißem Farbton zugelassen werden, wenn sich das Schaufenster harmonisch in die nähere Umgebung einfügt.

(5) Schaufenster müssen eine Brüstung (Höhe ab Oberkante angrenzende Verkehrsfläche) von im Mittel mindestens 0,50 m erhalten.

(6) Als Verglasung ist Klarglas zu verwenden.

### **§ 10 Tore und Außentüren**

(1) Bei Toren und Außentüren sollen die Formensprache und Gliederung der noch vorhandenen historischen Tore und Au-

ßentüren in der Umgebung als Vorbild dienen.

(2) Tore und Außentüren, die vom Straßenraum sichtbar sind, sind in Holzkonstruktion aus einheimischen Holzarten (z. B. Kiefer, Fichte, Eiche) auszuführen. Glasfüllungen sind maßstäblich zu gliedern.

(3) Eingangstüren von Läden und sonstigen Geschäftsbauten sind in Angleichung an Schaufenster gem. § 9 zu gestalten.

(4) Steinpfostentore und hölzerne Hoforanlagen, die historisch überliefert sind, sind zu erhalten.

### **§ 11 Rollläden, Jalousetten**

(1) Außen liegende Rollläden und Jalousetten sind nicht zulässig; es sei denn, sie werden putzbündig angebracht und sie sind im geöffneten Zustand nicht sichtbar und denkmalpflegerische Gesichtspunkte stehen nicht entgegen.

(2) Die Farbe ist auf das Gesamtkonzept der Fassadengestaltung abzustimmen.

### **§ 12 Wintergärten**

Die Errichtung von Wintergärten sowie Glasbauten sind zulässig, wenn sie sich im Maßstab den Hauptgebäuden unterordnen und vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.

### **§ 13 Nutzung der Sonnenenergie**

Der Einbau von Solarzellen und Fotovoltaikanlagen in die Dachfläche zur Nutzung von Sonnenenergie ist grundsätzlich zulässig, soweit denkmalpflegerische Belange und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

## **§ 14 Parabolantennen**

(1) Parabolantennen sind ohne Werbung zulässig.

(2) Die Farbe der Parabolantenne ist der Farbe des Anbringungsortes (Dach, Fassade u. Ä.) anzupassen.

## **§ 15 Einfriedungen**

(1) Einfriedungen, die vom Straßenraum sichtbar sind, sind als Mauern in einer Mindesthöhe von 1,30 m zu errichten, gemäß § 6 zu verputzen bzw. in heimischem Naturstein auszuführen. Zur Abdeckung dürfen nur Dachziegel oder heimischer Naturstein verwendet werden.

(2) Als Einfriedung sind auch handwerklich gefertigte Metallgitter aus senkrechten Stäben oder Holzzäune aus senkrechten Holzteilen mit einer Mindesthöhe von 1,20 m zulässig).

## **§ 16 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke**

(1) Gärten und Höfe sollen von untergeordneten baulichen Nebenanlagen freigehalten werden. Höfe und Gärten sollen vorwiegend gärtnerisch gestaltet werden. Befestigte Flächen sind auf das für die ausgeübte Nutzung notwendige Mindestmaß zu beschränken.

(2) Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sollen als wassergebundene Decke oder Schotterrasen gestaltet oder mit Natursteinpflaster oder mit natursteinähnlichem Betonpflaster befestigt werden.

(3) Ortsbildprägender Baumbestand mit Stammumfang > 60 cm ist zu erhalten. Sollten ortsbildprägende Bäume aus triftigem Grund beseitigt werden müssen, ist eine Ersatzpflanzung auf dem Grundstück oder in der unmittelbaren Nähe vorzunehmen.

## **§ 17 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.

## **§ 18 Befreiung**

Von den Bestimmungen dieser Satzung kann Befreiung erteilt werden, wenn

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. städtebauliche Gründe die Abweichung von den Bestimmungen ver-

langen oder das Festhalten an den Bestimmungen dieser Satzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte für den Bauherrn führen würde.

### **§ 19 Ordnungswidrigkeiten**

Nach Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 der Bayer. Bauordnung – BayBO – i. d. F. v. 27.8.97 (BayGVBl. S. 433) kann mit Geldbuße bis zu 1.000.000 DM belegt werden, wer

gegen die in den §§ 2 bis 17 festgelegten Gestaltungsvorschriften zuwiderhandelt.

### **§ 20 Inkrafttreten und Geltungsdauer**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung durch die Stadt Marktbreit in Kraft.

Marktbreit, 23.11.2000  
STADT MARKTBREIT  
Härtlein, Erster Bürgermeister

#### Bekanntmachungsvermerk

Vorstehende Satzung wurde am 23.11.2000 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Marktbreit zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Amtstafeln der Stadt Marktbreit hingewiesen. Die Anschläge wurden am 24.11.2000 angeheftet und am 19.12.2000 wieder abgenommen.

Marktbreit, 19.12.2000  
STADT MARKTBREIT  
Härtlein, Erster Bürgermeister