

S A T Z U N G

über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Altstadt Marktstef

– Gestaltungssatzung –

Präambel

Die historische Altstadt ist auf Grund ihrer Geschichte in hohem Maße der Identifikationsträger der Gesamtstadt. Die städtebauliche und architektonische Qualität, allein schon belegt durch die Zahl der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, geben der Stadt einen besonderen Erlebniswert. Bedeutung und Interesse der Allgemeinheit sind Kennzeichen des Denkmalwertes, wobei nicht nur die Bedeutung eines einzelnen Bauwerkes, sondern auch Gestalt und Struktur des gesamten Stadtgefüges einen Wert darstellen (Ensemblewert).

Im Stadtbild von Marktstef spiegeln sich die verschiedenen Stadtentwicklungsphasen mit ihren unterschiedlichen Gestaltungselementen wider: Die ehemalige Häckeranlage mit stark dörflichem Charakter zeigt sich noch im mittleren Bereich der Hauptstraße und Herrnstraße. Der südliche Bereich zeigt regelmäßig ausgeformte Baublöcke mit geschlossener Straßenrandbebauung. Besonders prägend ist hierbei der Ansbacher Spätbarock mit seinen schlichten und eher streng wirkenden klassizisierenden Formen. Als Folge der Hafenanlage entstanden regelmäßig parzellierte Quartiere mit Zeilenbebauungen kleiner Arbeiter- und Handwerkerhäuser, die ein einmaliges Zeugnis merkantilistischer Bestrebungen darstellen.

Um diesen hohen Gestalt- und Erlebniswert zu erhalten gilt es, konkret das Stadtbild betreffend, behutsame Objektanierungen unter Wahrung ihrer Bau- und Gestaltungssubstanz durchzuführen. Soweit erforderlich, müssen auch rechtliche Beschränkungen als Mittel der Gestaltungspflege eingesetzt werden. Ziel ist, die notwendigen Gestaltungsmerkmale festzulegen, umso das historisch, künstlerisch oder städtebaulich Wertvolle zu erhalten.

Städtebauliche Zielsetzungen

Aufgabe der vorliegenden Gestaltungssatzung ist der Erhalt des historischen Stadtbildes, der überlieferten Straßen- und Platzbilder sowie der Dachlandschaft. Es gilt bauliche Anlagen und Werbeanlagen so zu gestalten, dass sie sich in diese historischen Strukturen einfügen. Der Erhalt von Parzellenstrukturen, Gebäudestellungen, Blockrandbebauungen und Ausformungen von Baublöcken sollen dabei zur Bewahrung des historischen Gefüges beitragen.

Insbesondere Neubauten sollen so gestaltet werden, dass die historischen Parzellenstrukturen ablesbar und die Dimension des Baukörpers gewahrt bleiben. Es gilt den Neubau auf das benachbarte Gebäude abzustimmen und insbesondere die überlieferten Traufhöhen einzuhalten.

Neben den Hinweisen zur Gestaltung und Ausformung der Baukörper soll die Gestaltungssatzung Hinweise und Anleitung zur Gestaltung privater Freiflächen geben. Auch hier greift grundsätzlich das Anpassungsgebot: Insbesondere den Gebäuden vorgelagerte private Flächen, die direkt an den öffentlichen Raum angrenzen sollten auf die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes abgestimmt werden. Eine mögliche Entkernung, d.h. der Abriss untergeordneter, ungenutzter baulicher Nebenanlage zu Gunsten von privaten Grünflächen sollte bei einer Gestaltung der Hofräume und Gärten im Vordergrund stehen.

Natürlich kann diese Satzung nicht Regelungen für alle Detailfragen aufstellen. Generell gilt, eine Anpassung an das historisch Überlieferte und eine Suche nach individuellen Lösungen.

Zur Erhaltung und Gestaltung des Charakters des historischen Altstadtbildes erlässt die Stadt Marktstef auf Grund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 mit 5 und 7 der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO) folgende

Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Altstadt Marktstef - Gestaltungssatzung –

§ 1

Geltungsbereich

(1) Diese Satzung gilt für den gesamten Altstadtbereich der Stadt Marktstef. Der Geltungsbereich dieser Satzung entspricht der derzeit gültigen Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Altstadt Marktstef".

(2) Die Vorschriften dieser Satzung gelten für die Errichtung, Änderung und Unterhaltung von baulichen Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs.1 BayBO und die unbebauten Flächen der überbauten Grundstücke und für schützenswerte Grünflächen und Bäume.

(3) Die Vorschriften dieser Satzung gelten für genehmigungspflichtige (Art. 55 Bay-BO), und verfahrensfreie (Art. 57 BayBo) bauliche Anlagen. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bleiben von dieser Satzung unberührt.

(4) Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, wenn in Bebauungsplänen abweichende Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen enthalten sind.

§ 2

Genehmigungspflicht

(1) Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung sind die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen gemäß Art. 55 BayBO genehmigungspflichtig, soweit Art. 56 bis 58, 72 und 73 BayBO nicht anders bestimmen.

(2) Die denkmalschutzrechtliche Erlaubnispflicht für nicht baugenehmigungspflichtige Vorhaben an Baudenkmalern oder in ihrem Nahbereich sowie im Ensemble bleibt davon unberührt. Weiterhin besteht die denkmalrechtliche Erlaubnispflicht nach Art. 7 DSchG für alle Erdarbeiten im Bereich der Altstadt.

(3) Die dauernde oder vorübergehende Errichtung, Aufstellung und Anbringung sowie die wesentliche Änderung von Werbeanlagen im Sinne von Art. 57 Abs. 1 Nr.12 BayBO ist genehmigungspflichtig. Die Genehmigung für Werbeanlagen und Warenautomaten kann zeitlich begrenzt oder mit dem Vorbehalt des Widerrufs, mit Bedingungen oder Auflagen verbunden werden. Zur Ausführung und den Anforderungen wird auf den §14 Werbeanlagen hingewiesen.

(4) Bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben ist der Bauantrag bei der Verwaltungsgemeinschaft Marktbreit als Behörde der Stadt Marktstef einzureichen. Er wird der Unteren Bauaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt. In den Antragsunterlagen müssen Zustand und geplante Veränderungen der äußeren Gestalt von baulichen Anlagen und Grundstücken eindeutig dargestellt und vermaßt sein. Zur Beurteilung der Baumaßnahme durch den beauftragten Städteplaner können zur Stellungnahme benötigte relevante Unterlagen nachgefordert werden.

§ 3

Allgemeine Baugestaltung und Parzellenstruktur

Bauliche Anlagen und Werbeanlagen haben dem Art. 8 BayBO zu entsprechen. Sie sind im Übrigen nach Maßgabe der folgenden Vorschriften so zu gestalten, dass sie sich in das historische Stadtbild, das Straßen- und Platzbild und die Dachlandschaft entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen einfügen.

§ 4

Baukörper, Baumaterialien

(1) Versätze, Rücksprünge aus der Flucht, Arkaden und jede andere Form räumlich wirksamer Abweichungen von der Bauflucht sind unzulässig.

(2) Bestehende Baukörper sind entsprechend der historischen oder ortsbildcharakteristischen Vorgaben zu gestalten. Neubauten müssen sich im Typ, in den Proportionen und in der Gliederung in das Straßenbild einfügen.

(3) Sichtbare Bauteile sind generell in ortsüblicher Bauart oder mit solchem Material auszuführen, das dem Ortsüblichen in Struktur und Farbe entspricht. Entsprechende Angaben hierüber müssen bei genehmigungs- bzw. erlaubnispflichtigen baulichen Anlagen in der Baubeschreibung enthalten sein und durch Muster belegt werden.

(4) Terrassen und Balkone sind zulässig. Terrassen dürfen nicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sein. Die Gestaltung und Lage ist mit dem Städteplaner abzustimmen.

§ 5

Außenwände, Fassaden

(1) Die Außenwände sind, soweit sie nicht aus Naturstein oder Bruchsteinmauerwerk bestehen, als Putzflächen mit Farbanstrich oder eingefärbter Putz auszuführen. Fach-

werkfassaden sollen erhalten werden. Außenputzflächen außer historischen Putzen dürfen nicht stark strukturiert sein. Die Putzoberflächen sollen in gedeckten, hellen Farben gestaltet werden.

Grelle Farbtöne sind unzulässig. Die Fassadenfarbe ist mit dem Städteplaner abzustimmen.

Bei genehmigungs- bzw. erlaubnispflichtigen baulichen Anlagen sind Muster bezüglich der Materialien, Putzart und Fassadenfarbe (mindestens 1 qm) vor Ausführung anzulegen. Die Fassaden sind entsprechend dem Stadtbild vornehmlich mit Gesimsen, Faschen oder sonstigen formalen Gliederungselementen sinnvoll zu untergliedern. Vorhandene Fassadengliederungen, Gesimse etc. dürfen nicht überdeckt werden. Es dürfen hier keine grellen/ schrillen oder glänzenden Farben verwendet werden.

(2) Vorhandenes sichtbares Fachwerk ist freizuhalten und bei Umbauten zu erhalten. Verputztes oder verkleidetes Fachwerk darf nur freigelegt werden, wenn es nach Zeitstellung, Material und Verarbeitung als Sichtfachwerk angelegt war und die Verkleidung keine erhaltenswerten Qualitäten aufweist oder keine historischen Gründe hat und die untere Denkmalbehörde zustimmt.

(3) Verkleidungen mit polierten Natursteinplatten sowie Verkleidungen mit keramischen Materialien, Faserzement- und Kunststoffplatten jeglicher Art, Waschbeton-, Leichtmetallplatten oder ähnlichem Material dürfen nicht angebracht werden. Das gilt auch für die Gestaltung von offenen Hauseingängen, Ladenfenstern, Ladepassagen und Hofeinfahrten sowie für Laibungen an Türen, Fenstern und Stützen. Ebenso sind Leichtbauüberdachungen und seitliche Schutzwände an Eingängen, Einfahrten, Balkonen und Terrassen mit Faserzement, farbigem Fiberglas, Plexiglas oder ähnlichem Material unzulässig. Dieses Material darf auch nicht für Balkon-, Loggien und Terrassenbrüstungen verwendet werden.

(4) Steinsockel an Außenwänden bis zu max. 0,60 m Höhe über Geländeoberkante sowie Verkleidungen im Bereich von Ladenfenstern können mit unpoliertem Naturstein hergestellt werden. Im Übrigen gilt Absatz 3 entsprechend.

(5) Bei Neu- oder Ersatzbauten hat der Wandflächenanteil einer Fassade gegenüber dem Flächenanteil der Öffnungen deutlich zu überwiegen. Bei Mauerwerksbauten müssen die Abstände der Öffnungen mind. 80 cm betragen.

(6) Nebengebäude sind neben Massivbauweise auch in Holzbauweise oder mit Holzverkleidung in senkrechter und waagerechter Schalung zulässig.

§ 6

Dachform, Dachgestaltung und Dachaufbauten

(1) Bei Gebäuden mit Wirkung auf den öffentlichen Straßenraum ist als Dachform das Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 45 Grad zulässig. Die Firstrichtung hat dem Bestand zu entsprechen. Krüppelwalm- und Walmdächer sind entsprechend dem historischen Bestand zulässig.

(2) Dachflächen und Dachaufbauten sind mit kleinformatigen, nicht glänzenden und naturroten Tonziegeln (Falz-, Pfannen- oder Biberschwanzziegeln) einzudecken. Historische Schiefereindeckung ist zu erhalten.

(3) Dachüberstände sind traufseitig maximal 30 cm ohne Dachrinne und giebelseitig maximal 15 cm zulässig. Kniestöcke und sichtbare Sparrenköpfe sind unzulässig.

(4) Als Dachaufbauten sind Schlepp-, Walmdach- und stehende Satteldachgauben bei Dachneigungen größer als 40° zulässig. Durchgehende Gauben sind zulässig. Pro Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig.

Gauben müssen deutlich gegenüber der traufseitigen Gebäudewand zurückversetzt sein. Sie müssen vom Ortgang mind. 1,25 m entfernt und untereinander mindestens eine Gaubenbreite Abstand aufweisen. Fensteröffnungen in Dachgauben sind als stehendes Format auszuführen. Die Fenster der Gauben müssen mindestens 10% in Höhe und Breite kleiner sein als die Fenster der darunterliegenden Fassadenflächen. Bei der Anordnung der Gauben ist auf die Fensterachsen der Fassade Bezug zu nehmen.

Die Dachflächen der Dachaufbauten und Zwerchhäuser sind grundsätzlich in gleicher Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken. Die Seitenflächen sind entsprechend der Fassade zu gestalten.

Zulässig für Gaubenseiten ist auch eine Verblechung oder Verschieferung.

Bei Dachneigungen kleiner und gleich 40° sind im Einzelfall individuelle Lösungen für Dachgauben zu finden und mit dem Sanierungsbeauftragten der Stadt Marktstefl und dem Landratsamt abzustimmen. Die Belichtung sollte vorrangig über die Giebelflächen erfolgen.

(5) Dachflächenfenster (Dachliegefenster) und Dacheinschnitte sind im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung genehmigungspflichtig. Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind zulässig wenn sie so angebracht werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind und eine max. Größe von 50/80 cm (Breite x Höhe) haben.

An den Dachflächen zum Straßenraum sind Dachflächenfenster und Dacheinschnitte generell untersagt.

Auf Baudenkmalern ist die Anbringung nur mit Genehmigung der unteren Denkmalbehörde zulässig.

Bei nicht historischen oder ortsbildprägenden Gebäuden mit einer Dachneigung kleiner 40° können ausnahmsweise und nur in Abstimmung mit dem Sanierungsbeauftragten der Stadt Marktstefl, dem Landratsamt und dem Landesamt für Denkmalpflege größere Dachliegefenster zugelassen werden, so weit diese wiederum nicht vom

öffentlichen Straßenraum einsehbar und deutlich unterhalb des Firstbereiches sind.

§ 7 Satellitenempfangsanlagen, Photovoltaik- und Solaranlagen

(1) Satellitenempfangsanlagen dürfen nur so angebracht werden, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind und das Fassaden- und Straßenbild nicht beeinträchtigen. Diese müssen sich farblich an die Dachfläche oder die Fassadenfläche anpassen.

(2) Photovoltaik- und Solaranlagen dürfen an Hauptgebäuden nur dann angebracht werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind. Auf Baudenkmalern ist die Anbringung nur mit Erlaubnis der unteren Denkmalbehörde zulässig.

§ 8 Fenster, Türen, Tore

(1) Die Anzahl und die Größe von Wandöffnungen, Fensterachsen und Proportionen müssen sich an dem Vorbild der überlieferten Fassadengestaltung orientieren. Fensteröffnungen müssen im Einzelfall stets ein stehendes Rechteck mit den Seitenverhältnissen von Breite zur Höhe von 2 : 3 bis 4 : 5 bilden. Die Fenster können im Übrigen nach folgenden Bestimmungen eingebaut bzw. erneuert werden:

1. Fenster bis 0,80 m Breite (Rohbaumaß) können einflügelig und mit nur einer senkrechten Sprossenteilung gefertigt werden.
2. Bei größerer Breite müssen die Fenster mindestens zweiflügelig ausgeführt werden. Waagerechte Sprossen sind gestattet.
3. Fenster sind grundsätzlich aus Holz herzustellen. Kunststofffenster sind in Ausnahmefällen zulässig. Sie müssen jedoch folgende Kriterien erfüllen:

- die gewählten Profile müssen von den Proportionen denen von Holzfenstern entsprechen
 - an den Fensterflügeln sind Wetterschenkel anzubringen
 - die Rahmenentwässerung hat nicht sichtbar zu erfolgen
 - die farbliche Gestaltung muss denen von Holzfenstern angepasst werden
 - Oberflächen sind denen von Holzfenstern anzupassen
 - die gewählten Profile sind als Muster oder als maßstabsgetreue Zeichnung dem Städteplaner zur Genehmigung vorzulegen
 - die Stellungnahme des Städteplaners kann zu einer Änderung der gewählten Profilart führen.
4. Sprossen müssen von außen deutlich sichtbar die Glasfläche unterteilen (konstruktive Sprossen); vorgeblendete und eingeklebte Sprossen sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Glasteilende Sprossen waagrecht und senkrecht dürfen nicht breiter als 45 mm sein. Bei einem mehrflügeligen Fenster darf der Stulp (Überschlag) einschließlich Fensterrahmen nicht breiter sein als max. 100 mm.
 5. Bunt- und Spiegelglas, so genannte Antikverglasung, und Glasbausteine sind unzulässig. Die Glasflächen sind mind. 10 cm hinter die Außenwand zurückzusetzen (Laibungstiefe).

(2) Türen, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, müssen in geschlossener Holzkonstruktion ausgeführt werden. Oberlichter und Lichtausschnitte sind zulässig. Soweit sie von besonderem geschichtlichem Wert sind, müssen Türen und Tore erhalten werden.

(3) Toranlagen und Garagentore die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, müssen in geschlossener Holzkonstruktion oder als Stahltragkonstruktionen mit Holzverkleidung ausgeführt werden. Handwerklich gefertigte Metalltore die einen Einblick in den Innenhof gewähren (unten

geschlossen oben z.B. Gitterstäbe) sind ebenfalls zulässig.

Historische Gitterstabtore sind zu erhalten. Gitterstabtore sind zulässig wenn sie in schlichter, zeitgemäßer Ausführung gestaltet werden.

Tore sind als zweiflügelige Drehtore auszubilden. Die Hoftore sollten mit einem elektrischen Antrieb versehen werden. Garagentore dürfen auch als Schwing- oder Sektionaltor ausgeführt werden. Für Garagentore dürfen auch metallische Verkleidungen verwendet werden.

Grundsätzlich sind Toranlagen und Garagentore mit dem Städteplaner abzustimmen.

(4) Bei Baudenkmalern und zusammenwirkenden Gebäuden aus einer Stilsprache sind Garagentore in straßenseitigen Gebäudefronten bzw. im öffentlichen Innenbereich als Flügelanlagen in Holz auszuführen.

§ 9 Schaufenster

(1) Schaufenster sind als stehendes Rechteck auszubilden und nur im Erdgeschoss zulässig. Segment- oder Rundbögen sind in Ausnahmefällen zulässig. Achsen und Teilmengen müssen der Konstruktion des Gebäudes und der Proportion der Fassade entsprechen.

(2) Die Summe der Schaufensteröffnungen darf zwei Drittel der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten. Die Einzelöffnungen sind durch mindestens 0,30 m breite Mauerpfeiler voneinander zu trennen. Übereckschaufenster an Gebäudeecken sind nicht gestattet.

(3) Schaufensterkonstruktionen sind grundsätzlich in Holz auszuführen. Im hinterliegenden, von der Straße nicht einsehbaren Bereich sind ausnahmsweise gestrichene Stahlrahmen zulässig. Die Brüstungshöhe muss mind. 0,30 m betragen. Die Glasflächen müssen senkrecht stehen und deutlich

hinter die Außenwand zurückversetzt werden. Die Bestimmungen von § 8 Abs. 1 Nr. 3-5 gelten sinngemäß.

§ 10 Markisen, Jalousetten, Rollläden, Fensterläden

(1) Markisen an Schaufenstern sind nur als bewegliche Sonnen- und Lichtschutzelemente zulässig.

An allen anderen Gebäuden sind Markisen nur zulässig, wenn sie von der öffentlichen Straße nicht einsehbar sind.

(2) Markisen sind so einzubauen, dass sie innerhalb der Schaufensteröffnungen befestigt werden können und im geschlossenen Zustand nicht über die Putzflucht hinausragen.

Markisen müssen die Breitenmaße der Schaufenster aufnehmen und dürfen gliedernde Fassadenteile nicht überdecken oder überschneiden. Korbmarkisen sind nicht zulässig.

Die Durchgangshöhe, gemessen an der niedrigsten Stelle der geöffneten Markise beträgt mindestens 2,15 m, der senkrecht zur Randsteinaußenkante gemessene Abstand hat mindestens 0,5 m zu betragen. Verkehrsrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

(3) Rolladen- und Jalousettenkästen dürfen nur von außen unsichtbar, d.h. verdeckt liegend hinter dem Fenstersturz angebracht oder überputzt werden.

(4) An neuzeitlichen Gebäuden (Baujahr ab ca. 1970) können in Ausnahmefällen sichtbare Vorbaurollos zugelassen werden. Diese müssen jedoch gestalterisch und in Proportionen dem Gebäude angepasst sein und mit dem Städteplaner abgestimmt werden.

(5) Klappläden aus Holz und Holzwerkstoffen und aus Metall sind gestattet. Kunststoffläden sind nicht erlaubt.

(6) Schiebeläden sind zulässig. Als Material ist hier Holz, Holzwerkstoff oder Metall bzw. eine Kombination dieser Materialien zulässig

(7) Vorhandene Fensterläden sind zu erhalten. Im Erdgeschoss ist dies nur dann erforderlich, wenn es die Art der geplanten Nutzung zulässt.

(8) Grelle und glänzende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.

§ 11

Vorbereich der Gebäude, Eingangstreppe und Vordächer

(1) Eingangstufen und Freitreppen sind in ortstypischem Naturstein (Muschelkalk oder Sandstein) zu fertigen. steinmetzmäßig bearbeiteter Beton ist ersatzweise zulässig, jedoch nicht an Baudenkmalern. § 5 Absatz 3 dieser Satzung gilt sinngemäß.

(2) Vordächer über Eingangstüren

1. Vordächer zum öffentlichen Straßenraum sind nur zulässig wenn diese den öffentlichen Verkehrsraum nicht beeinträchtigen. Kunststoffe oder ähnliche Materialien sind für Vordächer nicht gestattet.
2. Die Gestaltung des Vordaches hat sich in Größe und Proportionen der Architektur des Gebäudes unterzuordnen. Bei der Auswahl der Materialien ist darauf zu achten, dass das Erscheinungsbild des Vordaches filigran wirkt. Wuchtige Holzkonstruktionen sind nicht gestattet. § 5 Absatz 3 dieser Satzung gilt sinngemäß.

§ 12

Einfriedungen, Geländer, Brüstungen

(1) Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind gestalterisch aufeinander abzustimmen und nur dort zulässig, wo es der historische Stadtgrundriss erlaubt. Im Übrigen gelten folgende Bestimmungen:

1. Gemauerte Einfriedungen sind als verputzte Wandflächen, als Bruchstein- oder Natursteinmauerwerk auszuführen. Natursteinmauerwerk darf nur mit Platten gleichen Materials abgedeckt werden.
2. Holzzäune sind mit senkrecht stehenden rechteckigen Latten oder in Form von Staketenzäunen erlaubt.
3. Metallzäune sind aus senkrechten Stäben, falls notwendig mit dazwischen stehenden Steinpfosten herzustellen. Historische Eisenzäune sind zu erhalten.
4. Sockel dürfen im ebenen Gelände höchstens 10 cm hoch sein. Grelle und bunte Farbanstriche sind nicht gestattet.

(2) Geländer und Brüstungen sind, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, in Konstruktion und Material in herkömmlicher handwerklicher Ausführung vorzusehen. Kunststoffe oder ähnliche Materialien sind für Geländer und Brüstungen nicht gestattet.

§ 13

Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

(1) Stadtbild prägender Baumbestand ist zu erhalten und zu entwickeln. Bei der Entfernung von Obstbäumen und sonstigen Laubbäumen mit Stammumfang > 60 cm im Zuge von genehmigten Baumaßnahmen ist eine Ersatzpflanzung auf dem Grundstück oder in der unmittelbaren Nähe vorzunehmen. Stadtbild prägende Einzelbäume sollen dazu beitragen, eine angemessene innerörtliche Durchgrünung zu gewährleisten, sowie das Ortsbild in Bezug auf Stadt- und Straßenbild zu erhalten.

(2) Höfe und Gärten sollen vorwiegend gärtnerisch mit standortgerechten Pflanzen und Gehölzen gestaltet werden. Versiegelte und überbaute Flächen sollten auf das für die ausgeübte Nutzung notwendige Mindestmaß beschränkt werden.

(3) Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind als wassergebundene Decke oder

Schotterrasen zu gestalten oder mit Naturstein oder Naturstein ähnlichem Betonpflaster zu pflastern.

§ 14 Werbeanlagen

(1) Besondere Anforderungen: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Abweichungen können zugelassen werden für Hinweisschilder und Vitrinen; diese sind gesondert zu genehmigen.

(2) Gestaltungsgrundsätze:
Art, Form, Größe, Material und Anordnung der Werbeanlagen müssen sich der Architektur unterordnen.

(3) Technische Anforderungen: Werbeanlagen sollen im Erdgeschoss, bei vorhandenen Gurtgesimsen unterhalb dieser angebracht werden. Für Werbeanlagen, die im Bereich der Brüstungsfelder des ersten Obergeschosses platziert werden und als Unterstützung der waagerechten Gliederungselemente dienen, können Ausnahmen gestattet werden. Kletterschriften sind unzulässig. Werbeanlagen, die im rechten Winkel zur Gebäudewand angebracht werden (Nassschilder) sind unzulässig. Abweichend hiervon sind historische oder historisierende handwerklich gefertigte, schmiedeeiserne Ausleger zulässig.

Werbeanlagen dürfen, mit Ausnahme der Ausleger, nicht höher als 35 cm sein. Einzelbuchstaben sind zu bevorzugen; transparente, beleuchtete Kunststoffschilder mit Buchstabenaufdruck dürfen nicht verwendet werden.

Firmenschilder im Sinne eines "Logo" dürfen nur eine Größe von 0,25 qm haben und müssen flach an der Außenwand angebracht werden. Werden mehrere derartige Schilder angebracht, sollen sie zusammengefasst und aufeinander abgestimmt werden.

(4) Lichtwerbung:

Grelle Leuchtfarben sowie blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbungen dürfen nicht verwendet werden. Je Wirtschaftseinheit dürfen nicht mehr als zwei Farben verwendet werden. Leuchtende Einzelbuchstaben dürfen das Licht nur indirekt, d. h. nach rückwärts gegen die Hauswand abgeben. Lichttransparente müssen auch am Tage den Anforderungen der Absätze 1 bis 3 entsprechen.

(5) Schaukästen und Automaten: Schaukästen dürfen höchstens 10 cm über die Fassadenfront hinausragen. An Gebäudeecken ist ein Abstand von mindestens einem Meter von der Gebäudekante einzuhalten. Zwischen Schaukästen oder zwischen Schaukästen und Öffnungsrahmen von Maueröffnungen und Fenstern ist ein ausreichend breiter Mauerpfeiler zu belassen. Automaten sind nur in Eingängen und Passagen zulässig.

(6) Werbeanlagen sind unzulässig:

1. an technischen Einrichtungen, z. B. Trafostationen, Kabelverteilerschränke, Hydranten und Lampen,
2. auf Dächern, Kaminen, Gesimsen und allen gliedernden Architekturteilen (z. B. Lisenen, Pilaster, Risalite, Fenster- und Torrahmungen) sowie an Fensterläden,
3. an Bänken und Bäumen.

§ 15 Abweichungen

(1) Von den Vorschriften dieser Satzung kann die Untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Marktstefl Abweichungen zulassen, wenn die städtebaulichen Ziele dieser Satzung nicht entgegenstehen. Hierzu muss jedoch eine ausführliche Beratung durch den Städteplaner stattgefunden haben.

(2) Anträge auf Abweichungen bedürfen der Schriftform. Sie können mit Auflagen und Bedingungen, insbesondere mit gestal-

terischen Anforderungen aus Gründen des Denkmalschutzes, verbunden werden.

§ 16 Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 79 Abs. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € belangt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- a) allgemeine Bauvorschriften und Parzellenstruktur entgegen § 3 behandelt;
- b) Baukörper und Baumaterialien entgegen § 4 Abs.1-3 gestaltet und benutzt;
- c) Außenwände, Fassaden entgegen § 5 Abs.1-5 gestaltet;
- d) Dächer und Dachaufbauten entgegen § 6 Abs.1-5 gestaltet;
- e) Satellitenempfänger, Photovoltaik- und Solaranlagen entgegen § 7 Abs.1-2 anbringt;
- f) Fenster, Türen und Tore entgegen § 8 Abs.1-4 gestaltet;
- g) Konstruktion, Größe, Anzahl und Maßstäblichkeit der Schaufenster entgegen § 9 Abs.1-3 gestaltet;
- h) Markisen, Jalousetten, Rollläden und Fensterläden entgegen § 10 Abs.1-8 gestaltet;
- i) Vorbereiche der Gebäude und Eingangstrepfen entgegen § 11 Abs.1-2 gestaltet;

- j) Einfriedungen, Geländer und Brüstungen entgegen § 12 Abs.1-2 ausführt;
- k) unbebaute Flächen bebauter Grundstücke entgegen § 13 Abs. 2 und 3 behandelt.
- l) die besonderen Anforderungen an Werbeanlagen laut § 14 Abs.1-6 missachtet.
- m) einer auf Grund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt.

§ 17 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung durch die Stadt Marktstef in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung vom 23.02.2012 außer Kraft.

STADT MARKTSTEF
Marktstef, 28.02.2019

Reichert
Erster Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

Vorstehende Satzung wurde am 07.03.2019 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Marktbreit zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Amtstafeln der Stadt Marktstef mit OT Michelfeld hingewiesen. Die Anschläge wurden am 18.03.2019 angeheftet und am 08.04.2019 wieder abgenommen.

Marktstef, 03.05.2019
STADT MARKTSTEF

Reichert
1. Bürgermeister

