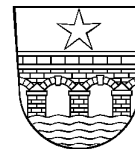


Satzung

über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung
von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen
in der Altstadt und in dem erweiterten Stadtkernbereich von Marktheidenfeld.

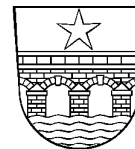
**Zum Schutz des Stadtbildes
und
zur Gestaltung und Weiterentwicklung der städtebaulichen und baulichen
Struktur**

Aufgrund der Art. 81 Abs.1 Nrn.1,2,4,6 und Abs. 2 Satz 1 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08. 2007 (GVBl. S.58.), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 8 des Gesetzes vom 25.02.2010 (GVBl. S.66) i.V.m. Art. 23 Abs. 2 der Bayer. Gemeindeordnung (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S.796), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl S.400), hat die Stadt Marktheidenfeld mit Stadtratsbeschluss vom 18.11.2010 folgende Gestaltungssatzung beschlossen, die die bisherige vom 11.05.1989 ersetzt:



Inhaltsverzeichnis

0	Präambel	Seite 3
ABSCHNITT A – UMFANG UND REICHWEITE DER REGELUNGEN		
§ 1	Geltungsbereich	4
ABSCHNITT B – ALLGEMEINE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN		
§ 2	Allgemeine Gestaltungsgrundsätze	4
ABSCHNITT C – STÄDTEBAULICHE MERKMALE		
§ 3	Stadt- und Bebauungsstruktur	5
ABSCHNITT D - GEBÄUDEMERKMALE		
§ 4	Dächer	5
§ 5	Fassaden	8
§ 6	Fenster und Schaufenster	8
§ 7	Türen und Tore	9
§ 8	Balkone, Loggien, Vordächer und Eingangstreppen	9
§ 9	Sicht-, Sonnen- und Regenschutz	10
§ 10	Werbeanlagen	10
ABSCHNITT E – PRIVATE FREIFLÄCHEN, AUSSENANLAGEN		
§ 11	Private Freiflächen, Außenanlagen	11
ABSCHNITT F – SCHLUSSBESTIMMUNGEN		
§ 12	Ausnahmen und Befreiungen	11
§ 13	Ordnungswidrigkeiten	12
§ 14	Rechtskraft	12



Satzung

über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen in der Altstadt und in dem erweiterten Stadtkernbereich von Marktheidenfeld.

0 Präambel

Die Stadt Marktheidenfeld blickt auf eine über 1200-jährige Geschichte zurück. Das heutige Erscheinungsbild der Altstadt mit ihren Straßen und Gassen sowie den wichtigsten Gebäudestandorten wie Kirche und Rathaus entwickelte sich Ende des 13. Jahrhunderts.

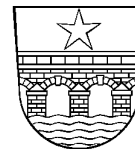
Eine deutliche Verbesserung der wirtschaftlichen Position der Stadt und damit auch eine verstärkte bauliche Entwicklung trat nach dem 30-jährigen Krieg ein. Weitere für die städtebauliche Gestaltung wichtige Entwicklungsstadien waren die Funktion der Amtsstadt im 19. Jahrhundert und die industrielle und bauliche Expansion nach dem Zweiten Weltkrieg. Das Wachstum, insbesondere ab den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts, hatte zur Folge, dass der Stadtkern sich über die historische Altstadt hinaus ausdehnte.

Die Gestaltungssatzung soll sicherstellen, dass die räumliche und gestalterische Ordnung des historischen Stadtbildes weiterhin erkennbar und die Geschlossenheit des Stadtbildes in der Altstadt gewahrt bleibt. Für Neubauten in der Altstadt soll, ähnlich wie bei Modernisierungen und Instandsetzungen, eine harmonische Abstimmung mit der vorhandenen Bebauung erfolgen. Dabei sind typische städtebauliche und Gebäude gestalterische Merkmale aufzugreifen und sinnvoll fortzuführen.

Die Gestaltungssatzung bezieht den an die Altstadt direkt angrenzenden zentralen Bebauungsbereich als erweiterten Stadtkern mit ein und differenziert die stadtgestalterischen Anforderungen für diesen Teilbereich aufgrund des Gebietscharakters teilweise mit abweichenden Festsetzungen.

Die Gestaltungssatzung hat zum Ziel, das historische städtebauliche Gefüge der Altstadt zu erhalten und zu bewahren, für den angrenzenden Stadtkernerweiterungsbereich ein harmonisches, qualitätsvolles Stadtbild zu entwickeln und für den Stadtkern insgesamt neues Bauen mit zeitgemäßer Architektur unter Berücksichtigung des charakteristischen Stadtbildes zu ermöglichen.

Grundsätzlich soll die Satzung und die ergänzenden Erläuterungen für Bauabsichten Handlungs- und Rechtssicherheiten schaffen, den Behördenweg für die



Bauherren und Planer vereinfachen sowie das Bauen erleichtern und beschleunigen.

ABSCHNITT A – UMFANG UND REICHWEITE DER REGELUNGEN

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Altstadt mit dem erweiterten Stadtkernbereich.

Das Gebiet ist untergliedert in zwei abgegrenzte Teilbereiche.

- Der **Teilbereich I** umfasst den Kernbereich **der Altstadt**
- Der **Teilbereich II** umfasst den Bereich des **Erweiterten Stadtkerns**.

Für den Teilbereich II gelten zum Teil abweichende Festsetzungen.

Der Gesamtgeltungsbereich mit den beiden genannten Teilbereichen ist in dem in der Anlage I beigefügtem 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.

Höherrangiges Recht, wie Planungs- und Baurecht, Denkmalschutz und andere Bestimmungen bleiben von dieser Satzung unberührt.

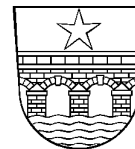
ABSCHNITT B – ALLGEMEINE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

§ 2 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze / Generalklausel

Das gewachsene Erscheinungsbild der historischen Altstadt mit den angrenzenden Stadtkernerweiterungsbereichen 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, Proportionen, Gliederung, Material und Farbe. Für eine bessere Anwendbarkeit der Gestaltungssatzung wurde noch eine Erläuterung (Anlage II) erstellt.

Im Einzelnen sind dabei folgende Grundsätze zu beachten:

- Bauliche Anlagen müssen dem Art. 8 „Baugestaltung“ der BayBO entsprechen. Sie sind im Übrigen nach Maßgabe der folgenden Vor-



schriften so zu gestalten, dass sie sich in das Stadt- und Straßenbild harmonisch einfügen.

- Bei Baumaßnahmen an Einzeldenkmälern ist generell vor Beginn der Arbeiten eine Erlaubnis nach Art. 6 DschG bei der Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- Neubauten und neue Anbauten sollen unter Berücksichtigung von charakteristischen Gestaltungsprinzipien und der umgebenden Bebauung auch als zeitgenössische Architektur erkennbar sein.

ABSCHNITT C – STÄDTEBAULICHE MERKMALE

§ 3 Stadt- und Bebauungsstruktur

3.1 Parzellenstruktur, Gebäudestruktur

Grundsatz 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.

Breite und Tiefe der Bauten müssen sich an den vorgegebenen Hausbreiten orientieren, damit das Erscheinungsbild der Straße erhalten bleibt.

3.2 Stellung der Gebäude

Grundsatz Bei Neu- und Umbauten sind Baukörper in ihrer Baustruktur, Bauflucht und Gebäudestellung so zu errichten, wie sie dem typischen Stadtgrundriss von Marktheidenfeld entsprechen.

Die Stellung der Gebäude mit Traufe- und Giebelständigkeit sowie ggf. dem Hausweisen Versatz der Traufhöhen sind in den entsprechend typischen Bereichen beizubehalten bzw. am Bestand der umgebenden Bebauung zu orientieren.

3.3 Dichte und Höhe der Bebauung

Grundsatz Die Höhe der Bebauung mit First- und Traufe muss sich am Maßstab der ortstypischen Nachbarhäuser orientieren, wobei topographische Höhenunterschiede zu berücksichtigen sind.

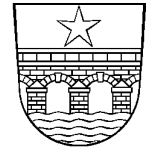
Anbauten sind den Hauptgebäuden stadtgestalterisch deutlich erkennbar unterzuordnen.

3.4 Abstandsflächen

Grundsatz Von der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO kann abgewichen werden, wenn sie den Zielen der Stadtsanierung widerspricht und es die Orts typische Bauweise erfordert.

3.5 Dachlandschaft

Grundsatz Der charakteristische und überwiegend noch einheitliche Gesamteindruck der Dachlandschaft ist zu erhalten. Bei baulichen Maßnahmen darf die Einheitlichkeit, 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 Dachlandschaft ist typisch und als Gebäudeelement 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.

4.1 Dachform

- (1) Zulässig sind für Hauptgebäude und straßenseitige Nebengebäude steile Satteldächer mit mittig liegendem First.

Ausnahmsweise zulässig sind Pultdächer für Nebengebäude und Anbauten bei untergeordneten, schmalen Gebäuden und Nebenanlagen an wenig einsehbaren Bereichen.

- (2) Zulässig sind andere Dachformen wie Walm-, Krüppelwalm- oder Mansardendächer bei Erneuerungsmaßnahmen zu bestehenden Stadtbild prägenden historischen Gebäuden.
- (3) Der First von angebauten Nebengebäuden muss deutlich unter dem First des Hauptgebäudes liegen.
- (4) Unzulässig sind Flachdächer, die von öffentlicher Fläche aus sichtbar sind.

Ausnahmsweise zulässig sind kleinere, untergeordnete Flachdächer, die als Terrasse genutzt oder begrünt werden.

4.2 Dachneigung

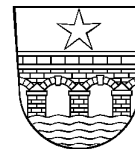
- (1) Zulässig sind Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit einer gleichsymmetrischen Neigung von mindestens 40° bis maximal 58° Dachneigung.

Ausnahmsweise kann bei schmalen Nebengebäuden das Dach als Pultdach und mit einer geringeren Dachneigung zugelassen werden..

- (2) Im **Teilbereich II (Erweiterter Stadtkern)** ist eine Reduzierung der Dachneigung der Hauptgebäude bis zu 30° in Verbindung mit der Ausbildung eines Staffelgeschosses zulässig. Hierbei ist auch die Errichtung eines Pultdaches zulässig.

4.3 Dachdeckung

- (1) Zulässig sind Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit roten bzw. rotbraunen Dachziegeln in Beton oder Ton.



- (2) Bei bestehenden, Stadtbild prägenden historischen Gebäuden sind Tonziegeln (vorzugsweise Biberschwanzdeckung) zu verwenden.
- (3) Bei bestehenden Stadtbild prägenden historischen Gebäuden mit traditionellen Schieferdeckungen, Schiefergraten, Ortgängen und Firstlinien sind diese beizubehalten bzw. wiederherzustellen.
- (4) Im **Teilbereich II (Erweiterter Stadtkern)** ist, zusätzlich zu den bereits genannten Dacheindeckungen, auch eine Dacheindeckung mit Zink oder Kupfer zulässig.

4.4 Dachüberstand / Traufe / Ortgang

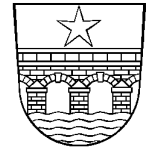
Grundsatz Traufe und Ortgang sind Orts typisch mit möglichst knappem Dachüberstand auszubilden.

- (1) Zulässig für straßenseitige Traufen sind je nach Gebäudegröße Gesimse von 15 cm bis höchstens 30 cm Überstand, Ortgänge bis maximal 20 cm Überstand.
- (2) Unzulässig sind bei bestehenden, Stadtbild prägenden historischen Gebäuden die Verwendung von Ortgangziegeln und die Ausbildung von Ortgängen in Blech oder Kunststoff.

4.5 Dachaufbauten / -einbauten

Grundsatz Die Dachgauben sind als Elemente des Daches in Material und Farbe an die sie umgebenden Dachflächen bzw. an die Gesamtgestaltung des Gebäudes anzupassen. Ihre Dachüberstände sind entsprechend dem Hauptdach - so gering wie möglich - auszubilden. Die Anzahl der Gauben ist möglichst gering zu halten

- (1) Als Dachaufbauten sind folgende Gaubenarten grundsätzlich zulässig:
 - Satteldachgauben
 - Walmdachgauben
 - Schleppgauben
- (2) Bei bestehenden Stadtbild prägenden historischen Gebäuden ist eine Gaubenart entsprechend dem Gebäudetypus und der Architektur zu verwenden.
- (3) Zulässig bei einem Gebäude ist nur eine Gaubenart. Die Kombination von Zwerchhausgiebel und einer zusätzlichen Gaubenform ist möglich.
- (4) Zulässig sind Gauben dann, wenn sie untereinander einen Abstand von mindestens einem Sparrenfeld, vom First und Ortgang sowie von den Walmgraten einen Abstand von mindestens 1,00 m und von der Traufe mindestens einen Abstand von drei Ziegelreihen haben.
- (5) Gaubenfenster sind in ihren Öffnungsmaßen kleiner als die Fassadenfenster auszubilden.
- (6) Zulässig als Gesamtbreite der einzelnen Gauben ist nicht mehr als die Hälfte der Traufelänge des Gebäudes.
- (7) Zulässig sind Dachaufbauten, die den First des Gebäudes in der Höhe nicht überragen.



- (8) Zulässig sind Dachflächenfenster bei Neubauten, wenn sie das Format von 0,75 m Breite und 1,20 m Höhe nicht überschreiten und bei bestehenden, Stadtbild prägenden historischen Gebäuden bis zu der gleichen Größe, wenn sie von öffentlichen Bereichen nicht einsehbar sind.

Ausnahmen können in begründeten Fällen zugelassen werden.

- (9) Im **Teilbereich II (Erweiterter Stadtkern)** sind Dachflächenfenster bis zu einer Breite von 0,90 m und einer Höhe von 1,40 m zulässig.
- (10) Der Einbau von Sonnenkollektoren oder einer Photovoltaikanlage auf dem Dach ist nur dann zulässig, wenn diese von öffentlicher Fläche nicht oder nur geringfügig einsehbar sind. Die Anlagen dürfen nicht die Dachbegrenzungen (Traufe Ortgang, First) überdecken und müssen von Dacheinbauten einen gestalterisch angemessenen Abstand berücksichtigen.

4.6 Dachterrassen

- (1) Zulässig sind Dachterrassen im schrägen Dach nur als Dacheinschnitte und zur Straßen abgewandten Gebäudeseite.

Bei Neubauten sind Dacheinschnitte auch zur Straße zulässig.

Ausnahmen zu Satz 1 können in begründeten Fällen zugelassen werden.

- (2) Zulässig ist ein Dacheinschnitt mit einer Einzelgröße bis 2,50 m Breite. Als Gesamtausschnitt ist ein stehendes Format zu wählen, wobei ein Mindestabstand von 1,00 m zum Ortgang einzuhalten ist.
- (3) Die Brüstung der Dachterrassen muss mindestens drei Ziegelreihen bis zur Traufe haben.
- (4) Im **Teilbereich II (Erweiterter Stadtkern)** sind Dachterrassen auch zur Straßenseite und bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig.

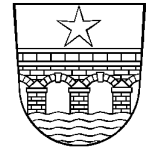
§ 5 Fassaden

Grundsatz Bei Neu- und Umbauvorhaben muss sich die Gestaltung der Fassade in das Straßenbild einfügen, d.h. der Charakter der umliegenden Orts typischen Bebauung muss sowohl in der Geschossigkeit/Zonierung unter Berücksichtigung zeitgemäßer Geschosshöhen als auch in der Gliederung der Fassade, im Material und in der Farbigkeit Berücksichtigung finden.

Charakteristisch ist die Gestaltung der Gebäude als „Lochfassade“. Vorherrschend ist als Material der Fassade der mineralische Putz. Sichtbare Fachwerke und teilweise Sandstein (Fassadenelemente wie Sockel, Gesimse, auch einzelne Gesamtfassaden) prägen mit das Stadtbild.

Bauteile und Gestaltungselemente von bestehenden Stadtbild prägenden historischen Gebäuden, wie z. B. gestaltete Hauseingänge, Tore, Rahmungen, Klappläden, Erker, Gesimse und Gewände, Sockel, Wappen usw. sind sichtbar zu lassen und zu erhalten.

- (1) Zulässig sind glatte Aussenputze, Kornstruktur max.2 mm,



- (2) Unzulässig sind stark gemusterte Putzarten, Rauh- und Zierputze sowie Imitate als Kunststofffassadenverkleidungen.
- (3) Vorhandenen Sichtfachwerke und Sandsteinfassaden an bestehenden, Stadtbild prägenden historischen Gebäuden sind freizuhalten.
- (4) 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 und das Gebäude sich in seiner Farbigkeit harmonisch in die umgebenden Bebauung und das Stadtbild einfügt.

Fassadenmalereien bedürfen der Genehmigung der Stadt.

§ 6 Fenster und Schaufenster

Grundsatz Die Fenster sind als wesentliche Elemente der Stadt- und Gebäudegestaltung entsprechend der Gebäudetypologie zu beachten.

Die Maßstäblichkeit bestehender Fassadengliederung ist zu erhalten. Bei neuen Fassaden (Neubau, Fassadenumbau) müssen Fenster und Fenstertüren überlieferten Maßverhältnissen in den Proportionen angepasst werden.

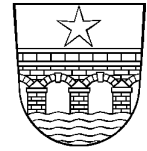
Das Verhältnis der Fensterflächen zu geschlossener Fassaden-/Wandfläche muss dem Charakter des Gebäudes entsprechen.

- (1) Zulässig sind aufrecht stehende Fensterformate mit einem Seitenverhältnis von Höhe zu Breite gleich 1 zu maximal 0,75.

Im **Teilbereich I (Altstadt)** müssen Einzelfenster mit mehr als 0,90 m lichte Wandöffnungsbreite durch Fensterteilungen oder Sprossen gegliedert werden.

Größere Fensterelemente, z.B. für Terrassen und Loggien, oder bodentiefe Fenster (französische Fenster) müssen auf die Gesamtfassade abgestimmt und entsprechend gegliedert sein.

- (2) Unzulässig ist das Zusammenfassen von vorhandenen Öffnungen zu horizontalen Fensterbändern.
- (3) Die Fenster sind - außer bei Fachwerken - in der Laibung zurückzusetzen.
- (4) Zulässig sind bei bestehenden, Stadtbild prägenden historischen Gebäuden in der Altstadt Holzfenster. Die Fenster sind entsprechend dem Gebäudetypus zu gliedern (z.B. Teilung in Drehflügel, Oberlichter, Sprossen). Die Rahmen müssen sichtbar sein.
- (5) Zulässig sind bei Neubauten und EG-Schaufensteranlagen neben Konstruktionen in Holz auch die Ausführungen in Kunststoff- und Metall, wenn diese in Profilierung und Größe Holzfenstern entsprechen und sich optisch angleichen.
- (6) Unzulässig sind eloxierte, glänzende Metallprofile.



- (7) Zulässig sind Wandöffnungen für Schaufenster bis zu einer Breite von 3,50 m. Sie sind als stehende oder quadratische Formate mit einer Einzelbreite /-Höhe von maximal 2,50 m zu gliedern.

Die Größe und Gliederung von Schaufenstern muss in einem harmonischen Verhältnis zur Gesamtfassade stehen.

§ 7 Türen und Tore

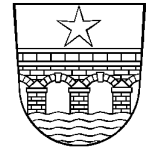
- (1) Erneuerung von Türen und Toren in bestehenden, Stadtbild prägenden historischen Gebäuden sind, soweit im originalen Bestand vorhanden, zu erhalten oder nach überlieferten Vorbildern zu gestalten und mit der Architektur des Hauses in Einklang zu bringen.
- (2) Zulässig sind für Haustüren, Hof- und Garagentore an bestehenden, Stadtbild prägenden historischen Gebäuden Holzkonstruktionen (auch Metallkonstruktion mit Holz verkleidet). Hof- und Garagentore in Metall sind nur zulässig, wenn diese als geschlossene Fläche ausgebildet werden.
- (3) Zulässig sind bei Neubauten Haustüren, Hof und Garagentore auch in Kunststoff, wenn die Gestaltung in der Gliederung und Gestaltung Bezug nimmt zu historischen Vorbildern.
- (4) Unzulässig sind durchlässige Gitterkonstruktionen mit Sichtblenden aus Kunststoff.

§ 8 Balkone, Loggien, Vordächer und Eingangstreppen

- (1) Zulässig sind auskragende Balkone und Loggien straßenseitig nur als untergeordnete vereinzelte Gliederungselemente (z. B. Austrittsbalkon). Ausnahmen können in begründeten Fällen zugelassen werden.
- (2) Öffnungen der Balkon-/Loggienfassade müssen in einem proportionalen Verhältnis zu den übrigen Fenstern stehen.
- (3) Vordächer zum Schutz von Eingängen, Kellerabgängen und über Schaufenstern sind als besondere Bauteile und abgestimmt auf die Fassade zu gestalten.
- (4) Unzulässig sind horizontal auskragende Vordächer in Beton bzw. umlaufende Kragplatten.
- (5) Eingangstreppen sind in Material und Dimension der Fassade anzupassen. Vorhandene Eingänge und Treppenstufen an Stadtbild prägenden historischen Gebäuden, die im öffentlichen Verkehrsraum liegen und kein wesentliches Verkehrshindernis darstellen, sind zu erhalten.

§ 9 Sicht-, Sonnen- und Regenschutz

- (1) Zulässig sind an bestehenden, Stadtbild prägenden historischen Gebäuden nur Fensterläden (Klapp- und Schiebeläden).



- (2) Zulässig sind ansonsten auch Rollläden, wenn sie auf die Fensteröffnung bezogen, putzbündig und im geöffneten Zustand nicht sichtbar sind.

Ausnahmen zu 1 und 2 können zugelassen werden, wenn eine solche Anordnung konstruktiv nicht möglich ist und das Gebäude in seiner äußeren Gestaltung sowie das Straßenbild nicht nachteilig beeinflusst werden.

- (3) Markisen sind auf die Öffnungsbreiten der Schaufenster zu beziehen. Die Maßstäblichkeit und Gliederung der Fassade muss erhalten bleiben.

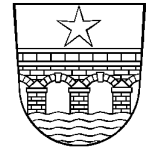
§ 10 Werbeanlagen

Grundsatz Die Werbeanlagen sind so anzubringen bzw. einzubauen und in ihrem Äußeren zu gestalten, dass sie sich harmonisch in die Gebäudefassade und ins Straßenbild einfügen.

- (1) Werbeanlagen dürfen wichtige konstruktive und gestalterische Merkmale des Gebäudes, auch historische Zeichen und Inschriften, nicht verdecken.
- (2) Farbe, Schrift und Zeichen sind auf den Charakter des Gebäudes, insbesondere auf die Fassade, abzustimmen.
- (3) Unzulässig sind grelle, schillernde Farben und Leuchtfarben.
- (4) Zulässig 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.
- (5) Unzulässig ist die verunstaltende Häufung von Werbeanlagen
- (6) Zulässig sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung (Betriebs- und/oder Ladenräume). Die Anlagen sind bis zur Unterkante der Fensterbrüstung des 1.Obergeschosses an den Gebäudefassaden zulässig.
- (7) Zulässig ist die Beleuchtung von Werbeanlagen nur durch Strahler oder durch indirekte Ausleuchtung.
- (8) Unzulässig sind selbst leuchtende Werbeanlagen (Leuchtkästen, etc.)
Als Ausnahme können Werbeanlagen in der Ausbildung als selbst leuchtende Einzelbuchstaben zugelassen werden.
- (9) Zulässig sind Werbeanlagen nur, wenn sie parallel oder rechtwinklig zur Gebäudewand angebracht werden.

Parallel zur Gebäudewand angebrachte Werbeanlagen (Flachwerbung)

- (10) Zulässig 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 sein als die Hälfte der Gebäudeseite - max. 3,50 m - sein.

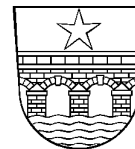


- (11) Im **Teilbereich II (Erweiterter Stadtkern)** ist eine Höhe der Werbeanlage bis zu 0,50 m und eine Breite der Werbeanlage bis zu 4,50 m, maximal aber die Hälfte der Gebäudeseite zulässig.
Rechtwinklig zur Gebäudewand angebrachte Werbeanlagen (Ausleger, etc.)
- (12) Zulässig sind im rechten Winkel zur Gebäudewand angebrachte Werbeanlagen, wenn sie einschließlich der Befestigung nicht mehr als 1,50 m in den Straßenraum hineinragen.
- (13) Die geschlossene Fläche der Werbeanlage (Schild o. ä.) darf max. 0,50 qm, eine aufgelöste filigrane Darstellung (z. B. durch zwei Schilder) max. 0,85 qm groß sein (ohne Auslegerkonstruktion).
- (14) Im **Teilbereich II (Erweiterter Stadtkern)** ist eine geschlossene Fläche der Werbeanlage bis zu 0,70 qm, bei einer aufgelösten, filigranen Darstellung bis zu 1,00 qm zulässig.
- (15) Ausnahmen im Hinblick auf die Größen und Anbringung für handwerklich und künstlerisch gestaltete Werbeanlagen (z.B. für auf Putz aufgemalte Schriftzüge oder Schriftzüge mit selbst leuchtenden Einzelbuchstaben) können für parallel und rechtwinklig an der Wand angebrachte Werbeanlagen zugelassen werden.
- (16) Zulässig sind Werbeanlagen in Form von Folienbeklebungen, etc. in Schaufenstern nur bis zu einer Größe von 10% der Schaufensterfläche.

ABSCHNITT E – PRIVATE FREIFLÄCHEN; AUSSENANLAGEN

§ 11 Grundstücksfreiflächen, Einfriedungen

- (1) Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind bis auf Terrassen, Höfe, 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 oder als verputztes Mauerwerk mit Kronenabschluss herzustellen. Gartengrundstücke können mit Mauern und einfachen Holzzäunen (Staketenzäune oder Stülp-Bretter-Zäune) eingefriedet werden.
- (3) Im **Teilbereich II (Erweiterter Stadtkern)** können Grundstücke ohne Straßenrandbebauung auch durch Holz oder Metalleinfriedungen oder Begrünungen (Hecken, Bäume) raumwirksam abgegrenzt werden.
- (4) Unzulässig sind untypische Formen von Einfriedungen aus Backstein, Spaltriemchen, Betonpalisaden oder Faserzementplatten. Auch Jägerzäune und mit Waschbeton verkleidete Mauern sind unzulässig.
- (5) Mülltonnen und Container sind im privaten Bereich – wenn möglich von öffentlichen Bereichen nicht einsehbar - unterzubringen (z. B. in Wandnischen, Heckennischen oder hinter Rankgerüsten).



- (6) Von öffentlicher Fläche einsehbare bzw. optisch zugehörige Zuwege, Einfahrten, Hof- und Restflächen sind dem gestalt bestimmenden Hauptpflasterbelag der öffentlichen Straßen anzugleichen.

ABSCHNITT F – SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 12 Ausnahmen und Befreiungen

Von den Vorschriften dieser Gestaltungssatzung können Ausnahmen und Befreiungen zugelassen werden.

Gebäude im **Teilbereich II (Erweiterter Stadtkern)**, die aufgrund der Bestandssituation (Bauvolumen, Größe,) eine Besonderheit im städtebaulichen Kontext darstellen, unterliegen außerhalb des Rahmens dieser Satzung einer gesonderten Einzelfallprüfung.

Über Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften der Gestaltungssatzung bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet die Stadt, im Übrigen ist bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben das städtische Einvernehmen erforderlich (Art. 63 BayBO).

Dem Antrag auf Ausnahmen oder Befreiung ist eine schriftliche Begründung beizufügen, die die Notwendigkeit einer Ausnahme oder Befreiung nachweist.

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder grob fahrlässig den Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne von Art. 79 BayBO und kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000,-- Euro geahndet werden.

§ 14 Rechtskraft

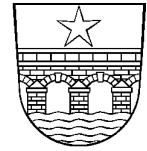
Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Marktheidenfeld, den 22.11.2010



H. Schmidt-Neder
Erste Bürgermeisterin

Diese Satzung wurde am 16.12.2010 amtlich bekannt gemacht.



Anlage I

zur S a t z u n g über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen in der Altstadt und in dem erweiterten Stadtkernbereich von Marktheidenfeld vom 22.11.2010.

