STADT KITZINGEN

Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Altstadtbereich der Großen Kreisstadt Kitzingen (Gestaltungssatzung)

Auf Grund der Art. 81 Abs. 1 Nrn.1 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S.588) i.V.m. Art. 23 Satz 2 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S.796) erlässt die Große Kreisstadt Kitzingen folgende Satzung:

Präambel

Der Erhalt der historisch gewachsenen und unverwechselbaren Altstadt von Kitzingen ist eines der wichtigsten stadtentwicklungsplanerischen Ziele und von großer städtebaulicher Bedeutung:

Eine große Anzahl an Einzeldenkmälern und ein als Ensemble geschützter Marktplatz im Bereich der Altstadt von Kitzingen bilden den Anlass für den Erlass dieser Satzung. Diese Einzeldenkmäler, aber auch Gebäude mit Denkmaleigenschaften und das insgesamt historisch geprägte Umfeld in der Innenstadt sollen mit dieser Satzung erhalten, gestaltet und bewahrt werden.

§ 1
Ziele der Gestaltungssatzung

Folgende Ziele sind als Grundsatz vorrangig zu beachten:

- Der Gebäudebestand ist zu erhalten und zu pflegen.
- Werden Veränderungen erforderlich, müssen sie sich am Bestand orientieren und sich in die historische Umgebung einfügen.
- Vorhandene Gestaltungsmängel sind im Rahmen von Erneuerungs- oder Umbaumaßnahmen im Sinne dieser Satzung zu beseitigen.

§ 2
Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich

(1) Der sachliche Geltungsbereich umfasst die genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige

- Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung sowie den Abbruch und die Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen im Sinne der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
- Gestaltung der privaten Freiflächen mit Stützmauern und Einfriedungen.

(2) Die Grenze des Geltungsbereiches ist aus dem als Anlage beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, ersichtlich.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- den Hindenburgring Nord
- den Hindenburgring West
- den Hindenburgring Süd
- den Main.

§ 3
Grundsätzliche Anforderungen an bauliche Anlagen

(1) Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand 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 Altstadtgefüges Rücksicht nehmen.

(2) Bauteile von historischem- oder kunsthistorischem Wert, die den Charakter des Stadtbildes prägen, sind zu erhalten.

§ 4
Parzellenstruktur und ehem. Stadtbefestigung

(1) Zur Erhaltung von Straßenbild prägenden Baufluchten (ausgenommen: Anpassung bei Fassadenaußendämmung) ist die Stellung der Gebäude, auch bei Neubauten, beizubehalten, sofern nicht durch Neuausrichtung bestehende Missstände behoben werden können.

Historisch begründete Parzellenteilungen sind beizubehalten. Gebäude, die über das historische Maß hinausgehen, sind durch Auflösung in Einzelbaukörper und durch Gliederung der Fassade, entsprechend den Proportionen

der umgebenden Bebauung zu gliedern.

§ 5
Sonderbereich „Hindenburgring Nord“

In einem Teilbereich des „Hindenburgring Nord“, der im Lageplan rot gekennzeichnet ist, gelten zusätzlich zur Satzung die nachfolgend aufgeführten Regelungen. Sie betreffen den Bereich zwischen „Hindenburgring Nord“, „Grabenschütt“, „Alte Poststraße“ und der Flurnummer 216.

Hintergrund ist die Freihaltung des historischen Stadtgrabens entlang des „Hindenburgring Nord“ von Bebauung.

(1) Stadtmauerflucht

Die vorhandene (nordwestliche) Flucht der Haupt- und Nebengebäude ist im Geltungsbereich des Sonderbereichs grundsätzlich unverändert zu erhalten.

(2) Anbauten

Anbauten dürfen max. 1/3 der zugehörigen Hauslänge erreichen. Ein Hervortreten vor die Hausflucht ist bis max. 3,0 m zulässig (1/2 Turmtiefe), die Anbauten dürfen nur eingeschossig sein. Die Traufhöhe darf max. 2,5 m – gemessen zwischen bestehender Geländeoberkante und Schnittpunkt Wand mit der Dachhaut – betragen.

(3) Dächer von Anbauten

Die Anbauten müssen mit geneigten Dachformen (z.B. Pultdach) und max. 20° Dachneigung an das dazugehörige Hauptgebäude angeschlossen werden.

Im Übrigen gelten die Vorschriften dieser Satzung zu Dacheindeckungen.

(4) Außenmaterial und -farbe von Anbauten

Die Konstruktion der Anbauten ist aus Holz bzw. in Fachwerkkonstruktionen zu erstellen.

Gemauerte oder betonierte Teile u.ä. sind unzulässig. Geschlossene Wände sind unzulässig, ebenso wie die Verwendung fester Baustoffe (z.B. Mauerziegel, Bruchsteine, Beton usw.).

Möglich sind senkrechte Holzverkleidungen in Naturton sowie offene oder klar verglaste Öffnungen in Fachwerkskonstruktionen.

(5) Gartenflächen, Begrünung

Die Gartenflächen zwischen der bestehenden Bauflucht und dem „Hindenburgring Nord“ sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen. In den Garten- und Grünflächen sind nur einheimische Laub- oder Obstbäume zulässig.

(6) Gerätehütten

Je Grundstück ist eine Gerätehütte aus Holz in Naturfarbton mit einer überdachten Grundfläche von max. 6 m² zulässig.

Die Gerätehütten sind möglichst entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenzen aufzustellen. Der Abstand zum „Hinderburgring Nord“ – gemessen ab Fahrbahnrand – muss mind. 10 m betragen.

Die straßenzugewandten Seiten sind einzugrünen (z.B. mit Selbstklimmern, Strauchreihen).

(7) Zufahrten, Garagen, Stellplätze und Carports

Zufahrten vom/zum „Hindenburgring Nord“ sind nicht zulässig.

Ebenso dürfen auf den Grundstücken im Sonderbereich keine Garagen, Stellplätze oder Carports errichtet werden. Die garten- und parkähnliche Ausprägung des Bereichs ist vorrangig zu erhalten.

§ 6
Dächer

(1) Grundsätzlich sind historische Dächer dem Bestand der Umgebung entsprechend zu erhalten bzw. auszuführen.

(2) Als Dachformen für das Hauptdach sind Satteldächer mit mittigem First, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von min. 40° bis max. 55° zugelassen.
Ausnahmsweise sind auch Mansarddächer mit höherer Dachneigung im Mansardbereich zulässig.

(3) Für Anbauten und Nebenanlagen an Hauptgebäuden sind Pultdächer zulässig.

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

Die Dächer sind mit Biberschwanzziegeln oder Doppelmuldenfalzziegel in rot-Tönen einzudecken. Ausnahmsweise ist eine Schiefereindeckung möglich.

Unzulässig sind glänzende Dacheindeckungsmaterialien.

Für erdgeschossige Anbauten und Nebengebäude einschließlich Carports und Garagen ist auch eine Dacheindeckung aus Falzblech (Stehfalz) in entsprechender Metallfarbe (z.B. Kupfer, Zink sowie Echtglas) oder eine exten-

sive Dachbegrünung zulässig.

Dagegen unzulässig ist eine Eindeckung mit sogenanntem „Wellblech“ bzw. Trapezblech.

(5) Ortgang und Traufe sind entsprechend dem historischen Bestand mit möglichst knappem Überstand, gemauert oder in Holz profiliert auszubilden.

§ 7
Dachaufbauten

(1) Zulässig je Gebäude ist nur eine Gaubenart. Die Kombination von Zwerchhausgiebel und einer zusätzlichen Gaubenform ist möglich.

Gauben und sonstige Dachaufbauten müssen sich in der Dachfläche deutlich unterordnen und erkennbar geordnet sein.

Zulässig sind Gauben dann, wenn sie untereinander einen Abstand von mindestens zwei Sparrenfeldern, 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.

(2) Dachgaubendeckungen müssen in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen. Ihre Dachüberstände sind mit maximal 20 cm auszubilden.

Die senkrechten Außenflächen der Gauben sind zu verputzen, mit Schieferung, senkrechter Bretterung oder einer Blechverkleidung zu versehen.

(3) Dachgauben dürfen grundsätzlich nur in der ersten Dachgeschossebene eingebaut werden. Ihre Fenster sind in den Öffnungsmaßen kleiner als die Fassadenfenster auszubilden.

(4) Dacheinschnitte sind ausschließlich bei Gesamtneubauten eines Gebäudes zulässig. Ihre Gesamtbreite darf maximal die Hälfte der entsprechenden Trauflänge betragen.

(5) Dachflächenfenster von bis zu 1 m² und mit einer Breite von höchstens 0,75 m sind zulässig. Außen liegende Rollos an Dachflächenfenstern sind nicht zulässig.

(6) Andere Dachaufbauten (z.B. Aufzugsschächte, Klimageräte) sollen den First nicht überragen. Sie sind nur im nicht vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbaren Dachbereich anzubringen und so zu gestalten, dass sie sich in das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes einfügen.

(7) Freistehende oder an der Außenwand vorstehende Kamine sind nur in nicht öffentlich einsehbaren Bereichen zugelassen.

§ 8
Antennenanlagen

(1) Parabolantennen, Mobilfunkanlagen und sonstige Anlagen sind so anzubringen, dass sie weder über den Dachfirst hinausragen noch von öffentlicher Verkehrsfläche aus einsehbar sind. Dies gilt ebenfalls für die Verdeckung bzw. Einhausung solcher Anlagen.

(2) Darüber hinaus sind alle Anlagen nur ohne Werbung zulässig und hinsichtlich der Farbe dem jeweiligen Anbringungsort anzupassen. Die Verkabelung ist im Hausinneren zu führen.

§ 9
Fassaden, Außentreppen

(1) Vorhandenes Sichtfachwerk muss freigehalten werden. Verputztes oder verkleidetes Fachwerk sollte dann freigelegt werden, wenn es nach Material und Verarbeitung als Sichtfachwerk geeignet ist und die Verkleidung nicht historische Gründe hat.

(2) Vorhandenes Sichtmauerwerk (z.B. „Klinkerfassade“) sowie Bruchsteinfassaden sind sichtbar zu erhalten.

(3) Im Übrigen sind die Außenwände zu verputzen. Als Außenputz sind feinstrukturierte gescheibte oder geriebene mineralische Putze in traditioneller Verarbeitung aufzubringen. Körnung und Struktur müssen sich an der historischen Oberfläche orientieren.

Gemusterte, dekorative oder modische Putzarbeiten und sonstige Verkleidungen aller Art sind nicht gestattet.

Sockelverkleidungen sind ausschließlich aus heimischem Naturstein (Sandstein/Muschelkalk - nicht poliert) zulässig.

(4) Glasbausteine sind grundsätzlich unzulässig.

(5) Fenstergewände bei massiven Gebäuden sind in Naturstein oder mit Putzfaschen, bei Fachwerkwänden in Holz in einer Breite zwischen 10-15 cm auszuführen.

(6) Fensterbänke sind ausschließlich aus Naturstein, Kupfer- oder Titanzink-

blech, nicht aus Kunststoff herzustellen. Bei der Verwendung von Blech ist auf einheitliche Materialität an der Gesamtfassade zu achten (z.B. in Verbindung mit den Fallrohren).

(7) Außenstufen und -treppen dürfen nur sichtbar in ortstypischem Naturstein oder Beton in gestockter oder scharrierter Bearbeitung hergestellt werden.

§ 10
Farbe

Die Farbgebung ist auf die Nachbargebäude und auf das Straßenbild abzustimmen.
Grelle, glänzende und Volltonfarben sind nicht zulässig.

§ 11
Fenster

(1) Die Anzahl und die Größe von Wandöffnungen sowie ihre Anordnung sollen sich an dem Vorbild der historischen Fassadengestaltung orientieren.

(2) Die Fenster sind - außer bei Fachwerken - in der Laibung zurückzusetzen.

(3) Die Formate der Fensteröffnungen sind in Anlehnung an die überlieferte Bauweise in stehendem Format auszubilden.
Fensterteilungen sind zu erhalten. Bei Neubauten und bei Fenstererneuerungen sind senkrechte Unterteilungen der Fenster ab 80 cm lichte Breite vorzusehen, die den Proportionen der Gesamtfassade und überlieferten Maßverhältnissen entsprechen.
Bei einflügeligen Fenstern bis maximal 1,10 m sind senkrechte Teilungssprossen mit Schlagleiste ausnahmsweise möglich. Die Breite der senkrechten Sprosse sollte dabei ca. 70-80 mm betragen.
Bei waagerechter Teilung der Fenster ist diese so durchzuführen, dass sich ein harmonisches Gesamtbild ergibt.

(4) Fensterstöcke, Fensterrahmen und Sprossen sind handwerksgerecht aus Holz herzustellen.
Dünne, aufgeklebte Bänder oder Ziersprossen sowie zwischen den Scheiben liegende Sprossen sind grundsätzlich nicht zulässig. Die sogenannte „Wiener Sprosse“ ist zulässig.

(5) Fensterstock und -flügel sind in hellem Farbton zu streichen.
Ausnahmsweise sind andere Farbtöne zulässig, wenn sie sich in die nähere Umgebung einfügen.

(6) Es sind auch Fenster aus Kunststoff zugelassen, sofern deren Konstruktion und Aufbau der eines Holzfensters entspricht ist (z.B. durch Verwendung schmaler Profile). Kunststofffenster mit Oberflächen in Holzoptik sowie sichtbare Entwässerungsöffnungen sind bei Kunststofffenstern nicht zulässig.

(7) Als Fensterverglasung ist Klarglas zu verwenden. Ausnahmen sind zulässig, soweit die Fenster einen historischen Bezug zum Gebäude besitzen oder besondere Umstände dies erfordern (z.B. Behandlungszimmer bei Arztpraxen).

§ 12
Schaufenster

(1) Schaufenster stellen auf Grund ihrer Größe ein Sonderelement in der Fassade dar. Die Gestaltung von Schaufenstern ist in Art, Größe, Form, Anordnung und Material auf die architektonische Formensprache der jeweiligen Fassade abzustimmen.

(2) Schaufensterkonstruktionen sind aus Holz herzustellen.
Ausnahmsweise sind auch Konstruktionen aus Metall oder Kunststoff möglich, wenn diese in Profilierung und Rahmengröße Holzfenstern entsprechen und sich optisch angleichen. Unzulässig sind eloxierte, glänzende Metallprofile.

(3) Vorhandene Brüstungen sind zu erhalten.

(4) Als Verglasung ist ausschließlich Klarglas zu verwenden.

§ 13
Fensterläden, Rollläden, Jalousien

(1) Fensterläden sind zu erhalten; sie können auch bei Neubauten gefordert werden, wenn es für das Erscheinungsbild des Gebäudes bzw. das Straßenbild erforderlich bzw. aus der Historie begründet ist.

(2) Außen liegende bzw. sichtbare Rollokästen sind nicht zulässig.

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

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

§ 14
Markisen und Vordächer

(1) Unter dem Begriff „Markisen“ werden herkömmlich aufrollbare oder einklappbare, über Fenstern, Türen, Balkonen oder Terrassen angebrachte Sonnendächer aus Stoff verstanden.

Im Einzelnen sind bei der Ausführung von Markisen folgende Bestimmungen zu beachten:

- Markisen sind nur in der Erdgeschosszone und in beweglicher Ausführung (ein-/ausrollbar) zulässig.
- Die Markisen sind bei Schaufenstern auf die einzelne Fensterbreite zu beschränken. Die Maßstäblichkeit der Fassade muss erhalten bleiben.
- Glänzende Materialien und grelle Farben sind unzulässig.
- Die Farbe der Markise muss auf den Farbton des Gebäudes abgestimmt sein. Werbeaufdrucke auf dem Volant sind unzulässig.
- Im geöffneten Zustand muss die freie Durchgangshöhe mind. 2,50 m, der waagerechte Abstand vom Fahrbahnrand mindestens 0,50 m betragen.

(2) Frei stehende Markisen sind generell unzulässig.

(3) Vordächer zum Schutz von Eingängen, Kellerabgängen und über Schaufenstern sind eng auf die Fassade abgestimmt zu gestalten.

(4) Unzulässig sind horizontal auskragende Vordächer in Beton bzw. umlaufende Kragplatten.

§ 15
Tore und Außentüren

(1) Historische Türen sind zu erhalten.

(2) Tore und Außentüren, die vom Straßenraum sichtbar sind, sind in Holz oder Stahlkonstruktion auszuführen. Gleiches gilt für Garagentore.

Glasfüllungen sind maßstäblich zu gliedern.

Ausnahmsweise sind in exponierten Lagen und bei Gebäudeneubauten (z.B. im Überschwemmungsbereich des Mains) bei Beeinträchtigungen durch extreme Witterungsbedingungen auch abweichende Konstruktionen zulässig.

(3) Für Eingangstüren von Läden und sonstigen Geschäftsbauten kann eine Metallausführung mit Klarglasfüllung zugelassen werden, wenn diese im Einklang mit den Fensterrahmen bzw. dem Gesamtbild der jeweiligen Fassade steht.

§ 16
Balkone, Brüstungen, Erker

(1) Balkone und Loggien sind nur an den vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

Die Öffnungen der Balkon-/Loggienfassade müssen in einem proportionalen Verhältnis zu den übrigen Fenstern stehen.

(2) Brüstungen zulässiger Balkone und Loggien sowie Sichtschutzblenden dürfen nur ausgeführt werden

- in verputztem Mauerwerk, im Farbton der Außenwand gestrichen,
- in einfacher Holz- bzw. Stahlkonstruktion mit senkrechten Stäben oder Glaselementen aus Klarglas,
- in traditioneller handwerklicher Ausführung (geschmiedet).

Sichtschutzblenden aus Stoff oder Kunststoff sind unzulässig.

(3) Erker und ähnliche Gebäudevorsprünge stellen eine für Kitzingen untypische Bauform dar und sind daher ausnahmsweise nur an Gesamtneubauten zulässig.

§ 17
Wintergärten

(1) Die Errichtung von Wintergärten sowie Glasanbauten ist zulässig, wenn sie sich im Maßstab den Hauptgebäuden unterordnen und vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind.

(2) Die Ausführung darf nur mit echtem Klar- bzw. Sicherheitsglas erfolgen.

§ 18
Nutzung der Sonnenenergie

(1) Solarzellen und Photovoltaikanlagen sind im Geltungsbereich der Satzung nicht zulässig.

Falls jedoch derartige Anlagen von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind und keine Beeinträchtigungen von Nachbargebäuden (u.a. Blendwirkung) vorliegen, ist auf Antrag eine Befreiung möglich.

§ 19
Einfriedungen

(1) Gemauerte Einfriedungen sind zu verputzen bzw. in heimischem Naturstein auszuführen. Zur Abdeckung dürfen nur Dachziegel, Naturstein eine einheitliche Blecheindeckung oder ein Putzabschluss verwendet werden.

(2) Als Einfriedung sind auch handwerklich gefertigte Metallzäune aus senkrechten Stäben, wahlweise mit Sockel (Mindesthöhe 30 cm), zulässig.

§ 20
Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

(1) Freiflächen sind in Bezug auf Begrünung so zu gestalten, dass vorhandene, ortsbildprägende Bäume und Gehölzgruppen erhalten werden. Bei Neupflanzungen sollen vorrangig Laubgehölze verwendet werden.

(2) Gärten und Höfe sind grundsätzlich von untergeordneten baulichen Nebenanlagen freizuhalten und vorwiegend gärtnerisch zu gestalten. In solchen Bereichen, die vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind, können Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen werden.

(3) Stellplätze und sonstige Flächen sind mit Naturstein oder Betonstein, jedoch kein Verbundpflaster, zu belegen. Bei Verwendung von Betonstein ist eine Natursteinoptik zu bevorzugen.

Ausgenommen davon sind öffentliche Verkehrsflächen; hier kann die Befestigung auch mit anderen Materialien erfolgen, wenn technische oder städtebauliche Belange dies erfordern, z.B. bei Fahrbahnen oder Geh- und Platzflächen.

§ 21
Ausnahmen und Befreiungen

(1) Von den Vorschriften dieser Satzung können Befreiungen erteilt werden, wenn

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

Die Befreiung ist vom Antragsteller schriftlich zu begründen.

(2) Sind Ausnahmen nach dieser Satzung möglich, sind diese ebenfalls vom Antragsteller schriftlich zu begründen. Grundlage für die erforderliche Begründung ist Art. 63 Abs. 2 BayBO. Gleiches gilt für die Abweichung von Soll-Vorschriften.

§ 22
Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung kann mit Geldbuße bis zu 500.000 € belegt werden, wer einem Gebot oder Verbot dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 23
Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am Tage nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Altstadtbereich der Großen Kreisstadt Kitzingen am Main in der Fassung vom 15.03.1998 in der zuletzt geänderten Fassung vom 29.05.2011 außer Kraft.

Anlage: Lageplan mit Geltungsbereich dieser Satzung.

* * *