



**Satzung der Stadt Bad Windsheim
über örtliche Bauvorschriften
(Baugestaltungsverordnung)**

Vom 22.07.1993

Die Stadt Bad Windsheim erläßt auf Grund des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) mit Würdigung des Landratsamtes Neustadt an der Aisch - Bad Windsheim vom 15.07.1993, Nr. 43-613/101-Mo/fe, folgende Satzung:

**§ 1
Geltungsbereich**

(1) Diese Satzung gilt für die Altstadt von Bad Windsheim gemäß beiliegendem Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist; danach wird die Altstadt in zwei Bereiche, die Zone A und die Zone B, eingeteilt.

(2) Die Zone A umfaßt den Altstadtbereich innerhalb des früheren Wallgrabens und wird umgrenzt von einer durchgezogenen Linie.

(3) Die Zone B umfaßt die ehemaligen Wallgräben und wird umgrenzt von einer unterbrochenen Linie.

(4) Festsetzungen in Bebauungsplänen werden von dieser Satzung nicht berührt.

**§ 2
Genehmigungspflicht**

Abweichend von Art. 68 BayBO bedürfen der Baugenehmigung:

- Das Anbringen von Werbeanlagen und Automaten, ausgenommen hiervon sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, die nur vorübergehend angebracht oder aufgestellt werden sowie Namensschilder bis 0,25 m² Größe.



§ 3

Grundsätze für die Gestaltung und Erhaltung baulicher Anlagen

(1) Bauliche Maßnahmen aller Art, auch Instandsetzungs- und Unterhaltarbeiten, sind bezüglich Gestaltung, Konstruktion, Werkstoffwahl und Farbe so auszuführen, daß das vorhandene überlieferte Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist zu beachten, daß ein harmonischer städtebaulicher und baulicher Zusammenhang mit dem historischen Gebäudebestand entsteht. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Stellung der Gebäude zueinander und zu den Straßen und Plätzen, der Größe der Gebäude, der Fassadengestaltung und der dabei angewandten maßstäblichen Gliederung, der Geschlossenheit und Einheitlichkeit der Dachlandschaft.

(2) Bauliche Anlagen, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestaltung prägen oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind, sollten erhalten werden.

§ 4

Baukörper und Baumaterialien

(1) Werden Gebäude geändert oder erneuert, sind nach Möglichkeit die bestehenden Straßenfluchten und der Wechsel von giebel- und traufständigen Gebäuden zu erhalten oder wieder aufzunehmen soweit nicht zwingende Gründe entgegenstehen.

(2) Benachbarte Baukörper sollen sich durch unterschiedliche Traufhöhen, Gesimshöhen, Brüstungs- oder Sturzhöhen voneinander abheben. Auch bei der Zusammenlegung von Grundstücken soll die historische Gliederung der Einzelbaukörper ablesbar bleiben.

(3) Die Ausbildung von Arkaden ist nur ausnahmsweise zulässig soweit die Fassade des Gebäudes und das Straßenbild nicht beeinträchtigt werden.

(4) Gesimse, Schmuck- und Zweckelemente sowie vorspringende Bauteile, die von städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind oder das Ortsbild prägen, sind im Falle eines Um- oder Neubaues zu erhalten, wiederherzustellen oder neu auszubilden.

(5) Sichtbare Bauteile sind mit herkömmlichem (ortsüblichem) oder solchem Material auszuführen, das dem herkömmlichen in Form und Farbe entspricht.

(6) Außentreppe dürfen nur in Naturstein oder Betonwerkstein (nur mit gestocktem und scharriertem Muschelkalkvorsatz) ausgeführt werden, wobei die Oberfläche nicht glatt oder poliert sein darf, sondern der Bearbeitung gesägt entspricht.



§ 5 Wandflächen und Fachwerk

(1) Außenwandflächen sind verputzt oder mit Fachwerk herzustellen. Der Mörtelputz ist als heimischer Glattputz oder Spritzputz auszubilden. Grobgemusterte bzw. stark gemusterte Putze sind unzulässig.

(2) Wandverkleidungen, gleich welchen Materials, sind unzulässig. Dies gilt auch für offene Hauseingänge sowie Passagen und Einfahrten. Ausnahmsweise können Sockel (bis max. 0,50 m über Terrain) aus rauhem Naturstein oder Betonwerkstein (nur mit gestocktem oder scharriertem Muschelkalkvorsatz) ausgeführt werden. Holzverschalungen mit heimischen Hölzern sind in Form von Boden und Deckelschalungen im Bereich von Giebeln und zurückliegenden Gebäudeteilen zugelassen.

(3) Fassadenprofilierungen sind zu erhalten.

(4) Fachwerkfassaden sind zu erhalten. Bei wesentlichen Instandsetzungsmaßnahmen an den Fassaden soll Fachwerk wieder freigelegt werden.

§ 6 Dach / Dacheindeckung

(1) Die Dachform und Dachneigung sind dem historischen Bestand der Umgebung entsprechend auszuführen und bei Änderung oder Erneuerung möglichst beizubehalten. Dächer sind als Steildächer mit mindestens oder mehr als 45° Dachneigung auszuführen und sollten mit Aufschieblingen ausgebildet werden.

(2) Gebäude sind mit Tonbiberschwanzziegel in Natur- oder Fleckton einzudecken; Ausnahmen können zugelassen werden, wenn z.B. konstruktive Erfordernisse gegeben sind.

(3) Für Nebengebäude, die von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind, kann ausnahmsweise eine andere Dacheindeckung in Tondachziegel zugelassen werden.

(4) Dachvorsprünge sind mit geringem Überstand auszubilden. (Ortgang max. 0,25 m, Traufe max. 0,40 m)

§ 7 Dachaufbauten

(1) Als Dachaufbauten sind nur einzeln stehende Gauben und Zwerchhäuser zulässig.

(2) Die Dachaufbauten müssen sich in Lage und Größe in das Dach einfügen. Sie müssen untereinander, vom Ortgang, First und Traufe einen ausreichenden Abstand haben und dürfen insgesamt höchstens 1/2 der gesamten Firstlänge einnehmen.

(3) Dachaufbauten sollen sich in Material und Farbe dem Gebäude anpassen. Verblechungen, die nicht aus Kupferblech hergestellt sind, müssen in einer dem Dach oder dem Gesims angepaßten Farbe gestrichen werden.



(4) Liegende Dachfenster, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren, sind nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind. Ausgenommen sind einzelne Dachflächenfenster bis max. 0,50 x 0,80 m Größe, soweit sie der Belichtung untergeordneter Räume dienen.

(5) Außenantennen (Antennenschüsseln) sind zulässig, sofern sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind. Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung darf nur eine Gemeinschaftsantenne angebracht werden.

(6) Blechverkleidungen an Kaminen sind unzulässig.

§ 8 Fenster, Fensterläden

(1) Fenster sind als einzeln stehende Rechtecke im Verhältnis 2:3 bis 4:5 (Breite : Höhe) auszubilden.

(2) Andere Formate sind nur zulässig, wenn durch eine feststehende senkrechte Unterteilung gesichert ist, daß Öffnungen nur in Form von Rechtecken wahrnehmbar sind.

(3) Fenster über 0,70 m Breite (lichtes Rohbaumaß) sind stets mit Kreuzsprossen, zweiflügelig mit Quersprossen oder mehrflügelig mit Kämpfer und Quersprossen zu unterteilen. Die Sprossen sind an der Außenseite der Fenster anzubringen. Es sind glasteilende Sprossen zu verwenden.

(4) Fenster sollen als Holzkonstruktion ausgebildet und mit Klarglas eingeglast werden. Andere Materialien sind mit der Außenfarbe weiß auszubilden. Buntgläser, soweit sie nicht historisch bedingt sind, metallbedampfte Gläser sowie Glasbausteine sind unzulässig.

(5) Die Fenster sollen zurückgesetzt mit Leibungen eingebaut und die Umrahmung mit einer Putzfasche (8-10 cm) oder Gewänden ausgebildet werden.

(6) Fenster sollen mit Klappläden aus vollem Holz oder Jalousieläden versehen werden.

(7) Rollläden dürfen nicht außerhalb der Putzflächen angebracht werden und müssen einfarbig sein.

(8) Jalousetten sind an der Außenseite der Fenster nicht zulässig.

§ 9 Schaufenster, Markisen

(1) Schaufenster sind nur im EG zulässig. Übereckschaufenster sind nicht zulässig.

(2) Das EG muß bei Schaufenstereinbauten noch als Sockel des ganzen Gebäudes erscheinen; deshalb sind Pfeiler mind. 0,30 m und Eckpfeiler ca. 1,0 m breit auszubilden.



(3) Schaufenster müssen sich in Größe und Form der Gliederung des Baukörpers und seiner Fenster anpassen. Sie sollen als stehendes Rechteck nicht breiter als 2,0 m sein und auf einer Gebäude- seite höchstens 3 Fenster angeordnet werden.

(4) Schaufensterrahmen sollen in Holz oder dunkel eloxiertem nichtglänzendem Leichtmetall ausgeführt werden.

(5) Die Schaufensterkonstruktion muß mind. 0,10 m hinter die Ge- wände- oder Putzflucht zurückgesetzt sein.

(6) Markisen sind nur bei Schaufenstern zulässig, soweit diese zum Schutz von auszustellender Ware notwendig sind und sich in ge- schlossenem Zustand innerhalb der Fensterleibung unterbringen las- sen.

Der Markisenbezug darf nicht aus glattem, glänzendem Kunststoff oder Kunststoffbeschichtung bestehen und muß farblich im Einver- nehmen mit dem Stadtbauamt auf die Fassade abgestimmt sein.

Ausnahmen bezüglich des Einbaues sind möglich.

§ 10 Türen / Tore

(1) Hauseingangstüren sollen als Holztüren mit Rahmen und Fül- lung oder als aufgedoppelte Türen gefertigt sein. Türe und Be- schläge sind dem Charakter des Hauses anzupassen. Baugeschichtlich wertvolle Türen sind zu erhalten.

(2) Garagentore zu öffentlichen Flächen dürfen eine Breite von 3,50 m nicht überschreiten und sind in Holzaufdoppelung auszufüh- ren.

(3) Tore an Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind mit Holzaufdoppelung auszubilden.

(4) Stahl- oder schmiedeeiserne Tore sind nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn diese zum bauhistorischen Gesamtcharakter des Hau- ses und Ensembles passen. Verblendungen dieser Tore sind nicht zu- lässig.

(5) Überdachungen an Eingängen und Toren aus Metall, Glas, Kunststoff und ähnlichem Material sind unzulässig.

(6) Für Ladeneingangstüren gilt § 9 Abs. 4 dieser Satzung.

§ 11 Balkone, Brüstungen

(1) Balkone, Laubengänge und Loggien sind in der Straßenfassade nicht zulässig.

(2) Brüstungen zulässiger Balkone dürfen nur in Holz mit senk- rechter Gliederung ausgeführt werden.

(3) Balkonüberdachungen sind in Ziegeldeckung zulässig.



§ 12
Ausstattungen im Bereich der Fassaden

(1) Beleuchtungskörper an der Fassade sind nur insoweit zulässig, als sie zur Beleuchtung von Eingängen notwendig sind. Sie müssen dem Charakter der Altstadt entsprechen und in Farbe und Maßstab auf das Gebäude abgestimmt sein.

(2) Ausstattungsgegenstände wie Briefkasten, Schilder, Rufanlagen und dergleichen müssen in Hauseingängen untergebracht werden. Ist dies nicht möglich, sind sie hinsichtlich Gliederung, Form, Gestaltung und Material in die Fassadengestaltung einzuordnen.

§ 13
Unbebaute Fläche, Einfriedung und Bepflanzung

(1) Die Befestigung und die Einfriedung von unbebauten Grundstücken muß sich, soweit sie an öffentliche Flächen angrenzen, von innen einsehbar sind oder teilöffentlichen Charakter (Geschäftsparkplätze) haben, in Material, Farbe und Werkstoff dem historischen Bild der Altstadt anpassen. Beton- und Schwarzdecken sind unzulässig.

(2) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind baugenehmigungspflichtig. Sie können als Holzzaun mit senkrechter Lattung/Bretterung oder in massiver Bauweise verputzt oder steinmetzmäßig bearbeitet ausgeführt werden. Abdeckungen aus Kunststein sind nicht zulässig.

(3) Nicht befestigte Flächen, die an öffentliche Flächen grenzen, sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind mit landschafts- und ortsbildgerechten Stauden, Büschen und Bäumen vorzunehmen (Obstbäume, Flieder, Holunder, Rosen, Weinstöcke etc.)

Auf Nadelgehölze und Bodendecker sollte verzichtet werden.

§ 14
Werbeanlagen

(1) Über Art. 68 BayBO hinaus sind genehmigungspflichtig das Errichten, Anbringen, Aufstellen und wesentliche Änderungen

a) auch von Werbeanlagen bis 0,60 m² Größe, ausgenommen Namens- oder Firmenschilder (siehe auch § 2)

b) von Automaten

(2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und an Gebäudeteilen unterhalb des Fensterbandes des 1. OG zulässig.

(3) Werbeanlagen dürfen in Maßstab, Form und Farbe den Charakter der Altstadt nicht beeinträchtigen und sollen mit dem gesamtarchitektonischen Aufbau des Gebäudes im Einklang stehen. Sie sind grundsätzlich horizontal anzubringen, wobei ihre Abwicklung nicht länger als 2/3 der Gebäudefront sein darf; dies gilt auch für mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude.



(4) Für jedes Geschäft ist nur eine Werbeanlage zulässig; schmiedeeiserne Ausleger werden dabei nicht mitgerechnet. Werbeanlagen verschiedener Geschäfte in einem Haus müssen aufeinander abgestimmt sein.

(5) Werbeanlagen sind unzulässig

- a) als Nasenschilder oder Kletterschrift;
- b) als Aufkleber oder Plakate, die auf Schaufensterscheiben befestigt werden;
- c) als bewegliche Werbeanlagen in Form von Tafeln, Fahnen und dergleichen;
- d) als Schriftzüge und Werbesymbole auf Markisen, Rolläden und dergleichen;
- e) Leuchtschriften, Leuchttransparente und Anlagen mit bewegtem Licht. Ausgenommen sind indirekt beleuchtete Anlagen, Beleuchtung von Schaufenstern, Schaukästen und Auslegern;
- f) als Schaukästen mit Ausnahme von Schaukästen für Parteien, Vereine, gastronomische Betriebe und Filmtheater.

(6) Automaten sind zulässig

- a) nur in Passagen, Hauseingängen und Hofeinfahrten
- b) ausnahmsweise an Hauswänden bis 0,50 m² Größe, wenn sie bündig in die Hauswand eingelassen sind und den Gesamteindruck der Fassade nicht stören.

§ 15 Wallgräben

(1) In und an den ehemaligen unbebauten Wallgräben sind Werbeanlagen jeder Art unzulässig.

(2) Die Topographie, insbesondere das noch vorhandene Grabenprofil, ist zu erhalten.

(3) Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen sind nur als senkrecht stehende Lattenzäune ohne Sockel mit max. 1,50 m Höhe zulässig.

§ 16 Ausnahmen und Befreiungen

(1) Von den Vorschriften der §§ 4 - 15 können Ausnahmen und Befreiungen gewährt werden, wenn eine Beeinträchtigung des historischen Bildes der Altstadt nicht zu befürchten ist und die für die Ausnahmen festgesetzten Voraussetzungen vorliegen.

(2) Ausnahmen und Befreiungen werden von der Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Bad Windsheim gemäß Art. 72 Abs. 6 BayBO gewährt.



§ 17
Ordnungswidrigkeiten

(1) Verstöße gegen die in dieser Verordnung festgelegten Bauvorschriften stellen gemäß Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 BayBO eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einer Geldbuße bis zu 100.000 DM belegt werden kann.

(2) Wird dieser Satzung zuwidergehandelt, gelten weiter die Art. 81, 82 und 83 BayBO.

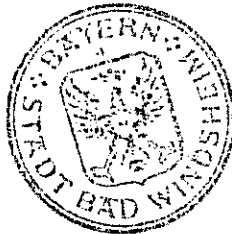
§ 18
Inkrafttreten

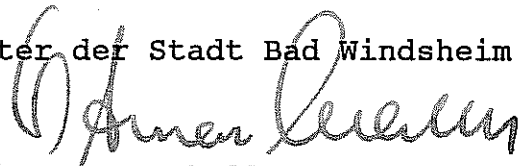
(1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. *

(2) Gleichzeitig tritt die Bad Windsheimer Baugestaltungsverordnung vom 14. Februar 1974 außer Kraft.

Bad Windsheim, 22.07.1993

Der Bürgermeister der Stadt Bad Windsheim




Otmar Schaller

* In Kraft getreten am 24.07.1993.

Bekanntmachungsvermerk

Nach § 41 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Stadt Bad Windsheim vom 10. Mai 1990 werden Satzungen und Verordnungen dadurch amtlich bekannt gemacht, daß sie beim Bürgermeisteramt der Stadt zur Einsichtnahme aufgelegt werden. Die Niederlegung vorstehender Satzung wurde in dem für amtliche Bekanntmachungen bestimmten Teil der Windsheimer Zeitung Nr. 167 vom 23. Juli 1993 bekanntgegeben.

Bad Windsheim, 23.07.1993
STADT BAD WINDSHEIM



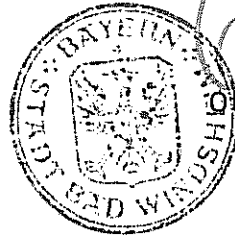


Merz
Verw.-Oberamtsrat



Bad Windsheim, 22.07.1993

Der Bürgermeister der Stadt Bad Windsheim



Otmar Schaller
Otmar Schaller