



# Mainbernheim



## GESTALTUNGSSATZUNG FÜR DIE ALTSTADT UND DEN NÄHEBEREICH

Neufassung vom 27. Januar 2016  
mit 1. Änderung vom 27.12.2023



# INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

<b>Gestaltungssatzung</b>	Rechtsgrundlage	1
<b>§1 Geltungsbereich</b>	1. Räumlicher Geltungsbereich	1
	2. Sachlicher Geltungsbereich	1
<b>§2 Generalklausel</b>		2
<b>§3 Das Stadtgefüge</b>	1. Stadtgrundriss	3
	2. Parzellenstruktur	3
	3. Gebäudestellung und Gebäudeflucht	3
	4. Dachlandschaft	3
<b>§4 Die Gebäude</b>	1. Denkmalpflege und Ensembleschutz	4
	2. Gebäudetypen	4
	3. Maßstäblichkeit der Bebauung	4
	4. Anbauten	4
<b>§5 Die Gebäudegestaltung</b>	1. Fassadengestaltung, Materialien und Farben	5
	Gliederung	
	Baumaterialien	
	Fachwerk	
	Mauerwerk	6
	Putze	
	Farben und Anstriche	
	Sockel	7
	Fenster, Türen, Läden	
	Fensterformte und Teilung	8
	Fensterbänke	
	Fenstermaterial	
	Fensterläden und Rollläden	9
	Schaufenster	
	Verkleidungen	10
	Balkone, Risalite oder Erker	
	Vordächer, Sonnen- und Wetterschutz	11
	Details	
	2. Dachlandschaft	11
	Dachform	
	Dachneigung	12
	Traufe und Ortgang	
	Dachdeckung	13
	Dachgauben	
	Kamine	14
	Antennen und sonstige Anlagen	15

<b>§5a Solarwärme- und Photovoltaikanlagen</b>	1. Präambel	16
	2. Grundsatz	
	3. Stufenplan für Solaranlagen	
	4. Gestaltungsmerkmale	17
	5. Genehmigungsfähigkeit von Anlagen	
	6. Ausnahmen und Einschränkungen	18
	7. Bau-/Energieberatung und Erlaubnisvorbehalt	19
<b>§6 Der Umgriff</b>	1. Private Freiflächen und Einfriedungen in der Altstadt	19
	Hofflächen und Zufahrten	
	Gärten und Begrünung	20
	Einfriedungen, Mauern und Tore	
	2. Grabengärten	11
	Befestigung	
	Einfriedungen	
	3. Sonstige Gärten an der B8	22
Einfriedungen		
<b>§7 Schlussbestimmungen</b>	4. Öffentlicher Raum	22
	Werbeanlagen	
	Möblierung	23
	1. Abweichungen	23
	2. Ordnungswidrigkeiten	
	3. Inkrafttreten	

**Anlagen:**

**Lageplan**

**Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

**Anlage zu §5a Abs. 3**

**Solarwärme- und Photovoltaikanlagen - Stufenplan**

## GESTALTUNGSSATZUNG

### RECHTSGRUNDLAGE

Aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. April 2013 (GVBl. S. 174) erlässt die Stadt Mainbernheim zum Schutze des historischen Stadtbildes und zur geordneten Weiterentwicklung der Altstadt folgende Satzung als örtliche Bauvorschrift:

### § 1 GELTUNGSBEREICH

#### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst in seiner Abgrenzung das Sanierungsgebiet „Altstadt und Nähebereich“ ohne den Friedhof.

Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kleingartennutzungen westlich der B8“ gilt nur der Bebauungsplan. Für die Gärten zwischen B8 und Kitzinger Straße gilt § 6 Abs. 3.

Die als **Anlage** beigefügte Karte zur Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist Bestandteil dieser Satzung.

#### 2. Sachlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich umfasst alle genehmigungspflichtigen und verfahrensfreien Maßnahmen, wie die Errichtung, Änderung, die Nutzungsänderung, den Unterhalt und den Abbruch baulicher Anlagen, gem. Art. 55 und 57 BayBO, die Gestaltung privater Freiflächen, in den öffentlichen Raum hineinwirkenden Anlagen sowie Werbeanlagen.

Die im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung bestehenden oder künftigen rechtskräftigen Bebauungspläne gelten vorrangig.

Höherrangige baurechtliche Vorschriften (BauGB, BauNVO, BayBO usw.) und die Bestimmungen des Bayer. Denkmalschutzgesetzes haben Vorrang vor dieser Satzung.

## GESTALTUNGSSATZUNG

### § 2 GENERALKLAUSEL

Die Gestalt der Stadt zu erhalten, zu verbessern und weiterzuentwickeln ist das Ziel der Stadtsanierung, das mit dieser Satzung erreicht werden soll.

Neubauten, Ersatzbauten und bauliche Veränderungen am Bestand müssen sich nach Maßgabe dieser Satzung so in das historische Stadtbild von Mainbernheim einfügen, dass die unverwechselbare Eigenart und die überkommene Art der Bebauung in der Altstadt und des Nähebereiches nicht verloren gehen.

Dabei ist auf den Bestand an Gebäuden und Gebäudeensembles sowie sonstige bauliche und freiräumliche Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung besondere Rücksicht zu nehmen.

Auf neue funktionale Anforderungen und Techniken (z.B. Umwelttechnik, Medien) sind im Sinne dieser Satzung geeignete gestalterische Lösungen zu finden.

Notwendige Abweichungen von dieser Satzung dürfen das Gefüge des Altstadtensembles und seines näheren Umfeldes nicht stören.

Gebäude mit städtebaulicher Sonderfunktion können sich in ihrer Gestalt von der weiteren Bebauung abheben. Für derartige neu zu errichtende Gebäude soll daher in Abstimmung mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde eine angemessene und zeitgemäße Architektur mit hohen gestalterischen Qualitäten ermöglicht werden.

Bei Einzeldenkmälern und Gebäuden im Ensemblebereich ist die Erlaubnispflicht nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz zu beachten.

## § 3 DAS STADTGEFÜGE

<b>Abs. 1</b>	<b>Stadtgrundriss</b>	
Grundsatz	Der Stadtgrundriss soll in seiner überlieferten Gestalt erhalten werden.	
<b>Abs. 2</b>	<b>Parzellenstruktur</b>	
Grundsatz	Zur Sicherung der Maßstäblichkeit der Bebauung soll die überlieferte Parzellenstruktur der Altstadt erhalten werden. Bei einer Neubebauung muss die Gebäudebreite auf das Breitenmaß des abegangenen Bestands bzw. der umgebenden Bebauung Rücksicht nehmen. Neubauten sind entsprechend der überlieferten Parzellenstruktur zu gliedern. Die räumliche Geschlossenheit der Bebauung soll erhalten bleiben.	
Ausnahmsweise	ist die Zusammenlegung und Überbauung von Grundstücken zur Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und / oder Lebensverhältnisse möglich.	

<b>Abs. 3</b>	<b>Gebäudestellung und Gebäudeflucht</b>	
Grundsatz	Die Geschlossenheit der Straßenzüge ist durch den Erhalt oder die Wiederherstellung der Raumkanten zu wahren. Vor- und Rücksprünge in der Bauflucht richten sich nach der historischen Quartiersgrenze. Die Bauflucht ist grundsätzlich zu erhalten. Eine Außendämmung zu öffentlichen Flächen ist möglich. Die vorhandene oder überlieferte Gebäudestellung bei Neu- oder Ersatzbauten darf grundsätzlich nicht verändert werden. Baulücken sind zu schließen, soweit die Flächen nicht einer anderen städtebaulich verträglichen Nutzung zugeführt werden. Störungen sind zu bereinigen.	
<b>Abs. 4</b>	<b>Dachlandschaft</b>	
Grundsatz	Die überlieferte Dachlandschaft soll erhalten werden. Störungen in der Dachlandschaft sollen zurückgenommen werden. Ersatz- oder Neubauten müssen sich an der historischen bzw. umgebenden Dachlandschaft des jeweiligen Straßenzugs orientieren. Veränderungen an Dächern von denkmalgeschützten oder historischen Gebäuden sind zu vermeiden. Für Dachform, Dachneigung und Dachdeckung gelten die Festsetzungen des § 5.	

## § 4 DIE GEBÄUDE

	<b>Abs. 1</b>	<b>Denkmalpflege und Ensembleschutz</b>
	Grundsatz	Denkmäler sind zu erhalten und zu pflegen. Die Sanierung von historischen Gebäuden soll substanzschonend und mit besonderer Rücksicht auf deren Baugeschichte geschehen. Leerstehende historische Gebäude sollen einer denkmalverträglichen Nutzung zugeführt werden. Störende Überformungen an historischen oder stadtbildprägenden Gebäuden sind zurückzunehmen. Historisch bedeutende Nebengebäude, wie beispielsweise Scheunen, Holzlegern, Laubengänge oder Schweineställe, sind zu erhalten.
	<b>Abs. 2</b>	<b>Gebäudetypen</b>
	Grundsatz	Die Eigentümlichkeit der Gebäudetypen in der Altstadt und dem Nahbereich soll erhalten bleiben. Einer grundsätzlichen Vereinheitlichung in Gestalt, Proportion und Maßstäblichkeit der Gebäude soll entgegengewirkt werden.

	<b>Abs. 3</b>	<b>Maßstäblichkeit der Bebauung</b>
	Grundsatz	Die Gebäudebreite von Neu- oder Ersatzbauten, bei Hauptgebäuden zur Straße, darf nicht wesentlich vom Bestand abweichen. Die Gebäudehöhe soll bei Ersatz- oder Neubauten den Altbestand grundsätzlich nicht wesentlich über- oder unterschreiten. In Ausnahmefällen richtet sie sich bei Hauptgebäuden nach der umgebenden Bebauung. Sie soll sich am Straßenbild orientieren. Die Anzahl der Geschosse richtet sich nach dem Bestand bzw. der umgebenden Bebauung. Sie liegt im allgemeinen bei ein bis zwei Geschossen.
	<b>Abs. 4</b>	<b>Anbauten</b>
	Grundsatz	Anbauten müssen sich immer dem Hauptgebäude unterordnen. Bei seitlichen Erweiterungen muss der Anbau eine annähernd gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben, jedoch in der Firsthöhe niedriger bleiben. Für Garagen gelten die Bestimmungen für Anbauten entsprechend. Für die Gestaltung von Anbauten gelten § 5 „Gebäudegestaltung“ und die Bestimmung des § 6 in Bezug auf die Garagentore.
	Zugelassen	sind Wintergärten an nicht öffentlich einsehbarer Stelle.

## § 5 DIE GEBÄUDEGESTALTUNG

	<b>Abs. 1 Fassadengestaltung</b>	
	<u>Gliederung</u>	
Grundsatz	Bei allen Gebäuden ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen geschlossener Wandfläche und Fensterfläche zu erzielen. Die geschlossene Wirkung sämtlicher Geschosse ist zu erhalten.	
	<u>Baumaterialien</u>	
Grundsatz	Historische Bauteile und -materialien sollen erhalten werden. Können diese nicht vor Ort gehalten werden, so sind sie zerstörungsfrei auszubauen und für eine Wiederverwendung anderweitig zu lagern. Sie können auch bei der Stadt abgegeben werden.  Bei Sanierungs- und Neubaumaßnahmen soll auf die Verwendung von traditionell ortsüblichen und umweltverträglichen Materialien geachtet werden.	

	<u>Fachwerk</u>	
Grundsatz	Unverputztes Sichtfachwerk soll als solches erhalten bleiben. Konstruktives Fachwerk, das in der Vergangenheit freigelegt wurde, kann verputzt werden.  Neue Gebäude können in Fachwerkbauweise aus Holz errichtet werden. Sie sind jedoch zu verputzen.	

		<u>Für Hauptgebäude gilt:</u>
Zugelassen		sind Farben für Gefache und Hölzer, die an das historische Vorbild angelehnt sind.
		<u>Für Scheunen und sonstige Nebengebäude gilt:</u>
Zugelassen		ist, die Holzbauteile an Fachwerkscheunen entweder unbehandelt zu lassen oder mit einer Lasur zu streichen.
Empfohlen		wird die Verwendung von Kalkcasein-, Öl- oder Leinölfarben.
Nicht zugelassen		ist vorgeblendetes oder aufgemaltes Fachwerk.

## § 5 DIE GEBÄUDEGESTALTUNG

	<u>Mauerwerk</u>
Grundsatz	Vorhandene, auf Steinsichtigkeit konzipierte Natursteinfassaden und Backsteinmauerwerk sollen unverputzt erhalten werden. Modernes Mauerwerk von Gebäuden ist zu verputzen.
	<u>Putze</u>
Grundsatz	Die Putzfassade ist einheitlich, ohne Absätze oder Materialwechsel, auszubilden.
Zugelassen	ist ein Glattputz. Die Putzoberfläche ist so zu behandeln, dass eine feine Oberflächenstruktur (gescheibter Putz) erzielt wird. Des Weiteren zugelassen ist der sog. „Mainbernheimer Putz“, wenn das Gebäude diese Putzstruktur aufgewiesen hat.
	Auch sogenannte Leichtputze können verwendet werden. Wärmedämmverbundsysteme können im Einzelfall zugelassen werden.
Zugelassen	sind angeputzte Fensterfaschen.
Nicht zugelassen	sind sonstige Rau- und Zierputze jeder Art.

	<u>Farben und Anstriche</u>
Grundsatz	Die farbige Gestaltung eines Gebäudes ist immer auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Das Farbkonzept ist mit der Stadt und der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Fenster, Fensterläden und Türen sind in ihren Farben auf das Gesamtfarbkonzept des Gebäudes abzustimmen. Fenster sind im Grundsatz weiß oder in gedecktem Weiß zu halten. Es kann verlangt werden, dass Proben des Außenputzes, des Farbanstriches und anderer wichtiger Bauelemente oder Einzelheiten der Fassade in ausreichender Größe, an geeigneten Stellen der Außenwand angebracht werden, bevor eine Genehmigung oder Erlaubnis erteilt wird.
Zugelassen	sind gedeckte Fassadenfarben.
Ausnahmsweise	können Fenster eine andere Farbe erhalten bzw. naturbelassen sein.
Nicht zugelassen	sind eine Fassadengestaltung Ton in Ton und glänzende Oberflächen.
Zugelassen	ist Fassadenmalerei für Namenszüge oder Zunftzeichen (siehe § 6 Abs. 4 - Werbeanlagen).

## § 5 DIE GEBÄUDEGESTALTUNG

<u>Sockel</u>	
Grundsatz	Vorhandene Sockel sind in Material und Farbe von der Fassade abgesetzt zu gestalten. Sie sind entweder verputzt, sand- oder kalksteinsichtig zu gestalten.
Abweichend zugelassen	sind massive Natursteinplatten aus Sand- oder Kalkstein.
Nicht zugelassen	sind sonstige Sockelverkleidungen, wie z.B. Fliesen oder Kunststoffplatten.

<u>Fenster, Türen, Läden</u>	
Grundsatz	Historische Fenster, Türen und Fensterläden sind, soweit dies technisch möglich ist, zu erhalten. Als Ersatz notwendige neue Fenster müssen nach ihrem Vorbild, soweit noch vorhanden, oder in Anlehnung daran geteilt sein. Zwischen den Fenstern ist immer ein Mauerpfeiler, eine Balkenbreite oder ein Fachwerkfeld frei zu lassen. Doppelfenster im historischen Bestand sind zu erhalten. Zu sanierende historische Fenster können aus energetischen Gründen zu Kastenfenstern umgebaut werden. Fenster, Fensterläden und Türen sind in ihren Farben auf das Gesamtfarbkonzept des Gebäudes abzustimmen.
Zulässig	sind Fenster und Türen mit einem Gewände aus Sandstein oder Holz sowie aufgeputzte oder aufgemalte Faschen. Bei der Breite von Faschen muss sich an den historischen Vorbildern orientiert werden.

## § 5 DIE GEBÄUDEGESTALTUNG

<u>Fensterformate und Teilung</u>	
Grundsatz	<p>An den Gebäuden zur Straße ist das Format der Fenster auf eines zu beschränken. Die Fenster liegen auf einer Brüstungshöhe. Im Giebeldreieck und an Gauben sind die Fenster kleiner als in der Fassade zu gestalten.</p> <p>Fenster über 90 cm lichte Weite müssen mindestens zweiflügelig sein. Bei Kastenfenstern genügt die Teilung im äußeren Flügel.</p> <p>Abweichend hiervon sind bei Einzeldenkmälern Fenster ab einer Breite von 70 cm zweiflügelig mit echtem Wetterschenkel auszuführen.</p> <p>Sprossen sind nur glasteilend oder als „Wiener Sprosse“ jeweils in einer Breite von ca. 24 mm, in horizontaler sowie in gleichmäßiger Unterteilung zulässig.</p> <p>Verbleiungen sind nur mit Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde möglich.</p> <p>Für die Farbgestaltung gilt § 5 - Farben und Anstriche.</p>
Zugelassen	sind Fenster und Türen in einem hochrechteckigen Format.
Nicht zulässig	sind zwischen den Scheiben liegende Scheinsprossen.
Abweichend	sind Fenster mit anderen Formaten und Teilung mit Zustimmung der Stadt und der Unteren Denkmalschutzbehörde möglich.
Ausnahmsweise	können bei Neu- oder Ersatzbauten Doppelfenster zugelassen werden.
Nicht zulässig	sind Fensterbänder sowie Übereckfenster.

<u>Fensterbänke</u>	
Zulässig	sind Fensterbänke, als eigenes Bauteil oder zum Schutz von Sandsteingewänden, in Blech (Titanzink oder Kupfer). Sie sollen grundsätzlich handwerklich gefertigt sein.
<u>Fenstermaterial</u>	
Grundsatz	Innerhalb der Stadtmauer müssen Fenster und Türen aus heimischem Holz sein.
Abweichend zugelassen	sind Kunststofffenster und Fenster in Holz-Alu-Konstruktion außerhalb der Stadtmauer sowie an nicht öffentlich einsehbaren Fassaden innerhalb der Stadtmauer, außer bei Einzeldenkmälern.

## § 5 DIE GEBÄUDEGESTALTUNG

		<u>Fensterläden und Rollläden</u>
Grundsatz	Fensterläden sollen - soweit dies technisch möglich ist - erhalten werden. Sie sollen als heimisches, historisches Licht- und Sichtschutzelement wieder eingesetzt werden. Ortsüblich sind Lamellen - oder Bretterläden.	
Zugelassen	sind Fensterläden aus Holz.	
Ausnahmsweise	können Fensterläden aus farbigem mattem Aluminium / Metallblech außerhalb der Stadtmauer bzw. Kunststoff- und Alurolläden, deren Konstruktion in der Fassade nicht sichtbar ist, zugelassen werden.	
Nicht zugelassen	sind Rollläden, deren Konstruktion in der Fassade sichtbar ist.	
		<u>Für Türen gilt:</u>
Grundsatz	Haustüren sind in heimischem Holz als handwerklich ausgeführtes Bauelement zu gestalten. Fenstertüren und Türen über 1,20 m Breite müssen zweiflügelig sein.	
Ausnahmsweise	können Fenstertüren auf der giebel- oder traufständigen Fassade zur Straße zugelassen werden. Dies aber nur, wenn es weder dem Bautypus noch der überlieferten Fassadengliederung widerspricht.	

		<u>Schaufenster</u>
Grundsatz	Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Ladeneingänge und Schaufenster sind als voneinander getrennte, eigenständige Öffnungen auszubilden. Eine Mauerfläche soll dabei bestehen bleiben. Schaufenster müssen eine mindestens 30 cm hohe Brüstung haben.	
Zulässig	sind Schaufenster mit hochrechteckigem Format.	
Nicht zulässig	ist das "Aufreißen" der Erdgeschosszone durch eine große Schaufensterfläche über die ganze Gebäudebreite.	

## § 5 DIE GEBÄUDEGESTALTUNG

	<u>Verkleidungen</u>
Grundsatz	Historische Verkleidungen (Holz, Schiefer, o.ä.) oder Holzverschalungen an Scheunen oder Nebengebäuden sind zu erhalten.
Ausnahmsweise	können Wandkollektoren zur Strom- oder Warmwassergewinnung außerhalb der Stadtmauer sowie an nicht öffentlich einsehbaren Fassaden innerhalb der Stadtmauer zugelassen werden, sofern hierdurch schützenswerte Wandkonstruktionen nicht beeinträchtigt werden. Aufgeständerte Anlagen bzw. mehr als 20° geneigte, d.h. nicht parallel zur Fassade angebrachte Module, sind nicht zulässig (Stand 1. Änderung 27.12.2023).
Nicht zulässig	sind Verkleidungen, wie z.B. Holzverschalungen oder Verkleidungen aus anderen Materialien (Eternit, Kunststoff, u.ä.), an den Hauptgebäuden zur Straße, auch nicht als teilweise Verkleidung zur Gliederung der Fassade.

	<u>Balkone, Terrassen, Risalite oder Erker</u>
Grundsatz	Balkone an historischen Gebäuden (auf der Hofseite) sind von der historischen Substanz abgesetzt zu gestalten. Sie sind als leichte Holz- oder Stahlkonstruktion auszuführen.
Zulässig	sind Balkone an der zur Straße abgewandten Gebäudeseite sowie ebenerdige Terrassen auf Erdgeschossniveau.
Ausnahmsweise zulässig	sind Erker oder Risalite. Sie müssen sich in Breite und Tiefe deutlich der Gesamtfassade unterordnen. Darüber hinaus sind Terrassen bei untergeordneten bzw. kleinen Anbauten im ersten Obergeschoss des angrenzenden Wohnhauses ausnahmsweise zulässig. Für eine notwendige Brüstung gilt der Grundsatz zu den Balkonen. Alternativ ist eine massive Ausführung der Brüstung in einheitlicher Ausführung analog der darunter liegenden Fassadenfläche möglich. Ausnahmsweise können Photovoltaik-Balkonanlagen mit matten, gleichmäßigen tiefdunklen Oberflächen (keine Binnenstruktur) und ohne sichtbare, glänzende Einfassungen außerhalb der Stadtmauer sowie an nicht öffentlich einsehbaren Balkonen innerhalb der Stadtmauer zugelassen werden. Aufgeständerte Anlagen bzw. mehr als 20° geneigte, d.h. nicht parallel zur Fassade angebrachte Module, sind nicht zulässig (Stand 1. Änderung 27.12.2023).

## § 5 DIE GEBÄUDEGESTALTUNG

	<u>Vordächer, Sonnen- und Wetterschutz</u>
Grundsatz	Vordächer als Wetterschutz sind in ihrer Konstruktion filigran auszuführen.
Nicht zulässig	sind Vordächer oder andere flächige Bauglieder bzw. entsprechende Gestaltungselemente, die den Zusammenhang zwischen Erdgeschoss und Obergeschossen stark unterbrechen.
Nicht zulässig	sind innerhalb der Stadtmauer Markisen, Wellblechdächer, Kunststoffüberdachungen, Blech- oder Eternitverkleidungen o.ä. als Wetterschutz. Außerhalb der Stadtmauer sind sie einfarbig und ohne Werbetexte möglich.
	<u>Details</u>
Grundsatz	Historische Details wie Fenster- oder Türgewände, Traufgesimse, Eckquaderungen, Lisenen, Steinbänke, Radabweiser und vieles andere mehr, sind - soweit technisch vertretbar - zu erhalten.

<b>Abs. 2</b>	<b>Dachlandschaft</b>
	<u>Dachform</u>
Grundsatz	Die Dächer von Baudenkmälern und historischen, stadtbildprägenden Gebäuden sind in Dachform, Dachneigung und Dachkonstruktion zu erhalten. Bei Ersatz-, Neubauten oder Sanierungen ist grundsätzlich die vorgegebene Dachform zu erhalten. Eine Änderung der Dachform ist dem umgebenden Bestand und dem Straßenbild anzugleichen.
Zulässig	sind Pultdächer für Nebengebäude.
Nicht zulässig	sind Flachdächer, ausgenommen zulässige Terrassen.
Zulässig	sind Kniestöcke, innerhalb der Stadtmauer, bei Neu- oder Ersatzbauten bis zu einer max. Höhe von 50 cm.
Ausnahmsweise zulässig	sind höhere Kniestöcke, sofern dies nicht dem § 4 Abs. 3 widerspricht, in Abstimmung mit der Stadt und der Unteren Denkmalschutzbehörde.

## § 5 DIE GEBÄUDEGESTALTUNG

	<u>Dachneigung</u>
Grundsatz	<p>Die überlieferte Dachneigung historischer Gebäude ist bei Sanierungen beizubehalten.</p> <p>Bei zu ersetzenden Sparrendächern ist wieder ein Aufschiebling anzubringen, wenn dieser vorhanden war.</p> <p>Die Dachneigung ist für beide Dachflächen immer gleich auszuführen. Der First liegt mittig.</p>
Zulässig	ist bei Hauptgebäuden, die an der Straße stehen, eine Dachneigung größer als 48°. Bei Nebengebäuden muss sie mindestens 45° messen, bei Pultdächern auch weniger.

	<u>Traufe und Ortgang</u>
Grundsatz	<p>Dachüberstände sind gering zu halten. Der Ortgang darf max. eine Balkenbreite, die Traufe max. zwei Balkenbreiten über die Fassade überstehen.</p> <p>Traditionelle handwerkliche Details wie Gesimsbretter, Kasten- oder Putzgesims, Traufbrett oder Zahnleisten sind zu erhalten oder wiederherzustellen. Neue Gesimse können aus Holz, Putz oder Stein hergestellt sein.</p> <p>Der Ortgang ist mit einem schmalen Wind- oder Pressbrett zu schützen. Rinnen und Fallrohre müssen aus Blech (Kupfer oder Titanzink) sein.</p>
Nicht zulässig sind	Ortgangziegel, Ortgang- oder Traufverkleidungen mit Blech oder Kunststoff, Kastenrinnen sowie Regenrinnen und Fallrohre aus Kunststoff.
Ausnahmen	von den Bestimmungen über die Ortgangziegel und die Ortgang- oder Traufverkleidungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies dem Erhalt eines historischen Nebengebäudes dient.

## § 5 DIE GEBÄUDEGESTALTUNG

<u>Dachdeckung</u>	
Grundsatz	Gut erhaltene historische Dachziegel sind zu erhalten und möglichst wiederzuverwenden (gem. § 5 Abs.1 „Baumaterialien“). Dachflächen historischer Gebäude sind wieder mit der überlieferten Ziegelform zu decken, soweit dies technisch möglich ist. Bei neuen Dachdeckungen sind der Biberschwanz- oder der Falzziegel zu bevorzugen.
Zulässig ist	die Dächer der Gebäude zur Straße mit naturroten oder rotbraunen Tonziegeln zu decken. Nebengebäude können mit einem naturroten Dachstein gedeckt werden.
Nicht zulässig sind	glänzende, engobierte, glasierte oder farbige Ziegel oder Dachsteine.

<u>Dachgauben</u>	
Grundsatz	<p>Die Größe einer Gaube darf nicht wesentlich größer als die Fensterfläche sein. Die Größe eines Gaubenfensters muss unter der eines normalen Geschossfensters liegen. Bei SchlepPGAuben dürfen ausnahmsweise zwei Fenster nebeneinander angeordnet werden, wenn dies das Stadtbild nicht stört.</p> <p>Zwischen den Gauben ist ein Abstand einzuhalten.</p> <p>Gauben können verputztes Fachwerk sein, verputzt oder mit Schiefer verkleidet werden. Die Gaubendeckung muss der des Daches entsprechen. Alternativ können Gauben mit Kupfer- bzw. matten Titanzinkblech verkleidet werden.</p> <p>Notwendige Dachluken zur Belüftung und Belichtung nicht ausgebauter Dachräume und als Dachausstieg sind in ihrer Größe auf ein Mindestmaß zu beschränken.</p>
Zulässig sind	Satteldach- (auch mit Walm) oder SchlepPGAuben. Dabei ist auf einer Dachseite immer nur eine Gaubenform möglich.

## § 5 DIE GEBÄUDEGESTALTUNG

Zulässig	sind einzelne Dachflächenfenster bis zu einer Sparrenbreite in nicht öffentlich einsehbaren Bereichen in Abstimmung mit Stadt und der unteren Denkmalschutzbehörde.
Nicht zulässig	sind Dacheinschnitte und durchlaufende Gaubenbänder.
Ausnahmsweise zulässig	sind Zwerchgiebel, wenn sie sich in der Fassade und dem Dach in Gestalt und Proportion unterordnen, in Abstimmung mit Stadt und der unteren Denkmalschutzbehörde.

	<u>Kamine</u>
Grundsatz	Kamine sind am First oder in Firstnähe herauszuführen. Sie sind zu verputzen.
Zulässig sind	Verkleidungen mit Kupfer- oder mattem Titanzinkblech.
Nicht zulässig	sind Kaminzüge vor Außenwänden oder Edelstahlkamine.

## § 5 DIE GEBÄUDEGESTALTUNG

	<u>Antennen und sonstige Anlagen</u>
Grundsatz	<p>Parabolantennen sind nur bis maximal 80 cm Durchmesser im Dachbereich und an nicht einsehbarer Stelle an der Fassade ohne Werbeaufschrift und farblich an das Dach bzw. die Fassade angepasst zulässig.</p> <p>Technisch notwendige Aufbauten (Aufzüge, Kamine, Ausdehnungsgefäße, Dachaustritte, u.ä.) sind so zu gestalten, dass sie in das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes eingebunden sind.</p>
Ausnahmsweise zulässig	sind, in begründeten Ausnahmefällen, Parabolantennen an anderer Stelle.
Nicht zulässig	sind sichtbar aufgebrachte Mobilfunksendeanlagen.

	<u>Solarwärme- / Photovoltaikanlagen</u>
Grundsatz	<p><del>Solarwärme bzw. Photovoltaikanlagen sind zugelassen, wenn sie im Rahmenplan „Solare Eignung von Flächen“ von 2002 dargestellt und innerhalb der Stadtmauern von der Straße nicht einsehbar sind. Ausgenommen hiervon sind Baudenkmäler.</del></p> <p><del>Sonnenkollektoren bzw. Photovoltaikmodule sind auf der Dachhaut bzw. dachintegriert zu installieren.</del></p> <p><del>Für Wandkollektoren gilt § 5 (Verkleidungen).</del></p> <p><del>Westlich der B 8 sind aufgeständerte Aufdachanlagen mit Einzelfallgenehmigung des Stadtrates zulässig. Ein Abstand von 1 m zum Dachrand ist einzuhalten. Bei Flachdächern sind die Kollektoren bzw. Module im Querformat mit einem Neigungswinkel von max. 25° aufzustellen bzw. anzuordnen.</del></p> <p>Neuregelung in § 5a durch die 1. Änderung vom 27.12.2023).</p>

## § 5a SOLARWÄRME- UND PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Abs. 1	<b>Präambel</b>
	<p>Vor Planung von Solarwärme- und Photovoltaikanlagen sollten der Energiebedarf und Energieeinsatz ermittelt, alternative Möglichkeiten zur Versorgung durch erneuerbare Energieträger geprüft und das Anwesen einer ganzheitlichen Betrachtung zur Steigerung der Energieeffizienz unterzogen werden.</p> <p>Im Falle einer Planung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie, müssen diese bedarfsgerecht dimensioniert sein und sich so in das Ensemble einfügen, dass nachteilige Auswirkungen auf die historische Bausubstanz und das Erscheinungsbild vermieden werden.</p> <p>Maßstab für die Größe einer Solarwärme- und Photovoltaikanlage ist die Verträglichkeit im Erscheinungsbild des Ensembles, nicht die höchste energetische Ausnutzung.</p>

## § 5a SOLARWÄRME- UND PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Abs. 2	<b>Grundsatz</b>
	<p>Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung sind Solarwärme- und Photovoltaikanlagen in/auf dafür geeigneten Dachflächen zulässig, sofern schützenswerte Dachkonstruktionen nicht beeinträchtigt werden und die Anlagen nachstehenden Bestimmungen entsprechen.</p> <p>Solarthermie- und Photovoltaikanlagen werden bevorzugt auf Dachflächen von Nebengebäuden bzw. untergeordneten baulichen Anlagen/Bauteilen und vom öffentlichen Raum nicht einsehbar errichtet. Sie dienen in der Regel der Versorgung des Eigenbedarfs auf den an die Anlage angeschlossenen Grundstücken und dürfen Dachflächen auf dem jeweiligen Anwesen nicht dominieren oder das Stadtbild beeinträchtigen.</p>
Abs. 3	<b>Stufenplan für Solaranlagen</b>
	<p>Für die Zulässigkeit und Gestaltung maßgebend ist die Lage im Geltungsbereich und die Einordnung im <b>Stufenplan für Solaranlagen (I-V)</b>, der dieser Gestaltungssatzung <b>als Anlage beigelegt</b> ist.</p>

## § 5a SOLARWÄRME- UND PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Abs. 4	<b>Gestaltungsmerkmale</b>
	<p>Solarwärme- und Photovoltaikanlagen müssen folgenden Gestaltungsmerkmalen entsprechen:</p> <p>Dachflächenparallele oder dachintegrierte Anlagen in geschlossenen, rechteckigen, nicht unterbrochenen Feldern (keine Aussparungen, Abtreppungen, Verzahnungen, ggf. Ergänzung durch Sonderformate / Blindmodule),</p> <p>auf nicht glänzenden, dunklen und nicht sichtbaren Konstruktionen, aus <u>einheitlichen Modulen in gleicher Verlegerichtung</u></p> <p>mit einer matten, gleichmäßigen tiefdunklen oder bevorzugt rotbraunen Oberfläche (keine Binnenstruktur)</p> <p>und ohne sichtbare, glänzende Einfassungen.</p> <p>Unbeschadet der Regelungen des Art. 30 BayBO sind mindestens 60 cm zu allen Dachrändern freizuhalten.</p>

## § 5a SOLARWÄRME- UND PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Abs. 5	<b>Genehmigungsfähigkeit von Anlagen</b>
Zulässig	<p>sind bei Beachtung der Gestaltungsmerkmale gemäß Abs. 4 Solaranlagen laut Stufenplan im Bereich:</p> <p>(II) auf Dachflächen, sofern diese vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.</p> <p>(III) auf Dachflächen, die außerhalb der Stadtmauer nicht im Sichtbezug zu dieser oder mit Sichtbezug zu den Stadtmauertürmen stehen.</p> <p>(IV) Auf Dachflächen in sonstigen Seitengassen und Stadtzufahrten, sofern diese vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.</p> <p>Auf Dachflächen im Bereich IV, die vom öffentlichen Raum einsehbar sind, sind Solaranlagen zulässig, die den allgemeinen Gestaltungsmerkmalen entsprechen und eine dem Dach farblich angepasste Oberfläche aufweisen.</p> <p>(V) In Randlagen wird die Umsetzung der nachfolgenden Gestaltungsmerkmale lediglich empfohlen.</p>

## § 5a SOLARWÄRME- UND PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Nicht zulässig	sind Solaranlagen auf Denkmälern sowie laut Stufenplan im Bereich (I) auf Dachflächen von Sondergebäuden, städtebaulich markanten Gebäuden, besonders identitätsstiftenden Gebäuden. (II) auf Dachflächen an zentralen Straßen und Platzräumen und Stadteinfahrten von besonderer Bedeutung, sofern diese vom öffentlichen Raum einsehbar sind. (III) auf Dachflächen, die außerhalb der Stadtmauer im Sichtbezug zu dieser oder mit Sichtbezug zu den Stadtmauertürmen stehen.
Nicht zulässig	sind in allen Bereichen aufgeständerte Anlagen und Anlagen mit Werbeaufschriften.

## § 5a SOLARWÄRME- UND PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Abs. 6	<b>Ausnahmen und Einschränkungen</b>
Ausnahmen	Bei Denkmälern und Gebäuden im Bereich I des Stufenplans für Solaranlagen können im Einzelfall in Abstimmung mit den Denkmalbehörden Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Dachflächen nach Maßgabe gesonderter Gestaltungsanforderungen zugelassen werden.  Bei den Gebäuden in den Bereichen II bis IV des Stufenplans können bei vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Dachflächen im Einzelfall Abweichungen von den Gestaltungsmerkmalen zugelassen werden.
Einschränkungen	Auch im Bereich IV können bei vom öffentlichen Raum einsehbaren und für Solaranlagen zulässigen Dachflächen für den Einzelfall weitere bzw. abweichende Anforderungen in Abstimmung mit den Denkmalbehörden festgelegt werden, soweit dies aus denkmalfachlichen Gründen erforderlich ist.
Abweichend zulässig	sind Solarziegel und ziegelartige Module für den Einzelfall in Abstimmung mit Stadt und BLfD.

## § 5a SOLARWÄRME- UND PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Abs. 7	<b>Bau-/Energieberatung und Erlaubnisvorbehalt</b>
	<p>Solarwärme- und Photovoltaikanlagen bedürfen in allen Bereichen der Erlaubnis nach der Sanierungssatzung, bei Lage des Grundstücks im Ensemblebereich und seinem Nähebereich der denkmalpflegerischen Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG. Den Anträgen sind Pläne und Detailzeichnungen mit technischen Angaben und Leistungsnachweisen beizufügen.</p> <p>Die Entscheidung über die Erteilung der Erlaubnis erfolgt auf der Grundlage einer Bauberatung durch die/den Sanierungsbeauftragte/n der Stadt Mainbernheim. Soweit erforderlich, kann im Einzelfall die Hinzuziehung eines Energieberaters gefordert werden.</p>

(§ 5a In Kraft getreten am 28.11.2023).

## § 6 DER UMGRIFF

<b>Abs. 1</b>	<b>Private Freiflächen und Einfriedungen in der Altstadt</b>
	<u>Hofflächen und Zufahrten</u>
Grundsatz	<p>Vorhandenes (historisches) Kalksteinpflaster in den privaten Höfen ist zu erhalten bzw. bei einer Umgestaltung wieder zu verlegen.</p> <p>Versiegelte Flächen sind möglichst gering zu halten.</p> <p>Die Entsiegelung von asphaltierten Flächen wird angestrebt.</p> <p>Beim Pflaster ist Naturstein (Muschelkalk oder Granit) zu bevorzugen.</p> <p>Die Farben von Betonsteinpflaster sind in Naturfarben, sandstein- oder muschelkalkfarben, zu halten.</p>
Zulässig	ist in Hofräumen ein hochwertiges, altstadtverträgliches Betonsteinpflaster, in abgeschlossenen Hofräumen ausnahmsweise auch ein einfaches Hofpflaster.
Nicht zulässig	sind Asphaltbelag und bunte oder buntgemusterte Flächen bei neu anzulegenden Hofflächen.

	<u>Gärten und Begrünung</u>
Grundsatz	Private Gärten sollen erhalten und gepflegt werden. Die Pflanzenauswahl für die privaten Hof- und Gartenflächen soll sich an der Vielfalt der heimischen Arten orientieren. Fassadenbegrünung ist erwünscht.

## § 6 DER UMGRIFF

	<u>Einfriedungen, Mauern und Tore</u>
Grundsatz	Die historischen (Kalkstein-) Mauern zur Abgrenzung der Grundstücke entlang der Straße, zu Nachbargrundstücken oder der Stadtmauer sind zu erhalten und zu pflegen. Die Gliederung der großen historischen Hofanlagen mit Mauer, Einfahrtstor und -pforte ist beizubehalten. Die Hof Tore sind als überwiegend geschlossene Flächen in Holz zu gestalten. Historische Mauerpfeiler sind zu erhalten.
Zulässig	als Hofabschlüsse sind zusätzlich Schiebetore in den Nebengassen und außerhalb der Stadtmauer. Die Hof Tore und -türen sind in Holz, als Stahlrahmen mit vorgesetzter Holzverkleidung oder als Stahlrahmen mit Blechfüllung erlaubt. Sie müssen ab einer Breite von 3,00 m gestalterisch gegliedert werden.

Zulässig	sind außerhalb der Stadtmauer und in den Nebenstraßen innerhalb der Stadtmauer Zäune zur Abgrenzung des Anwesens als einfache Staketenzäune aus Holz oder Stahl. Die Höhe der Zäune soll 1,00 m nicht unter- und 1,20 m nicht überschreiten. Niedrige Sockelmauern mit Pfeilern sind zu verputzen. Sie können auch als Naturwerkstein (Sand- oder Kalkstein) in Sichtmauerwerk errichtet werden.
Nicht zulässig	sind Hecken als Abschluss zur Straße.
	<u>Garagentore</u>
Grundsatz	Garagentore sind in Holz auszuführen, wenn sie zur Straße gerichtet sind. Die Flächen der Tore ab 3,00 m Breite sind gestalterisch zu gliedern. Bei größeren Einfahrten ab 4,0 m sind die Tore auch baulich zu unterteilen.
Zulässig sind	Schwingtore bzw. vertikal geteilte Sektionaltore mit handwerklich gefertigter Oberfläche. Der Rahmen ist einzuputzen.
Nicht zulässig	sind horizontal geteilte Sektionaltore.

## § 6 DER UMGRIFF

<b>Abs. 2</b>	<b>Grabengärten</b>
	<u>Befestigungen</u>
Zulässig	sind unbefestigte Wege in den Grabengärten. Erlaubt sind Kieswege oder wassergebundene Decken. Es wird empfohlen auf Einfassungen der Wege zu verzichten.
	<u>Einfriedungen</u>
Nicht zulässig	sind Einfriedungen. Auch Hecken sind zwischen den einzelnen Parzellen nicht erlaubt.

## § 6 DER UMGRIFF

<b>Abs. 3</b>	<b>Sonstige Gärten an der B8</b>
Grundsatz	Für die Gärten westlich der B8 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Gartennutzungen westlich der B8“. Für die Gärten, die sich zwischen B8 und Kitzinger Straße erstrecken, sind die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Punkt C) entsprechend anzuwenden. Für Solarwärme- und Photovoltaikanlagen gilt § 5.
	<u>Einfriedungen</u>
Grundsatz	Historische Kalksteinmauern sollen grundsätzlich erhalten werden. Bei notwendigem Teilrückbau soll die Geschlossenheit der Mauern durch Ersatzmaßnahmen wieder hergestellt werden.

## § 6 DER UMGRIFF

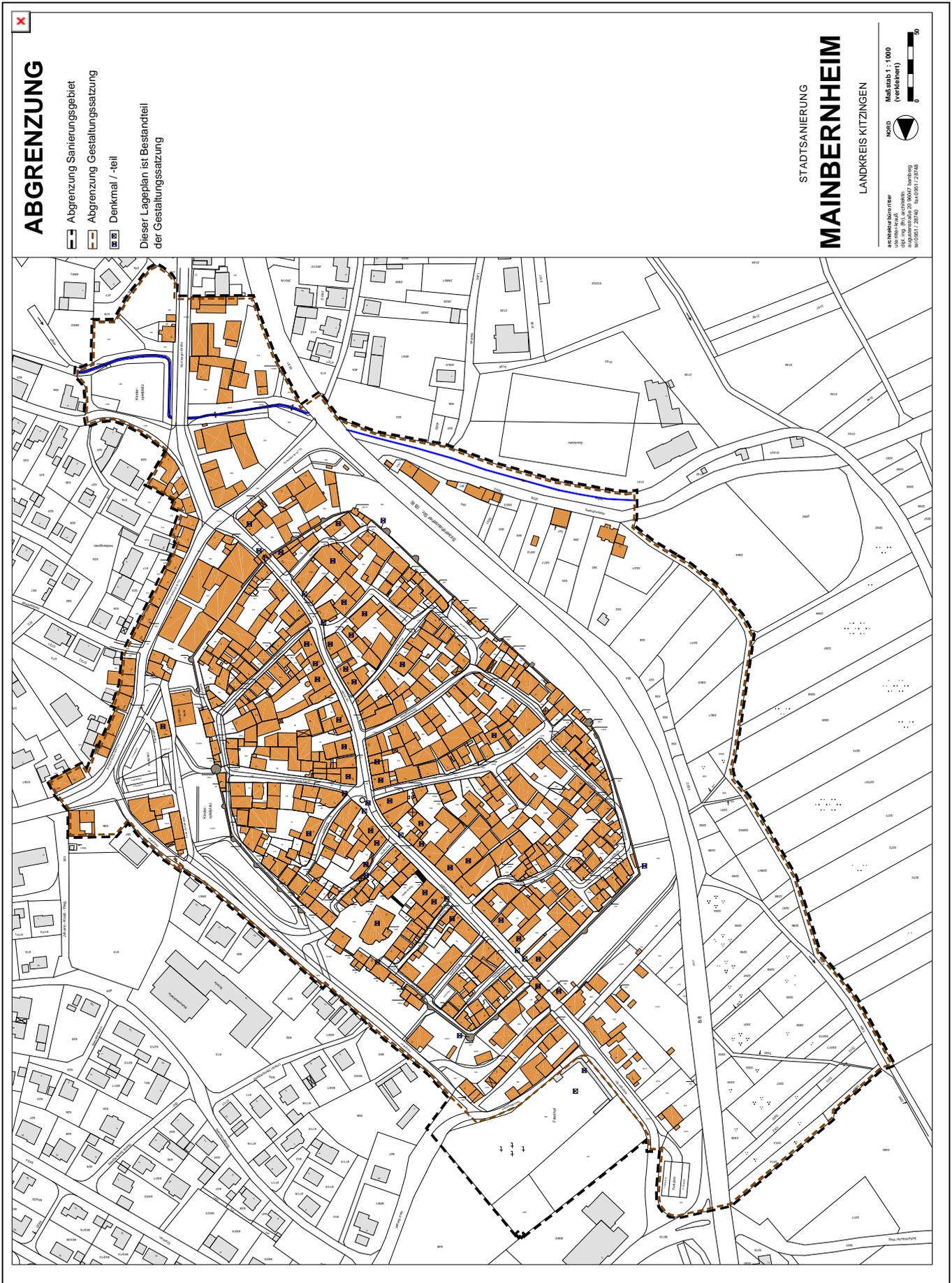
<b>Abs. 4</b>	<b>Öffentlicher Raum</b>
	<u>Werbeanlagen</u>
Grundsatz	Schilder, Reklameschriften, Automaten, Werbe- und Firmenzeichen an den Fassaden sind nur in einer Form, Art und Größe zulässig, die sich harmonisch in das gesamte Bild der Fassade und des Straßenraumes einfügen. Sie sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wesentliche Architekturgliederungen und künstlerisch gestaltete Details dürfen nicht überdeckt werden. Das Aufstellen von Tischen, Stühlen, Bänken, Pflanzkübeln und -trögen im Straßenraum ist mit der Stadt abzustimmen und bedarf der Genehmigung der Stadt.
Zulässig	sind Werbeanlagen bis zur Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses. Die Höhe einer Werbeanlage, die zwischen den Öffnungen des Erd- und Obergeschosses angebracht wird, ist auf die Hälfte des Abstandes zwischen der Oberkante der Erdgeschossfenster und der Unterkante der Obergeschossfenster zu begrenzen. Von den Gebäudeecken oder besonderen Bauteilen ist ein seitlicher Abstand von mindestens dem Eineinhalbfachen der Höhe der Werbeanlage zu wahren.

Nicht zulässig	sind Werbeanlagen in, an oder hinter Fenstern oberhalb der Erdgeschosszone.
Zulässig	sind Namenszüge oder Abbilder (z.B. Zunftszeichen), die in gemalter Form direkt auf die Fassade aufgebracht werden.
Zulässig	sind parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen. Sie dürfen nicht mehr als 25 cm über die Außenwände baulicher Anlagen hervortreten und sind farblich so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in das Bild der Fassade und die Umgebung einfügen.
Nicht zulässig	sind senkrecht zur Außenwand angebrachte Werbeanlagen.
Zulässig	sind Ausleger. Sie dürfen max. 1,50 m auskragen und müssen in besonderer Weise künstlerisch ausgestaltet sein.
Nicht zulässig	sind Werbeanlagen, Reklameaufschriften, Werbe- und Firmenzeichen auf Dächern, an Schornsteinen und ähnlichen hochragenden Bauteilen sowie Blink- und Wechselwerbelichtanlagen.
Zulässig	ist die Beleuchtung kleinerer Schilder bis zu einer Größe von 30 cm x 50 cm.
Ausnahmsweise	können beleuchtete Werbeanlagen zu gelassen werden, jedoch nur als Einzelelemente (Buchstaben).

	<u>Möblierung</u>
Grundsatz	Sonnenschirme dürfen nur einheitlich pro Geschäft oder Gastronomie im öffentlichen Straßenraum aufgestellt werden.
	Das Aufstellen von Tischen, Stühlen, Bänken, Pflanzkübeln und -trögen im Straßenraum ist mit der Stadt abzustimmen und bedarf der Genehmigung der Stadt.

## § 7 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

<b>Abs. 1</b>	<b>Abweichungen</b> Von den Vorschriften dieser Satzung können gemäß Art. 63 Abs. 3 BayBO Abweichungen zugelassen werden, wenn die Ziele dieser Satzung nicht entgegenstehen oder die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde.
<b>Abs. 2</b>	<b>Ordnungswidrigkeiten</b> Nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Satzung zuwiderhandelt.
<b>Abs. 3</b>	<b>Inkrafttreten</b> Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung der Stadt Mainbernheim vom 25.02.2003 außer Kraft.  Mainbernheim, 27. Januar 2016 / 1. Änderung vom 27.12.2023 gez. Peter Kraus, 1. Bürgermeister <b>In Kraft getreten am 27.01.2016, 1. Änderung am 28.12.2023</b>



# Gestaltungssatzung Altstadt und Nähebereich - Anlage 2 - Zonenplan Solar- u. Photovoltaik

