



BAUGESTALTUNGSSATZUNG
STADT OBERNBURG A.MAIN

(Fördergrundlage „Kommunales Förderprogramm“)

AUSGABE 2011

Inhaltsverzeichnis

Seite

§ 1	Räumlicher Geltungsbereich	3
§ 2	Sachlicher Geltungsbereich „Kommunales Förderprogramm“	5
§ 3	Allgemeine Anforderungen	9
§ 4	Baukörper	9
§ 5	Außenwände / Fassaden	9
§ 6	Fachwerckfreilegung	10
§ 7	Dächer und Dachaufbauten	11
§ 8	Fenster und Türen	13
§ 9	Markisen, Rollläden, Fensterläden	14
§ 10	Freiflächengestaltung und Mauern, Tore und Zäune	14
§ 11	Werbeanlagen	15
§ 12	Balkone, Brüstungen	16
§ 13	Garagen	17
§ 14	Bauteile von kulturhistorischem Wert	17
§ 15	Antennen, Blitzableiter und Freileitungen, Photovoltaikanlagen und photothermische Anlagen	17
§ 16	Grenzabstände	18
§ 17	Ausnahmen und Befreiungen	18
§ 18	Ordnungswidrigkeit	19
§ 19	Inkrafttreten	19

Baugestaltungssatzung der Stadt Obernburg a.Main

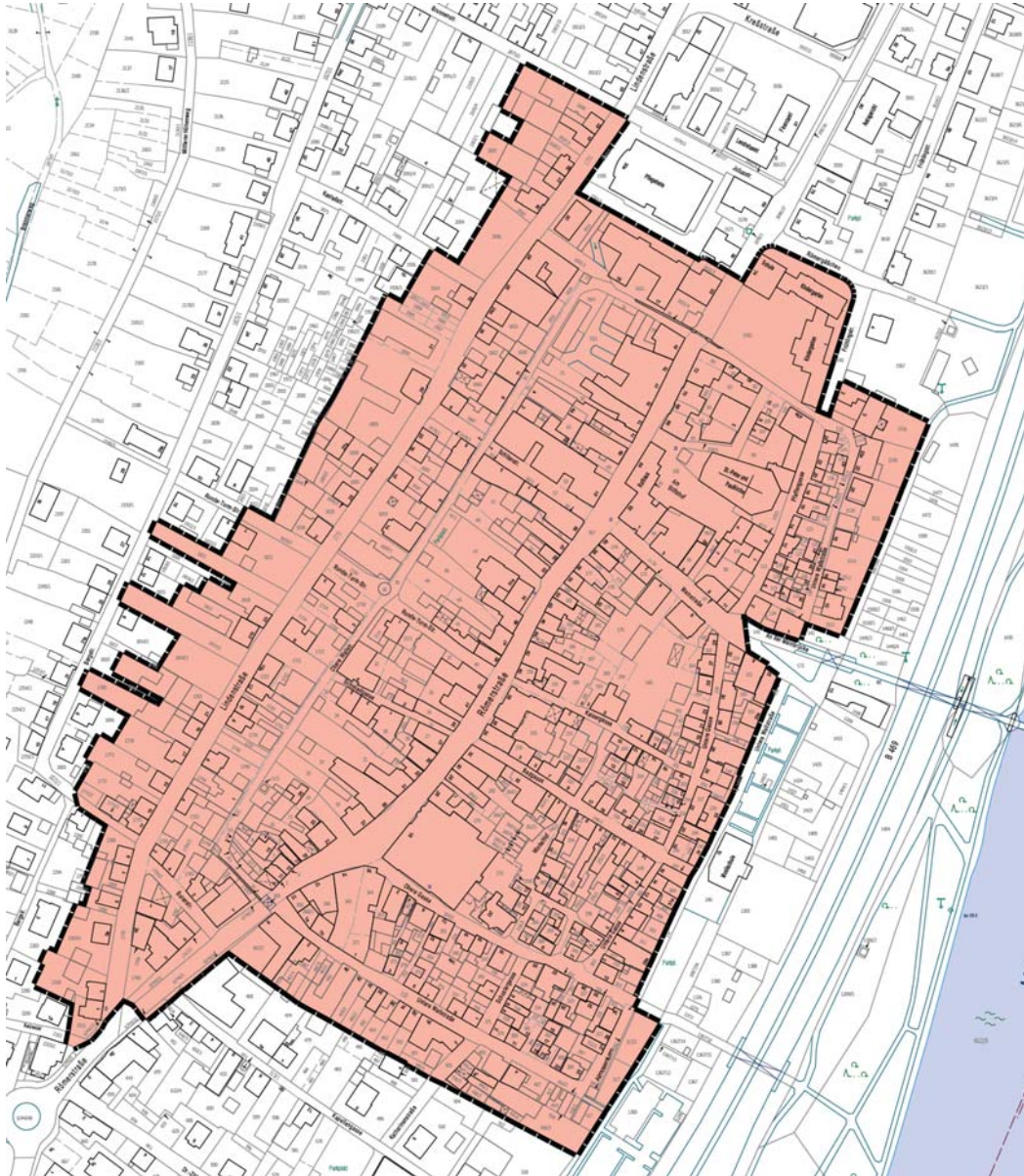
Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen, sowie über die Errichtung, Aufstellung, Anbringung, wesentliche Änderung und über den Betrieb von Außenanlagen sowie über die Regelung von Abstandsflächen in der Stadt Obernburg a.Main im Zusammenhang mit dem „Kommunalen Förderprogramm“ des Freistaates Bayern.

Die Stadt Obernburg a.Main erlässt auf Grund des Art. 81, Abs. 1, Ziffer 1, 2 und 6 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl., S. 588) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2009 (GVBl., S. 400) folgende Baugestaltungssatzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- 1) Diese Satzung gilt für bauliche Anlagen und Werbeanlagen im gesamten Sanierungsgebiet der Stadt Obernburg a.Main, mit Ausnahme des ehem. „OVGO“-Geländes, soweit die Vorschriften dieser Satzung nicht Ausnahmen zulassen.
- 2) Die Vorschriften dieser Satzung sind anzuwenden auf:
 - a) bauliche Anlagen im Sinne des Art. 2 BayBO, gleichgültig ob sie einer Genehmigungspflicht nach BayBO oder Erlaubnispflicht nach DSchG unterliegen oder nicht, einschließlich der Fassadengestaltung und Fassadenänderung.
 - b) Anlagen der Außenwerbung im Sinne des Art. 81, Abs. 1 u. 2 sowie Art. 57, Abs. 11 BayBO, auch wenn sie keine baulichen Anlagen sind.
- 3) Die Vorschriften dieser Satzung gelten nicht, soweit gemäß Art. 81, Abs. 2 BayBO in Bebauungsplänen etwas Abweichendes bestimmt ist oder wird. Von der Satzung unberührt bleiben ferner abweichende oder weitergehende Anforderungen aufgrund des Denkmalschutzgesetzes.
- 4) Der Satzung liegt ein Auszug aus der Denkmalliste bei (Anlage 1).
- 5) Die Gestaltungssatzung findet in Auszügen Eingang in die gleichsam durch die Stadt Obernburg aufgelegte Gestaltungsfibel.

6) Die Grenze des Geltungsbereiches ist nachfolgend dargestellt (o.M.):



§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

(„Kommunales Förderprogramm“ im Rahmen der Stadtsanierung)

1) Zweck und Ziel der Förderung

1.1 Zweck dieses kommunalen Förderprogramms ist die Erhaltung und Wiederherstellung des stadttypischen, eigenständigen Charakters des Stadtbildes von Obernburg a.M.

1.2 Durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen soll die städtebauliche Entwicklung der Stadt unter Berücksichtigung des typischen Stadtbildes und städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gesichtspunkten gefördert werden. Dazu gehören alle stadtgestalterischen Maßnahmen, insbesondere die Gestaltung der Häuserfassaden, welche die Altstadtsanierung ergänzend und begleitend unterstützen.

2) Gegenstand der Förderung

2.1 Im Rahmen dieses kommunalen Förderprogramms können Gestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen bei Gebäuden und Anwesen gefördert werden,

- die entsprechend der Rahmenplanung oder Bauleitplanung erhalten werden können,
- die unter Denkmalschutz stehen oder deren Erhaltung vom Landesamt für Denkmalpflege empfohlen wird,
- die für die Stadt einen geschichtlichen, städtebaulichen oder stadtbildprägenden Wert besitzen.

2.2 Förderfähig sind:

Maßnahmen zur Erhaltung und Wiederherstellung der vorhandenen Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude mit stadtbildprägendem Charakter sowie Neuerrichtung von entsprechenden Gebäuden.

Dazu gehören insbesondere Maßnahmen an Dächern und Vordächern, an Fassaden, an Fenstern, Fensterläden und Schaufendern, an Hofeinfahrten und Einfriedungen, an Außentritten, sowie an künstlerisch wertvollen Werbeanlagen sofern sie im Einvernehmen mit der Denkmalpflege durchgeführt werden.

Die Sanierung konstruktiver Teile (z.B. neue Sparren bei Dachsanierung) wird nicht gefördert.

Außendämmung + Dachdämmung sind förderfähig.

Maßnahmen zur Anlage bzw. Neugestaltung von Vor- und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes, wie z.B. durch stadttypische Pflasterung, Begrünung, sowie Freiflächengestaltung.

3) Förderung

3.1. Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch. Die Fördermittel werden natürlichen und juristischen Personen sowie Personengemeinschaften in Form von Zuschüssen gewährt. Zuschüsse können nur im Rahmen der zur Verfügung gestellten Haushaltsmittel gewährt werden.

3.2 Förderfähig sind die Kosten, die in sach- und fachgerechter Erfüllung der stadtgestalterischen Ziele und der Gestaltungssatzung anfallen.

Abweichend bzw. ergänzend wird für die Errichtung von Neubauten festgelegt, dass ein nachgewiesener gestalterischer Mehraufwand im Grundsatz förderfähig ist. Entsprechende Nachweise (Kostengegenüberstellung) sind dann vom Antragsteller frühzeitig vor Beginn der Maßnahme in prüffähiger Form vorzulegen.

Liegt keine Firmenleistung vor, werden bei fachgemäßer Ausführung die Materialkosten als förderfähig anerkannt.

3.3 Werden an einem Objekt mehrere Teilmaßnahmen durchgeführt, so gilt dies als Gesamtmaßnahme (wirtschaftliche Einheit).

3.4 Für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme gilt, dass bis zu 30 v. H. der förderfähigen Kosten, höchstens jedoch 10.000,- € im Einzelfall (pro Gesamtmaßnahme) von der Stadt Obernburg a.M. (bzw. anteilig Freistaat Bayern) als Zuwendung gewährt werden können.

Als Mindestgrenze an Baukosten, welche der Förderung zu Grund gelegt werden, gilt ein Betrag von 5.000,- € (Bagatellgrenze).

3.5 Die Stadt Obernburg a.M. behält sich eine Auszahlung bzw. Rücknahme der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder teilweise nicht der Bewilligungsgrundlage entspricht. Maßgeblich hierfür ist die fachtechnische Beurteilung des beratenden Planungsbüros (bzw. der Stadtverwaltung).

3.6. Gebäude, welche eine umfassende Instandsetzung erfahren und Zuschüsse in Form einer Kostenerstattung nach dem Städtebauförderungsprogramm tatsächlich in Anspruch nehmen, können nach diesem Programm nicht gefördert werden.

4) Zuständigkeit

Zuständig zur Entscheidung hinsichtlich der Förderung dem Grunde, der Art und des Umfangs nach ist die Stadt Obernburg a.M.

5) Verfahren

5.1. Bewilligungsbehörde ist die Stadt Obernburg a.M.

5.2 Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn nach fachlicher und rechtlicher Beratung durch die Stadt und des von ihr beauftragten Planungsbüros bei der Bewilligungsbehörde (Stadt) einzureichen.

5.3 Dem Antrag sind in zweifacher Form beizufügen:

- a) Eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende der Durchführung. Die Maßnahme ist ausführlich zu beschreiben. Bei einem geplanten Austausch von Fenstern z.B. sind genaue Beschreibungen der neuen Fenster beizufügen. Ebenfalls ist anzugeben, welche Fenster ausgetauscht werden sollen.
Bei Farbgebungen ist die geplante Farbe (Material + Farbmuster) anzugeben.
Bei Dachneueindeckungen ist ebenfalls das Material anzugeben!
(Es gilt auch die diesbezügliche Stellungnahme des beauftragten Planungsbüros.)
- b) Ein Lageplan Maßstab 1:1000 oder 1:500.
- c) Weitere Pläne, insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne nach Maßgabe des beauftragten Planungsbüros.
- d) Kostenschätzung des Architekten / Planers (nach DIN 276) bzw. Kostangebote von Firmen.
Es sind mindestens zwei Kostangebote ausführender Firmen einzuholen und der Stadt zur Prüfung vorzulegen. In dem jeweiligen Leistungsverzeichnis sind die geplanten Leistungen eindeutig und umfassend festzulegen und die Angebote vergleichbar einzuholen.
- e) Falls weitere Zuschüsse bei anderen Stellen beantragt wurden oder werden, sind die entsprechenden Bewilligungsbescheide vorzulegen. Die Anforderung weiterer Unterlagen und Angaben bleibt im Einzelfall der Stadt vorbehalten.
- f) Dem Antrag sind aktuelle Fotos des Objektes beizufügen (keine Polaroidbilder).

Alle Maßnahmen müssen mit der Baugestaltungssatzung der Stadt Obernburg a.M. konform gehen.

5.4. Die Stadt Obernburg a.M. und das beauftragte Planungsbüro prüfen einvernehmlich, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen dieses kommunalen Förderprogramms entsprechen und nehmen Vorabstimmungen zu den baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernissen vor (Protokoll Sanierungsplaner).

Die Förderzusagen erfolgen vorbehaltlich der erforderlichen öffentlich rechtlichen Genehmigung und ersetzen diese Genehmigungen nicht.

- 5.5. Die Ausführung von geplanten Maßnahmen dürfen erst nach schriftlichem Förderbescheid der Bewilligungsbehörde begonnen werden, ausgenommen die Stadt Obernburg a.M. erteilt eine vorzeitige Baufreigabe und / oder das Landesamt für Denkmalpflege hat einen vorzeitigen Maßnahmebeginn ausgesprochen.

Die bewilligte Zuwendung ist zweckgebunden und darf nur für die im Bewilligungsbescheid angeführten Baumaßnahmen verwendet werden.

Etwaige Mehrkosten können grundsätzlich allenfalls dann in die Bezuschussung einbezogen werden, wenn sie der Stadt Obernburg a.M. vor der Ausführung schriftlich mitgeteilt wurden, begründet sind, die Stadt zugestimmt hat und der Förderhöchstsatz damit nicht überschritten wird.

- 5.6. Spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf des Bewilligungszeitraums ist der Verwendungsnachweis mit Originalrechnungen vorzulegen.

- 5.7 Die Auszahlung der Zuwendung erfolgt nach Abschluss der Baumaßnahme und nach örtlicher Überprüfung der Ausführung und Überprüfung des Verwendungsnachweises.

Bei Maßnahmen mit einem Förderbetrag von mehr als 7.500,- € kann die Bewilligungsbehörde auf Antrag im Einzelfall auch eine Teilzahlung gewähren.

- 5.8 Die Stadt ist berechtigt, selbst oder durch ihren Beauftragten die vereinbarungsgemäße Durchführung der Maßnahmen an Ort und Stelle zu überprüfen. Der Stadt Obernburg a.M. steht ein Dokumentationsrecht zu. Sie kann vor, während und nach der Durchführung Fotos anfertigen lassen und diese veröffentlichen.

- 6) Fördervolumen

Das Fördervolumen des kommunalen Förderprogramms wird zunächst auf 10.000,- € pro Jahr für die Jahre 2011 bis 2012 festgelegt. Im Rahmen der jährlichen Haushaltsberatungen wird die Summe vom Stadtrat neu veranschlagt und je nach Haushaltslage angepasst.

Das Programm kann um jeweils ein weiteres Jahr fortgeschrieben werden.

- 7) Zeitlicher Geltungsbereich

Dieses Programm tritt ab der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft und gilt auf unbestimmte Zeit.

§ 3 Allgemeine Anforderungen

- 1) Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind entsprechend den Richtlinien des Landesamtes für Denkmalpflege so anzuordnen, zu errichten, aufzustellen, an-zubringen, zu ändern, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe den Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung, des Straßen- oder Platzbildes und des Stadtgefüges nicht beeinträchtigen. Alle diese Satzung berührenden Veränderungen sind mit der Stadt Obernburg a.Main oder dem beauftragten Sanierungsplaner vor Ausführung abzustimmen.
- 2) Bei Baumaßnahmen an Einzeldenkmälern und im Ensemblebereich (Anlage 2 der Satzung) ist generell vor Beginn der Arbeiten eine Erlaubnis nach Art. 6 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Miltenberg) einzuholen.

§ 4 Baukörper

- 1) Werden Gebäude geändert oder erneuert, ist die bisherige Firstrichtung und Dachneigung, sofern das Straßenbild keine Änderung erfordert beizubehalten. Die historische Bauflucht ist beizubehalten.
- 2) Die Gebäude dürfen höchstens zwei Geschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss aufweisen. Soweit städtebaulich vertretbar und Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen, sind drei Geschosse in Ausnahmefällen zulässig.
- 3) Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer sind unzulässig. Ausnahmen können in begründeten Fällen gewährt werden (z.B. Zwischenbauteile).

§ 5 Außenwände / Fassaden

- 1) Die Außenwände baulicher Anlagen und die Gliederungselemente ihrer Fassaden dürfen grundsätzlich nur verputzt werden (Kalkmörtelputz). Die Ausführung in Naturstein kann zugelassen werden (Fachwerkbehandlung siehe § 6 dieser Satzung).
- 2) In der Regel ist geglätteter und gescheibter Putz auszuführen. Strukturputze sind unzulässig.

- 3) Fassaden sind farblich so zu gestalten, dass die Farbtöne dem historischen Charakter eines Gebäudes und der Umgebung entsprechen. Unzulässig sind grelle Farben, sowie Farbmaterialien, die eine glänzende Oberfläche ergeben (z.B. Ölfarben). Bei Baudenkmalen ist grundsätzlich von einer Befunduntersuchung auszugehen.
- 4) Außenputz und Farbenanstrich sind generell mit dem Sanierungsbeauftragten der Stadt Obernburg a.Main, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Miltenberg festzulegen.
- 5) Verkleidungen mit polierten oder feingeschliffenen Natursteinplatten, außer heimischem Sandstein, sowie Verkleidungen mit Spaltriemchen, Faserzement- und Kunststoffplatten jeglicher Art, wie Waschbeton, Leichtmetallplatten oder ähnliches Material sind unzulässig. Ebenso sind alle Leichtbauüberdachungen an Eingängen, Einfahrten und Balkonen mit Wellplatten oder Kunststoff unzulässig.
- 6) Glasbausteine und ähnliche Fassadenelemente sind nicht zulässig. An einem Baudenkmal sind Glasbausteine grundsätzlich unzulässig.
- 7) Für Steinsockel an Außenwänden sind grundsätzlich Materialien aus heimischem Naturstein, vorzugsweise aus rotem Sandstein zu verwenden. Marmor, Kunststeinriemchen oder ähnliches sind ausgeschlossen.

§ 6 Fachwerkfreilegung

Gut gestaltetes Fachwerk, insbesondere sog. „Schmuckfachwerk“ ist freizuhalten oder bei Sanierung freizulegen (Einzelfallentscheidung in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege). Rein konstruktives Fachwerk ist nur mit Zustimmung der Denkmalfachbehörde freizuhalten oder freizulegen.

Vor Inangriffnahme der Arbeiten ist in jedem Falle eine Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde nach Art. 6 DSchG einzuholen.

Eine Befreiung von den Festsetzungen der EnEV (Energieeinsparungsverordnung) kann bei baukünstlerisch wertvollen Gebäuden beim Landratsamt (LRA Bauaufsicht) Miltenberg eingeholt werden. Einzelkulturdenkmäler sind von den Festsetzungen der EnEV sowieso befreit. Auf die Möglichkeit von bauphysikalisch unbedenklicher Innendämmung wird hingewiesen.

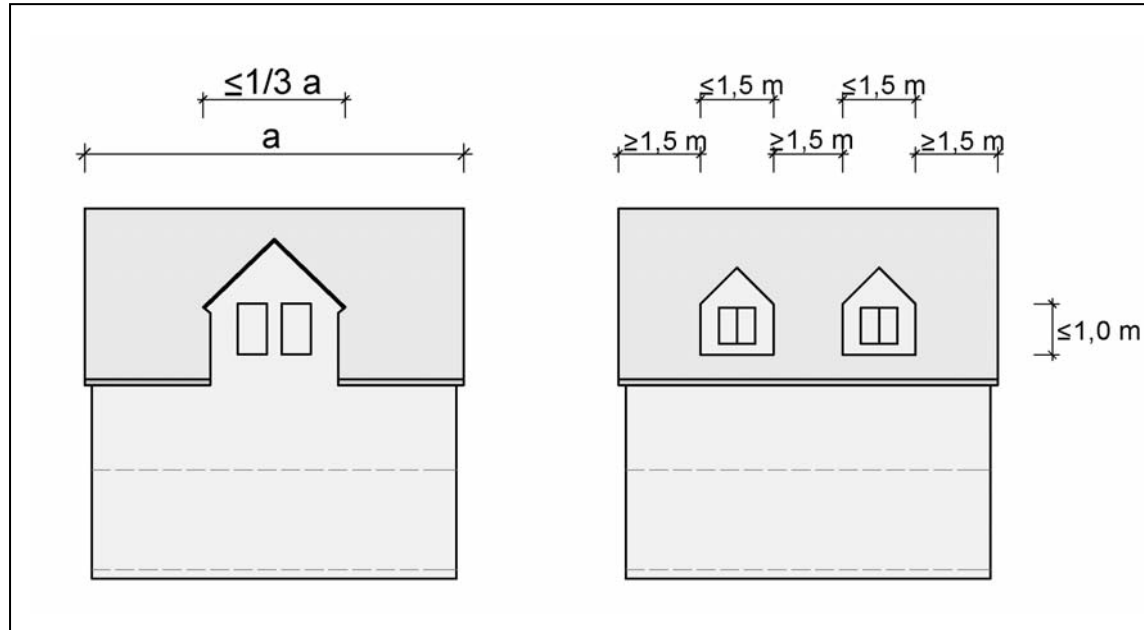
§ 7 Dächer und Dachaufbauten

- 1) Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 47° bis 56°. Bei Nebengebäuden sind Pultdächer und begrünte Flachdächer zulässig. In begründeten Einzelfällen können auch andere Dachneigungen genehmigt werden.
- 2) Die Dacheindeckung hat in ziegelrotem Material zu erfolgen. Ausnahmen: Sonderbauten wie Kirche, Turm u.a. mit Naturschiefer oder Gauben und untergeordnete Dächer in Kupfer- oder Zinkblech. Vorzugsweise sollen Tonbiber- oder Tonfalzziegel verwendet werden, bei Einzeldenkmalen verpflichtend.
Die Ortgänge sind mit Ortbrett bzw. Zahnleiste auszuführen.
Dachflächengleiche Fensteröffnungen (Dachliegefenster) sind nur in Rücksprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege allenfalls in Sparrenbreite erlaubt. Ihre wahllose Häufung ist untersagt.
- 3) Dachdämmungen sind möglichst unter den Sparren einzubauen. Aufdachdämmungen sind in Ausnahmefällen zulässig und mit dem Sanierungsbeauftragten der Stadt Obernburg a.Main und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen (Trauf- und Ortgangausbildung!).
- 4) Der Dachüberstand an Traufe sowie Ortgang darf 0,35 m nicht überschreiten (ohne Rinne).
- 5) Dachaufbauten sind entweder als Zwerchhäuser oder als Einzelgauben zulässig. Einzelgauben sind nur in Form von Schleppgauben oder Satteldachgauben zulässig. Seitlich abgeschrägte Gauben sind unzulässig.

Bei Scheunenausbauten sind nur Zwerchhäuser (1 Stück pro Dachfläche) und Schleppgauben zulässig. Gaubenbänder sind nur als Lüftungsgauben in Nebengebäuden und Scheunen zulässig.

Die folgenden Skizzen sind Teil der Satzung.

Ausführungsgrundsätze:



Zwerchhausproportionen

Gaubenproportion

- 6) Dachausschnitte an Baudenkmalen sind unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbar sind.
- 7) Aufzugsschächte dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen.

§ 8 Fenster und Türen

- 1) Schaufenster
Fensteröffnungen für Ladenfenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Anordnung der Ladenfenster soll sich konstruktiv und optisch auf die darüber liegende Fassade beziehen. Die einzelnen Öffnungsbreiten von Schaufenstern dürfen im Lichten 2,5 m nicht überschreiten. Bei einer Reihung von Schaufenstern sind dazwischen gelagerte Massivstützen von mindestens 0,2 m einzubauen. Schaufensterrahmen und Türen dürfen nur in Holz oder farbig behandeltem Metall ausgeführt werden. Alle einzelnen Schaufenster dürfen nur im Format eines Hochrechtecks oder Quadrats ausgeführt werden.
- 2) Wohnhausfenster
In Fachwerkgebäuden und verputzten Fachwerkgebäuden sind ausnahmslos Holzfensterkonstruktionen zu verwenden.
In Neubauten sind Kunststofffenster zulässig (Kunststofffenster sind allerdings nicht förderfähig → „Kommunales Förderprogramm“). Fensterformate in Neubauten sind in hochrechteckiger Form einzubauen. Liegende Fensterformate sind unzulässig.
- 3) Fenster bei Altbauten
Fenster bei Altbauten vor 1945 mit einer Öffnungsbreite bis 0,6 m können einflügelig, auch ohne Sprossen eingebaut werden. Bei Öffnungsbreiten zwischen 0,6 m und 0,9 m sind einflügelige Fenster mit Sprossen, über 0,9 m zweiflügelige Ausführungen einzusetzen.
Die Fenster sind in Holz auszuführen. Alle Sprossenteilungen sind in "echter, glasteilender" Form auszubilden (Holz- oder Bleisprossung), es sei denn, die historisch begründbare Vorlage zeigt andere Ausführungsarten (sogenannte „Wiener Sprossen“ sind zulässig). Sprossen zwischen den Glasscheiben (Pseudosprossen) sind unzulässig.
- 4) Straßenseitige Wohn- und Haustüren
Straßenseitige Wohn- und Haustüren sind in Holz auszuführen. Für Eingangstüren von Läden oder sonstigen Geschäftsbauten gilt Abs. 1 dieses Paragraphen.
- 5) Historische Türen
Bei Einzeldenkmalen sind die historisch wertvollen Türen zu erhalten. Sollten zwingende Gründe gegen die Erhaltung sprechen, ist das historische Vorbild als Muster für einen vom Landesamt akzeptierten Ersatz zu nehmen.
- 6) Glasbausteine
Glasbausteine sind an Stellen, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind unzulässig.

§ 9 Markisen, Rollläden, Fensterläden

- 1) Markisen dürfen nur eingebaut werden, wenn sie in geschlossenem Zustand nicht über die Putzflucht hinausragen. Ausnahmen 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. Die lichte Höhe hat mindestens 2,15 m, der senkrechte Abstand von der Randsteinaußenkante (bzw. Pflasterrinne) hat mindestens 0,8 m zu betragen, unbeschadet wegerechtlicher Vorschriften über die Anbringung von Verkehrsschildern.
- 2) Die Farb- und Materialwahl von Markisen hat im Benehmen mit der Stadt Obernburg a.Main oder dem Sanierungsbeauftragten zu erfolgen (grelle Farben wie z. B. signalrot oder gelbgrün sind untersagt).
- 3) Rollläden und Jalousettenkästen dürfen nicht außerhalb der Putzflucht angebracht werden.
- 4) Bei Baudenkmalen sind nur Fensterklappläden oder Fensterschiebeläden erlaubt.

§ 10 Freiflächengestaltung und Mauern, Tore und Zäune

- 1) Oberflächenversiegelungen durch Asphalt oder Beton sind unzulässig.
Ausnahme: Öffentliche Wege und Straßenflächen. Hofflächen sind vorzugsweise mit heimischem Natursteinmaterial zu pflastern (Basalt, Sandstein).
Wassergebundene Flächen sind erwünscht (feinkörniger Kies oder Split).
Kunststeine (Betonpflastersteine) sind nur in grau oder sandsteinrot, in vierkantigen Formaten (Rechteck- oder Quadratformat) einzusetzen.
- 2) Die Errichtung von neuen Mauern sowie Umbau- und Instandsetzungsarbeiten an bestehenden Mauern sind in heimischem Naturstein oder verputztem (Kellenwurf) Mauerwerk auszuführen; Klinkermauern sind unzulässig. Eine Mauerverkleidung mit Fliesen ist unzulässig.
Mauern sind mit Natursteinplatten aus heimischem Material oder mit Ziegeln abzudecken.
Ausnahme: Natursteinmauern mit gemauerter Mauerkrone. Verputzte Mauern können mit Zinkblech abgedeckt werden.

- 3) Bestehende Hoftoranlagen sind, wenn technisch möglich, zu erhalten. Neue Hoftoranlagen sind der ursprünglichen Gestalt nachzuempfinden. Hoftore sind in Holz oder Holz-Stahlkonstruktion auszuführen und geschlossen zu verschalen.
- 4) Zäune im Geltungsbereich der Satzung sind als Holzlattenzäune (Höhe max. = 1,2 m, Lattenbreite max. = 0,05 m) oder Metallstabzäune auszuführen. Kunststoffzäune sind unzulässig. Drahtgeflechtzäune sind nur in straßenabseits liegenden Gärten zulässig (Höhe max. = 1,8 m).
- 5) Mobile Gaststättenbegrenzungen auf öffentlichen Flächen sind bei der Stadtverwaltung zu beantragen. Die Disposition im öffentlichen Raum wird von der Verwaltung vor Ort festgelegt. Die Begrenzungen dürfen nicht die Straßen- und Wegeoberflächen beschädigen. Es sind Metall- und Holzabsperrungen zulässig. Die Höhe ist mit 0,8 - 1 m festgelegt. An den Elementen darf keine Werbung angebracht werden. Metalleinfriedungen sind anthrazitgrau zu beschichten. Lochblech und Edelstahl sind unzulässig. Holzeinfriedungen sind nur mit senkrechten, deckend gestrichenen Brettern zulässig. Die Bretter sind ohne Schnitzereien und Einkerbungen geradlinig auszuführen. Als deckende Farbe ist dunkelgrün, dunkelgrau oder dunkelblau zu verwenden.

§ 11 Werbeanlagen

- 1) Im Geltungsbereich dieser Satzung sind Werbeanlagen auch unter 1 m² baugenehmigungspflichtig. Dies gilt nicht für Praxisschilder und ähnliches bis zu einer Größe von 0,2 m².
Werbeanlagen die parallel zur Außenwand angebracht werden, dürfen eine zusammenhängende Fläche von 1,2 m² und eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten. Sie dürfen höchstens ein Drittel der Breite der Bezugs-Hauswand einnehmen.
Ausragende Werbeanlagen dürfen eine zusammenhängende Fläche, je Seite von insgesamt 0,6 m² nicht überschreiten.
Anlagen der Außenwerbung dürfen nur unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Sie sind nicht gestattet an Einfriedigungen, Türen, Toren, Dächern, über Dach und zwischen Gebäuden.
Die Anlagen der Außenwerbung müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauglieder nicht verunstalten.

Unzulässig sind insbesondere:

1. die regellose Anordnung,
2. die störende Häufung,
3. die Verwendung greller Farben, insbesondere Signalfarben oder Tagesleuchtfarben.

Außenwerbungen dürfen nicht in Form von Blinklicht, laufenden Schriftbändern, sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbaren Anlagen und sich bewegenden Konstruktionen ausgeführt werden. Es sind nur blendungsfreie Lichtquellen zugelassen.

Firmenaufschriften sind vorzugsweise mit auf der Wandfläche aufgesetzten oder aufgemalten Buchstaben auszuführen. Vertikale oder schräg über die Fassade laufende Anordnung der Buchstaben ist unzulässig.

Fahnschilder (Ausleger) dürfen Durchblicke auf wertvolle Baudenkmale und Plätze nicht beeinträchtigen. Sie müssen sich zum Bauwerk und der Umgebung harmonisch einfügen.

Leuchtschilder (Volltransparente) sind unzulässig.

- 2) Das Anbringen und Aufstellen von Schaukästen und Warenautomaten an den, von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbaren Außenwänden ist im Einzelfall zu prüfen. Als Außenwände gelten dabei nicht Eingangsnischen.
- 3) Unberührt bleiben die Vorschriften nach denen Sondernutzungen an öffentlichen Straßen einer Erlaubnis bedürfen, sowie Vorschriften, die die Anbringung von Werbeanlagen auf öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen regeln.

§ 12 Balkone, Brüstungen

Balkone und Loggien, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind, bedürfen einer besonderen Genehmigung. Die Gestaltung muss im Einvernehmen mit der Stadt Obernburg a.Main erfolgen. Baurechtliche Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

§ 13 Garagen

- 1) Die straßenseitigen Einfahrten oder Garagentore dürfen eine Breite von 3,5 m nicht überschreiten.
- 2) Garagentore an straßenseitigen Gebäudefronten sind außenseitig in Holz oder als Metalltore (dunkel beschichtet, z. B. DB 703) auszuführen.
- 3) Der Einbau von Garagen als Umnutzung von Wohnraum ist unzulässig.

§ 14 Bauteile von kulturhistorischem Wert

Bauteile von kulturhistorischem Wert, die für das charakteristische Gepräge des Stadtbildes eigentümlich sind oder handwerkliche, wertvolle alte Türen und Tore, Türdrücker, Beschläge, Gitter, Skulpturen, Lampen, Schilder, historische Zeichen und Inschriften, Ausleger, Bildstöcke und dergleichen sind an Ort und Stelle zu erhalten. Veränderungen jeglicher Art sind mit der Stadt Obernburg a.M. einvernehmlich zu klären.

§ 15 Antennen, Blitzableiter und Freileitungen, Photovoltaikanlagen und photothermische Anlagen

- 1) Fernseh- und Rundfunkantennen sind, soweit es ein normaler Empfang erlaubt, unter Dach anzubringen. Im Übrigen sind die Außenantennen weitmöglichst unauffällig, von der Straßenseite entfernt, anzubringen. Ebenso dürfen sonstige Freileitungen nicht an der Straßenfassade des Gebäudes angebracht werden.
- 2) Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung müssen Gemeinschaftsantennen angebracht werden.
- 3) Parabolspiegel (Satellitenempfangsantennen) müssen so installiert werden, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus möglichst nicht einsehbar sind. Ausnahmen können auf Antrag in begründeten Fällen zugelassen werden. An Gebäuden im Ensemblebereich oder an Einzeldenkmalen nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege. Parabolspiegel sind in der Farbe der Dachdeckung auszuführen.

- 4) Photovoltaikanlagen sind im Ensemble und auf Einzelbaudenkmälern unzulässig.
Möglich sind sie allerdings an untergeordneten Nebengebäuden, sofern die Dachfläche vom öffentlichen Raum nicht einsehbar ist.
Thermische Solaranlagen sind nur an Flächen, die vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind, erlaubt.

§ 16 Grenzabstände

- 1) Im Geltungsbereich dieser Satzung ist bei der Errichtung von Ersatzbauten (z. B. nach Abbruch) und bei An- und Erweiterungsbauten eine Verringerung des Grenzabstandes im Interesse der Erhaltung des historischen Stadtkerns möglich (Art. 6, Abs. 1, Art. 81, Abs. 1 Ziffer 6 BayBO).
- 2) Die Reduzierung der Grenzabstände muss einvernehmlich mit den angrenzenden Grundstücksnachbarn erfolgen.
- 3) Privatrechtliche Vereinbarungen (Abstandsflächen, Grunddienstbarkeiten, Fensterrechte) werden von dieser Vorschrift nicht berührt.
- 4) Bei der Verringerung der Abstandsflächen sind die brandschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten.

§ 17 Ausnahmen und Befreiungen

- 1) Abweichungen werden vom Landratsamt (LRA Bauaufsicht) Miltenberg im Einvernehmen mit der Stadt Obernburg a.Main gewährt (Art. 63 BayBO). Dem Antrag auf Ausnahme oder Befreiung ist eine schriftliche Begründung beizufügen, die die Notwendigkeit einer Ausnahme oder Befreiung nachweist.
- 2) Die sonstigen zwingenden Vorschriften der BayBO sowie des Denkmalschutzgesetzes werden durch diese Verordnung nicht berührt. Insbesondere werden die in diesen Gesetzen vorgeschriebenen Genehmigungsverfahren durch die Einhaltung dieser Verordnung nicht ersetzt.

§ 18 Ordnungswidrigkeit

Wer den Vorschriften dieser Satzung oder einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt, kann gemäß Art. 89, Abs. 1 Nr. 17 BayBO mit einer Geldbuße bis 10.000,- Euro belegt werden.

§ 19 Inkrafttreten

- 1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- 2) Die Baugestaltungsverordnung der Stadt Obernburg a.Main vom 06.01.1993 wird am gleichen Tag aufgehoben.

Obernburg a.Main, den 14.07.2011



Berninger, 1. Bürgermeister

