

Stadt Iphofen

Sanierung Stadtteile:

Birklingen
Dornheim
Hellmitzheim
Mönchsondheim
Possenheim

Gestaltungssatzung

Zum Schutze des Ortsbildes

Zur Gestaltung und Weiterentwicklung der städtebaulichen und baulichen Struktur

Zur Ordnung der Stadtentwicklung

Auf Grund von Artikel 91 Abs.1 Nrn.1, 4 und 5 und Abs.2 Nr.1 der Bayerischen Bauordnung (BayBo) in der Fassung und Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 434, ber. 1998 S. 270), geändert durch Art.45 Gesetz vom 10. Juli 1998 (GVBl. S. 389), Gesetz vom 24. Juli 1998 (GVBl. S. 439), § 15 Gesetz vom 16.12.1999 (GVBl. S. 521) und §7 Gesetz vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532)

erläßt die Stadt Iphofen für die Stadtteile
Birklingen, Dornheim, Hellmitzheim, Mönchsondheim, Possenheim
als 2. Novellierung folgende

Satzung:

Inhalt

0	PRÄAMBEL
1	GENERALKLAUSEL
2	GELTUNGSBEREICH
2.1	Räumlicher Geltungsbereich
2.2	Sachlicher Geltungsbereich
3	ORTSSTRUKTURELLE MERKMALE
3.1	Dachlandschaft
3.2	Gebäudestruktur und Gebäudestellung
3.3	Dichte der Bebauung
3.4	Baumaterialien
3.5	Umfeld der Gebäude
3.6	Ortsrand
4	GEBÄUDEMERKMALE
4.1	Konstruktion
4.2	Außenwände, Fassaden
(1)	Höhe und Proportion
(2)	Kniestock, reduzierte Wandhöhe
(3)	Sockel
(4)	Putz
(5)	Farbe
(6)	Verschalungen und Oberflächenbehandlung
4.3	Wandöffnungen und Wandeinschnitte
(1)	Anordnung und Größe der Wandöffnungen
(2)	Wandeinschnitte
(3)	Fenster
(4)	Türen und Fenstertüren
(5)	Sonstige Fensterelemente
(6)	Tore
(7)	Material
(8)	Farbe
(9)	Sicht- und Sonnenschutz
4.4	Dächer
(1)	Konstruktion und Form
(2)	Dachausbildung an Ortsgang und Traufe
(3)	Dachdeckung
(4)	Dachgauben und sonstige Dachaufbauten
(5)	Dachfenster
(6)	Sonstige Dachfensterelemente
(7)	Dacheinschnitte
(8)	Dachrinnen und Fallrohre, Verwahrungen
(9)	Kamine und sonstige Auslässe
4.5	Anbauten
(1)	Balkone
(2)	Wintergärten
(3)	Erker
(4)	Windfang, Regenschutz
4.6	Sonstiges
(1)	Solaranlagen
(2)	Leitungen und Antennen

- 5 AUSSENANLAGEN, PRIVATE FREIFLÄCHEN**
- 5.1 Einfriedungen**
 - (1) Hofabschlüsse und Vorgärten
 - (2) Sonstige Einfriedungen
- 5.2 Befestigte Flächen**
- 5.3 Unbefestigte Flächen, Begrünung**

- 6 Werbeanlagen**
 - (1) Art und Größe
 - (2) Beleuchtung
 - (3) Plakatierung

- 7 SCHLUSSBESTIMMUNGEN**
- 7.1 Beurteilung von Bauvorhaben**
- 7.2 Abweichungen und Befreiungen**
- 7.3 Antragsunterlagen**
- 7.4 Ordnungswidrigkeiten**

- 8 INKRAFTTRETEN**

0 PRÄAMBEL

Ziel dieser Satzung ist es, die baukulturellen Leistungen der Vergangenheit zu sichern und zu pflegen sowie in der Zukunft städtebauliche und bauliche Qualität zu fördern und zu entwickeln. Der gemeinschaftliche Aspekt von baulichen Einzelmaßnahmen und von Maßnahmen der Grüngestaltung soll dabei im Mittelpunkt stehen.

Diese Satzung soll nicht nur gestalterische Mißgriffe verhindern, sondern zu einer positiven Gestaltungspflege (1) beitragen, die dem menschlichen Grundbedürfnis nach Harmonie, Schönheit und Ordnung gerecht wird.

Alle Maßnahmen sind darüber hinaus bei der Umsetzung der Gestaltungssatzung so vorzubereiten und durchzuführen, dass sie dem Grundsatz der Nachhaltigkeit verpflichtet sind.

Diese Satzung soll Handlungs- und Rechtssicherheit fördern, den Behördenweg vereinfachen und das Bauen erleichtern und beschleunigen.

Die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen und besonders in der städtebaulichen Rahmenplanung vom Januar 1998 getroffenen Aussagen zu den besonderen Eigenarten und zu den gestaltprägenden Elemente von Birklingen, Dornheim, Hellmitzheim, Mönchsodheim und Possenheim sind bei der Anwendung dieser Satzung zu berücksichtigen und anzuwenden. Sie bilden die Grundlagen für die folgenden Festsetzungen und Aussagen.

1 GENERALKLAUSEL

Grundsatz Das gewachsene Erscheinungsbild der Dörfer ist in seiner unverwechselbaren Eigenart und Gestalt zu erhalten, wo Mängel vorliegen ist es im Zuge baulicher Maßnahmen zu verbessern und bei allen Neubaumaßnahmen ist es gestalterisch weiterzuentwickeln. In Übereinstimmung mit der Umgebung sollen neues Bauen und Elemente zeitgenössischer Architektur durchaus gefördert werden.

Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:

- o Das besondere ortsbildprägende Bauegefüge ist bei allen baulichen Maßnahmen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, nach Werkstoffen und Farben grundsätzlich zu berücksichtigen.
- o Bauliche Veränderungen und Neubaumaßnahmen sind mit ihrer Umgebung in Einklang zu bringen und sollen in einem gestalterischen Zusammenhang mit dem Ortsbild stehen.
- o Gebäude mit von der Regel abweichenden Baustilen sind entsprechend ihrer stilprägenden Besonderheiten zu behandeln bzw. stilgerecht zu verbessern.

⁽¹⁾ vgl. dazu Dr. Alfons Sinom, BayVBI 1995 Heft 5

- o Bei allen Maßnahmen ist auf eine handwerkliche Ausführung bzw. auf entsprechende Qualitätsmerkmale zu achten.
- o Landwirtschaftliche und gewerbliche Bauten und Bauteile dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- o Die Gebäude und die sie umgebenden Freiflächen und die Landschaft sind sorgfältig aufeinander abzustimmen. Der Qualität der Freiräume und des Grüns ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

2 GELTUNGSBEREICH

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist in den Lageplänen für die fünf Stadtteile im Maßstab 1: 2500 in der Anlage umgrenzt dargestellt. Die Lagepläne sind Bestandteil dieser Satzung.

2.2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für alle baulichen Maßnahmen:

- o für die genehmigungspflichtige und die nicht genehmigungspflichtige Errichtung, Änderung oder die Nutzungsänderung, die Instandsetzung und -haltung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen sowie die Errichtung und Änderung von Werbeanlagen nach Art. 62 und 63 BayBO und
- o für den anzeigepflichtigen und den nicht anzeigepflichtigen Abbruch bzw die Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen nach Art. 65 BayBO.
- o Höherrangiges Recht wie Planungs- und Baurecht, Denkmalschutz und andere Bestimmungen bleiben von dieser Satzung unberührt.

3 ORTSSTRUKTURELLE MERKMALE

3.1 Dachlandschaft

Grundsatz Der einheitliche, ruhige und geschlossene Gesamteindruck der Dachlandschaft ist zu erhalten. Dächer von Neu- und Umbauten müssen sich in Form, Neigung, Material und Farbigkeit einordnen.

3.2 Gebäudestruktur und Gebäudestellung

Grundsatz Die Stellung der Gebäude zur Straße sowie die Stellung der Gebäude untereinander, die in der Regel Höfe bilden, ist grundsätzlich beizubehalten bzw weiterzuentwickeln.

Ortsbildprägende Gebäudestellungen und Baufluchten sind beizubehalten bzw wiederaufzunehmen.

Die Gebäude sind als klare, langgestreckte und liegende Baukörper auszubilden und in die Nachbarschaft und das Gelände einzufügen.

3.3 Dichte der Bebauung

Grundsatz Die Dichte der Bebauung richtet sich nach dem Bestand. Als Orientierungs-

wert gilt für verdichtete Bereiche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (gemäß §19 BauNVO die überbauten Flächen einschließlich aller befestigter Flächen) und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,4-0,5. Von den Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO kann abgewichen werden, wenn die Bau- und Ortsbildgestaltung sowie die überlieferte Baustruktur dies erfordern.

Auf zusammenhängende, nicht bebaute und befestigte Grün- bzw. Freiflächen ist zu achten.

3.4 Baumaterialien

Grundsatz Die durch Überlieferung ortsübliche Verwendung und Verarbeitung von wenigen natürlichen Baumaterialien ist beizubehalten und auch bei Neubauten anzuwenden. Sie können in geeigneter Weise mit heute eingeführten Baumaterialien kombiniert werden, sofern sie sich gegenseitig ergänzen und harmonisieren.

Vorhandene alte Bauelemente sind nach Möglichkeit bei Umbauten, Neubauten und Renovierungen zu sichern, instanzzusetzen und wiederzuverwenden.

3.5 Umfeld der Gebäude

Grundsatz Die Außenanlagen mit den befestigten und unbefestigten Flächen sowie die Bauteile im Umfeld der Gebäude wie Außentreppen und Geländer, Stützmauern und Einfriedungen sind in Form und Material auf die Gebäude abgestimmt zu gestalten.

3.6 Ortsrand

Grundsatz Auf die Stellung und die Höhenlage der Gebäude sowie die Wahl der Baumaterialien ist beim Bauen am Ortsrand besonders zu achten. Durch entsprechende Bepflanzung ist die Bebauung in die Landschaft einzubinden. Die Bepflanzung soll sich an den standorttypischen Arten orientieren.

4 GEBÄUDEMERKMALE

4.1 Konstruktionen

Grundsatz Ortsübliche Konstruktionen sind Gebäude aus Sandstein, Kalkstein, Fachwerk mit verputzten Ausfachungen und vorherrschend das massive, verputzte Gebäude. Die Nebengebäude sind vielfach auch in Holz ausgeführt.

Für Wohn- und andere Hauptgebäude gilt:

Zugelassen sind bei Neubauten das massive und verputzte Gebäude.

Abweichend zugelassen sind Holzständerkonstruktionen mit Ausfachungen, Holzschalung oder

	–beplankung. Abstimmung mit der Stadt / dem LRA ⁽²⁾ .
Nicht zugelassen ist	insbesondere Ziegelsichtmauerwerk. Für Betriebs- und Nebengebäude gilt:
Zugelassen sind	massive und Holzständer- oder Stahl-Konstruktionen, verputzt, verschalt oder beplankt.
Nicht zugelassen sind	insbesondere Fassadenbleche und Kunststoffverkleidungen.

4.2 Außenwände, Fassaden

(1) Höhe und Proportion

Grundsatz	Die Außenwände bilden eine klare Grundform auf rechteckigem Grundriß ohne Vor- und Rücksprünge. Anbauten setzen sich deutlich davon ab. Für Wohn- und andere Hauptgebäude gilt:
Zugelassen sind	bis zu zweigeschossige Gebäude, ansonsten richtet sich die Geschößzahl nach dem Bestand.
Abweichend zugelassen sind	in begründeten Fällen auch andere Geschößzahlen. Abstimmung mit der Stadt / dem LRA ⁽²⁾ . Für Betriebs- und Nebengebäude gilt:
Zugelassen sind	Gebäude mit einer Wandhöhe bis zu 6 m. Die Gebäude sind mit der umgebenden Bebauung abzustimmen.
Abweichend zugelassen sind	in begründeten Fällen auch höhere Gebäude. Abstimmung mit der Stadt / dem LRA ⁽²⁾ .

(2) Kniestock, reduzierte Wandhöhe

	Für Wohn- und andere Hauptgebäude gilt:
Zugelassen ist	ein Kniestock bis maximal 50 cm ⁽³⁾ sowie eine reduzierte Wandhöhe ab 2,0 m.
Abweichend zugelassen ist	in begründeten Fällen eine andere Höhe dann, wenn dadurch die überlieferte Kubatur des Gebäudes erhalten werden kann oder die Anpassung an die Höhenverhältnisse anderer Gebäude dies erfordert. Abstimmung mit der Stadt / dem LRA ⁽²⁾ .

(3) Sockel

Zugelassen sind	mit den Wänden putzbündig ausgeführte Sockel.
-----------------	---

⁽²⁾ ansonsten gilt Pkt. 2.2, letzter Satz

⁽³⁾ Definition des Kniestocks siehe Zeichnung

Abweichend zugelassen sind	in begründeten Fällen Sockel aus senkrecht angebrachten Natursteinplatten. Abstimmung mit der Stadt.
Nicht zugelassen sind	insbesondere Keramikplatten, Zementplatten oder Bleche.
(4) Putz	
Zugelassen ist	mineralischer Putz. Um eine möglichst lebendige Oberfläche zu erhalten ist der Putz ohne Lehre frei aufzuziehen und feinkörnig zu verreiben.
Nicht zugelassen sind	insbesondere Rauh- und Zierputze sowie sichtbare Eckschutz-schienen.
(5) Farbe	
Zugelassen sind	alle Farbtöne, die mit natürlichen Pigmenten hergestellt werden können. Dabei sind die Farben mit den Gebäuden der Umgebung abzustimmen. Der Sockel darf vom übrigen Gebäude farblich nicht abgesetzt sein. Mit einer Nut im Putz kann sichergestellt werden, daß der Sockelbereich bei Bedarf nachgestrichen werden kann. An den Gebäuden sind Farbmuster anzubringen. Sie sind mit der Stadt / dem LRA ⁽²⁾ abzustimmen und von der Stadt abzunehmen.
(6) Verschalungen und Oberflächenbehandlung	
Zugelassen sind	naturbelassene Holzverschalungen bzw. Schalungen, die lasiert bzw. so behandelt sind, daß der natürliche Alterungsprozeß nicht behindert wird. Hölzerne Bauelemente z.B. an Ortgang und Traufe, Holzgewände um Fenster u.ä. sind auf die Gesamtfassade abgestimmt und farbig deckend bzw. offenporig zu streichen.
Abweichend zugelassen sind	flächige Farbfassungen von Verschalungen. Abstimmung mit der Stadt.
Nicht zugelassen sind	grellfarbige, gelbe und schwarzbraune Lacke und Lasuren.

4.3 Wandöffnungen und Wandeinschnitte

(1) Anordnung und Größe der Wandöffnungen

Grundsatz	Öffnungen in den Wänden müssen waagrecht und senkrecht erkennbar geordnet sein und nach Nutzung, Proportion und Größe aufeinander abgestimmt werden. Sie sind so anzuordnen, daß größere zusammenhängende Wandflächen in den Fassaden entstehen.
-----------	--

⁽²⁾ ansonsten gilt Pkt. 2.2, letzter Satz

(2) Wandeinschnitte

Zugelassen sind	untergeordnete Wandeinschnitte z.B. für überdachte Eingänge, die auf die Gesamtfassade abgestimmt sind.
Nicht zugelassen sind	insbesondere Einschnitte über Eck.

(3) Fenster

Für Wohn- und andere Hauptgebäude gilt:

Grundsatz	Die fassadenbestimmenden Fenster sind überwiegend gleich groß zu halten. Sie sind rechteckig und deutlich stehend auszubilden.
Abweichend zugelassen sind	in begründeten Fällen auch andere Fensterformate und liegende Fenster. Abstimmung mit der Stadt.
Zugelassen sind	Fenster, die ab 70 cm lichter Breite mindestens mit zwei konstruktiv geteilten Drehflügeln hergestellt sind. Der Stulp darf bei den üblichen Fensterformaten maximal 10 cm stark sein. Alle anderen Profile müssen im Verhältnis dazu entsprechend schlank ausgeführt werden. Bei Holzfenstern ist ein Wetterschenkel aus Holz vorzusehen.

(4) Türen und Fenstertüren

Für Wohn- und andere Hauptgebäude gilt:

Zugelassen sind	Türen und Fenstertüren mit einer Breite bis 1,2 m. Breitere Türen müssen zweiflügelig ausgebildet sein.
-----------------	---

(5) Sonstige Fensterelemente

Zugelassen sind	größere Fensterelemente wie z.B. Schaufenster und andere der Belichtung dienende größere Fensterflächen, wenn sie ausreichend gegliedert und an geeigneter Stelle vorgesehen sind. Sie sind auf die Gesamtfassade abzustimmen.
-----------------	--

(6) Tore

Zugelassen sind	Tore, die als zweiflügelige konstruktiv geteilte Drehtore, als Schiebetore, Falttore oder Rolltore ausgebildet sind.
Nicht zugelassen sind	insbesondere Schwingtore jeder Art und Sektionaltore mit einer größeren Breite als 2,5 m.

(7) Material

Zugelassen sind	bei straßenbegleitenden Gebäuden Fenster und Fenstertüren grundsätzlich in massiver Holzbauweise. Bei nicht einsehbaren Gebäudeseiten können Kunststoffenster grundsätzlich in Weiß verwendet werden.
-----------------	---

Türen und Tore sind in massiver Holzbauweise auszuführen.

Abweichend zugelassen sind	in begründeten Fällen Konstruktionen aus Stahl und anderen Materialien, Kunststoffen in straßenbegleitenden Gebäuden, Verbundkonstruktionen (Holz-Alu) sowie Rahmenkonstruktionen aus Stahl mit Massivholzverschalung. Abstimmung mit der Stadt.
Nicht zugelassen sind	tropische Hölzer im Sinne des Beschlusses des Bayerischen Landtags vom 26.10.88 sowie insbesondere Holzimitationen.
Zugelassen sind	für alle Verglasungen klares Glas, mattierte oder geätzte Gläser sowie Drahtglas.
Nicht zugelassen ist	insbesondere die Verwendung von Ornamentgläsern wie getönte, strukturierte und gewölbte Gläser.

(8) Farbe

Zugelassen sind	bei Fenster und Fenstertüren aus Holz die Farben Weiß oder ein helles Grau. Türen und Tore aus Holz sowie Fenster, Türen und Tore aus Stahl sind mit einer auf die gesamte Fassadengestaltung abgestimmten Farbe zu streichen oder natursichtig zu belassen bzw. zu behandeln.
Abweichend zugelassen sind	bei Fenster und Fenstertüren andere Farben und naturbelassene Behandlung. Abstimmung mit der Stadt.
Nicht zugelassen ist	die Farbe Weiß bei Türen und Toren.

(9) Sicht- und Sonnenschutz

Für Wohn- und andere Hauptgebäude gilt:

Zugelassen sind	Schutzmaßnahmen für Fenster und Fenstertüren in Form von Klapp- oder Schiebeläden aus Holz und Metall, sowie Rollläden mit eingebauten Rolllädenkästen.
Abweichend zugelassen sind	Sonnenmarkisen mit Stoff und Außenjalousien. Abstimmung mit der Stadt.
Nicht zugelassen ist	die Kombination von Rollläden mit Klapp- und Schiebeläden.

4.4 Dächer

(1) Konstruktion und Form

Grundsatz	Neben den ortsüblichen Sonderdachformen der Vergangenheit wie Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddach herrscht heute das Satteldach vor.
	Für Wohn- und andere Hauptgebäude gilt:
Zugelassen sind	Dächer, die als Satteldächer mit mittig liegendem First ausgeführt sind.

	Beide Dachflächen sind in ihrer Neigung gleich und betragen mindestens 45 Grad.
	Zur Anpassung der Gebäude an die Nachbarbebauung kann die Dachneigung auch darunterliegen.
	Zwerchhausgiebel müssen sich in Höhe und Breite dem Hauptdach deutlich unterordnen.
Abweichend zugelassen sind	in begründeten Fällen andere Konstruktionen und Dachformen. Abstimmung mit der Stadt.
	Für Betriebs- und Nebengebäude gilt:
Zugelassen sind	Dächer, die sich in Form und Konstruktion an den Dächern der Hauptgebäude orientieren sowie Pultdächer an untergeordneten Gebäuden und Gebäudeteilen. Die Neigung der Pultdächer orientiert sich an den baulichen Gegebenheiten.
Abweichend zugelassen sind	Satteldächer mit einer Neigung nicht unter 20 Grad.

(2) Dachausbildung an Ortgang und Traufe

Grundsatz	Traufe und Ortgang sind mit knappem Überstand auszubilden. Die Traufen sind an beiden Gebäudeseiten in der gleichen Konstruktion auszuführen.
	Für Wohn- und andere Hauptgebäude gilt:
Zugelassen sind	Traufen mit einem Überstand je nach Gebäudegröße von höchstens 15-20 cm. Die Gesimse können aus Holz, Stein oder Putz hergestellt werden.
	Bei straßenbegleitenden Gebäuden ist der Ortgang entweder durch knappes Auskragen der Dachlatten mit schmalen Windbrett oder Zahnleiste aus Holz oder durch aufgemauerte Dachziegel herzustellen.
	Bei rückwärtigen Gebäuden können Ortgangziegel verwendet werden.
Nicht zugelassen sind	insbesondere Ortgangausbildungen in Blech oder Kunststoff.
	Für Betriebs- und Nebengebäude gilt:
Zugelassen sind	Tauf- und Ortgangausbildung, die sich an der Konstruktion der Hauptgebäude orientieren.
	Bei rückwärtigen Gebäuden können Ortgangziegel verwendet werden.

(3) Dachdeckung

	Für Wohn- und andere Hauptgebäude gilt:
Zugelassen sind	rote, flache Tonziegel, vorzugsweise sind Biberschwanzziegel zu verwenden.

	Für Betriebs- und Nebengebäude gilt:
Zugelassen sind	Tonziegel sowie sonstige Ziegel und Bleche. Glänzende Bleche müssen gestrichen werden. Ziegel und gestrichene Bleche müssen gedeckte rötliche Farbtöne haben.
Nicht zugelassen ist	insbesondere die Deckung mit Faserzementplatten und Kunststoffplatten.
(4) Dachgauben und sonstige Dachaufbauten	
Grundsatz	Das Dach ist großflächig geschlossen zu halten, alle Dachaufbauten müssen sich in der Dachfläche deutlich unterordnen.
	Gauben und sonstige Dachaufbauten müssen erkennbar geordnet sein und mit den Öffnungen der Fassade harmonieren.
	Für Wohn- und andere Hauptgebäude gilt:
Grundsatz	Ein zum Ausbau zugelassenes Dach ist von den Giebelseiten her zu belichten.
Zugelassen ist	die Schaffung weiterer notwendiger Belichtungsflächen über Einzelgauben. Die Breite der Gauben ergibt sich aus Pkt. (5).
	Die Anzahl der Gauben ist gering zu halten, je Dachseite darf nur eine Gaubenart verwendet werden.
	Vom Ortgang müssen die Gauben bei freistehenden Gebäuden mindestens einen Abstand von 3 m haben.
	Die Gauben und sonstige Dachaufbauten sind in Material und Farbe an die umgebende Dachfläche und das Gebäude anzupassen und zu gestalten. Entsprechend kann die Außenhaut verputzt, in Holz, mit Dachziegel und nicht glänzenden Blechen ausgeführt werden. Für Trauf- und Ortgangausbildung gilt Punkt 4.4 (2) sinngemäß.
Nicht zugelassen sind	Gauben in zweiter Reihe (Spitzgiebel).
Abweichend zugelassen ist	in begründeten Fällen die Ausbildung von breiteren Gauben als Schleppgaube, sofern sie nicht einsehbar sind bzw. sich in der Dachfläche unterordnen. Abstimmung mit der Stadt.
(5) Dachfenster	
Grundsatz	Die Gaubenfenster müssen immer kleiner sein als das fassadenbestimmende Fenster (ca. 80%). Punkt 4.3 (3) und (7) gilt entsprechend.
Zugelassen sind	Dachluken bis 45 cm Breite und 65 cm Höhe in geringer Anzahl zur Belüftung des Dachraumes, für Nebenräume bzw. als Ausstiegsluke für den Kaminkehrer ⁽²⁾ .

⁽²⁾ ansonsten gilt Pkt. 2.2, letzter Satz

(6) Sonstige Dachfensterelemente

Abweichend zugelassen sind in begründeten Fällen Glasdachziegel im Verbund, größere Dachliegefenster und gläserne Dachreiter, wenn sie in Dimension und Gestaltung in die Dachfläche integriert sind. Abstimmung mit der Stadt / dem LRA ⁽²⁾ .

(7) Dacheinschnitte

Nicht zugelassen sind alle Arten von Dacheinschnitten

(8) Dachrinnen und Fallrohre, Verwahrungen

Grundsatz Spenglerarbeiten sind in handwerklicher und konstruktiv angemessener Verarbeitung mit Kupfer oder verzinkten Blechen auszuführen.

Nicht zugelassen sind insbesondere Rinnen und Fallrohre aus Kunststoffmaterial.

(9) Kamine und sonstige Auslässe

Grundsatz Kamine und sonstige Auslässe sollen in Firstnähe aus dem Dach stoßen.

Zugelassen sind gemauerte Kamine und Kamine aus Fertigteilen, die verputzt sind.

Abweichend zugelassen sind in begründeten Fällen Sonderlösungen, sofern sie sich dem Gesamtbild unterordnen. Abstimmung mit der Stadt.

Nicht zugelassen sind Verblechungen und Auslässe aus Kunststoff.

4.5 Anbauten

Grundsatz Alle Anbauten sind dem Kerngebäude deutlich untergeordnet auszubilden und müssen nach Lage, Dimension und Material auf das Gebäude und die Umgebung abgestimmt sein.

Besonders bei Anbauten an bestehende Gebäude ist bei der Wahl von Form, Material und Konstruktion auf eine angemessene Gestaltung zu achten.

(1) Balkone

Zugelassen sind Balkone als eigenständige Konstruktion in leichter Holz- oder Stahlbauweise.

Abweichend zugelassen sind in begründeten Fällen Laubengänge. Abstimmung mit der Stadt.

Nicht zugelassen sind insbesondere die Anordnung von Balkonen im Bereich der Dachflächen und Konstruktionen in Form auskragender Betondecken.

⁽²⁾ ansonsten gilt Pkt. 2.2, letzter Satz

(2) Wintergärten

Grundsatz	Wintergärten sind seitlich oder rückwärtig, nicht an der Straße und wenn möglich nicht direkt einsehbar angeordnet. Sie müssen sich nach Lage, Größe und Gestalt in das Ortsbild einfügen und in ihrer Dimension auf das Gebäude abgestimmt sein. Sie müssen erdgeschossig gegründet sein.
Zugelassen sind	Wintergärten in Holz oder Stahl, die mit schmalen Profilen konstruiert sind.
Nicht zugelassen sind	insbesondere Konstruktionen aus Kunststoff mit spiegelnden oder farbigen Gläser.

(3) Erker

Zugelassen sind	rechteckige Erker
Nicht zugelassen sind	insbesondere runde oder vieleckige Erker.

(4) Windfang, Regenschutz

Zugelassen sind	Windfänge und Überdachungen in leichter Holz- oder Stahlkonstruktion.
Nicht zugelassen sind	insbesondere massive Konstruktionen mit Ziegeleindeckung.

4.6 Sonstiges

(1) Photovoltaik-/Solaranlagen

Grundsatz	Photovoltaik- und Solaranlagen sind vorzugsweise an Nebengebäuden und auf möglichst nicht einsehbaren Dach- oder Wandflächen oder bodennah unterzubringen. Sie sind der Stadt vor Ausführung rechtzeitig anzuzeigen.
Zugelassen sind	Anlagen, sofern eine zusammenhängende und konstruktiv ungestörte Dachfläche erhalten bleibt bzw. sie in die Wandfläche integriert sind und sich insgesamt unterordnen. Abstimmung mit der Stadt / dem LRA ⁽²⁾ .
Nicht zugelassen sind	Anlagen auf Baudenkmälern und im Nähebereich von Baudenkmälern sowie Anlagen, die städtebaulich verunstaltend wirken.

(2) Leitungen und Antennen

Grundsatz	Freileitungen und Außenantennen sind auf den Gebäuden zu vermeiden. Parabolspiegel sind an möglichst nicht einsehbarer Stelle anzubringen.
Zugelassen sind	nur rötlich-braune Parabolspiegel, die durch entsprechende Größe an die Umgebung angepaßt sind und keine Werbung tragen.

⁽²⁾ ansonsten gilt Pkt. 2.2, letzter Satz

5 AUSSENANLAGEN, PRIVATE FREIFLÄCHEN

Zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes und unter Beachtung ökologischer Gesichtspunkte ist bei Außenanlagen in Bezug auf Form und Maßstab, der Auswahl der Werkstoffe und der Pflanzen folgendes zu berücksichtigen:

5.1 Einfriedungen

(1) Hofabschlüsse und Vorgärten

- Grundsatz** In der Regel sind die Anwesen zur Straße mit Mauern oder Zäunen und mit Türen und Toren abgeschlossen. In einzelnen Fällen haben sie einen freien Übergang zur Straße.
- Zugelassen sind** Mauern, die sich in Material, Form, Höhe und Farbe an die zugehörigen Gebäude anpassen.
- Zäune sind mit senkrechten einfachen Latten in Holz oder Stahl und einer Höhe von ca. 1,2 m auszuführen. Sockel sind zu vermeiden. Das Holz der Zäune bleibt naturbelassen oder kann in hellen Grautönen lasiert werden, Zäune aus Stahl sind in gedeckten Farben zu streichen.
- Türen und Tore sind in massiver Holzkonstruktion, in gemischter Stahl-/Holzkonstruktion und als Stahlkonstruktion mit Verblechungen auszuführen. Das Holz bleibt naturbelassen oder wird wie auch die Stahlteile auf die übrige Farbgebung abgestimmt.

(2) Sonstige Einfriedungen

- Grundsatz** Seitliche Einfriedungen und die Einfriedung von rückwärtig liegenden Gärten und Obstwiesen werden soweit erforderlich mit Holzzäunen eingefasst.
- Zugelassen sind** auch Zäune aus Maschendraht, bevorzugt verzinkt.

5.2 Befestigte Flächen

- Grundsatz** Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.
- Zugelassen sind** für befestigte Flächen natürliche Beläge aus Muschelkalk, Sandstein, Granit oder Holz sowie wassergebundene Decken, Kies und Schotterrasen.
- Abweichend zugelassen ist** die Verwendung von Betonpflaster sowie asphaltierte Decken sofern sie eine helle, strukturierte Oberfläche aufweisen. Abstimmung mit der Stadt.

5.3 Unbefestigte Flächen, Begrünung

- Grundsatz** Die Bepflanzung von Hofbereichen, Vorgärten und Gärten orientiert sich an den standorttypischen Arten, das sind z.B. Obstbäume, Walnuß, Linde,

Flieder, Holunder, Jasmin, Haselnuß, Rosen, Stauden wie Phlox, Pfingstro-
sen, Iris, alle Arten von Frühjahrsblühern und Sommerblumen.

Nicht zugelassen sind
Wünschenswert ist die Berankung von Mauern, Hauswänden, Zäunen und
Eingängen mit: Weinreben, Kletterrosen, Clematis, Geißblatt, Blauregen
u.ä.
Nadelgehölze jeder Art, Thuja, Bodendecker wie Cotoneaster und andere
standortfremde Gewächse.

6 Werbeanlagen

Grundsatz Werbeanlagen müssen sich dem Maßstab der Umgebung sowie der Ge-
staltung und der Fassadengliederung der Gebäude unterordnen und in das
Ortsbild einfügen. Das gilt auch für serienmäßig hergestellte Firmenwer-
bung einschließlich registrierter Firmenzeichen. Sie sind möglichst an einer
Stelle zusammenzufassen.

(1) Art und Größe

Zugelassen sind auf die Wand gemalte Beschriftungen und Logos und auf die Wand auf-
oder vorgesetzte Einzelbuchstaben und Logos aus den Werkstoffen Metall,
Stuck, Keramik sowie Ausleger aus Metall.

Die Höhe von Schriften darf höchstens 40 cm betragen, einzelne Zeichen
oder Buchstaben dürfen 60 cm nicht überschreiten.

Schaukästen aus Holz/Metall bis zu einer Größe von einem qm.

Abweichend zugelassen sind in begründeten Fällen Werbeanlagen als freistehende Tafeln in Holz oder
Metall. Abstimmung mit der Stadt.

(2) Beleuchtung

Zugelassen sind als Beleuchtung der Werbeanlagen Punktstrahler, die in zurückhaltender
Größe und Anzahl und nicht blendend angebracht sind.

Abweichend zugelassen sind von innen beleuchtete Werbeanlagen die kleiner als 0,4 qm sind. Abstim-
mung mit der Stadt.

(3) Plakatierung

Zugelassen ist die Plakatierung für Hinweise oder Werbung nur an den dafür ausgewiese-
nen Flächen.

7 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

7.1 Beurteilung der Bauvorhaben

Die städtebauliche Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile", soweit keine Bebauungspläne rechtskräftig sind.

Die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung finden Anwendung, soweit in der Gestaltungssatzung keine Regelung erfolgt.

7.2 Abweichungen

Von den Bestimmungen dieser Satzung können Abweichungen zugelassen werden, wenn sie der Präambel und der Generalklausel dieser Satzung dem Sinne nach entsprechen und wenn sie nach Art. 70 BayBO unter Berücksichtigung der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarschaftlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

In allen Fällen sind Abweichungen von dieser Satzung zu begründen.

7.3 Antragsunterlagen

Die Stadt kann bei allen Anträgen auf Baugenehmigung bzw. Abbruch und beim Erlaubnisantrag nach dem Denkmalschutzgesetz außer den baurechtlich vorgeschriebenen Unterlagen weitere, das Projekt im Einzelnen darstellende bzw. erläuternde Unterlagen verlangen.

Welche Unterlagen im Einzelfall zur Vorlage erforderlich sind, hat der Bauherr vor Aufstellung der Voranfrage bzw. des Antrages mit der Stadt / dem LRA zu klären; dies können z.B. sein:

- a. Fassadenabwicklung, die die benachbarte Bebauung aufzeigt und damit die Höhenentwicklung im Vergleich zum Bestand deutlich macht.
- b. Detaillierte Angaben zu den gewählten Materialien, Abmessungen der Einzelelemente, Werkpläne von Details wie Dachaufbauten, Fenster, Schaufenster, Türen, Tore, Struktur- und Farbmuster zu den Fassaden,
- c. Bestand und Planung der Freiflächen mit befestigten und unbefestigten Flächen, Materialien, Gehölzen, u.ä.,
- d. Photos, Photomontagen, Modelldarstellung,
- e. Textliche Erläuterungen.

7.4 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 89 Abs.1 Nr.17 BayBO kann mit Geldbuße bis zu einer Million Deutsche Mark belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen einen Tatbestand der Gestaltungssatzung zuwiderhandelt.

8 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt am in Kraft.

Stadt Iphofen, den.....

.....
Mend
Erster Bürgermeister

Vorstehende Satzung wurde in der Zeit vom bis..... im Rathaus der Stadt Iphofen zur Einsichtnahme ausgelegt.
Sie wurde in dem für amtliche Bekanntmachungen bestimmten Teil der "Iphöfer Nachrichten" Nr. vom veröffentlicht.

Stadt Iphofen,

.....
Mend
Erster Bürgermeister

Impressum

Herausgeber

Stadt Iphofen
1.Bürgermeister Mend
Rathaus, 97346 Iphofen

Bearbeitung und Layout

SBS Planungsgemeinschaft
Ruffinstraße 16, 80637 München

Bildnachweis

Pläne, Skizzen, und Fotos
SBS Planungsgemeinschaft
oder
siehe gesonderte Quellenangabe

Herstellung

SBS Planungsgemeinschaft
Ruffinstraße 16, 80637 München

Satzung

rechtskräftig seit

1. Novellierung: 05.05.2000
2. Novellierung: 02.12.2005

1. Auflage
Bildmaterial Stand Dezember 2006

Alle gezeigten Beispiele sind aus dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung entnommen.

Das Bildmaterial wird von Zeit zu Zeit durch neue Beispiele fortgeschrieben.