

Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Altstadtbereich der Stadt Donauwörth (Altstadtsatzung)

Neufassung vom 27.10.2022

Im Bewusstsein ihrer Verpflichtung zur Sicherung des erhaltenswerten Stadtbildes erlässt die Stadt Donauwörth auf Grund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 2 und Art. 79 Abs. 1 S. 1, Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung – BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) folgende Örtliche Bauvorschrift als Satzung:

§ 1 Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich

- (1) Zum räumlichen Geltungsbereich der Satzung gehören alle Grundstücke in dem als Anlage beigefügten Planes im Maßstab 1:4000 vom 28.10.2022.
- (2) Sie gilt für bauliche Anlagen jeder Art. Sie sind so zu errichten, anzubringen, zu ändern und zu unterhalten, dass sie sich in das überlieferte Stadt- und Straßenbild eingliedern.
- (3) An Baudenkmälern, Ensembles (Reichsstraße) und in deren Nähe sind neben den Bestimmungen dieser Satzung die Regelungen des Denkmalschutzrechtes zu beachten, insbesondere die Erlaubnispflicht nach Art. 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz. (Hinweis)

§ 2 Baukörper, Baufluchten

- (1) Bei Neu- und Umbaumaßnahmen sind die Gebäude in Länge, Breite und Höhe sowie Dachform, Firstrichtung, Gliederung und Gestaltung so auszuführen, dass sie nicht von der bestehenden Bauform abweichen.
- (2) Die Einzelbaukörper dürfen gestalterisch weder in der Fassade noch im Dachbereich zusammengezogen werden. Bei parzellenübergreifenden Neubauten soll die bisherige Gliederung der Hausbreiten in den Fassaden und im Dach erhalten bleiben.
- (3) Die faktischen Baulinien (analog § 23 Abs. 2 BauNVO) sind zu erhalten und ggf. wieder herzustellen.

§ 3 Dachform, Dacheindeckung, Dachaufbauten

- (1) Es sind nur steilgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung über 42° zulässig.
- (2) Erdgeschossige Überbauungen mit begehbaren Flachdächern können zugelassen werden.
- (3) Die Dächer sind mit naturroten Biberschwanzziegeln einzudecken. Engobierte (glänzende) Ziegel sind unzulässig.
- (4) An Dachaufbauten sind abgeschleppte Dachgauben oder solche mit Sattel- bzw. abgewalmtem Satteldach zulässig. Sie müssen in einem harmonischen Verhältnis zur Fensterordnung des Gebäudes und zum Dach, d.h. zur Dachbreite, Dachneigung, Firsthöhe, Traufenlänge und Giebelbreite stehen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf ein Drittel der Firstlänge nicht übersteigen. Durchgehende Dachaufbauten sind nicht zulässig. Dachaufbauten sind wie das Hauptdach einzudecken.
- (5) Liegende Dachfenster sind unzulässig, wenn sie von öffentlichen Straßen und Plätzen einzusehen sind. Die Fläche zulässiger Dachfenster darf 1,5 qm je Element nicht übersteigen. Eine Kombination von zwei oder mehreren Dachflächenfenstern zu einer

gestalterischen Einheit ist unzulässig. Anzahl und Anordnung der Dachflächenfenster müssen in einem harmonischen Verhältnis zur Grunddachfläche stehen.

(6) In Ensembles (Reichsstraße) ist eine gesonderte Erlaubnis bei Änderungen, die von außen wahrnehmbar sind, nach BayDSchG erforderlich. Ebenso für Einzeldenkmäler.

§ 4 Außenwände

(1) Die Außenwandflächen sind mit Putz auszuführen.

(2) Für die Farbgestaltung der Außenwandflächen, Fenster, Schaufenster und Markisen sind für das Straßenbild charakteristische Töne zu verwenden. Er darf erst nach Begutachtung des Farbtones durch das Stadtbauamt (Farbberatung) erfolgen. Zur Beurteilung von Farbton und Material sind rechtzeitig Farbmuster in der beabsichtigten Ausführung an einer geeigneten Stelle der Außenwandfläche oder auf Farbtafeln anzubringen.

(3) Fensterleibungen sind in 8 bis 12 cm breiten Faschen zu streichen.

(4) Außenstufen dürfen nur in ortstypischem Naturstein oder in steinmetzmäßig bearbeitetem Ortbeton hergestellt werden.

(5) Vorhandene Gesimse sind zu erhalten, oder wenn erforderlich, zu ergänzen.

(6) Schmuck- und Zweckelemente an Fassaden aus früheren Zeitabschnitten, wie Gedenktafeln, Figuren, Reliefs, Wappen, Hauszeichen, Wasserspeier, Steinbänke, Ecksteine usw. sind unverändert zu belassen und instand zu halten.

§ 5 Fenster

(1) Fensteröffnungen sind mit besonderer Sorgfalt anzuordnen und zu gestalten. Sie sind hochrechteckig auszubilden.

(2) Fensterteilungen sind zu erhalten. Bei Neubauten und bei Fenstererneuerungen sind Unterteilungen vorzusehen, die den Proportionen der Gesamtfassade entsprechen. Die Sprossen sind handwerksgerecht und konstruktiv auszuführen. Sie dürfen nicht durch Attrappen ersetzt werden.

(3) Die Mauerfläche muss gegenüber der Fensterfläche überwiegen. Die Fensteröffnungen sollen nicht zu groß angeordnet werden.

§ 6 Schaufenster

(1) Größe, Achsen und Teilungen der Schaufenster müssen der Konstruktion des Gebäudes und der Proportion der Fassade entsprechen. Bei der Verwendung von Sprossen sind nur handwerksgerechte und konstruktive Ausführungen zulässig. Aufgesetzte Attrappen dürfen nicht verwendet werden.

(2) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie sind in Klarglas zu verglasen. Das Bekleben der Schaufenster mit undurchsichtigen Folien über 1/3 der Fensterflächen hinaus sowie Farbanstriche an der Scheibe sind unzulässig.

(3) Eckschaufenster, ECKeingänge und Kragdächer über Schaufenster sind nicht gestattet.

(4) Zwischen den Schaufenstern oder zwischen Schaufenstern und Türen sind Mauerpfeiler mit mind. 0,30 m auszubilden.

§ 7 Türen, Tore

- (1) An der Fassade sichtbare Türen sind mit Kunststoffoberflächen unzulässig.
- (2) Garagentore im Straßenbereich sind mit Kunststoffoberflächen unzulässig.

§ 8 Markisen, Rollläden, Jalousetten

- (1) Außenliegende Rollläden und Jalousetten sind nicht zulässig, es sei denn, sie werden putzbündig angebracht.
- (2) Bewegliche Markisen sind nur in der Erdgeschoßzone über Schaufenstern zulässig. Das Lichtraumprofil darunter liegender Aufenthaltsbereiche ist zu beachten.
- (3) Die Markisen müssen einfarbig sein. Werbeaufschriften auf Markisenblenden sind in grellen oder sonst störend wirkenden Farben und Materialien unzulässig. Eine gleichzeitige Werbung auf der Fassadenfläche und der Markise ist wegen störender Häufung jedoch nicht erlaubt. Die Farben von Aufschrift und Markise sind aufeinander abzustimmen.
- (4) Fensterläden sind zu erhalten bzw. neu anzubringen. Auch bei Neubauten können Fensterläden gefordert werden, wenn es für das Erscheinungsbild der Straßenansicht erforderlich ist.

§ 9 Balkone, Brüstungen, Balkonüberdachungen

- (1) Straßenseitige Balkone und Loggien sind nicht zulässig. Brüstungen zulässiger Balkone dürfen nur ausgeführt werden:
 - a) im Mauerwerk verputzt oder Beton im Farbton der Außenwand gestrichen
 - b) in einfacher, senkrechter Holzlattung, natur oder in einheitlichem Farbton gestrichen
 - c) in einfachen, senkrechten Eisenstäbchen.
 - d) Kleinstphotovoltaik ist an zulässigen Balkonen erlaubt.
- (2) Straßenseitige Balkonüberdachungen bestehender Balkone sind unzulässig.

§ 10 Einfriedungen

- (1) Gemauerte Einfriedungen sind zu verputzen. Zur Abdeckung dürfen nur Dachplatten, Naturstein- oder Betonplatten verwendet werden.
- (2) Holzeinfriedungen sind mit senkrecht stehenden Latten oder Brettern mit Zwischenräumen herzustellen.
- (3) Einfriedungen aus anderen Materialien sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in das Orts- und Straßenbild einfügen.

§ 11 Außenanlagen

- (1) Schottergärten sind unzulässig.
- (2) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. (BayBO Art. 7 Abs.1)

§ 12 Beseitigung

(1) Die beabsichtigte Beseitigung von baulichen Anlagen ist mindestens einen Monat zuvor der Unteren Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.

(2) Bei Abbruch von Gebäuden sind vor dem Abbruch alle erhaltenswerten gestalterischen Einzelheiten festzuhalten und nach Möglichkeit beim Neubau entsprechend zu berücksichtigen.

§ 13 Abweichungen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO kann die Stadt Donauwörth auf Antrag Abweichungen von den Regelungen dieser Satzung zulassen.

§ 14 Ordnungswidrigkeiten

(1) Nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 Bayerische Bauordnung handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Satzung zuwiderhandelt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € belegt werden.

§ 15 Inkrafttreten

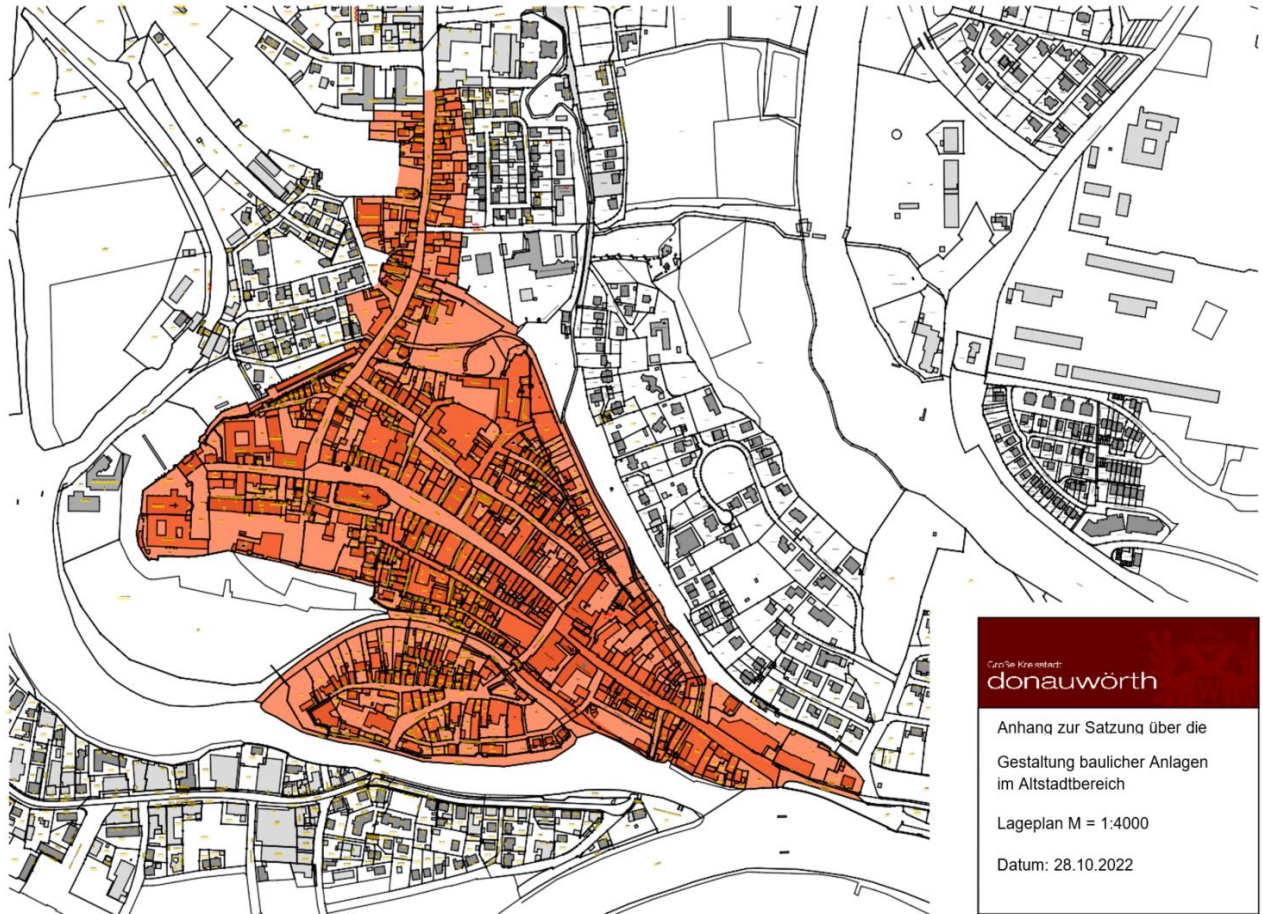
Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Donauwörth in Kraft. Gleichzeitig tritt die bisherige Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Altstadtbereich der Stadt Donauwörth (Altstadtsatzung) vom 13. Dezember 2002, geändert 14.08.2008, außer Kraft.

Donauwörth, den 14.11.2022

Stadt Donauwörth,
Oberbürgermeister Jürgen Sorrè

-Siegel-

Anlage 1:
Lageplan Geltungsbereich M 1:4.000 vom 28.10.2022 der Stadt Donauwörth



Anlage 2, Gesetzliche Grundlage:

Art. 81 BayBO, Örtliche Bauvorschriften, (1) Die Gemeinden können durch Satzung im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen 1. über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, insbesondere zur Begrünung von Gebäuden,

(2) Örtliche Bauvorschriften können auch durch Bebauungsplan oder, soweit das Baugesetzbuch dies vorsieht, durch andere Satzungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs erlassen werden. 2 In diesen Fällen sind, soweit das Baugesetzbuch kein abweichendes Verfahren regelt, die Vorschriften des Ersten und des Dritten Abschnitts des Ersten Teils, des Ersten Abschnitts des Zweiten Teils des Ersten Kapitels, die §§ 13, 13a, 13b, 30, 31, 33, 36, 214 und 215 BauGB entsprechend anzuwenden.

Art. 79 BayBO, Ordnungswidrigkeiten (1) 1 Mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig 1. einem Gebot oder Verbot einer Rechtsverordnung nach Art. 80 Abs. 1 bis 4 oder Art. 80a oder einer Satzung nach Art. 81 Abs. 1 oder einer vollziehbaren Anordnung der Bauaufsichtsbehörde auf Grund einer solchen Rechtsverordnung oder Satzung zuwiderhandelt, sofern die Rechtsverordnung oder die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist, BauNVO, § 23 Überbaubare Grundstücksfläche (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. § 16 Absatz 5 ist entsprechend anzuwenden. (2) Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden. (3) Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend. (4) Ist eine Bebauungstiefe festgesetzt, so gilt Absatz 3 entsprechend. Die Bebauungstiefe ist von der tatsächlichen Straßengrenze ab zu ermitteln, sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist. (5) Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Art. 7 BayBO, Begrünung, Kinderspielplätze (1) 1 Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und 2. zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. 2 Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.