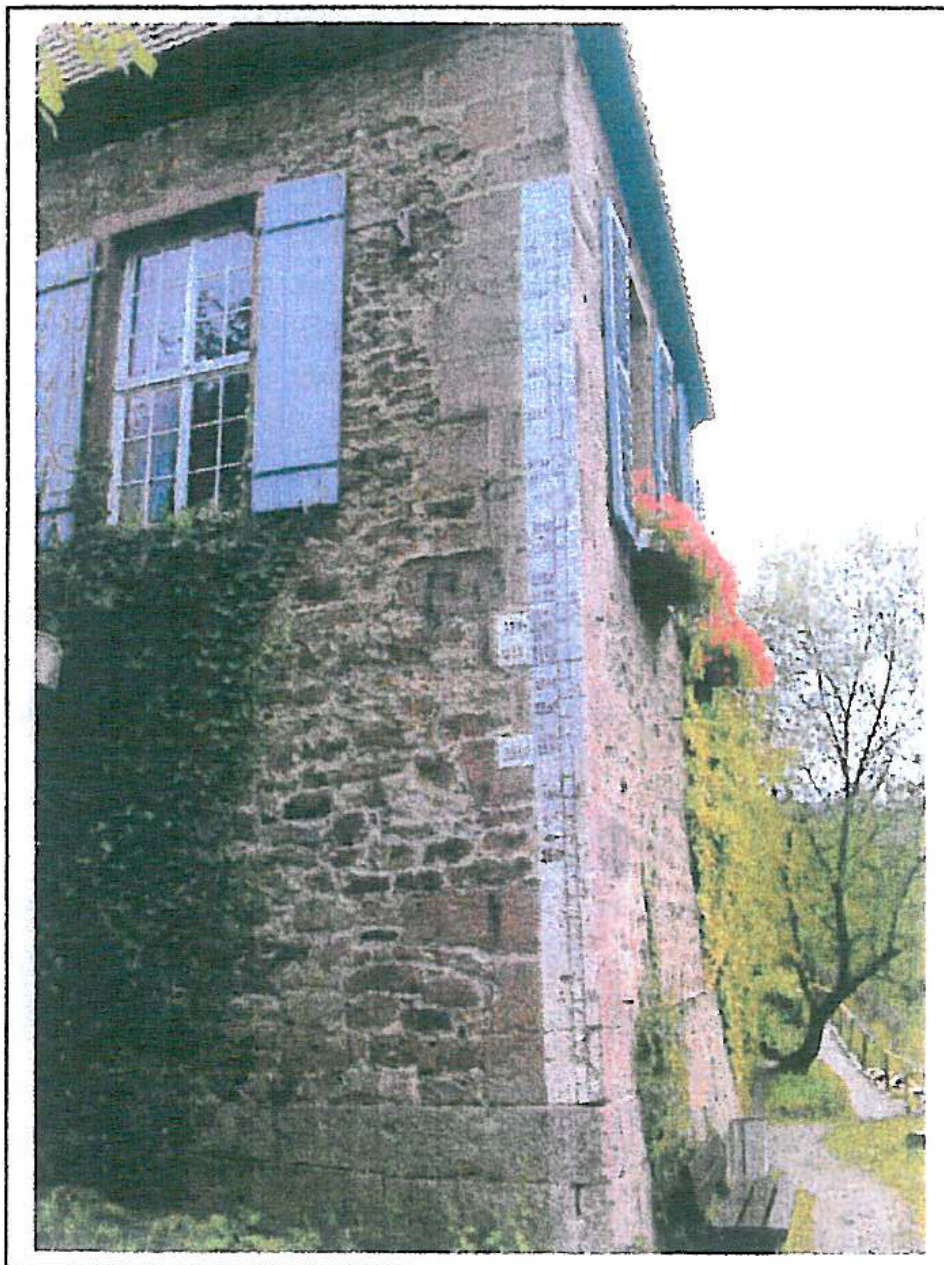


Örtliche Bauvorschrift

Über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen,
Freiflächen, Werbeanlagen und Automaten zur Pflege
des historischen Stadt- und Straßenbildes im
Altstadtgebiet Wertheim

„Altstadtsatzung“



Vorwort Altstadtsatzung

Die Stadt Wertheim kann sich glücklich schätzen, dass die Wirren und Kriege der vergangenen Jahrhunderte das Bild unserer Altstadt kaum beschädigt haben. Der historische Kern unterhalb der Burg zwischen Tauber und Main ist nicht nur als Ganzes, sondern auch in vielen einzelnen Baudenkmalen nahezu unzerstört.

Diese Besonderheit verpflichtet uns alle, ob Bürger, Handwerker, Architekten oder auch Verwaltung, dieses wertvolle Kulturerbe zu pflegen und zu bewahren. Zur Erreichung dieser Ziele hat die seit 1977 geltende „Altstadtsatzung“ in erheblichem Maße beigetragen. Die Wertheimer Altstadt zählt heute zu den vielbesuchten Sehenswürdigkeiten in der Region und begeistert mit ihrem historischen Charme Jahr für Jahr Tausende von Gästen aus dem In- und Ausland.

Die Erfahrung zeigt, dass die Bewahrung eines harmonischen Stadtbildes eine immerwährende Aufgabe ist. Die Altstadtsatzung in der überarbeiteten Fassung von 1999 soll deshalb weiterhin unsere Arbeitsgrundlage sein. Sie ist aber kein starres Regelwerk, sondern eröffnet vor allem bei Maßnahmen, die sich harmonisch in das Stadtbild einfügen, Gestaltungsspielraum. Die Stadtverwaltung bietet gerne ihre Beratung bei allen Veränderungen an, die der Verbesserung der Wohn- und Geschäftsqualität und der Vitalisierung der Altstadt dienen.

Historische Altstadt einerseits, kreatives Geschäftsleben und zeitgerechtes Wohnen andererseits, sind keine Widersprüche, sondern lassen sich in Übereinklang bringen. Die Altstadtsatzung leistet dazu einen wichtigen Beitrag.

Wertheim, den 14. April 2005



Stefan Mikulicz
Oberbürgermeister

Örtliche Bauvorschrift
über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen,
Freiflächen, Werbeanlagen und Automaten
zur Pflege des historischen Stadt- und Straßenbildes
im Altstadtgebiet Wertheim
(Altstadtsatzung) – 1. Änderung

Aufgrund von § 74 Abs. 1 und 6 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) sowie § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO), in den jeweils rechtsgültigen Fassungen, beschließt der Gemeinderat die „Örtliche Bauvorschrift über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Freiflächen, Werbeanlagen und Automaten zur Pflege des historischen Stadt- und Straßenbildes im Altstadtgebiet Wertheim (Altstadtsatzung) – 1. Änderung – als

S a t z u n g

§ 1

Die Satzung besteht aus

- > Lageplan im Maßstab 1:1500 vom 11.09.1998
- > Textteil vom 14. Juni 1999

Der Satzung ist die Begründung vom 07. Juli 1999 beigelegt.

§ 2

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 erlassenen Bestimmungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 3

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft (§ 12 BauGB).

Wertheim, den 11.10.1999


Stefan Gläser
Oberbürgermeister

Örtliche Bauvorschrift

über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Freiflächen, Werbeanlagen und Automaten zur Pflege des historischen Stadt- und Straßenbildes im Altstadtgebiet Wertheim „Altstadtsatzung“

Rechtsgrundlagen:

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der derzeit rechtsgültigen Fassung

§ 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der derzeit rechtsgültigen Fassung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich, der zeichnerisch durch einen Übersichtsplan dargestellt wird, erstreckt sich auf die Burgruine und Befestigungsanlage sowie folgende Straßen:

Bahnhofstraße	beidseitig von Hospitalstraße bis Flst.Nr. 786,
Bismarckstraße	beidseitig von Luisenstraße bis Flst.Nr. 799/2, Ostseite von Flst.Nr. 799/2 bis Flst.Nr. 788/4,
Eduard-Uihlein-Straße	beidseitig von Luisenstraße bis Flst.Nr. 422, Nordseite von Flst.Nr. 422 bis Flst.Nr. 1085,
Hospitalstraße	beidseitig von Bahnhofstraße bis Flst.Nr. 1384/1, Nordseite von Flst.Nr. 1384/1 bis Flst.Nr. 403/1,
Hans-Bardon-Straße	beidseitig von Hospitalstraße bis Lehmgrubenweg,
Lehmgrubenweg	beidseitig von Hämmelsgasse bis Flst.Nr. 1381/4, Nordseite von Flst.Nr. 1381/4 bis Hans-Bardon-Straße,
Mühlenstraße	beidseitig vom Marktplatz bis einschl. Flst.Nr. 1839,
Schießhausweg	beidseitig von Hämmelsgasse bis Flst.Nr. 1405/1,
Wilhelm-Blos-Straße	beidseitig von Hämmelsgasse bis Flst.Nr. 1408/10, Südseite von Flst.Nr. 1408/10 bis Flst.Nr. 1375/1,
Wilhelm-Langguth-Straße	beidseitig von Hans-Bardon-Straße bis Flst.Nr. 1381/9.

folgende Straßen ganz:

Brummgasse	Gerbergasse	Mainplatz
Brückengasse	Grabenstraße	Markplatz
Eichelgasse	Hämmelsgasse	Münzgasse
Maingasse	Kapellengasse	Nebenmaingasse
Fischergasse	Lindenstraße	Nebenzollgasse
Friedleinsgasse	Luisenstraße	Neugasse
Friedrichstraße	Rechte Tauberstraße	Wenzelplatz
Neuplatz	Rittergasse	
Packhofstraße	Schloßgasse	Ortsdurchfahrt der L 506 im Geltungsbereich
Pfarrgasse	Schulgasse	
Poststraße	Vaitsgasse	
Rathausgasse		Zollgasse

§ 2 Kennnisgabepflichtige Maßnahmen

- 2.1 Abweichend von § 50 Abs. 1 Nr. 55 bis 57 der Landesbauordnung (LBO) unterliegen Werbeanlagen und Automaten sowie folgende bauliche Anlagen einer Kennnisgabepflicht.
- 2.1.1 Markisen und Schaukästen
- 2.1.2 Stützmauern über 50 cm Höhe, im Mittel gemessen, im Sichtbereich von Verkehrsflächen
- 2.1.3 Einfriedungen, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, im übrigen über 1,00 m Höhe
- 2.1.4 Abgrabungen und Aufschüttungen über 50 cm Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände
- 2.1.5 Abstell- und Lagerplätze
- 2.1.6 Abgas- und Abluftleitungen
- 2.1.7 Ortsfeste Behälter für Öl und andere brennbare oder umweltschädliche Flüssigkeiten oder Stoffe ab einem Fassungsvermögen von 100 l
- 2.1.8 Dachflächenfenster
- 2.2 Fassadenänderungen (wie z.B. Türen- und Fensteränderungen und -Ersatz, Außenrenovierung und Farbgebung).

§ 3 Räumliche Gliederung

- 3.1 Bei benachbarten Gebäuden gleicher Anordnungsart und Geschößzahl kann das Auskragen von Obergeschossen sowie das gegenseitige Versetzen von Trauf- und Geschößhöhen verlangt werden
- 3.2 Fassadenbreiten
Um die historische und für die Altstadt typische Parzellierung fortzuschreiben, müssen alle Gebäude in Fassade und Dachform als Einzelgebäude ablesbar sein.
- 3.2.1 Die im Straßenbild vorhandenen Fassadenbreiten sind beizubehalten.
- 3.2.2 Gebäude, die die historische Parzellenstruktur überschreiten, sind in Gliederungsabschnitte zu unterteilen

3.3 Dächer

- 3.3.1 Die vorgeschriebene Dachform ist grundsätzlich das geneigte Dach mit Neigungswinkel von 47° bis 55°. Das Flachdach und das flachgeneigte Dach sind im Sichtbereich von Straßen, Wegen und Plätzen nicht zulässig.
Entlang von Traufen und Ortgängen sind Dachüberstände von mindestens 15 cm, höchstens aber 40 cm, je nach der Umgebung vorzusehen.
- 3.3.2 Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben, ausnahmsweise als Doppelgauben (mit zwei stehenden Fenstern) zulässig. Die Ansichtshöhe der Gaube darf 1,30 m nicht überschreiten.
- 3.3.3 Dacheinschnitte mit max. 3 m Breite sind nur an Gebäudeseiten zulässig, die von öffentlichen Straßen und Plätzen nicht einsehbar sind.
- 3.3.4 Dachaufbauten und -einschnitte müssen grundsätzlich zum Ortgang (Dachziegelreihe am Giebel) und zu Dachkanten einen seitlichen Abstand von mindestens 1,50 m haben.
- 3.3.5 Dachflächenfenster sind zum öffentlichen Straßenraum hin unzulässig. In begründeten Einzelfällen können Dachflächenfenster (Ausstiegsluken) bis 60 auf 90 cm zugelassen werden.

§ 4 Fassaden

- 4.1 Die Ausbildung eines Kniestocks ist unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese städtebaulich geboten sind.

4.2 Fassadenflächen der Obergeschosse zum Straßenraum

- 4.2.1 Obergeschosse sind als Lochfassade auszubilden (kein sichtbarer Skelettbau). Holzfachwerk ist zulässig.
Fenster sind zwischen 10 und 25 cm hinter der Fassadenfläche anzuordnen.
- 4.2.2 In den Obergeschossen sind Fensterreihen und Fenstergruppen als wesentliche Gliederungselemente zu verwenden. Durchlaufende Fensterbänder und Brüstungselemente sind unzulässig.
- 4.2.3 Fassadeneinschnitte, wie Loggien und Laubengänge sowie Balkone und Dachterrassen, sind zum öffentlichen Straßenraum hin unzulässig. Sie sind zu den Blockinnenhöfen hin sowie am Tauberufer zulässig.
- 4.2.4 Fensteröffnungen sind in den Obergeschossen als stehende Rechtecke auszubilden. Fenster in den Giebeldreiecksflächen und in der Dachzone sind in der Regel kleiner als die der Obergeschosse auszubilden und in Anordnung und Abmessungen von diesen abzusetzen.
- 4.2.5 Im Geltungsbereich der Altstadtsatzung sind die Fenster der Straßenseite bei Fensterbreiten über 90 cm zweiflügelig zu gliedern. Sprossen müssen von außen nach innen durchgehen. Innenliegende oder aufgesetzte Sprossen zwischen den Isolierglasscheiben sind unzulässig.
- 4.2.6 Rolläden sind zulässig, wenn der Rolladenkasten in der Fassade unsichtbar ist. Rolläden sowie Rolladenschienen sind farblich den Fenstern und der Fassade anzupassen.
- 4.2.7 Fensterläden sind zu erhalten.

4.3 Fassadenflächen des Erdgeschosses zum Straßenraum.

- 4.3.1 Die tragenden Bauelemente des Gebäudes müssen in der Erdgeschoßfassade sichtbar sein. Pfeilerbreiten dürfen 40 cm nicht unterschreiten. Die Spannweite zwischen tragenden Bauteilen bzw. massiven Wandflächen darf 4,00 m nicht überschreiten.
- 4.3.2 Schaufenster sind nur in den Erdgeschoßzonen zulässig und in der Proportion sowie dem Maßstab der jeweiligen Gebäude anzupassen, die Einzelflächen sollen als stehende Rechtecke ausgebildet werden.
- 4.3.3 Schaufensterfassaden müssen einen mindestens 30 cm hohen Mauersockel erhalten.
- 4.3.4 Schaufenster sind entlang dem rechten Tauberufer und im Verlauf der Stadtmauer nicht zulässig.
- 4.3.5 Untergeschosse + Sockel sind als Sichtmauerwerk (Naturstein) zu belassen oder zu verputzen (Rauhputz).

§ 5 Materialien (Werkstoffe) und Farben

Das Altstadtbild soll durch die Verwendung ortsüblicher Materialien und farbige Gestaltung von Gebäuden bewahrt bleiben und in seiner Wirkung gesteigert werden.

- 5.1 Dachflächen
 - 5.1.1 Für die Dacheindeckung sind naturrote Biberschwänze zu verwenden. Bei nicht denkmalgeschützten Bauten können auch Dacheindeckungen verwendet werden, die in ihrer optischen Wirkung Biberschwänzen nahekommen (z.B. Doppelmuldenfalzziegel).
 - 5.1.2 Andere Dacheindeckungen (z.B. Naturschiefer) sind nur bei historischen Gebäuden von hervorragender städtebaulicher Bedeutung zulässig.
- 5.2 Fassadenflächen
 - 5.2.1 Fassadenflächen sind als Putzflächen auszuführen und farblich auf die Umgebung abzustimmen. Grundsatz der Farbplanung ist eine nachbarschaftsverträgliche Betonung der Einzelfassade im Straßenbild. Grelle und sehr dunkle Farbtöne sind unzulässig.
 - 5.2.2 Sicht-Fachwerkfassaden sind zu erhalten.
 - 5.2.3 Konstruktive Teile aus Rotsandstein (Fenster und Türgewände, Schlußsteine) sind zu erhalten oder wieder in Naturstein auszuführen. Sie sind in Ihrem natürlichen Material und dessen Farbigkeit zu erhalten.
 - 5.2.4 Als Fassadenmaterial **n i c h t** zulässig sind großgemusterte Putze, Großtafelbauweisen, vorgehängte Fassaden und Verkleidungen, Sichtbeton, Glasbausteine sowie alle glatten und glänzenden Materialien.
 - 5.2.5 Stufen von Außentreppen sind nur in Naturstein zulässig.
 - 5.2.6 Bei bestehenden insbesondere bei unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden sind die Fenster und Türen in Holz auszuführen.

5.3 Werbeanlagen und Automaten

- 5.3.1 Die Neuerrichtung, Änderung oder der Ersatz von Werbeanlagen und Automaten ist genehmigungspflichtig.

Unter Werbeanlagen fallen z.B. die folgenden Einrichtungen:

Schaukästen
 Hinweisschilder
 Fassadenbeschriftungen
 Werbeständer
 Transparente
 Werbefahnen
 Außen- und Freiflächenbeleuchtung mit Werbung
 Werbung auf Markisen

Diese sind so anzuordnen, daß sie sich in Form, Größe und Material dem historischen Altstadtbild anpassen und sich jeweils der Architektur unterordnen.

Hinweis: Es empfiehlt sich, die Werbeanlagen vor Genehmigungsantrag mit der Stadtbildpflege und dem Baurechtsamt abzustimmen.

- 5.3.2 Einzelwerbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung möglich und sind im Erdgeschoß oder im Brüstungsbereich des I. Obergeschosses anzubringen.

Werbung in Form eines Ständers direkt vor dem jeweiligen Geschäft auch im öffentlichen Straßenbereich ist möglich, solange damit keine Verkehrsbeeinträchtigung zu befürchten ist.

Pro Geschäft und Gebäude sind max. drei verschiedene Werbeanlagen zulässig (z.B. Fassadenschrift, Werbeausleger, Schaukästen oder Werbeständer, Werbung auf Markisen).

Bei mehreren Geschäften in einem Gebäude sind Ausnahmegenehmigungen möglich.

Sammelwerbeanlagen

sind für Geschäfte in den Nebengassen (z.B. Friedleinsgasse, Neugasse/-platz, Gerbergasse, Kapellengasse, Nebenmaingasse, Nebenzollgasse, Wenzelsplatz, Zollgasse, Wehrgasse) möglich und standortgerecht auszuführen.

- 5.3.3 Beschriftungen sind in folgender Form zulässig:

- a) aufgemalte Schrift ohne flächige Hinterlegung
- b) hinterleuchtete Schriftzeichen mit Einzelbuchstaben

- 5.3.4 Nicht zulässig sind: Großflächenwerbung, Kletterschriften, serienmäßig gefertigte Firmen- und Markenwerbung, Werbeanlagen mit starken Leuchteffekten, Neonbänder und Neonschriftzeichen sowie Leuchtkastenschriften.

- 5.3.5 Werbeausleger sind zulässig, wenn sie 0,40 m² Größe nicht überschreiten und den Absätzen 5.3.1 bis 5.3.4 entsprechen.

- 5.3.6 Werbefahnen und Transparentwerbung sind nur zeitlich auf je zwei Wochen beschränkt für Sonderaktionen zulässig (maximal viermal pro Jahr). Für die Dauer von offiziellen Stadtfesten gilt die Genehmigung als erteilt.

- 5.3.7 Werbeständer werden ebenfalls nur zeitlich befristet genehmigt. Die Werbeständer müssen beweglich sein, dürfen 0,60 m² pro Seite nicht überschreiten und dürfen die erforderliche Durchfahrtsbreite von 3 m nicht einengen bzw. müssen im Bereich der Fußgängerzonen in den Andienungszeiten weggeräumt werden. Sie müssen im unmittelbaren Geschäftsbereich stehen. Ein zusätzlicher Gestattungsvertrag ist erforderlich, wenn der Werbeständer auf öffentlicher Fläche steht.
- 5.3.8 Automaten sind im Sichtbereich des Marktplatzes, der Maingasse, Brückengasse, Eichelgasse und Rathausgasse bis Stiftskirche sowie entlang der Stadtmauer von der Oberen Eichelgasse bis einschließlich Hofhaltung an den Straßenfassaden von Gebäuden und Mauern unzulässig.
- 5.3.9 Die Gestaltung der Sammelwerbungen und deren Standorte sind vorab mit der Stadtbildpflege, dem Ordnungsamt und dem Baurechts- und Umweltamt abzustimmen.

5.4 Technische Anlagen und Hausnummern

- 5.4.1 Hausklingeln, Briefkästen und Sprechanlagen sind aus nichtglänzendem Material auszuführen und außerhalb von Sandsteingewänden anzubringen.
- 5.4.2 Außenantennen auf Gebäuden sind unzulässig im Sichtbereich von öffentlichen Straßen und Plätzen sowie im Sichtbereich der Burganlage. Empfohlen werden Unterdachantennen.
- 5.4.3 Markisen sind möglich, wenn sie sich in geschlossenem Zustand unauffällig in die Fassade einfügen. Bei Anlagen von mehr als 6 m Gesamtlänge ist eine Unterteilung notwendig.
- Bei vorhandenen Gesimsvorsprüngen ist die Anbringung von Markisenkästen nur direkt darunter zulässig. Diese sind generell im Farbton der Fassade zu streichen. Bei den Markisenbezügen sollte die Gewebestruktur sichtbar sein. Sie dürfen nicht aus glänzendem oder glattem Material bestehen. Die Farben des Stoffes sind auf die Fassade harmonisch abzustimmen.
- 5.4.4 Außenjalousien sind nicht zulässig.
- 5.4.5 Werbung auf Sonnen- und Regenschutzschirmen sind unzulässig.
- 5.4.6 Kabel und Leitungen sind im Fassadenbereich unsichtbar unter Putz anzubringen.
- 5.4.7 Abluftöffnungen von Außenwand-Gasheizungen sowie Abgasleitungen sind im Sichtbereich von Straßen, Wegen und Plätzen nicht zulässig.

§ 6 Grünflächen

Grünflächen (Grünanlagen) sind so zu gestalten und gärtnerisch zu pflegen, daß sie das Stadtbild nicht beeinträchtigen. Vorhandene Vorgärten und Grünflächen sind zu erhalten und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Hinweis: Die Neuanlegung von Pflanzbeeten für Fassadenbegrünung kann auch auf öffentlichen Flächen in Abstimmung mit der Stadt Wertheim erfolgen.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung können nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 der LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu DM 100.000,-- geahndet werden.

§ 8 Bestandteile der Satzung

8.1 Die Satzung besteht aus textlichen Festsetzungen, Übersichtsplan i.M. 1 : 1500, in dem der Geltungsbereich und die eingetragenen Kulturdenkmale dargestellt sind.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.