

Gestaltungssatzung für die Altstadt Hofheim i.UFr. vom 16.06.2017

Präambel

Die Altstadt von Hofheim i.UFr. hat ihr charakteristisches Stadtbild über Jahrhunderte hinweg beibehalten und ist trotz vieler Veränderungen noch deutlich von den neuen Siedlungsgebieten zu unterscheiden. Insbesondere die erhaltene Parzellenstruktur, die Art und Dichte der Überbauung sowie die vielfältigen historischen Baudetails aus verschiedenen Epochen haben dazu beigetragen.

Diese städtebaulichen und baulichen Qualitäten sollen erhalten werden, gleichzeitig soll aber auch neue Architektur möglich sein, deren Formensprache sich jedoch in das gewachsene Gefüge des Ortes einfügen muss. Unproportionale Gebäude, unpassende Um- oder Anbauten sollen ersetzt und in Zukunft vermieden werden. Nach über 10 Jahren wurde eine Überprüfung der Regelungen auf deren Notwendigkeit und Praktikabilität vorgenommen. Hieraus ergab sich diese Anpassung bzw. Neufassung.

Aufgrund von Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt die Stadt Hofheim i.UFr., in Abstimmung mit der Regierung von Unterfranken, dem Landratsamt Haßberge und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege folgende Gestaltungssatzung:

§ 1 Generalklausel

Das charakteristische Baugefüge der Altstadt von Hofheim i.UFr. ist zu erhalten, zu schützen und weiter zu entwickeln. Bei allen baulichen Maßnahmen sind historische Siedlungsstrukturen, Bauvolumen und Gestaltungsmerkmale grundsätzlich zu bewahren. Veränderungen müssen sich am Bestand orientieren und in das umgebende, bauliche Gefüge einordnen. Vorhandene Gestaltungsmängel sind im Zuge von baulichen Maßnahmen im Sinne dieser Satzung zu beseitigen.

Die Altstadt soll ebenso als akzeptiertes Wohn- und Geschäftsumfeld attraktiviert werden. Hierzu soll auch den veränderten zivilisatorischen Ansprüchen Rechnung getragen werden. Dem Entstehen von Leerständen und der zunehmenden Funktionslosigkeit bezüglich der Versorgungsbedeutung für die Bevölkerung soll entgegengewirkt werden. Zugleich sollen die neuen Anforderungen mit einer qualitativen Gestaltung in Einklang gebracht werden.

§ 2 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die Gestaltungssatzung ist der historische Stadtkern von Hofheim i.UFr. innerhalb der Stadtmauer. Er ist deckungsgleich mit dem Sanierungsgebiet 1 Hofheim-Stadtmitte. (Der beiliegende Abgrenzungsplan ist Bestandteil der Satzung.)

(2) Sachlicher Geltungsbereich

1. Der sachliche Geltungsbereich erfasst sowohl baugenehmigungspflichtige wie auch verfahrensfreie bauliche Maßnahmen. Die Satzung gilt also auch für die Errichtung, Änderung, Instandsetzung, Beseitigung von baulichen Anlagen oder Teilen davon und für die Gestaltung von privaten Freiflächen, Einfriedungen und Stützmauern.
2. Bauliche Maßnahmen, für die die Schutzbestimmungen des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) gelten (u. a. für Baudenkmäler), sind vom sachlichen Geltungsbereich dieser Satzung ausgenommen, da hierüber bereits auf ein ansprechendes städtebauliches Gesamtbild geachtet wird und keine Doppelregelung stattfinden soll.

§ 3 Festsetzungen

(1) Baukörper

1. Die für die Altstadt typischen Raumkanten sind zu erhalten; neue Gebäude müssen diese Raumkante aufnehmen, also direkt an der Straßenkante errichtet werden. Bauten dürfen nicht durch Vor- oder Rücksprünge zergliedert sein, sondern sind als kompakter Baukörper auszubilden. Balkonkonstruktionen über Eck sind nicht erlaubt. Nachträgliche Anfügungen an historische Gebäude (Balkon, Loggia, Wintergarten) sind nur im rückwärtigen Teil von Gebäuden zulässig.
2. Mülltonnen o. ä. müssen an gesicherten, öffentlich nicht einsehbaren Standorten im privaten Bereich untergebracht werden (Wandnische, Verkleidung, Rankgerüst, Eingrünung).

(2) Dachgestaltung

1. Die Hauptgebäude sind mit einem Satteldach mit mittigem First und mit mindestens 40 - 60° Neigung auszubilden. Historische Sonderdachformen (Halbwalm-, Mansarddach o. a.) sind zu erhalten. Anbauten an das Hauptgebäude müssen sich an dessen Dachgestaltung anpassen.
2. Nebengebäude sind mit einem Satteldach mit 30 - 50° Neigung auszustatten. Bis zu einer Breite von 7,00 m dürfen Nebengebäude auch mit einem flacher geneigten Pultdach (30° Neigung) ausgestattet sein. Neue Flachdächer sind nicht erlaubt; bestehende Flachdächer können bis maximal 20 m² als Terrasse genutzt werden.
3. Der Dachüberstand darf am Ortgang maximal 0,25 m, an der Traufe maximal 0,35 m betragen. Vorhandene Gebäude dürfen bei nachträglichen Dachausbauten einen Kniestock von maximal 0,20 m Höhe erhalten. Bei Neubauten ist ein Kniestock von maximal 0,50 m erlaubt.
4. Die Dächer dürfen nur mit naturroten oder rotbraunen Ton- oder Betonziegeln gedeckt werden. Andere Farben und Materialien sind nicht zulässig.

(3) Dachaufbauten

1. Dachaufbauten dürfen maximal ein Außenmaß von 1,50 m Breite aufweisen. Dachflächenfenster sind nur auf der von der Straße aus nicht einsehbaren Dachseite zulässig.
2. Dachaufbauten sowie Kamine, Dachantennen, Satellitenanlagen, Krag- und Vordächer müssen sich u. a. hinsichtlich der Art, Größe, dem Ort der Anbringung und dem verwendeten Material einfügen. Dieses Einfügebots gilt sowohl zum Gebäude selbst wie auch zum Stadtbild an sich.
3. Dachrinnen, Verwahrungen und Fallrohre sind mit dem üblichen Material (Kupfer, Zink) handwerklich auszuführen oder müssen in einer dem Dach bzw. der Fassade angepassten, zurückhaltenden Farbe gestrichen werden. Kunststoffrohre und -rinnen sind unzulässig.
4. Kaminabzüge an Außenwänden als sichtbarer Mauervorsprung sind nicht erlaubt, sofern sie von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbar sind.

(4) Fassade

1. Die Gesamtfassade des Hauses muss eine einheitliche Gesamtgestaltung aufweisen; die Geschosse müssen zueinander Bezug nehmen. Massive Natursteinsockel dürfen nicht verputzt oder verkleidet werden. Auch bei einer Nutzung des Erdgeschosses als Geschäft müssen die tragenden Konstruktionselemente sichtbar bleiben (Mindestbreite 0,30 m). Veränderungen oder Freilegungen von Fachwerk dürfen nur durchgeführt werden, wenn dies historisch begründet ist und sich dadurch kein Nachteil für das gesamte Erscheinungsbild der Fassade ergibt.

2. Die farbliche Gestaltung der Fassade ist auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Verkleidungen aus Faserzementplatten, Kunststoff, Aluminium, Glas, Keramik oder anderen hochglänzenden Materialien sind untersagt. Außenputze sind stets in traditioneller, geschiebter Verarbeitung aufzubringen. Putzanstriche müssen mit Mineralfarbe ausgeführt werden.
3. Gliederungselemente ohne Bezug zur Konstruktion sind nicht erlaubt (Fachwerkattrappen, Zierputze etc.).
4. Zur Einhaltung und einheitlichen Auslegung der vorgenannten Maßgaben ist für Maßnahmen, die § 3 Abs. 4 dieser Satzung betreffen, eine Erlaubnis der Stadt Hofheim i.UFr. notwendig. Diese ist mit detaillierter Angabe der zur Verwendung beabsichtigten Farbgebung bzw. Materialauswahl zu beantragen. Vor der Genehmigung können Farb- oder Putzproben verlangt werden.

(5) Wandöffnungen, Markisen, Sonnenschutz, Werbeanlagen, Fahnen, Beleuchtung und Einfriedungen

1. Unter Wandöffnungen sind insbesondere Fenster, Türen, Tore, Schaufenster einschl. der Rahmen, Gewände, Rollläden, Fensterläden und Fensterbände zu verstehen. Diese sind so zu gestalten und anzubringen, dass sie sich sowohl zum Gebäude selbst wie auch zum Stadtbild einfügen. Dies gilt ebenso für anzubringende Markisen, Werbeanlagen, Fahnen, Beleuchtung und Einfriedungen.
2. Fenster und Türen müssen in Anordnung, Größe und Format eine rhythmische Fassadengliederung bilden. Der Anteil der Wandfläche muss gegenüber der Fensterfläche insgesamt überwiegen. Fenster sind möglichst auf ein einheitliches, stehendes Fensterformat zu beschränken. Bei ortsbildprägenden Gebäuden sind Fenster und Türen ausschließlich in Massivholz zulässig. Als Sonnenschutz sind an diesen Gebäuden nur Klapp- oder Schiebeläden zulässig.
3. Werbeanlagen müssen sich stets dem Erdgeschoss zuordnen lassen. Die wahllose Anbringung oder Häufung von (verschiedenen) Werbeanlagen pro Fassade ist nicht erlaubt.

(6) Solar-/Photovoltaikanlagen

Die Errichtung bzw. Installation von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist mit der Stadt Hofheim i.UFr. abzustimmen. Die Entscheidung über die Zulässigkeit solcher Anlagen wird nach der Beteiligung des Sanierungsbeauftragten durch das zuständige Gremium im Einzelfall getroffen. Hierbei wird die Stadt Hofheim i.UFr. eine Abwägung zwischen der Bedeutung der Nutzung regenerativer Energiequellen und der Gestaltung der Altstadt vornehmen.

(7) Freiflächen

Private Flächen sind mit Pflasterbelägen aus Naturstein oder Beton zu befestigen. Historisches Natursteinpflaster sollte erhalten werden. Ebenfalls zulässig sind wassergebundene Decken oder Kies. Private Freiflächen sollten nicht mit Asphalt, Betonflächen oder Waschbetonplatten ausgeführt werden.

§ 4 Sonstige Vorschriften und Bestimmungen

(1) Bestandsschutz

Solange keine Gestaltungsänderungen, Sanierungs-, Modernisierungs- oder Baumaßnahmen vorgenommen werden, genießen alle Gebäude und Gestaltungen, ungeachtet der Forderungen dieser Satzung, Bestandsschutz.

(2) Denkmalschutz

Die Bestimmungen des Denkmalschutzes (DSchG) bleiben von dieser Satzung unberührt, d. h. alle Maßnahmen an Denkmälern und in deren Nahbereich sowie bei Bodendenkmälern sind erlaubnispflichtig. Ebenso wird die Einhaltung der besonderen Schutzbestimmungen von Bodendenkmälern hingewiesen.

(3) Bebauungspläne

Wird im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt, so sind die Ziele und Festsetzungen dieser Satzung zu beachten. Als örtliche Bauvorschrift haben die Festsetzungen des Bebauungsplanes vor dieser Satzung Gültigkeit.

§ 5 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können vom Landratsamt Haßberge im Einvernehmen mit der Stadt Hofheim i.UFr., unter Voraussetzung des Art. 63 BayBO, Abweichungen gewährt werden, wenn das Ziel der Satzung, das Stadtbild zu erhalten, nicht beeinträchtigt wird.

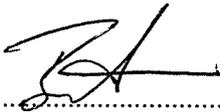
§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Wer dieser Satzung zuwiderhandelt kann nach Art. 79 BayBO mit einer Geldbuße belegt werden. Die Höhe der Geldbuße bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalls. Sie kann bis zu 500.000 Euro betragen.

§ 7 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung für die Altstadt Hofheim i.UFr. vom 22.08.2011 außer Kraft.

Hofheim i.UFr., 16.06.2017



.....
Borst, 1. Bürgermeister