

ERHALTUNGS- UND GESTALTUNGSSATZUNG | ALTSTADT RIENECK

Zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten sowie zur Bewahrung und angemessenen Weiterentwicklung des historisch gewachsenen Altstadtbildes erlässt die Stadt Rieneck auf Grundlage von § 172 Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist, folgende

Satzung: über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart der historisch gewachsenen Altstadt sowie über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Altstadt.

Vorbemerkung

Der Stadtrat der Stadt Rieneck hat in seiner Sitzung am 27.02.2023 die Gestaltungssatzung beschlossen.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt Rieneck“ vom 06.12.2021.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan auf den Seiten 88, 89 dieser Satzung dargestellt. Er ist Bestandteil der Satzung.

TEIL A - ERHALTUNGSSATZUNG

2. Erhaltung baulicher Anlagen, Genehmigungspflicht

1. Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen, zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart, der Gestalt, der Struktur sowie des Stadtbildes des Gebiets, nach Maßgabe des § 172 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB, der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

2. Vom Genehmigungsvorbehalt ausgenommen sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern, soweit es sich nicht um ein Baudenkmal handelt.

3. Bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Stadtbild prägt oder sonst von

städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

4. Bei Errichtung baulicher Anlagen darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

3. Zuständigkeiten, Verfahren

1. Der Antrag auf Genehmigung eines Rückbaus, einer Änderung, einer Nutzungsänderung sowie der Errichtung einer baulichen Anlage ist schriftlich bei der Stadt Rieneck, Schulgasse 4, 97794 Rieneck, zu stellen.

2. Mit dem Antrag sind alle für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) i.S.d. Art. 64 BayBO einzureichen.

3. Die Genehmigung wird durch die Stadt Rieneck erteilt (§ 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

4. Ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Rieneck erteilt (§ 173 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

5. Ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich, wird die Genehmigung durch die Genehmigungsbehörde (Landratsamt Main Spessart, Untere Denkmalschutzbehörde) erteilt.

6. Der Antrag auf eine sanierungsrechtliche Genehmigung ist zusätzlich bei der Stadt Rieneck zu stellen.

4. Ordnungswidrigkeiten

Wer innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung ohne Genehmigung eine bauliche Anlage ändert oder rückbaut handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 30.000,- € geahndet werden (§ 213 Abs. 3 BauGB).

TEIL B - GESTALTUNGSSATZUNG

5. Sachlicher Geltungsbereich

1. Die Vorschriften dieser Satzung gelten für die Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung. Die einzelnen Regelungen sind ausschließliche Tatbestände.

2. Die Vorschriften dieser Satzung gelten für genehmigungspflichtige, erlaubnispflichtige sowie verfahrensfreie bauliche Anlagen.

3. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bleiben von dieser Satzung unberührt. Alle Maßnahmen an Einzeldenkmälern sowie Maßnahmen, die sich auf das

Erscheinungsbildes Ensembles auswirken, sind - unberührt von dieser Satzung - erlaubnispflichtig im Sinne des Art. 6 Abs.1 Bayer. Denkmalschutzgesetz.

4. Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, soweit in Bebauungsplänen oder anderweitigen städtebaulichen Satzungen abweichende Regelungen getroffen sind.

5. Im Bereich von Bodendenkmälern, sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG. Dieser Erlaubnisbescheid gem. Art. 7 BayDSchG ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

6. Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

Das gewachsene Erscheinungsbild der historischen Altstadt mit den angrenzenden Erweiterungsbereichen ist in seiner Eigenart und Gestalt zu erhalten und zu schützen, zu verbessern und weiterzuentwickeln. Das stadtbildprägende Gefüge ist bei allen baulichen Maßnahmen grundsätzlich zu berücksichtigen und zwar in Form, Maßstab, Proportionen, Gliederung, Material und Farbe.

Im Einzelnen sind dabei folgende Grundsätze zu beachten:

- Bauliche Anlagen müssen dem Art. 8 „Baugestaltung“ der Bayerischen Bauordnung (BayBO) entsprechen. Sie sind im Übrigen nach Maßgabe der folgenden Vorschriften so zu gestalten, dass sie sich in das Orts- und Straßenbild harmonisch einfügen.
- Bei Baumaßnahmen an Einzeldenkmälern sowie bei Maßnahmen innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles „Altstadt Rieneck“ ist generell vor Beginn der Arbeiten eine Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DschG) bei der Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- Neubauten und neue Anbauten sollen unter Berücksichtigung von charakteristischen Gestaltungsprinzipien und der umgebenden Bebauung auch als zeitgenössische Architektur erkennbar sein.

7. Orts- und Bebauungsstruktur

7.1 Parzellenstruktur, Gebäudestruktur

1. Die überlieferte Parzellenstruktur und Gliederung der Gesamtbebauung muss in ihrer Maßstäblichkeit erhalten bleiben bzw. wiederhergestellt werden.

2. Breite und Tiefe der Bauten müssen sich an den vorgegebenen Hausbreiten orientieren, damit das Erscheinungsbild der Straße erhalten bleibt.

7.2 Stellung der Gebäude

1. Bei Neu- und Umbauten sind Baukörper in ihrer Baustruktur, Bauflucht und Gebäudestellung so zu errichten, wie sie dem typischen Stadtgrundriss der Altstadt Rienecks mit ihren Erweiterungsbereichen entsprechen.

2. Die Stellung der Gebäude mit Trauf- und Giebelständigkeit ist in den entsprechend typischen Bereichen, insbesondere in dem denkmalgeschützten Ensemble „Altstadt Rieneck“, beizubehalten bzw. am Bestand der umgebenden Bebauung zu orientieren.

7.3 Dichte und Höhe der Bebauung

Die Höhe der Bebauung mit First- und Traufe muss sich am Maßstab der ortstypischen Nachbarhäuser orientieren.

7.4 Abstandsflächen

Von der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO kann abgewichen werden, wenn diese den Zielen der Altstadtsanierung widerspricht und es die ortstypische Bauweise erfordert.

8. Farbgebung

8.1 Abstimmungsgebot

1. Die Farbgestaltung und Materialwahl an den einzelnen Gebäuden, den entsprechenden Bauteilen und Elementen einschließlich Außenanlagen, Ausstattung und Werbeanlagen müssen unter Berücksichtigung der satzungsrechtlichen Bestimmungen aufeinander und auf die Umgebung abgestimmt werden.

2. Glänzende Oberflächen und grelle Farbgebungen sind nicht zulässig.

3. Die gesamte Farbgestaltung ist mit der Stadt Rieneck und bei Maßnahmen an Einzeldenkmälern sowie Maßnahmen, die sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles „Altstadt Rieneck“ auswirken, dem Landratsamt Main Spessart, Untere Denkmalschutzbehörde, abzustimmen.

4. Im Vorfeld ist eine Farbberatung mit der Sanierungsberatung durchzuführen. Dabei sind die Farben von Dach, Fassade, Sockel, Fenstern, Fensterläden, Türen, Toren, Einfriedungen und sonstigen Bauteilen abzustimmen.

4. Zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit der Farbgestaltung gemäß § 144 BauGB und Art. 6 DSchG ist die Farbe durch Musterflächen auf einem straßenzugewandten Bauteil oder einer Platte jeweils von min. 1 m² vor Ort aufzubringen und mit der Stadt Rieneck abzustimmen.

9. Gebäude/ Fassade

9.1 Fassadenmaterial

1. Als Material für Fassaden sind verputztes Mauerwerk, Natursteinsichtmauerwerk aus Sandstein (vorzugsweise roter Buntsandstein) oder konstruktives Sichtfachwerk

aus Vollholz bei Sanierungen und bei der Errichtung von Neubauten zu verwenden. Ziegelsichtmauerwerk ist ausnahmsweise zulässig, wenn sich die Gestaltung aus dem überlieferten Bestand ergibt.

2. Vorhandene Gebäude und Bauteile aus Natursteinsichtmauerwerk, Ziegelsichtmauerwerk und Sichtfachwerk sind bei Umbau- oder Instandhaltungsarbeiten zu erhalten; ein Verputzen / Verkleiden ist unzulässig.

3. Die vereinzelt anzutreffende Verkleidung mit Schiefer ist bei Renovierungen, Um- und Neubauten beizubehalten. Als Material ist Naturschiefer zu verwenden.

4. Vorhandene alte bzw. historische Bauelemente (z.B. Gesimse, Lisenen, Eckquader, Tür- und Fenstergewände, Hausfiguren, Steinplatten, Eingangsstufen- oder Treppen u.dgl.) sind bei Um- und Neubauten sowie Renovierungen soweit als möglich zu sichern, instanzzusetzen und wieder einzubauen bzw. im Erscheinungsbild zu erhalten.

5. Verkleidungen im Bereich von Ladenfenstern können mit unpoliertem Naturstein (vorzugsweise roter Buntsandstein) hergestellt werden.

6. Verkleidungen aus Vollholz sind ausschließlich für untergeordnete Bauteile oder Nebengebäude in senkrechter Schalung zulässig.

7. Abweichend zugelassen: In Abstimmung mit der StadtRieneck sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie (Solarthermie- und Photovoltaikanlagen) als wandparallele Anlagen an vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Fassadenflächen möglich. Die Module müssen eine matte Oberfläche haben und ohne sichtbare, glänzende Einfassungen sein. Die Farbe der Module muss der Fassadenfläche entsprechen oder dunkelgrau sein.

8. Insbesondere Verkleidungen mit Fliesen, Faserzement- und Kunststoffplatten jeglicher Art, Waschbeton-, Leichtmetallplatten, Trapezblech oder ähnlichem Material sind unzulässig.

9. Die Begrünung von Fassaden auch mittels Rankhilfen ist gewünscht.

9.2 Gebäudeauskragungen und Wärmedämmung

1. Die Außenwände sind ohne Auskragungen auszubilden, sofern diese nicht durch historische Bauteile bzw. Konstruktionsweisen bedingt sind.

2. Bei der energetischen Sanierung der Fassade sind Innenwanddämmungen und / oder Wärmedämmputze zu bevorzugen. Bei außenliegender Wärmedämmung sind Abweichungen von der Gestaltungssatzung im Einzelfall nach einer Sanierungsberatung zu entscheiden.

9.3 Putz

1. Zulässig sind feinkörnige, mineralische Außenputze, Kornstruktur max. 2 mm. Um eine möglichst lebendige Oberfläche zu erhalten, ist der Putz bei historischen

Gebäuden (Gebäude mit Baujahr vor 1945) innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles frei aufzuziehen und zu verreiben.

2. Ausgeschlossen sind insbesondere stark gemusterte Putzarten, nicht historische Rau- und Zierputze sowie Imitate aus Kunststoffverkleidungen.

3. Grobe Putzarten sind ausnahmsweise zulässig zur Betonung von Gestaltungselementen wie z.B. Sockeln.

4. Der Putz ist bis zur Straßenoberkante anzubringen, sofern kein Natursteinsockel existiert.

9.4 Anstrich

1. Für Farbanstriche sind ausschließlich mineralische Farben (soweit der Voranstrich dies zulässt) in gedeckten Farbtönen zu verwenden.

2. Fassadenanstriche sind homogen und ohne Musterung auszuführen.

3. Es gilt das Abstimmungsgebot (vgl. 8.1).

9.5 Sichtbare Sockel

1. Sichtbare Sockel können als verputzte Sockel, Natursteinsichtmauerwerk oder verkleidet mit großformatigen Platten aus unpoliertem Naturstein mit matter Oberfläche (vorzugsweise roter Buntsandstein) hergestellt werden.

2. Vorhandene Natursteinsockel sind bei Umbau- oder Instandhaltungsarbeiten zu erhalten; ein Verputzen ist unzulässig.

3. Die Sockeloberkante muss annähernd höhengleich mit der Oberkante des Erdgeschossfußbodens oder dem natürlichen Gelände folgend verlaufen. Im Einzelfall ist eine (farbliche) Absetzung der Erdgeschosszone zulässig.

10. Gebäude / Wandöffnungen

10.1 Fenster

1. Die Anzahl und die Größe von Wandöffnungen, Fensterachsen und Proportionen müssen sich an dem Vorbild der überlieferten Fassadengestaltung orientieren.

2. Fensterformate sind einheitlich zu gestalten und überwiegend symmetrisch anzuordnen. In der Giebelansicht sind im Dachgeschoss bzw. Spitzboden proportional kleinere Fenster als in den darunter liegenden Geschossen zulässig.

3. Zulässig sind Fenster und Fenstertüren in deutlich stehenden sowie rechteckigen Formaten mit schlanken Fensterprofilen.

4. Zulässig sind innerhalb des denkmalgeschützten Ensemble sowie bei historischen Gebäuden (Gebäude mit Baujahr vor 1945) nur Holzfenster. In Nebengebäuden und

Gebäuden, in denen ehemals ein Handwerk ausgeübt wurde, sind zudem Fenster aus matt lackiertem Stahl in handwerklicher, filigraner Ausführung zulässig (Werkstattfenster). Vorhandene Werkstattfenster sind zu erhalten bzw. nach überliefertem Vorbild zu erneuern.

5. Zulässig sind bei Neubauten und Gebäuden mit Baujahr nach 1945 außerhalb des denkmalgeschützten Ensembles neben Konstruktionen in Holz auch Ausführungen in Holz-Aluminium, Kunststoff oder Metall, wenn diese in Profilierung und Größe Holzfenstern entsprechen.

6. Alle Fensteröffnungen einer Fassade sind überwiegend gleich groß und ab einer lichten Breite von 80 cm (Rohbaumaß) mindestens zweiflügelig und senkrecht geteilt oder mehrflügelig auszuführen.

7. Sprossen sind glasteilend oder als „Wiener Sprosse“ zulässig. Alternativ können Sprossen auch in Blei ausgeführt werden.

8. Neben Einzelfenstern sind Fensterbänder mit max. 4 Fenstern in Fachwerkgeschossen und Zwillingsfenster, die horizontal durch eine geschlossene Fassadenfläche bzw. Gewände getrennt sind, zulässig. Fensterbänder sind pro Geschoss nur einmal zulässig.

9. Größere Fensterelemente, z.B. für Terrassen und Loggien, oder bodentiefe Fenster sind - außer im Ensemble - im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sowie an straßenabgewandten Fassaden in einem Abstand von min. 3 m zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums möglich. Sie müssen auf die Gesamtfassade abgestimmt und entsprechend gegliedert sein.

10. Im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sind darüber hinaus - auch innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles - zusammenhängende Fensterflächen und bodentiefe Fenster zulässig.

11. Glasbausteine sind unzulässig. Die Fenster sind min. 12 cm hinter die Außenwand zurückzusetzen.

12. Ausnahmen sind insbesondere bei Architektenlösungen in Abstimmung mit der Stadt Rieneck zulässig.

10.2 Schaufenster

1. Zulässig sind nur Schaufenster im Erdgeschoss. Diese dürfen in stehenden, rechteckigen Formaten eine max. Breite von 2,00 m aufweisen.

2. Schaufenster sind untereinander durch min. 0,30 m breite geschlossene Fassadenflächen bzw. Gewände zu trennen. Schaufensterrahmen und -flügel sind vorzugsweise aus Vollholz, alternativ aus matt lackiertem Metall in filigraner Ausführung zulässig.

3. Bei Neubauten sind Abweichungen in Abstimmung mit der Stadt Rieneck zulässig.

10.3 Eingangstüren und Tore

1. Eingangstüren sind bei historischen Gebäuden (Gebäude mit Baujahr vor 1945) zu erhalten oder nach überlieferten Vorbildern zu gestalten und mit der Architektur des Hauses in Einklang zu bringen.

2. Zulässig sind für Eingangstüren, Hof- und Garagentore im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich Holzkonstruktionen (auch Metallkonstruktionen mit Holz verkleidet). Bei Hoftoren sind zudem Konstruktionen aus Metall in schmiedeeiserner, filigraner Optik zulässig.

3. Teilverglasungen sind zulässig.

4. Außerhalb des Ensembles sind im vom öffentlichen Raum nicht sichtbaren Bereich Eingangstüren, Hof- und Garagentore auch in Kunststoff bzw. abweichenden Materialien zulässig, wenn eine matte Oberfläche und dezente Farbgebung gesichert sind. Insbesondere Planen / Folien u. dgl. sind unzulässig.

10.4 Verglasungen

Für alle Verglasungen bei Fenstern, Schaufenstern und Eingangstüren ist nur klares Flachglas zugelassen, für Eingangstüren und untergeordnete Fenster zudem satiniertes Glas. Folierungen sind nicht zulässig.

10.5 Eingangsstufen, Feintreppen

1. Zulässig sind Eingangsstufen und Freitreppen als massive Blockstufen aus Naturstein (vorzugsweise aus rotem Buntsandstein, alternativ aus Porphyr oder Granit, jeweils nicht geschliffen/ nicht glänzend) oder Beton zur Erschließung des Erdgeschosses.

2. Historische, massive Natursteintreppen, die als einläufige oder zweiläufige Freitreppen den Gebäuden vorgelagert sind, sind zu erhalten, zu sanieren oder nach historischem Vorbild wiederherzustellen.

3. Offene Treppen sind im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich nicht zulässig. Ausnahmen sind in Abstimmung mit der Stadt Rieneck in begründeten Fällen zulässig.

10.6 Gewände und Faschen

1. Wandöffnungen sind bei historischen Gebäuden (Gebäude mit Baujahr vor 1945) durch Gewände oder Faschen hervorzuheben, sofern dies der überlieferten Ausführung bzw. dem Gebäudetypus entspricht. Aufgeputzte Gewände sind zulässig.

2. Bei Neubauten und Gebäuden mit Baujahr nach 1945 sowie im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich, kann auf die Ausbildung von Gewänden und Faschen verzichtet werden.

10.7 Klappläden

1. Als Sicht- und Sonnenschutz für Fenster und Fenstertüren zulässig sind bei historischen Gebäuden (Gebäude mit Baujahr vor 1945) sowie bei Gebäuden innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich Klappläden aus Vollholz. Vorhandene Klappläden sind zu erhalten oder zu ersetzen.

2. Zulässig sind im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sowie außerhalb des denkmalgeschützten Ensembles bei Gebäuden mit Baujahr nach 1945 zudem modern Interpretationen wie Falt- oder Schiebeläden, Läden aus Metall sowie Rollläden, wenn sie auf die Fensteröffnung bezogen, putzbündig und im geöffneten Zustand nicht sichtbar sind.

3. 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.

4. Insbesondere außenliegende Rollladenkästen sind im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich nicht zulässig.

10.8 Markisen

Für Schaufenster, Terrassenüberdachungen sowie im Einzelfall auch für Fenster sind Markisen (vorzugsweise offene Fallarmmarkisen) mit einfarbigem Markisenstoff zulässig. Markisen sind auf die Öffnungsbreiten der Schaufenster zu beziehen. Die Maßstäblichkeit und Gliederung der Fassade muss erhalten bleiben.

11. Gebäude / Dachlandschaft

11.1 Dachform / Dachneigung

1. Bei Gebäuden mit Wirkung auf den öffentlichen Straßenraum ist als Dachform in der Regel das Satteldach mit einer Dachneigung von 40 bis 57 Grad (vorzugsweise > 45°) zulässig.

2. Andere Dachformen wie z.B. Krüppelwalm- oder Mansarddächer sind zulässig, sofern sie dem historischen Bestand entsprechen.

3. Die bestehende Firstrichtung, Dachform und Dachneigung ist zu erhalten bzw. bei entsprechenden baulichen Maßnahmen wieder aufzunehmen.

4. Über Anbauten ist auch ein Pultdach mit einer Dachneigung größer 14° zulässig.

5. Ausnahmsweise zulässig sind untergeordnete Flachdächer, die als Terrasse genutzt oder begrünt werden.

6. Außerhalb des denkmalgeschützten Ensemblebereiches können Ausnahmen zugelassen werden, sofern das Straßenbild nicht nachteilig beeinflusst wird.

11.2 Kniestock

Kniestöcke sind nur ausnahmsweise in Abstimmung mit der Stadt Rieneck und bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig.

11.3 Dachüberstand

Traufe und Ortgang sind mit knappem Überstand (max. 30 cm) auszubilden.

11.4 Dacheindeckung

1. Zulässig sind naturbelassene und matt engobierte Tondachziegel (Falz-, Wellen-, Mulden-, Pfannen- oder Biberschwanzziegel) im roten bzw. rot-braunen Farbspektrum sowie Naturschieferedeckungen bei Mansarden und Sonderbauteilen.

2. Außerhalb des denkmalgeschützten Ensembles sind bei Gebäuden nach 1945 auch Betonziegel (Falz-, Wellen-, Mulden-, oder Pfannenziegel) im roten bzw. rot-braunen Farbspektrum zulässig.

3. Für untergeordnete Nebengebäude, Garagen, überdachte Stellplätze, Terrassenüberdachungen (Dachfläche max. 30 m²) sind darüber hinaus Stehfalzdeckungen aus Titanzink oder Kupfer zulässig. Im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sowie an straßenabgewandten Seiten in min. 3 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums sind zudem Dacheindeckungen aus matt lackiertem Metall in roter bis rot-brauner oder dunkelgrauer Farbgebung sowie Klarglas, dem Klarglas ähnliches Kunstglas (z.B. für Terrassenüberdachungen) oder Photovoltaikmodule als semitransparente Deckung zulässig.

11.5 Dachgauben

1. Zulässig ist die Belichtung über kleindimensionierte Einzelgauben. Gauben sind in Material, Farbe und Gestalt an die umgebende Dachfläche und das Gebäude anzupassen.

2. Zulässig sind Satteldach-, Walmdach-, Schleppdach- und Flachdachgauben. Bei Dachflächen, die zusammen sichtbar sind, ist nur eine Gaubenart zulässig.

3. Zulässig sind Gauben bis zu einer Wandhöhe von 1,5 m und einer Breite von max. 2,5 m sowie einer Gesamtgaubenlänge (inkl. Zwerchgiebeln) von max. einem Drittel der Firstlänge. (Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Vorderkante der Gaubenwand mit der Dachhaut des Hauptdaches. Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Vorderkante der Gaubenwand mit der Dachhaut der Gaube.)

4. Im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sind darüber hinaus bodentiefe Gauben mit einer Wandhöhe > 1,5 m, Gauben mit einer Breite > 2,5 m sowie einer Gesamtgaubenlänge von mehr als einem Drittel der Firstlänge zulässig.

5. Der Abstand zu Dachabschlüssen und anderen Dachelementen muss min. 1,0 m betragen. Zwischen den Dachaufbauten und der Traufe darf ein kleinerer Abstand (von

min. ein- bis zwei Ziegelreihen) gewählt werden. Die Gauben untereinander müssen einen Abstand von min. 0,5 m einhalten.

6. Auf eine ausgewogene Anordnung in Abstimmung auf die darunterliegende Fassade (z.B. Anordnung axial zu den darunter liegenden Wandöffnungen bzw. Aufgreifen von Fluchten) ist zu achten.

7. Dachgaubenfenster dürfen höchstens so breit sein wie die darunter liegenden Fenster in der Fassade und max. 80 % der Höhe der Fassadenfenster aufweisen.

11.6 Zwerchgiebel

1. Zulässig ist die Belichtung über Zwerchgiebel mit Satteldach mit einer max. Breite von 4,0 m sowie einer Gesamtlänge (inkl. Gauben) von max. einem Drittel der Firstlänge. Pro Traufseite sind max. 2 Zwerchgiebel zulässig. Die Wandflächen sind in Material, Farbe und Gestalt an das Gebäude anzupassen.

2. Zwerchgiebel zur Hervorhebung der Eingangssituation (Eingangsrisalite) sind in Material, Farbe und Gestalt auf das Gebäude abzustimmen; ein farbliches Absetzen ist zulässig.

3. An den straßenabgewandten Dachflächen sind darüber hinaus Zwerchgiebel mit abgeschlepptem oder flachem Dach sowie Zwerchgiebel mit einer Breite > 4,0 m zulässig.

11.7 Dachflächenfenster

1. Zulässig sind Dachflächenfenster im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sowie an straßenabgewandten Dachseiten in min. 3 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums, wenn sie das Format von 1,0 m Breite und 1,5 m Höhe nicht überschreiten. Der Abstand zu Dachabschlüssen und anderen Dachelementen muss min. 1,0 m, zur Traufe min. 0,5 m betragen. In einer Dachfläche sind gleichgroße Dachflächenfenster zu verwenden. Auf eine regelmäßige Anordnung mit gleichen Abständen ist zu achten.

2. Zulässig sind darüber hinaus Firstverglasungen, bei Neubauten und Gebäuden nach 1945 sowie im Einzelfall und in Abstimmung mit der Stadt Rieneck auch bei historischen Gebäuden.

3. Zulässig sind bautechnisch notwendige Dachluken.

11.8 Dacheinschnitte

In vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sowie an straßenabgewandten Dachseiten in min. 3 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums sind Dacheinschnitte (z.B. Dachloggien) in einer Einzelgröße bis zu 3,5 m Breite zulässig. Ein Abstand von min. 1,0 m des äußeren Punktes der oberen Schnittkante mit der Dachfläche zum Ortgang, Grat und First ist einzuhalten. Die Brüstung der Dachloggien muss min. drei Ziegelreihen bis zur Traufe aufweisen.

11.9 Schornsteine

1. Zulässig sind verputzte Schornsteine, Schornsteine aus naturrotem Ziegelsichtmauerwerk sowie mit Schindeln aus Schiefer oder mit Blech verkleidete Schornsteine. Schornsteine sind im oberen Drittel der Dachfläche über Dach zu führen.

2. In vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sowie an straßenabgewandten Fassaden in min. 3 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums sind darüber hinaus an der Fassade geführte Außenkamine zulässig.

11.10 Antennenanlagen

Zulässig sind Antennenanlagen (Fernseh-, Rundfunk-, Funk- und Parabolantennen) und sonstige technische Anlagen (z.B. Blitzschutz für Photovoltaikanlagen, Wallboxen für Elektroautos u. dgl.) im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sowie an straßenabgewandten Fassaden in min. 3 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums. Verkleidete Wallboxen sind zulässig. Antennenanlagen sind vorzugsweise im Bereich des Daches anzuordnen.

11.11 Solaranlagen

1. Innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles sowie auf Einzeldenkmälern sind Solarthermie- und Photovoltaikanlagen grundsätzlich zu vermeiden.

2. Außerhalb des Ensembles werden Solarkollektoren zur Erzeugung von Warmwasser und ggf. zur Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sowie an straßenabgewandten Dachflächen in min. 3 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums und auf Nebengebäuden und eventuell untergeordneten Flächen/Bauteilen angebracht. Ihre Größe bleibt auf das technisch erforderliche Maß beschränkt. Die Anlagen dienen der Versorgung des eigenen Energiebedarfs auf dem jeweiligen Anwesen und dürfen das Stadtbild nicht beeinträchtigen. Aufgeständerte Anlagen sind nicht gestattet.

Zugelassen sind dachflächenparallele Anlagen in geschlossenen, rechteckigen, nicht unterbrochenen Feldern, auf nicht glänzenden, dunklen Konstruktionen. Zu den Dachrändern ist ein Abstand von min. 60 cm einzuhalten. Je Dachfläche sind max. 2 Felder (max. 1 Feld für Photovoltaik und max. 1 Feld für Solarthermie) zulässig. Die Module müssen einheitlich, entweder stehend oder liegend, angeordnet werden und eine matte, tiefdunkle oder rotbraune, monokristalline Oberfläche haben sowie ohne sichtbare, glänzende Einfassungen sein.

3. Abweichend zugelassen sind - außerhalb des Ensembles - im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich in Abstimmung mit der Stadt Rieneck Solarthermie- und Photovoltaikanlagen als In-Dach-Anlagen in geschlossenen, rechteckigen, nicht unterbrochenen Feldern mit nicht glänzenden, dunklen Konstruktionen; Die Module müssen eine matte, tiefdunkle oder rotbraune Oberfläche haben und ohne sichtbare,

glänzende Einfassungen sein. Darüber hinaus sind Solardachziegel sowie ggf. Weitere neue Materialien in Abstimmung mit der Stadt abweichend zugelassen.

4. In Abstimmung mit der Stadt Rieneck und den Denkmalbehörden sind für Solarthermie- und Photovoltaikanlagen Ausnahmen zulässig, wenn sich die Anlagen nicht negative auf das Stadtbild auswirken.

11.12 Regentrinnen und Fallrohre

1. Regentrinnen und Fallrohre sind aus unbehandeltem Kupfer oder Titanzink herzustellen. Am gesamten Gebäude ist ein einheitliches Material zu verwenden.

12. Gebäude / Balkone und Anbauten

12.1 Balkone

1. Im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich und an straßenabgewandten Gebäudeseiten in min. 3 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums sind Balkone auf offener Ständerkonstruktion aus matt lackiertem Stahl oder Vollholz mit Ausnahme im Dachgeschoss zulässig.

2. Die jeweiligen Konstruktionen sind auf das statisch erforderliche Tragsystem und die statisch erforderlichen Querschnitte zu minimieren.

3. Bei Neubauten sind im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich und an straßenabgewandten Gebäudeseiten in min. 3 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums zudem Balkone in Form massiver Kragplatten zulässig.

4. Im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sind darüber hinaus Balkone im Dachgeschoss zulässig.

12.2 Terrassen und Wintergärten

1. Zulässig sind ebenerdige Terrassen auf Erdgeschossniveau oder Terrassen bei Anbauten auf Niveau des 1. Obergeschosses des angrenzenden Hauptgebäudes.

2. Im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sowie an straßenabgewandten Gebäudeseiten in min. 3 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums sind darüber hinaus Wintergärten zulässig.

12.3 Absturzsicherungen

1. Absturzsicherungen (Brüstungen) sind aus

- handwerklich bearbeiteten, jedoch nicht gedrehten Metallstäben
- senkrechten Holzlatten oder
- aus Metallseilen

jeweils mit Zwischenräumen herzustellen.

2. Im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sind darüber hinaus andere Materialien und Ausführungen zulässig.

3. Bei nicht ebenerdigen Terrassen ist zudem eine massive Brüstungsmauer mit einer äußeren Oberfläche analog zu der darunter liegenden Fassadenfläche zulässig.

12. 4 Vordächer

1. Zulässig sind Vordächer aus Klarglas mit filigraner Metallkonstruktion über Eingangstüren im Erdgeschoss.

2. Eine maximale Auskragung vor die Fassade von 1,0 m und in der Breite ein beidseits maximaler Überstand von 0,3 m über Türleibung sind einzuhalten.

3. Im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sowie an straßenabgewandten Gebäudeseiten in min. 3 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums sind darüber hinaus abweichende Ausführungen wie z.B. Konstruktionen aus Holz zulässig; als Dacheindeckung sind neben Glas Stehfalzdeckungen aus Titanzink oder Kupfer zulässig.

4. Im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sind als Dacheindeckung zudem matt lackiertes Metall in roter bis rot-brauner oder dunkelgrauer Farbgebung, dem Klarglas ähnliches Kunstglas (z.B. für Terrassenüberdachungen) oder Photovoltaikmodule als semitransparente Deckung zulässig (vgl. 11. 4 Dacheindeckung).

13. Werbeanlagen

13.1 Allgemeines

1. Werbeanlagen müssen sich der Architekturgestaltung und Fassadengliederung unterordnen und zurückhaltend in Größe und Farbe eingesetzt werden. Dies gilt auch für serienmäßig hergestellte Firmenwerbung einschließlich registrierter Firmenzeichen. Grelle Farbgebungen sind unzulässig.

2. Werbeanlagen müssen von Fenstern, Gesimsen, Gewänden, Eckquaderungen, etc. einen Abstand von min. 10 cm und von Gebäudekanten einen Abstand von min. 50 cm einhalten.

3. Werbeanlagen dürfen max. 5 cm vor die Fassade hervor treten. (Ausgenommen hiervon sind Ausleger.)

13.2 Standort

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses (ausgenommen Ausleger) an der Stätte der Leistung zulässig.

13.3 Ausführung / Art

Zulässig sind Werbeanlagen in Form von

- Filigranen, künstlerisch gestalteten und handwerklich gefertigten Auslegern aus Metall
- Direkt auf die Fassade aufgemalten Beschriftungen
- Vor die Fassade gesetzten Einzelbuchstaben
- Beklebung und Bemalungen der Schaufenster
- Auf die Fassade gesetzten Tafel

13.4 Anzahl

Je Betrieb sind max. ein Ausleger und eine weitere Werbeanlage je Gebäudeseite zulässig.

13.5 Abmessungen

1. Zulässig sind Werbeanlagen, die sich maximal auf ein Gebäude erstrecken und eine Länge von höchstens ein Drittel der Gebäudebreite, jedoch max. 2,0 m, aufweisen.

2. Zulässig sind Schriften, Einzelbuchstaben, Tafeln, Zeichnungen und Symbole mit einer max. Höhe von 50 cm.

3. Zulässig sind Schilder an Auslegern von max. 0,6 m².

4. Zulässig sind Beklebung und Bemalungen von Schaufenstern bis zu einem Flächenanteil von max. 20 %.

13.6 Beleuchtung

1. Zulässig ist das Anstrahlen von Werbeanlagen durch filigrane Auslegerleuchten in dunkler Farbgebung oder das Hinterleuchten mittels LED-Modulen, deren Aufbauhöhe max. 4 mm bemisst.

2. Zulässig ist das Anstrahlen und Hinterleuchten von Werbeanlagen im warmweißen Farbspektrum.

13.7 Rückbau

1. Im Falle der Aufgabe des Betriebs sind Werbeanlagen innerhalb von 4 Wochen vollständig zurück zu bauen. Werden Werbeanlagen nicht innerhalb dieses Zeitraums zurück gebaut, kann die Stadt Rieneck diese auf Kosten des Betreibers zurück bauen lassen.

2. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, z.B. bei auf die Fassade aufgemalten Schriftzügen; sie bedürfen der schriftlichen Genehmigung.

14. Private Außenanlagen und Freiflächen

14.1 Oberflächenbefestigung

1. Grundsätzlich ist die Versiegelung von Oberflächen zu vermeiden bzw. auf ein Mindestmaß zu beschränken.
2. Zulässig sind Oberflächenbeläge aus Natursteinpflaster oder -platten (nicht geschliffen, vorzugsweise aus ortstypischem roten Sandstein, alternativ aus Porphyrt oder Granit), Betonpflaster oder -platten mit veredelter Oberfläche, wassergebundene Decken und Vollholz, jeweils in dezenter Farbgebung.
3. In nicht einsehbaren (geschlossenen) Hofbereichen sind darüber hinaus abweichende Materialien zulässig.
4. Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Unzulässig sind insbesondere Kies- und Steingärten.

14.2 Einfriedungen

1. Zulässig sind Mauern, Zäune und Zäune auf Sockelmauern sowie hinterpflanzte Zäune und Hecken zur Einfriedung der Grundstücke.
2. Türen und Tore in Einfriedungen sind in massiver Holzbauweise oder der Gestaltung der Einfriedung (Zaun) entsprechend herzustellen.
3. Zulässig ist für Mauern und Sockelmauern an öffentlichen Verkehrsflächen die Verwendung von Natursteinsichtmauerwerk mit gebrochener, gesägter oder gestockter Oberfläche, vorzugsweise aus rotem Buntsandstein oder verputztes Mauerwerk sowie Mauern verkleidet mit großformatigen Platten aus unpoliertem Naturstein mit matter Oberfläche (vorzugsweise roter Buntsandstein). Sichtbeton ist nur ausnahmsweise und in Abstimmung mit der Stadt Rieneck zugelassen.
4. Zäune an öffentlichen Verkehrsflächen sind aus senkrechten Vollholzlatten oder handwerklich bearbeiteten, matt lackierten Stahlstäben jeweils mit Zwischenräumen (sichttransparent) herzustellen.
5. An öffentlichen Verkehrsflächen und im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich unzulässig sind untypische Formen von Einfriedungen wie insbesondere:
 - a) Bonanzazäune aus waagrechten Holzbohlen
 - b) Maschendrahtzäune und Jägerzäune oder optisch ähnlich wirkende Zäune
 - d) Zäune und Tafeln aus Kunststoff und Leichtmetall
 - e) Betonsockel und Betonpalisaden
 - f) Metall- oder Faserzementplatten
 - g) glänzende Zäune

h) Zäune aus industriellen Halbfertig- und Fertigteilen

(z.B. Stabmattenzäune mit/ ohne Sichtschutzstreifen)

i) Nadelgehölzhecken

6. Gültig ist dies für komplette Erneuerungen. Reparaturen sind davon ausgeschlossen.

7. Auf die Verwendung einer weitgehend einheitlichen Einfriedung eines Grundstückes ist zu achten.

14.3 Sonstige Anlagen

Von der öffentlichen Verkehrsfläche aus dürfen versorgungstechnische Anlagen, wie z.B. Mülltonnen, Lagerplätze, Kompoststellen, Gastanks und Ähnliches nicht sichtbar sein. Mülltonnen dürfen nicht dauerhaft „wild“ auf öffentlichem Grund abgestellt werden. Wenn diese aufgrund Platzmangel auf öffentlichem Grund abgestellt werden sollen, ist eine Abstimmung mit der Stadt Rieneck erforderlich und eine Mülltonnenbox aus witterungsbeständigen grauen Holzbrettern zu errichten.

15. Schlussbestimmungen

Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung kann die Stadt Rieneck Abweichungen nach Art. 63 BayBO zulassen.

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 500.000 EURO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Tatbestand dieser Satzung zuwiderhandelt.

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig treten die Gestaltungssatzungen vom 10.06.1997 und 15.12.2022 außer Kraft.

Rieneck, den 06. März 2023

STADT RIENECK

Sven Nickel

1. Bürgermeister



BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN

1 Wiener Sprosse:

Fenster-Sprossensystem aus einer auf die Glasscheibe aufgesetzten Holzleiste (Sprosse) mit Abstandhalterprofil aus Aluminium im Scheibenzwischenraum der nicht geteilten Isolierglasscheibe.

2 Straßenabgewandte Gebäudeseiten:

Fassaden, die orthogonal/ nicht parallel zum öffentlichen Raum verlaufen.

3 Straßenabgewandte Dachflächen:

Dachflächen, die nicht traufständig zum öffentlichen Raum verlaufen.

4 Straßenabgewandte Gebäudeseiten/ Dachflächen in min. 3 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums:

Fassaden/ Dachflächen, die orthogonal/ nicht parallel/ traufständig zum öffentlichen Raum verlaufen und die einen Abstand von mindestens 3 m zur Raumkante (Grundstücksgrenze) des angrenzenden Straßenraums aufweisen.

5 Kniestock:

Der Kniestock wird senkrecht gemessen von der verlängerten Oberkante der obersten Rohdecke unterhalb der Dachfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Unterkante Dachsparren.

6 Bautechnisch notwendige Dachluken:

Bautechnisch notwendige Dachluken sind Dachluken, die als Ausstieg für den Kaminkehrer erforderlich sind. Die bautechnische Notwendigkeit ist durch den Kaminkehrer zu bestätigen.

7 Gewände:

Gewände sind i.d.R. massive Umfassungen von Fassadenöffnungen aus Naturstein oder alternativ aus Holz.

8 Faschen:

Faschen sind die gestalterisch abgesetzten Umrahmungen von Fassadenöffnungen in Gebäuden.



- Abgrenzung Geltungsbereich
- Denkmalgeschütztes Gebäude
- Ortsbildprägendes Gebäude (1995)