

Gestaltungssatzung für die historische Innenstadt von Ebern



Örtliche Bauvorschrift - Neufassung 2013

Impressum

Herausgeber

Stadt Ebern
Rittergasse 3
96106 Ebern
T: 09531- 6 29 - 0
F: 09531- 6 29 - 55
www.ebern.de
info@ebern.de

Technische und gestalterische Beratung

Bergmann Architekten
Jürgen Bergmann, Architekt Dipl. Ing. FH
Haßbergstraße 12
97461 Hofheim
T: 09523-501980
F: 09523-501981
www.bergmann-architekten.de
mail@bergmann-architekten.de

Kartengrundlage

Stadt Ebern

Druck und Herstellung

WEIGANG MEDIA
Bahnhofstraße 27
96106 Ebern

Auflage

1000 Stück

Erscheinungsdatum

Datum 15.03.2013

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Erläuterungen

Impressum	Seite 2
Vorwort des Bürgermeisters	Seite 4
Präambel	Seite 5

Teil B: Satzung

§ 1	Geltungsbereich	Seite 7
§ 2	Grundsätze für die Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen	Seite 7
§ 3	Baukörper	Seite 7
§ 4	Dächer	Seite 10
§ 5	Dachaufbauten und Vordächer	Seite 11
§ 6	Fassaden, Außenwände, Putzoberflächen und Anstriche	Seite 13
§ 7	Türen und Tore	Seite 14
§ 8	Fenster	Seite 15
§ 9	Schau- und Ladenfenster	Seite 16
§ 10	Fensterläden, Rollläden, Jalousien	Seite 17
§ 11	Sonnenschirme, Markisen und Möblierung	Seite 17
§ 12	Treppen	Seite 18
§ 13	Unbebaute Grundstücksflächen, Grünflächen und Bepflanzung	Seite 18
§ 14	Einfriedungen	Seite 19
§ 15	Werbeanlagen und Beleuchtung	Seite 20
§ 16	Abweichungen	Seite 21
§ 17	Ordnungswidrigkeiten	Seite 21
§ 18	Inkrafttreten	Seite 22

Teil C: Anhang

Anlage 1 – Lageplan mit förmlichem Geltungsbereich	Seite 23
--	----------

Teil A: Erläuterungen

Vorwort des Bürgermeisters

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

das Bild der Eberner Altstadt hat sich in Jahrhunderten entwickelt. Es ist in handwerklicher Bautradition entstanden und durch eine fränkisch kleinstädtische Kultur geprägt. Dieses Stadtbild bedarf in seiner Eigenständigkeit und in seinen wesentlichen gestalterischen Erscheinungsformen des besonderen Schutzes. Erhaltung, Pflege und Erneuerung der Altstadt stellen deshalb eine besondere Verpflichtung für uns dar. Wenn wir zumindest im Kern unserer Stadt unverwechselbar bleiben wollen, muss es im öffentlichen Interesse liegen, das historische Gefüge dieser Altstadt mit den überkommenen Gestaltungsformen und den ihnen zugrunde liegenden Gestaltungsregeln zu bewahren. Nur dadurch kann das Typische und Wesentliche auch für die nachfolgenden Generationen erhalten werden. Keineswegs soll die Altstadt aber zu einem unveränderbaren Museumsstück „eingefroren“ werden. Aber bei Ergänzungen an bestehenden Gebäuden, bei Um- und Neubauten muss besondere Rücksicht auf das Umfeld und die Merkmale des Altstadtensembles genommen werden. Ein besonderes Anliegen dieser Gestaltungssatzung ist es deshalb, nicht nur Inhalte, Merkmale und Maßstäbe für Baukörper und Baudetails vorzugeben, vielmehr soll mit ihr auch Verständnis für das gemeinsam getragene Ziel geweckt werden. In dieser Zielsetzung, für die ohne Zwang immer wieder geworben werden muss, sollten die Bürgerschaft, die jeweils betroffenen Bauherren, die Planer, die Denkmalpfleger und die Verwaltung eng und im Konsens zusammenwirken. Um einen angemessenen Umgang mit historischer Bausubstanz beziehungsweise in deren Umfeld zu gewährleisten, wurden in der vorliegenden Gestaltungssatzung Gebote und Verbote aufgenommen. Darüber hinaus werden in Wort und Bild zusätzliche Informationen zu ortstypischen Baudetails und Merkmalen gegeben. Diese sollen als Erläuterung zur Gestaltungssatzung dienen.

Die gemeinsam erarbeiteten und durch Fachleute formulierten Ziele können aber nur erreicht werden, wenn diese von der Bürgerschaft mitgetragen werden. Ich wünsche Ihnen als eventuell Betroffenen und uns allen bei der Bewältigung dieser Aufgabe Freude, Zuversicht und Erfolg!

Ihr
Robert Herrmann
Erster Bürgermeister



Präambel

Die Gestaltungssatzung soll dazu beitragen, die unverwechselbare Eigenart der gewachsenen Stadtgestalt vor solchen Veränderungen zu bewahren, die diese Gestalt in ihrer Einheit und im Detail gefährden. Sie soll gleichzeitig den Spielraum aufzeigen, der für die notwendigen und gewollten Veränderungen offen bleibt, indem sie solche Veränderungen nicht unnötig reglementiert. Damit soll sie die Diskussion um die zukünftige Gestaltung der Altstadt Eberns offen halten und als Ausdruck eines behutsamen Veränderungswillens selbst ein Beitrag zu dieser Diskussion sein. Grundlage hierfür ist die erarbeitete Stadtbildanalyse vom Juni 1984.



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayern Viewer

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Sanierungsgebiete S1 - Westlicher Marktplatz, S2 - Östlicher Marktplatz und S3 - Mühlenviertel, siehe Anlage 1, Seite 23. Aufgrund der Lage der Altstadt in der unmittelbar angrenzenden offenen Landschaft im Nordwesten, Westen und Süden (Solitärage) ergeben sich reizvolle Ortsansichten, die vor Verbauung und Verunstaltung durch bauliche und sonstige technische Anlagen geschützt werden müssen.

Die Gestaltungssatzung konkretisiert und präzisiert die Anforderungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes über die Erhaltung, Nutzung und Veränderung von Baudenkmalern bzw. Ensembles sowie die Artikel der Bayerischen Bauordnung zur Baugestaltung und zu Anlagen der Außenwerbung. Aussagen zur Gestaltung in Bebauungsplänen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung müssen auf diese abgestimmt werden.

Die Gestaltungssatzung gilt für baugenehmigungspflichtige und nicht baugenehmigungspflichtige Vorhaben. Die Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes bleiben unberührt, d. h. im gesamten Geltungsbereich ist die Denkmalpflege im Vollzug des Denkmalschutzgesetzes (Genehmigungs- und Erlaubnisverfahren) zu beteiligen.

Für die durch die Stadt Ebern veranlasste architektonische bzw. gestalterische Beratung sowie die Ausführung von Detailskizzen durch den Sanierungsbeauftragten der Stadt Ebern entstehen den Bürgern keine Kosten. Diese Ausgaben, soweit sie nicht im Rahmen der Sanierungsberatung abgedeckt sind, übernimmt die Stadt Ebern. Die Stadt Ebern unterstützt und berät bei allen baulichen Veränderungen in den Sanierungsgebieten. Darüber hinaus gewährt die Stadt den Bauherren zu den Kosten einen Zuschuss nach den vom Stadtrat festgesetzten Richtlinien „Kommunales Förderprogramm der Stadt Ebern zur Durchführung privater Fassadengestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen“. Sie unterstützt auch bei der Antragstellung für überörtliche Zuschüsse.

Die Stadt Ebern kann hierfür bei Anträgen auf Baugenehmigung, bei Anträgen nach dem Denkmalschutzgesetz bzw. bei Sanierungsgenehmigungen nach § 144 Baugesetzbuch außer den baurechtlich vorgeschriebenen weitere Nachweise und Unterlagen verlangen:

- Fassadenabwicklung im M 1:100 mit angrenzender Bebauung
- Detaillierte Angaben der gewählten Materialien, z.B. Struktur-/ Farbmuster, Abmessungen der Einzelelemente in den Ansichtsplänen
- Bestand und Planung der Freiflächen (befestigte und unbefestigte Flächen, Gehölze)
- Textliche Erläuterungen
- Fotos, Fotomontagen
- Modelldarstellung

Die Unterlagen der ersten vier Positionen sind in der Regel erforderlich, die restlichen werden nur bei besonderer Bedeutung oder Schwierigkeit des Objektes benötigt.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung einschließlich der Sanierungsziele und der Rahmenplanung sind zu beachten.

Aufgrund von Art. 81 der Bayerischen Bauordnung erlässt die Stadt Ebern zum Erhalt und Schutz des historischen Stadtbildes und zur geordneten Weiterentwicklung der historischen Innenstadt in Abstimmung mit dem Landratsamt Haßberge, der Regierung von Unterfranken und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege folgende Gestaltungssatzung als örtliche Bauvorschrift.

Teil B: Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt im Bereich der historischen Innenstadt, bestehend aus den förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten S1, S2 und S3 (siehe Anlage 1). Sie betrifft die Errichtung, die Änderung, die Instandsetzung, die Unterhaltung und den Abbruch baulicher Anlagen und Werbeanlagen, auch soweit es sich um nach der Bayerischen Bauordnung verfahrensfreie Vorhaben handelt und ohne Rücksicht darauf, ob sie im Einzelnen unter Denkmalschutz stehen oder nicht. Die Satzung gilt auch für die Gestaltung von Freiflächen, Einfriedungen und Stützmauern.

§ 2 Grundsätze für die Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen

2.1 Die Änderung oder die Beseitigung von baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen mit geschichtlichem, kunst- oder kulturgeschichtlichem Wert ist unzulässig. Dies gilt besonders hinsichtlich der alten Mauern, Türme, Tore, Gebäude und Fassaden, sowie für Tür- und Fensterfassungen, alte Holzfachwerke, Haus- bzw. Balkenmaleisen, Inschriften u. a., ergänzend sind hier die Regelungen des Bayer. Denkmalschutzgesetzes zu beachten (www.blfd.bayern.de/blfd). Sämtliche Maßnahmen sind erlaubnispflichtig nach Art. 6 Bayer. Denkmalschutzgesetz, da die historische Innenstadt als Ensemble unter Schutz steht.

2.2 Bauliche Maßnahmen aller Art sind nach Form, Maßstab, Konstruktion, Material, Farbe und Gestaltung so auszuführen, dass das vorhandene Stadt- und Straßenbild bzw. das nach Art. 1 Abs. 3 Bayer. Denkmalschutzgesetz geschützte Ensemble erhalten, aufgenommen bzw. wiederhergestellt wird.



2.3 Neubauten dürfen die vorgegebene gestalterische Einheit nicht beeinträchtigen. Sie sind grundsätzlich auf die Bereiche gemäß baulich-räumlichem Konzept aus den vorbereitenden Untersuchungen zu begrenzen (siehe Bebauungsplan für S1 und S2). Für Neubauten innerhalb des Gesamtensembles kann auch die Wiederherstellung des überlieferten Erscheinungsbildes gefördert werden.

§ 3 Baukörper

3.1 Hauptgebäude in den quasi geschlossen bebauten Straßenzügen sind in Grundfläche, Volumen, Stellung, Fassade sowie bezüglich Dachform und -neigung den benachbarten Gebäuden bzw. der ursprünglich vorhandenen Situation anzupassen. Die Gebäude sollen i. d. R. frei stehen, mit geringem Abstand von der seitlichen Grundstücksgrenze. Das unmittelbare Anbauen an die Grenze kann zugelassen werden, wenn dabei gleichzeitig die gestalterische Einheit des jeweiligen Einzelgebäudes in Bezug auf Gebäudehöhe, Dachgestaltung, Fassadengliederung gewahrt bleibt. Gebäude aneinandergrenzender Grundstücke dürfen gestalterisch nicht zu einem Gebäude bzw. zu einer Fassade zusammengefasst werden.

3.2 Gebäude auf den hinteren Grundstücksbereichen sind insbesondere an der Westseite des Marktplatzes, an der Nordwestseite des Straßenzuges Kapellenstraße / Ritter-von-Schmitt-Straße / Neubrückentorstraße sowie an der Süd-Westseite des Straßenzuges Untergasse / Hirtengasse der dort vorhandenen Gebäudestruktur der Nebengebäude in Volumen, Plastizität, Stellung, Material sowie Dachform und Dachneigung anzupassen.

3.3 Neue Baukörper müssen die charakteristische Raumkante der historischen Innenstadt aufnehmen. Sämtliche Bauten dürfen nicht durch Vor- oder Rücksprünge zergliedert sein, sondern müssen als kompakter Baukörper ausgebildet sein.

3.4 Bei Umbau, Wiederaufbau oder bei Ausfüllung von Baulücken haben sich die Baukörper in die vorhandene Stellung der Nachbargebäude (Firstlinie, Giebelstellung, etc.) sowie in die Bauflucht einzufügen. Die für

den innerstädtischen Bereich typischen Raumkanten sind zu erhalten.

3.5 Anbauten und Nebengebäude müssen sich grundsätzlich dem Hauptbau unterordnen, d. h. ihr First muss mind. 0,50 m unterhalb der Firstlinie des Hauptbaus sitzen. Das nachträgliche Anfügen von Balkonen, Loggien, Wintergärten, Freisitzen u. Ä. an historischen Gebäuden oder im Ensemble ist dann zulässig, wenn sie vom Straßenraum her nicht einsehbar sind. Balkonkonstruktionen über Eck sind nicht erlaubt. Anbauten in Verlängerung des bestehenden Hauptgebäudes mit gleicher Firstrichtung sind zulässig. Das Zusammenziehen benachbarter Einzelbaukörper in der Straßenfront oder im Dach ist nicht erlaubt. Bei der Umnutzung von Gebäuden sollte das ursprüngliche Bauvolumen beibehalten werden. Bei der Umnutzung historischer Nebengebäude soll der ursprüngliche Charakter bezüglich Bauvolumen, Proportion und Fassadengestaltung erhalten bleiben (z. B. bei Wohnraum in Scheunen oder Garagen in kleineren Nebengebäuden).





- 3.6 Überdachte Freisitze können als tragende Holzständerkonstruktion oder in schlanker Stahlkonstruktion ausgeführt werden.
- 3.7 Garagentore dürfen eine Höhe und eine Breite von je 2,80 m nicht überschreiten. Bei Mehrfachgaragen muss ein Zwischenpfeiler von mindestens 25 cm vorhanden sein.
- 3.8 Mülltonnen und Müllcontainer müssen an gesicherten, von öffentlicher Fläche nicht einsehbaren Standorten, im privaten Bereich untergebracht werden (Wand-, Heckennischen, Rankgerüste).
- 3.9 Bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländehöhe nicht verändert werden. Die Höhe der Sockel bzw. Kellergeschosse ist an den Bestand anzupassen.
- 3.10 Soweit es die Bayerische Bauordnung zulässt, ist anzustreben, dass das unmittelbare Anbauen an die Grenze der Grundstücke ermöglicht wird.
- 3.11 Geschoss- und Sockelhöhe werden durch die Gebäude der unmittelbaren Umgebung bestimmt. In Zweifelsfällen ist die Traufhöhe maßgebend.

§ 4 Dächer

- 4.1 Die Dachlandschaft der Altstadt ist aus allen Blickrichtungen zu erhalten, wiederherzustellen oder aufzunehmen.
- 4.2 Dächer sind als symmetrische Steildächer (Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdach) mit Aufschieblingen auszubilden. Die typische Dachneigung soll 40° – 60° betragen. Flachdächer sind nur für Gebäude zulässig, die von den Straßen und von den Grundstücksrückseiten nicht einzusehen sind. Anbauten an das Hauptgebäude müssen die gleiche Gestaltung und Eindeckung besitzen.
- 4.3 Nebengebäude müssen ebenfalls ein Steildach, wie das Hauptgebäude, mit 40° – 60° Neigung aufweisen. Nebengebäude bis zu 8,0 m Breite dürfen auch mit einem flacher geneigten Pultdach (30° Neigung) abgedeckt sein. Bestehende Flachdächer dürfen bis zu einer Größe von 15 m^2 als Terrasse genutzt werden.
- 4.4 Die Dacheindeckung muss in naturfarbig unglasierten roten oder rotbraunen Tonziegeln erfolgen. Nach vorheriger Bemusterung und Zustimmung im Einzelfall können auch matt engobierte rote oder rotbraune Ziegel verwendet werden. Schiefereindeckungen sind ebenso zulässig.
- 4.5 Bei kleineren, untergeordneten Bauteilen, welche vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind, können ausnahmsweise Eindeckungen mit handwerklich erstellten Blecheindeckung bzw. Glas zugelassen werden, wenn eine andere Bedachung zu Baukörpern führen würde, die gestalterisch unerwünscht wären. Denkmalpflegerische Gesichtspunkte dürfen dem nicht entgegenstehen. Luken zum Ein- und Ausstieg sind zulässig, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.



4.6 Die Dächer sind an Traufe und Giebel mit einem knappen Dachüberstand, im Bereich des Ortgang mit max. 20 cm und traufseitig mit max. 30 cm auszubilden. Die Dachkonstruktion sitzt unmittelbar, ohne Kniestock, auf der oberen Decke des Gebäudes. Die sichtbaren Holzteile des Dachabschlusses sind im Farbanstrich auf die übrige Fassade und das Dach abzustimmen. Kunststoffverkleidungen an Traufe und Ortgang sind unzulässig.

§ 5 Dachaufbauten und Vordächer

5.1 Zur Nutzung des Dachraumes sind Dachgauben in Form von Einzelgauben zulässig. Sie sind als Element des Daches in Material und Farbe an die umgebende Dachfläche anzupassen, zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Dacheinschnitte sind zulässig, wenn diese vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind. Historische Dachaufbauten sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

5.2 Zulässig sind Schlep-, Walm-, stehende Gauben und Zwerchhäuser. Der seitliche Abstand der Gauben voneinander bzw. vom First soll mindestens der Breite bzw. der Höhe einer Einzelgaube entsprechen. Die Gauben müssen in Lage und Größe auf die Proportionen des Hauptdaches abgestimmt werden. So darf die Gesamtlänge der Gauben max. 1/3 der Trauflänge des Daches betragen.

5.3 Die Fenstergröße der Dachgauben muss deutlich kleiner als die der Fassade sein; die Außenbreite der Gauben darf 1,30 m nicht überschreiten. Der Abstand untereinander muss mindestens ein Sparrenfeld betragen, zu First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m. Das Zwerchhaus darf höchstens vier Sparrenfelder und max. 3,50 m breit sein. Der First des Giebels muss jeweils mindestens 0,50 m unter dem First sowie über der Traufe des Haupthauses liegen.



- 5.4 Dachrinnen, Verwahrungen und Fallrohre sind in handwerklicher Verarbeitung mit dem üblichen Material (Kupfer, Zink) auszuführen oder müssen in einer dem Dach bzw. der Fassade angepassten, zurückhaltenden Farbe gestrichen werden.
- 5.5 Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind nur an Gebäuden in vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Dachflächen zulässig.
- 5.6 Die Errichtung von Kollektoren zur Stromerzeugung (Photovoltaik) ist nicht gestattet.
- 5.7 Der Aufbau von solarthermischen Kollektoren (Brauch- und Heizwassererhitzung) kann unter folgenden Voraussetzungen grundsätzlich gestattet werden:
- Der Standort ist nicht auf einem Einzeldenkmal vorgesehen.
 - Die Errichtung erfolgt auf der Dachfläche eines Nebengebäudes oder innerhalb eines Grundstückes ebenerdig mit Ständern. Sofern keine Nebengebäude oder geeignete Freibereiche auf dem Grundstück vorhanden sind, ist auch die Anbringung auf dem Hauptgebäude möglich.
 - Die Anlage ist vom öffentlichen Straßenraum aus nicht oder nur geringfügig einsehbar.
 - Anlagen auf Dachflächen sind nach Möglichkeit in die Dachhaut zu integrieren und nicht aufzuständern.
 - Die Module sind mit einem hohen Wirkungsgrad zu wählen, um die erforderliche Fläche möglichst gering zu halten.
- 5.8 Kamine müssen am First oder in Firstnähe aus dem Dach stoßen. Kaminabzüge an Außenwänden als sichtbarer Mauervorsprung sind nicht erlaubt. Zulässig sind verputzte, mit Naturschiefer oder Holzschindeln verkleidete sowie mit Sichtmauerwerk (Ziegel max. 2 DF) aufgemauerte Kamine. Edelstahlkamine sind nur im vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbaren Bereich zulässig. LAS-Systeme von Brennwertthermen sind, soweit sie über Dach geführt werden, in Dachfarbe herzustellen und müssen wie Kamine in Firstnähe austreten.
- 5.9 Dachantennen und Satellitenschüsseln müssen bei traufständigen Gebäuden 2,0 m, bei giebelständigen Gebäuden 5,0 m Abstand zur Straßenfassade aufweisen. Antennenanlagen oder Sat-Anlagen sind nur im vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbaren Bereich zulässig. Ist dies aus technischen Gründen nicht möglich, sind diese in die Dachfläche zu integrieren oder zumindest farblich der Dachfläche anzugleichen. Werden bereits errichtete Satellitenschüsseln oder Antennen, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, versetzt, kann durch die Stadt Ebern ein Zuschuss gemäß den Fördersätzen des kommunalen Förderprogramms gewährt werden.
- 5.10 Die energetische Ertüchtigung der Decken gegen unbeheizte Dachräume und Dächer ist grundsätzlich möglich. Zu bevorzugen ist eine waagrechte Dämmung gegen das nicht beheizte Dachgeschoss. Bei zu Wohnzwecken genutzten Dachgeschossen ist nur eine Zwischensparrendämmung und keine Aufsparrendämmung zulässig. Konstruktive Dämmungen, die gleichzeitig als Unterdach dienen, sind als Aufdachsystem bis 8 cm Gesamtstärke gestattet.
- 5.11 Vordächer sind bevorzugt als Pult- oder Walmdach auszubilden. Sie sind auf eine maximale Auslagerung von 1,0 m zu beschränken und sollen von den Gebäudeecken mindestens 0,50 m und untereinander auf derselben Fassadenseite mindestens 0,30 m Abstand einhalten. Als Eindeckung können Dachziegel verwenden

det werden. Glasvordächer ohne sichtbare oder mit filigraner Tragkonstruktion sind zulässig. Kleinere Vordächer bis zu 8 m² Größe können mit einer Flachglaseindeckung ausgestattet werden. Horizontale Vor- und Kargdächer in Beton oder umlaufende Kargplatten sind nicht gestattet. Wellplatten, Blecheindeckungen, Plexiglas, Acryl oder Doppelstegplatten aus transparenten Materialien sind unzulässig. In Ebern sind Vordächer normalerweise nicht ortstypisch.

§ 6 Fassaden, Außenwände, Putzoberflächen und Anstriche

6.1 Die Fassaden müssen eine abgeschlossene gestalterische Einheit bilden. Diese Einheit darf nicht durch die Überbetonung eines gestalterischen Einzelelementes (Farbe, Bemalung, Material, Gliederung, Konstruktion) gestört werden.



6.2 Vorhandene Fassadengliederungen wie Gesimse, Pilaster, Lisenen, Ornamentbänder, Brüstungsfelder, Erker usw. sind zu erhalten und wiederherzustellen. Die typische Zonierung der Fassade in Sockel / Erdgeschoss, Obergeschoss, Dach / Giebel darf nicht durch Verwendung untypischer Materialien bzw. durch Überbetonung einzelner Bereiche zerstört werden. Die Geschosse müssen zueinander klare Bezüge aufweisen. Massive Natursteinsockel dürfen weder verputzt, noch verkleidet werden. Auch in der Erdgeschosszone (im Geschäftsbereich) müssen die tragenden Konstruktionselemente sichtbar bleiben (Mindestbreite 30 cm). Die Fassadengestaltung von Doppelhäusern muss einheitlich bzw. aufeinander abgestimmt sein. Vorhandenes Fachwerk darf nur verändert werden, wenn sich dadurch kein Nachteil für die Gesamtgestaltung bzw. das Gesamterscheinungsbild der Fassade ergibt.

6.3 Fassaden sind verputzt, als Sichtfachwerk oder in Naturstein zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die farbliche Gestaltung der Fassade ist auf das Einzelgebäude und auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Außenputze sind in traditioneller, geschiebter Verarbeitung aufzubringen. Neue Putzanstriche müssen mit Mineralfarbe ausgeführt werden. Vor der Genehmigung bzw. Zustimmung können Farb- oder Putzproben verlangt werden.

6.4 Verputztes oder verkleidetes Fachwerk darf nur freigelegt werden, wenn es historisch begründet ist und dabei ein einheitliches Gestaltungsbild erreicht wird. Die Wiederherstellung hat nach den Regeln einer guten Handwerksarbeit zu erfolgen.

6.5 Gliederungselemente ohne Bezug zur Konstruktion sind nicht erlaubt (z. B. Fachwerkattrappen, Zierputze etc.). Vor- bzw. Rücksprünge sind nur für Gesimse sowie Tür-, Fenster- und Torgewände zulässig. Historisch begründete Mauerauskragungen müssen bei Umbauten erhalten bleiben bzw. wiederhergestellt werden.

6.6 Energetische Sanierungen sind unter Rücksichtnahme auf die äußere Gestaltung möglich. Zu bevorzugen sind Innenwanddämmungen aus Schilf, Holzfaserplatten oder mineralisch gebundene Dämmplatten. Außendämmungen sind nur mit mineralischem Wärmedämmputz mit einem historischen gescheibten Kalkdeckputz zulässig. Die Ausbildung von Fensterecken, Wandecken und unteren und oberen Abschlüssen ist ohne Putzkantenprofile leicht gerundet auszuführen.

6.7 Für Bauwerke, die etwa nach 1900 errichtet wurden, können auch Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) verwendet werden. Die mögliche Dämmstärke des WDVS ist immer im Einzelfall mit der Stadt Ebern abzusprechen. Die Oberfläche des WDVS ist als fein gescheibter Oberputz mit einem



mineralischen Anstrich oder mit eingefärbtem mineralischen Oberputz, jeweils bis 1,0 mm Korngröße, herzustellen. Auf Sockelschienen und Richtwinkel ist zu verzichten, Kanten an Gebäudeecken oder Fensterlaibungen sind ohne Kantenschutzwinkel, leicht gerundet, auszuführen. Der Flächenversatz zwischen WDVS und Sockel ist bis zu 8 cm zulässig. Die Wärmedämmung kann auch unter einer Holzkonstruktion erfolgen.

§ 7 Türen und Tore

7.1 Vorhandene traditionelle Türen und Tore an Gebäuden und Grundstückseinfahrten sind zu erhalten. Neue Türen und Tore müssen sich in Form, Größe, Material und Gestaltung dem gesamten Gebäude anpassen.

7.2 Holztore müssen aus europäischem Massivholz hergestellt werden. Stahlrahmenkonstruktionen mit massiver Holzbrettverschalung oder Schmiedeeisenkonstruktionen sind ebenso erlaubt. Tore müssen grundsätzlich als zweiflügelige Dreh- oder Schiebetore ausgeführt werden. Bei Nebengebäuden dürfen diese max. 2,80 m breit und 2,50 m hoch sein (z. B. Garagen). Tore von Scheunen oder landwirtschaftlichen Gerätehallen dürfen auch größer sein.

7.3 Bei den großen Toreinfahrten ist die traditionelle Teilung in zwei Flügel beizubehalten. Separate Oberlichter über Eingangstüren sind zu erhalten.

7.4 Erdgeschosse von Hauptgebäuden dürfen nicht als Garagengeschosse ausgebildet werden. Garagen sind in Nebengebäuden unterzubringen. Garagentore an der Straßenfront sind als Holztore auszubilden.



§ 8 Fenster

8.1 Fenster und ihre Unterteilungen müssen in Größe, Maßverhältnis, Material und Gestaltung dem gesamten Baukörper angepasst sein. Grundsätzlich sollen mit Ausnahme von Neubauten Zwei-Flügel-Konstruktionen angewandt werden. Das traditionell stehende Format und die traditionell kleinteilige Fensterteilung (Stock- oder Sprossenteilung) sind zu erhalten, wiederherzustellen oder aufzunehmen. Fenster und Öffnungen müssen in Größe und Format zu einer rhythmischen Fassadengliederung führen. Der Anteil der Wandfläche muss gegenüber der Fensterfläche überwiegen. Die Wandöffnungen sind mit einem Mindestabstand von je 90 cm zu den Gebäudeecken anzuordnen. Die Zusammenfassung von Öffnungen zu Fensterbändern ist nicht erlaubt. Doppelfenster müssen eine Pfostenbreite von mindestens 14 cm aufweisen.

8.2 Die Fenster sind in einheitlichen Größen, stets in Hochformat auszuführen. Die Anzahl der Fensterformate muss auf wenige Formen beschränkt werden. Die Ausführung von Kastenfenstern ist zu bevorzugen. Sofern es dem historischen Erscheinungsbild der Fenster näher kommt, sind auch aufgesetzte Sprossen innen und außen (Wiener Sprossen) oder Bleistreifen möglich. Bei dieser Ausführung ist bei Isolierglasscheiben zwingend ein farbig angepasster Zwischensteg auszuführen.



- 8.3 Drehkipplflügel sind zulässig, wenn gewährleistet ist, dass die einzelnen Flügel gesondert zu bewegen sind. Nicht verwendet werden sollen Fenster, die eine Flügel- oder Sprossenteilung vortäuschen (z. B. einflügelige Drehkippenster mit Sprossen- bzw. Stockteilung). Zulässig ist, dass bei Verbundfenstern die innere Scheibe ohne Teilung ausgebildet wird.
- 8.4 Fenster und Türen in Gebäuden, die vor 1945 erbaut wurden, sind nur in europäischem Massivholz (Fichte, Kiefer, Eiche usw.) anzufertigen. Fenster dürfen naturbelassen, hell (beige-grau) oder weiß ausgeführt werden. Als Fensterverglasung muss Klarglas verwendet werden, es sei denn, eine andere Verglasung ist am Gebäude historisch nachweisbar. Glasbausteine sind nicht zulässig. In Gebäuden mit Baujahr 1945 und jünger dürfen auch Kunststofffenster, Holz-Aluminiumfenster oder Aluminium-Fenster mit schmalen Profil eingebaut werden. Voraussetzung für die Genehmigung ist eine Detailzeichnung. Bei Fenstern und Fenstertüren mit Stulpausbildung darf bei allen Fensterkonstruktionsarten eine Stulpbreite von 120 mm nicht überschritten werden. Rahmen und Flügelprofile sind so schmal wie möglich auszubilden.
- 8.5 Fensterflächen dürfen nicht durch Anstreichen, Bekleben oder Verstellen mit Platten geschlossen oder verkleinert werden.
- 8.6 Fensterbänke und Schwellen an Türen sind als Steinbänke oder Holzbänke auszubilden. Das Material von Gewänden muss sich dem Gebäude anpassen: Naturstein bei Massivwänden, Holz bei Fachwerkgebäuden. Putzfaschen dürfen in einer Breite von höchstens 10 bis 15 cm ausgeführt werden. Sind nach den Festlegungen nach Absatz 8.3 Metall- oder Kunststofffenster zulässig, können auch Aluminiumfensterbänke in Fensterfarbe eingebaut werden. Kunststofffensterbänke sind unzulässig.

§ 9 Schau- und Ladenfenster

9.1 Schau- und Ladenfenster müssen sich in Form, Größe, Material und Gestaltung dem gesamten Baukörper anpassen. Sie sind nur im Erdgeschoss zulässig.

9.2 Ladenfenster dürfen größer sein als die Öffnungen der Obergeschosse, müssen jedoch so in der Wandfläche sitzen, dass eine zusammenhängende Fassade entsteht bzw. bewahrt bleibt. Sie dürfen eine Einzelbreite von



2,0 m nicht überschreiten und müssen mit 24 cm starken Mauerpfeilern voneinander getrennt sein. Alternativ ist die Fenstergliederung mit stehenden Holzpfosten zu unterteilen. Die Verglasung der Schaufenster darf mit der Fassade nicht bündig abschließen (Laibungstiefe mindestens 10 cm). Schau- und Fensterkonstruktionen sind grundsätzlich der Stadt Ebern zur Genehmigung vorzulegen.

9.3 Das völlige Aufreißen der Gebäudefront ist untersagt. Bei der Anlage von Schaufenstern in alten Gebäuden sind die vorhandenen konstruktiven Teile und die Gliederungselemente



der Fassade zu erhalten. Zulässig ist z.B. die vertikale Verlängerung eines vorhandenen Fensters bis auf die Fußbodenhöhe bzw. auf die Höhe des Außensockels. Vorhandene Fenstergewände bzw. Fensterbänke sollen entsprechend ergänzt werden.

§ 10 Fensterläden, Rollläden, Jalousien

- 10.1 Die vorhandenen Fensterläden sind zu erhalten. Bei neuen Gebäuden sind Fensterläden gegenüber dem Einbau von Rollläden der Vorzug zu geben.
- 10.2 Fensterläden sollen in Holz mit Einschubleisten oder als Jalousieläden ausgeführt werden. Bei Gebäuden, die nach 1945 errichtet wurden, sind verdeckte Beschattungssysteme und Rollläden möglich.
- 10.3 Rollläden und Jalousien sowie die dazu notwendigen Kästen dürfen nicht über den Außenputz vorstehen. Rollläden dürfen in geöffnetem Zustand nicht sichtbar sein. Vorhandene Natursteinstürze und -gewände sollen erhalten werden.
- 10.4 Die Farbe von Rollläden, Fensterläden und Jalousien hat sich der übrigen Fassade anzupassen. Grelle Farben und unharmonisch wirkende Materialien sind nicht gestattet.



§ 11 Sonnenschirme, Markisen und Möblierung

- 11.1 Markisen müssen sich in Größe, Form und Farbe in die Fassade und ihre Gliederung einfügen. Sie sind entsprechend der Schaufensterbreiten zu unterteilen. Es sind helle, freundliche Stoffe zulässig. Markisen dürfen nicht aus glänzenden Materialien hergestellt sein. Eine Abstimmung mit der Fassadenfarbe ist vorzunehmen. Werbeaufschriften, außer Eigenwerbung, sind nicht erlaubt. Fassadenelemente wie Gesimse, Gewändelaibungen oder andere historische Bauteile dürfen nicht verdeckt werden. Zulässig ist eine Auskragung von höchstens 1,20 m in den öffentlichen Raum. Straßenrechtliche Bestimmungen sind gesondert zu beachten.



- 11.2 Sonnenschirme für temporäre Beschattung sind in hellen oder einheitlich dunklen Farben zulässig. Die Schirme sind vor dem erstmaligen Aufstellen durch die Stadt Ebern genehmigen zu lassen. Sie dürfen seitliche Aufdrucke für Werbezwecke tragen. Die Schirme im öffentlichen Straßenraum müssen jedoch für jedes Geschäft und jeden Gastronomiebetrieb einheitlich gestaltet sein.

11.3 Für Tische, Stühle oder Bänke im gastronomischen Außenbereich müssen die Materialien Metall, Holz oder Stein verwendet werden. Kombinationen mit diesen Materialien dürfen in einfacher Ausführung verwendet werden. Straßenrechtliche Bestimmungen gelten darüber hinaus. Bierstischgarnituren sind nur vorübergehend (bei Festen o. ä.) zulässig.

11.4 Vordächer und Markisen sollen von den Gebäudeecken mindestens 0,50 m und untereinander auf derselben Fassade mindestens 0,30 m Abstand einhalten.

§ 12 Treppen

12.1 Vorhandene äußere Freitreppen sind zu erhalten. Neue Treppen müssen sich in Form und Gestaltung dem übrigen Gebäude, insbesondere der Sockelzone anpassen.

12.2 Als Material soll vorwiegend der ortstypische Sandstein, der Muschelkalk oder



Granit gelb als Blockstufen verwendet werden. Alternativ sind auch Betonwerksteinstufen in Sand- oder Muschelkalkoptik mit speziellen Vorsatzschalen zulässig.

12.3 Die Gestaltung des Geländers ist in einfacher Ausführung (z. B. Eisenrohr - Massivstab als Ober- und Untergurt mit Handlauf) auszuführen. Die Oberfläche soll dunkelfarbig oder schwarz gestrichen werden. (Walzblanke Edelstahlhandläufe und Füllungen aus Edelstahl sind zulässig. Die Enden sind abzurunden oder nach unten zu ziehen.)

§ 13 Unbebaute Grundstücksflächen, Grünflächen und Bepflanzung

13.1 Die unbebauten Grundstücksflächen sind besonders in den vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Teilen als Grünflächen bzw. gärtnerisch anzulegen. Dabei ist ein standortgerechter Bewuchs aus einheimischen laubtragenden Sträuchern, Gehölzen und Pflanzen (keine Nadelhölzer, Koniferen usw.) vorzusehen.

13.2 In Vorgärten und an seitlichen Gebäudefluchten sollen Möglichkeiten zur Begrünung der Gebäudefassaden vorgesehen werden.

13.3 Vom öffentlichen Straßenraum einsehbare, befestigte Flächen sollen innerhalb des Mauerberings gepflastert werden. Dabei sind ortsübliche Pflasterungen aus Naturstein (Muschelkalk oder Granit) zu verwenden. Betonwerksteinpflaster mit Natursteinvorsatzschale in Sandstein oder Muschelkalkoptik ist nach Bemusterung durch die Stadt Ebern erlaubt. Nicht zulässig ist die großflächige Verwendung von Asphalt oder grauen Betonpflasterbelägen. Größere Stellplätze



oder befestigte Flächen sind durch Bepflanzungen zu gliedern.

13.4 In den Gärten an der östlichen und westlichen Stadtmauer ist die Errichtung von Schuppen und Nebengebäuden nicht zulässig. Zulässig sind kleine Gartenhäuschen mit max. 10 m² Grundfläche in Holz- oder Natursteinbauweise mit Steildach und Ziegeleindeckung, Blecheindeckung mit handwerklicher Stehfalzeindeckung oder Schieferschindeln. Wände sind in Holzschalung natur oder lasiert, Putzoberflächen fein gescheibt und gestrichen auszuführen. Im Übrigen sind die Festsetzungen im Bebauungsplan „S1 - westlicher Marktplatz“ und „S2 - östlicher Marktplatz“ zu beachten.



13.5 Die Grün- und Freianlagen vor der Stadtmauer sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

§ 14 Einfriedungen

14.1 Die denkmalgeschützte Stadtmauer und ihre historischen Anbauten sind zu erhalten.

14.2 Grundstückseinfriedungen zwischen Gebäuden und öffentlicher Verkehrsfläche haben sich in Material, Form und Farbe der traditionellen ortsüblichen Gestaltung bzw. der unmittelbar angrenzenden Bebauung anzupassen.

14.3 Die Ausführung von Einfriedungen soll als ortsüblicher Staketen- oder schlichter Metallgitterzaun mit oder ohne Mauersockel bzw. Mauerpfeiler, als massive Mauer in glattem Sandstein oder verputzt erfolgen. Einfriedungen können auch als Hecken ausgebildet werden.



§ 15 Werbeanlagen und Beleuchtung

15.1 Werbeanlagen haben sich nach Anzahl, Größe, Art und Form den übrigen Gebäuden und dem Stadtbild anzupassen. Sie dürfen an der Fassade nicht dominieren und wichtige Gliederungs- und Gestaltungselemente der Fassade nicht überdecken bzw. in ihrer Wirkung beeinträchtigen. Sie sind nur im Erdgeschoss und ausnahmsweise im Bereich der Brüstung des ersten Obergeschosses zulässig, wenn die Besonderheit der Fassadengliederung dieses erfordert und dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.

Zulässig sind:

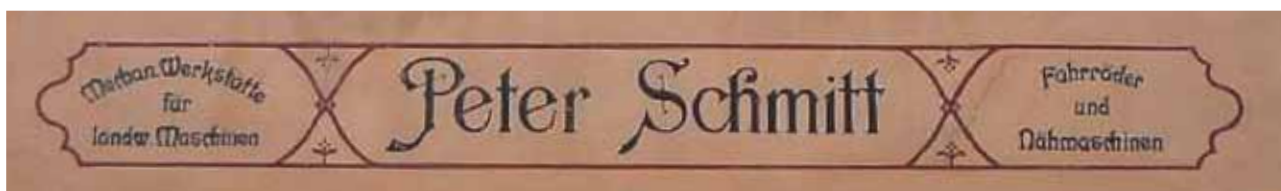
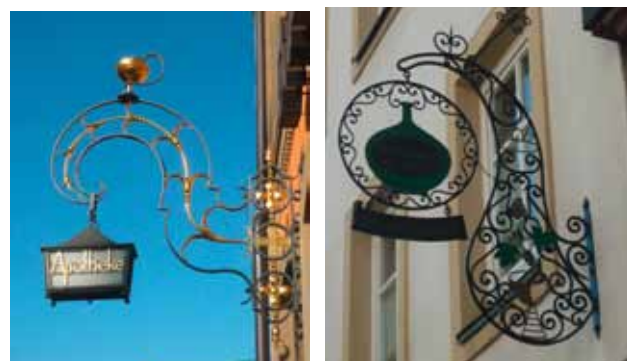
- Zunftzeichen sowie handwerklich gestaltete Ausleger (kunsthistorisch oder modern)
- aufgemalte Schriftzüge oder
- aufgesetzte Einzelbuchstaben mit einer Höhe bis 45 cm

15.2 Eine Häufung von Werbeanlagen an einem Gebäude ist nicht gestattet. Bestehen mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude, so sollen diese einheitlich gestaltet werden.

15.3 Werbeausleger dürfen inklusive Befestigung bis 1,20 m auskragen. Senkrechte Werbeanlagen sind möglich.

15.4 Werbeanlagen sind parallel zur Gebäudefront anzubringen und dürfen nicht mehr als 25 cm über die Außenwände hervortreten.

15.5 Lichtwerbung mit farbigem Licht ist innerhalb des Mauerberings nicht gestattet. Zulässig ist indirekte Beleuchtung und sog. Schattenschrift in warmen, gedämpftem Licht.



Zur Beleuchtung der Werbeanlagen dürfen Einzelleuchten (z. B. Punktstrahler) verwendet werden. Die Lichtfarbe soll einen hellen, warmen Farbton aufweisen.

Nicht zulässig sind Leuchtkästen über 1,50 m Länge, kalte und grelle Beleuchtung sowie laufende Leuchtschrift. Beleuchtete Buchstaben sind möglich.



15.6 Die Schriftzüge sollen in einfacher Schrift ausgeführt werden (z. B. als Einzelbuchstaben oder als Schrift direkt auf dem Putz), deren Größe auf die Fassade abzustimmen ist.

15.7 Industrielle Serienreklame ist innerhalb des Mauerberings nicht gestattet. Erwünscht sind Ausleger, deren Art und Größe mit der Baugenehmigungsbehörde und der Stadt Ebern abzustimmen ist.

§ 16 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Gestaltungssatzung können Abweichungen im Rahmen des Art. 63 Abs. 1 und 3 Bayerische Bauordnung von der unteren Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Ebern gewährt werden, wenn eine Beeinträchtigung des historischen Bildes der Altstadt nicht zu befürchten ist.

§ 17 Ordnungswidrigkeiten

Vorsätzliche oder fahrlässige Verstöße gegen die in den §§ 1 bis 15 festgelegten Bauvorschriften können gemäß Art. 79 Abs. 1 Ziffer 1 Bayerische Bauordnung als Ordnungswidrigkeiten mit einem Bußgeld von bis zu 500.000 € geahndet werden.

Vorsätzlich oder fahrlässig handelt wer z. B.:

1. Bauliche Anlagen entgegen den Gestaltungsgrundsätzen errichtet, ändert oder instand setzt.
2. Eine Werbeanlage entgegen den Gestaltungsgrundsätzen errichtet, ändert, instand setzt oder beseitigt.
3. Markisen, Sonnenschirme oder einen Sonnenschutz entgegen den Gestaltungsgrundsätzen anbringt oder aufstellt.

4. Möblierung im gastronomischen Außenbereich entgegen den Gestaltungsgrundsätzen aufstellt.
5. Grünflächen entgegen den Gestaltungsgrundsätzen bebaut.
6. Freiflächen oder Grünflächen entgegen den Gestaltungsgrundsätzen gestaltet, befestigt oder bepflanzt.

§ 18 Inkrafttreten

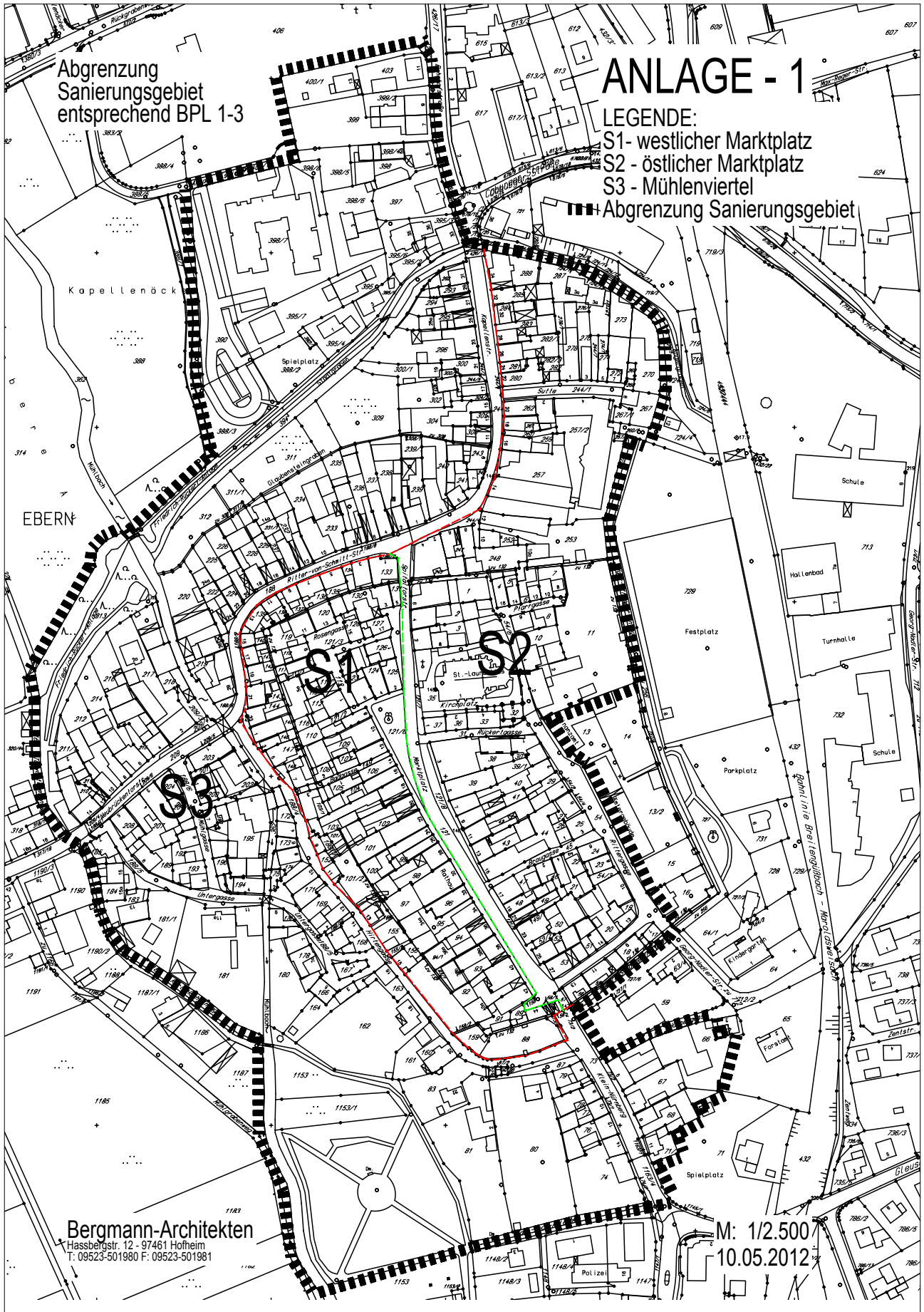
Diese Satzung tritt einen Tag nach Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 04.08.1997 in der Fassung vom 22.12.2005 außer Kraft.

Ebern den, 1. März 2013



Robert Herrmann
1. Bürgermeister

Teil C: Anhang



Ebern

