

Amtliche Bekanntmachung

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein hat in seiner Sitzung am 23.05.2022 folgende Neufassung der Gestaltungssatzung für die Sanierungsgebiete „Altstadt“ und „Bahnhofstraße – Gründerzeitviertel“ beschlossen:

Gestaltungssatzung Bad Staffelstein

Inhaltsverzeichnis

- I. Präambel und Generalklausel
- II. Geltungsbereich
 - § 1 Räumlicher Geltungsbereich
 - § 2 Sachlicher Geltungsbereich
- III. Der Ort
 - § 3 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze (Dachlandschaft, Parzellenstruktur, Dichte und Höhe der Bebauung, Materialien, Freiräume, Stadtmauer)
- IV. Das Haus
 - § 4 Gestaltungsgrundsätze für Häuser
 - § 5 Außenwände und Fassaden
 - § 6 Dächer
 - § 7 Anbauten
 - § 8 Technische Anlagen
- V. Der Freiraum
 - § 9 Gestaltung der Freiräume
- VI. Schlussbestimmungen
 - § 10 Baurechtliche Beurteilung
 - § 11 Abweichungen
 - § 12 Unterlagen
 - § 13 Ordnungswidrigkeit
 - § 14 Inkrafttreten
- VII. Anlagen

Gestaltungssatzung der Stadt Bad Staffelstein für die städtebaulichen Sanierungsgebiet „Altstadt“ und „Bahnhofstraße – Gründerzeitviertel“ (Gestaltungssatzung)

Vom 23.Mai 2022

Auf Grund von Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art.81 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), erlässt die Stadt Bad Staffelstein folgende Satzung

I. Präambel und Generalklausel

Präambel

Ziel dieser Satzung ist es, das städtebauliche und baukulturelle Erbe der Altstadt und des Gründerzeitviertels von Bad Staffelstein in ihrem jeweiligen Charakter zu schützen und zu pflegen, sowie neue städtebauliche und bauliche Qualitäten zu fördern und zu entwickeln.

Diese Satzung soll nicht nur gestalterische Missgriffe verhindern, sondern auch zu einer positiven Gestaltungspflege beitragen, die den menschlichen Grundbedürfnissen nach Harmonie, Schönheit und Ordnung gerecht wird.

Alle Maßnahmen werden darüber hinaus bei der Umsetzung der Gestaltungssatzung so vorbereitet und durchgeführt, dass sie dem Grundsatz der Nachhaltigkeit verpflichtet sind. Schwerpunkt der 1999 erlassenen und 2019 neu gefassten Gestaltungssatzung ist, vorhandene Gestaltqualitäten zu sichern und Mängel Zug um Zug zu beseitigen. Mit der Novellierungen wurde einerseits auf Erfahrungen bei der Umsetzung der Gestaltungssatzung und auf technische, gestalterische und z.B. klimatische Entwicklungen reagiert, andererseits dem „neuen Bauen“ mehr Aufmerksamkeit geschenkt mit dem Ziel, an der Stadtstruktur weiter zu bauen und die Bau- und Architekturgeschichte der Stadt Bad Staffelstein fortzuschreiben.

Grundsätzlich soll diese Satzung Handlungs- und Rechtssicherheit fördern, den Behördenweg vereinfachen, sowie das Bauen erleichtern und beschleunigen.

Generalklausel

Das gewachsene Erscheinungsbild der Stadt in seiner unverwechselbaren Eigenart und Gestalt wird erhalten und geschützt, verbessert und weiterentwickelt. Das stadtbildprägende Baugesfüge wird bei allen baulichen Maßnahmen grundsätzlich berücksichtigt und zwar in Bezug auf Form, Maßstab, Material, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander sowie Farben. In Übereinstimmung mit der Umgebung kann grundsätzlich auch neues Bauen mit Elementen und Materialien zeitgenössischer Architektur gefördert werden.

Dabei werden im Einzelnen folgende Grundsätze beachtet:

- Notwendige Veränderungen orientieren sich am Bestand und am guten Beispiel; sie fügen sich in die umgebende Substanz und das Ortsbild ein.
- Vorhandene Gestaltungsmängel werden im Zuge baulicher Maßnahmen im Sinne dieser Satzung beseitigt.
- Gebäude mit von der Regel abweichenden Baustilen und landwirtschaftlich genutzte Gebäude werden entsprechend ihrer stilprägenden Besonderheiten behandelt bzw. stilgerecht verbessert.
- Neubauten und neue Bauteile sind als solche zu erkennen.
- Vorhandene historische Bausubstanz wird vorrangig erhalten.
- Bei allen Maßnahmen wird auf eine handwerkliche Ausführung bzw. auf entsprechende Qualitätsmerkmale geachtet.
- Handwerkskunst auch mit neuen Materialien und Techniken wird gefördert und weiter entwickelt.
- Für zukünftige funktionale Anforderungen und Techniken (z.B. Umwelttechnik, Medien) werden im Sinne dieser Satzung geeignete gestalterische Lösungen gesucht.
- Auf die Herstellung von Freiräumen sowie das Zusammenwirken zwischen Gebäude- und Freiraumgestaltung wird geachtet.

In begründbaren Fällen sind gemäß § 11 Abweichungen in Abstimmung mit der Stadt Bad Staffelstein und bei Bedarf auch mit dem Landratsamt Lichtenfels Abweichungen oder Befreiungen möglich.

Die Anforderungen der Denkmalpflege bleiben von den Festsetzungen dieser Satzung unberührt.

II. Geltungsbereich

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Altstadt einschließlich Stadtmauer und das Gründerzeitviertel einschließlich des im Lageplan gekennzeichneten Umgriffs um die historische Stadtanlage. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Diese Satzung gilt für alle baulichen Maßnahmen:

- für die genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige Errichtung, Änderung oder die Nutzungsänderung, Instandsetzung und Instandhaltung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen nach Art. 55 und 57 BayBO
- die Errichtung und Änderung von Werbeanlagen nach Art. 55 und 57 BayBO,
- für den anzeigepflichtigen und nicht anzeigepflichtigen Abbruch bzw. die Beseitigung
- von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen nach Art. 57 BayBO,
- die Gestaltung der privaten Freiflächen mit Mauern und Einfriedungen.

(2) Höherrangiges Recht wie Planungs- und Baurecht, Denkmalschutz und andere Bestimmungen bleiben von dieser Satzung unberührt. Rechtskräftige Bebauungspläne sind im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung nicht vorhanden.

(3) Das Ensemble „Altstadt“ und „Bahnhofstraße“ mit ihren Baudenkmalern nach Denkmalschutzgesetz sind in Lageplänen dargestellt (siehe Anlage Lagepläne „Altstadt Bad Staffelstein“ und „Bahnhofstraße Gründerzeitviertel“ im Maßstab 1:1.000) und Bestandteil der Satzung.

III. Der Ort (charakteristische Struktur)

§ 3 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

(1) Die gewachsene Struktur und Gestalt der Stadt Bad Staffelstein wird in ihrer unverwechselbaren Eigenart erhalten und gepflegt. Das historische Ortsbild bildet grundsätzlich den Maßstab für alle baulichen Entwicklungen: Sie orientieren sich in Proportionen, Materialien und Farben am positiven Bestand und der umgebenden Bausubstanz.

(2) Der einheitliche, geschichtlich überlieferte Gesamteindruck der **Dachlandschaft** wird erhalten. Bei baulichen Maßnahmen darf die Dachlandschaft in ihrer

Einheitlichkeit, Lebendigkeit und Geschlossenheit in Bezug auf Dachformen, maßstäbliche Gliederung, Material und Farbigkeit nicht beeinträchtigt werden. Ruhige, geschlossene Dachflächen ohne oder mit wenigen Einbauten und Aufbauten ergeben eine gute Einbindung in die Dachlandschaft. Der einheitliche geschlossene Gesamteindruck der historischen Dachlandschaft wird erhalten. Auf- und Einbauten fügen sich in Form, Maßstab und Farbe ein.

(3) Die vorhandene **Parzellenstruktur** wird in ihrer Auswirkung auf das Stadtbild, den Straßenraum und das Gebäude erhalten. Neue Bauten übernehmen die überlieferte Art der Gebäudestellung und Gebäudeform. Die historische Parzellenstruktur bleibt durch Gebäudeform, Gebäudestellungen sowie in den Freiräumen und Straßenräumen ablesbar.

(4) (**Dichte und Höhe der Bebauung**) Die Dichte der Bebauung orientiert sich grundsätzlich am Bestand. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 sollte nicht überschritten werden; wo sie im Bestand überschritten wird, wird eine Verringerung der baulichen Dichte durch Rückbau von Nebengebäuden angestrebt. Die Höhe der Bebauung orientiert sich an der umgebenden Bebauung, straßenbegleitende Hauptgebäude, Seitengebäude und rückwärtige Nebengebäude werden in Wand- und Dachflächen differenziert aufeinander abgestimmt. Die Dichte der Bebauung orientiert sich am Bestand und der Umgebung, dabei wird der Unterschied zwischen Haupt- und Nebengebäuden differenziert aufeinander abgestimmt.

(5) Die Prägung des Ortsbildes von Bad Staffelstein durch rote Tonziegel, Sandstein, Kalkstein, farbige und holzsichtige Balken und Bretter, feinkörnigen Filzputz und erdig-bunte Farben stellen die Leitlinie für die Materialauswahl (**Materialien**) dar.

(6) Straßen, Gassen, Plätze, Höfe, Gärten und Grünflächen sind als **Freiräume** einer Stadt wichtige Bestandteile des Ortsbildes und erhalten neben den Gebäuden eine erhöhte gestalterische Aufmerksamkeit.

(7) Die **Stadtmauer** und der anschließende ehemalige Stadtgraben umfassen die Altstadt fast vollständig. Auf ihre Gestaltung und Erlebbarkeit wird besonderer Wert gelegt.

IV. Das Haus

§ 4 Gestaltungsgrundsätze für Häuser

Die Gebäude haben in der Regel eine klare Grundform ohne Vor- und Rücksprünge und ein Sattel-, Walm- oder Mansarddach. Nebengebäude setzen sich deutlich vom Hauptgebäude ab. Die über die prägenden Jahrhunderte ortsübliche Verwendung und Verarbeitung von einfachen, natürlichen Baumaterialien wird beibehalten und für den Einsatz in der Sanierung und in Neubauten weiterentwickelt. Eine ablesbar nachvollziehbare und harmonische Kombination mit zeitgenössischen Baumaterialien im Sinne dieser Satzung ist nicht ausgeschlossen. Ortsübliche Konstruktionen und Materialkombinationen werden bevorzugt. Vorhandene historische Bauteile werden gesichert, nach Möglichkeit instandgesetzt und wiederverwendet.

§ 5 Außenwände und Fassaden

- (1) Die Fassaden erzeugen ein ruhiges, überwiegend geschlossenes Bild zum öffentlichen Raum. Wenn möglich bleibt Sichtfachwerk sichtbar oder wird freigelegt.
- (2) Hinsichtlich der zu verwendenden **Materialien** gilt folgendes:
 - a) Die Außenwände sind in der Regel feinkörnig verputzt, Verkleidungen werden nur an untergeordneten Bauteilen angebracht. Zugelassen sind feinkörniger Filzputz, Naturstein, Fachwerk mit verputzten Gefachen
 - b) Abweichend werden glatter Putz, Rauh- und Zierputze, Holzverschalungen, Ziegel- Sichtmauerwerk und Sichtbeton zugelassen
 - c) Nicht zugelassen sind Aluminium- und Kunststoffverschalungen, exotische Steine und tropische Hölzer, glänzender Edelstahl
- (3) Die Fassaden werden mit oder ohne **Sockel** ausgeführt.
 - a) Zugelassen sind fassadenbündig ausgeführte Putzsockel und massive Natursteinplatten
 - b) Abweichend zugelassen sind nicht fassadenbündige Sockel
 - c) Nicht zugelassen sind Fliesen, glänzende Bleche, polierte Steine, Kunststoffe
- (4) Die **Materialien** und **Farben** werden aufeinander und auf die Umgebung abgestimmt. Die Farbgebung erfolgt aus einer Farbfamilie oder in Kontrastfarben, Nebengebäude werden farblich abgesetzt. Farben werden vor Ausführung ausreichend groß bemustert.
 - a) Zugelassen sind erdig-bunte und helle Farben, Putz, Holz, Stahl, Klarglas, Naturstein
 - b) Abweichend zugelassen sind kräftige und graue Farben, Verbundkonstruktionen (z.B. Holz-Alu), Glasbausteine, farbige Beleuchtung
 - c) Nicht zugelassen sind glänzende und grellfarbige Farben und Materialien, tropische Hölzer; getönte, gewölbte, spiegelnde und stark strukturierte Gläser; Aluminiumfensterbretter, glänzender Edelstahl.
- (5) Die **Wandöffnungen** sind waagrecht und senkrecht geordnet und nach Proportion und Größe aufeinander abgestimmt. Sie werden so angeordnet, dass zwischen ihnen möglichst große zusammenhängende Wandflächen entstehen bzw. erhalten bleiben.
- (6) **Wandeinschnitte** sind untergeordnete Bereiche, die sich in die Gesamtfassade einfügen.
 - a) Zugelassen sind untergeordnete Wandeinschnitte, z.B. für Eingänge oder Loggien
 - b) Abweichend zugelassen sind Wandeinschnitte über Eck
 - c) Nicht zugelassen sind senkrechte Wandeinschnitte über mehr als ein Geschoss
- (7) Die Wandöffnungen für **Fenster** sind innerhalb einer Fassade überwiegend gleich groß bzw. aus einer Familie. Die Profile werden so schlank wie möglich ausgeführt.
 - a) Zugelassen sind Holzfenster in klar stehenden rechteckigen Formaten. Ab einer lichten Breite der Fensteröffnung von mehr als 75cm, bei **Fenstertüren** 120cm, werden die Fenster mit zwei konstruktiv mittig geteilten Drehflügeln hergestellt, Stulpbreite: max. 11 cm. Holzfenster werden mit Wetterschenkeln ausgeführt.
 - b) Abweichend zugelassen sind Metallfenster, Kunststofffenster, quadratische und runde Fenster, gegliederte Schaufenster, Fensterelemente
 - c) Nicht zugelassen sind Fenster mit innenliegenden Scheinteilungen, Fensterbretter aus Aluminium im Ensemble
- (8) **Türen** sind der Zugang zum Haus und ein zentrales Element in der Fassade; ihre Gestaltung erfordert besondere Aufmerksamkeit.

- a) Zugelassen sind Holztüren mit einer Breite von maximal 1,20m, breitere Türen werden zweiflügelig ausgeführt; Oberlichter und untergeordnete Glaseinschnitte
 - b) Abweichend zugelassen sind Glastüren, Stahltüren
 - c) Nicht zugelassen sind Aluminium- und Kunststofftüren
- (9) **Tore** sind meist die größten Öffnungen in einer Fassade oder Einfriedung; ihre Gestaltung erfordert besondere Aufmerksamkeit.
- a) Zugelassen sind Dreh- und Schiebetore aus Holz und Metall
 - b) Abweichend zugelassen sind Fall-, Sektional- und Schwingtore mit einer Breite bis 2,75m
 - c) Nicht zugelassen sind Schwing- und Sektionaltore mit einer Breite über 2,75m und Einzelelementen von mehr als 40 cm Höhe
- (10) **Schutzelemente** werden bevorzugt als Fensterläden ausgeführt.
- a) Zugelassen sind Klapp-, Fall- und Schiebeläden aus Holz und Metall
 - b) Abweichend zugelassen sind Markisen, Außenjalousien aus Metall, Holz oder Gewebe
 - c) Nicht zugelassen sind aufgebauete oder sichtbare Rollläden und -kästen, Überdecken von Fassadenelementen durch Markisen

§ 6 Dächer

- (1) Die ortsübliche und charakteristische Dachform ist das (steile) Satteldach. Daneben kommen Sonderdachformen wie Walm-, Halbwalmdach-, Pult- und Mansarddach vor. Die Dachstuhlwerke werden in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion ausgeführt. Die Dachflächen werden möglichst ruhig und geschlossen und die Dachüberstände knapp gehalten.
- (2) Bezüglich **Konstruktion und Form** sind beide Dachflächen in ihrer Neigung gleich und mindestens 38 Grad geneigt. Zwerchhäuser ordnen sich in Höhe und Breite dem Hauptdach unter.
- a) Zugelassen sind Satteldächer mit mittigem First und Pultdächer bei Nebengebäuden
 - b) Abweichend zugelassen sind geringere Dachneigungen zur harmonischen Einfügung eines Daches in den Bestand, Walmdächer, Mansarddächer, begrünte untergeordnete Flachdächer
 - c) Nicht zugelassen sind Flachdächer, Pultdächer (außer bei Nebengebäuden), Dacheinschnitte
- (3) **Ortgänge und Traufen** werden mit knappem Überstand hergestellt.
- a) Zugelassen sind schmale Wind- und Stirnbretter, Zahnleiste aus Holz oder durch Einmörteln in eine Aufmauerung
 - b) Abweichend zugelassen sind Ortgangziegel
 - c) Nicht zugelassen sind Ortgangausbildungen aus Blech oder Kunststoff
- (4) Die **Dachflächen** werden mit Tondachziegel oder Naturschiefer gedeckt.
- a) Zugelassen sind nicht engobierte Biberschwanzziegel und Falzziegel, Naturschiefer und bei Nebengebäuden nicht glänzende Bleche
 - b) Abweichend zugelassen sind für untergeordnete Bauteile nicht glänzende Bleche, Klarglas, satiniertes Glas, Drahtglas, Betondachsteine, begrünte Flachdächer
- (5) **Gauben** und **sonstige Dachaufbauten** berücksichtigen die historischen Dachkonstruktionen, ordnen sich in der Dachfläche unter, sind erkennbar geordnet

und halten vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,5m und vom First von mind. 0,50m. Vorrangig werden die Dachräume von den Giebelseiten belichtet.

- a) Zugelassen sind Einzelgauben bis 1,20m Breite, stehendem Format und knappem Dachüberstand
 - b) Abweichend zugelassen sind eindeutig schmale, niedrige Gaubenbänder als Schleppgauben und Zwerchhäuser
 - c) Nicht zugelassen sind Doppelgauben, Dacheinschnitte, eine Gesamtlänge aller Gauben je Dachseite von mehr als ca. 1/3 der Trauflänge
- (6) **Dachflächenfenster** dienen vorrangig nicht der Belichtung von Dachräumen.
- a) Zugelassen sind Dachflächenfenster mit einer Breite von max. 60cm und einer Länge/ Höhe von max. 80cm
 - b) Abweichend zugelassen sind mehr als ein Fenster je Dachfläche
 - c) Nicht zugelassen sind aneinandergereihte Dachflächenfenster
- (7) **Kamine** und sonstige Auslässe durchstoßen die Dachhaut möglichst in Firstnähe.
- a) Zugelassen sind gemauerte und verputzte Kamine
 - b) Abweichend zugelassen sind Verkleidungen aus matten Blechen
 - c) Nicht zugelassen sind Kunststoffverkleidungen, glänzende Verkleidungen
- (8) **Spenglerarbeiten** (Dachrinnen/ Verwahrungen) dienen dem Schutz von Bauteilen oder Fugen sowie der Ver- und Entsorgung.
- a) Zugelassen sind Kupfer, Titanzink mit dauerhaft matter Oberfläche
 - b) Abweichend zugelassen sind andere Bleche
 - c) Nicht zugelassen sind Aluminium, hochglänzende Bleche
- (9) Die **Materialien und Farben** werden aufeinander und auf die Umgebung abgestimmt und vor Ausführung bemustert.
- a) Zugelassen sind Holz, Stein, Ton, Metall
 - b) Abweichend zugelassen sind Verbundmaterialien, Aluminium
 - c) Nicht zugelassen sind Kunststoffe, glänzende und grellfarbige Materialien, tropische Hölzer, glänzender Edelstahl

§ 7 Anbauten

(1) Anbauten ordnen sich dem Hauptgebäude deutlich unter und sind nach Lage, Dimension und Material auf das Hauptgebäude und die Umgebung abgestimmt. Die Gestaltung erfolgt zurückhaltend. Die Materialien und Farben werden aufeinander und auf die Umgebung abgestimmt und vor Ausführung bemustert.

- a) Zugelassen sind Holz, Stein, Ton, Metall, Putz, Glas
- b) Abweichend zugelassen sind Verbundmaterialien, Aluminium, Sonderstähle
- c) Nicht zugelassen sind Kunststoffe, glänzende und grellfarbige Materialien, tropische Hölzer; getönte, gewölbte, spiegelnde und gefärbte Gläser, glänzender Edelstahl

(2) **Balkone, Loggien, Laubengänge und Wintergärten** sind untergeordnete Bauteile, die sich in die Fassadengliederung und die Umgebung einfügen.

- a) Zugelassen sind leichte Stahl- und Holzkonstruktionen
- b) Abweichend zugelassen sind Betonkonstruktionen, Dacheinschnitte, Erker
- c) Nicht zugelassen sind Konstruktionen aus Kunststoff und Aluminium, spiegelnde oder gefärbte Gläser

(3) **Windfänge und Vordächer** sind untergeordnete Bauteile auf privatem Grund, die sich in die Fassadengliederung und die Umgebung einfügen.

- a) Zugelassen sind leichte Holz- und Stahlkonstruktionen

- b) Abweichend sind zugelassen Betonkonstruktionen, massive Konstruktionen, Sonderstähle
 - c) Nicht zugelassen sind Konstruktionen aus Kunststoff und Aluminium, spiegelnde oder gefärbte Gläser
- (4) **Außentrepfen** dienen der Erschließung des Gebäudes oder von Freiflächen.
- a) Zugelassen sind Stufen aus Naturstein, Beton, Holz sowie leichte Stahl- und Holzkonstruktionen
 - b) Abweichend zugelassen sind massive Konstruktionen, Sonderstähle
 - c) Nicht zugelassen sind Konstruktionen aus Kunststoff und Aluminium
- (5) **Werbeanlagen** sind untergeordnete Fassadenelemente, die sich an der Stätte der Leistung in Form, Farbe und Größe in die Fassadengliederung und die Umgebung einfügen und je Gebäudeseite nur einmal vorkommen. Eine eventuell gewünschte Beleuchtung erfolgt zurückhaltend und nicht blendend.
- a) Zugelassen sind auf die Wand gemalte Schriftzüge und Logos; vorgesezte und dezent hinterleuchtete Buchstaben und Logos aus Metall, Putz, Holz und Glas bis zu einer Höhe von 50cm sowie Schaukästen und Ausleger aus Holz und Metall bis zu einer Größe von 1 m²
 - b) Abweichend zugelassen sind Werbeanlagen als freistehende Objekte aus Holz oder Metall auf privatem Grund
 - c) Nicht zugelassen sind großflächige Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Stadtmauer, sichtbare Leuchtstoffröhren, LED Streifen und grelle Beleuchtung; großflächiges Plakatieren von Schaufenstern

§ 8 Technische Anlagen

- (1) Die Bedeutung und Ausformung technischer Anlagen richtet sich erfahrungsgemäß stark nach dem technischen, zivilisatorischen und gesellschaftlichen Kontext und ist einem stetigen Wandel unterworfen. Grundlegend ist der Erhalt einer möglichst ungestörten Dachlandschaft, vor allem im denkmalgeschützten Ensemblebereich, zu berücksichtigen.
- (2) **Photovoltaik- und solarthermische Anlagen** werden im Ensemblebereich auf vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich und möglichst auf Nebengebäuden angebracht. Ihre Größe bleibt auf das technisch erforderliche Maß beschränkt. Wenn technisch möglich, sollte die Materialfarbe an die Dachfarbe angeglichen werden.
- a) Zugelassen sind dachflächenparallele oder bestenfalls in die Dachfläche integrierte Anlagen auf nicht glänzenden Konstruktionen, sofern eine zusammenhängende und konstruktiv ungestörte Dachfläche erhalten bleibt bzw. sie in die Wandfläche integriert sind und sich insgesamt unterordnen. First, Ortgang und Traufe sind freizuhalten.
 - b) Abweichend zugelassen sind außerhalb des Ensembles vom öffentlichen Raum einsehbare, dachflächenparallele oder bestenfalls in die Dachfläche integrierte Anlagen auf nicht glänzenden Konstruktionen, sofern eine zusammenhängende und konstruktiv ungestörte Dachfläche erhalten bleibt bzw. sie in die Wandfläche integriert sind und sich insgesamt unterordnen. First, Ortgang und Traufe sind freizuhalten.
 - c) Nicht zugelassen sind Anlagen mit Werbeaufschriften
- (3) **Antennen** werden im nicht einsehbaren Bereich und möglichst auf Nebengebäuden angebracht. Ihre Größe bleibt auf das technisch erforderliche Maß beschränkt.

- a) Zugelassen sind unauffällige, nicht glänzende und reflektierende Konstruktionen
 - b) Abweichend zugelassen sind vom öffentlichen Raum einsehbare Anlagen
 - c) Nicht zugelassen sind Anlagen mit Werbeaufschriften
- (4) Bei der Aufstellung von Wärmepumpen und Klimageräten ist auf nachbarliche Belange Rücksicht zu nehmen und möglichst von der Grundstücksgrenze zum Nachbarn hin abzurücken. Grundsätzlich soll die Anbringung im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich erfolgen. Außerhalb des Ensemblebereichs sind sie bei der Aufstellung in Vorgärten in die Gartengestaltung mit einzubeziehen, sodass sie sich in die Umgebung einfügen.

V. Der Freiraum

§ 9 Gestaltung der Freiräume

(1) Die privaten Freiräume wie Höfe, Gärten oder Terrassen tragen wesentlich zum Erscheinungsbild eines Anwesens bei und wirken in den öffentlichen Raum, sie sollen von Einbauten möglichst freigehalten werden. Ihre Gestaltung ist eng mit den sie umgebenden Gebäuden, ihrer Funktion und der Besonnung verbunden. Gemeinsam erzeugen das Gebäude und der Freiraum ein charakteristisches Gesamtbild. Dazu trägt auch die Gestaltung von Einfriedungen, befestigten und unbefestigten Flächen, Möblierungen und Kleinarchitekturen bei. Die Herstellung und Pflege des Freiraums ist eine Gestaltungsaufgabe. Freiräume leisten einen wertvollen Beitrag zur Ökologie.

(2) **Einfriedungen** von privaten Freiflächen erfolgen zur Straße durch Zäune, Mauern oder Hecken. Die Höhe und Gestaltung der Einfriedungen leitet sich aus den dazugehörigen Gebäuden ab. Türen und Tore setzen das Gestaltungsbild der Einfriedungen fort.

- a) Zugelassen sind Zäune aus Holzlatten oder Stahlstäben bis 1,2m Höhe, Mauern aus mineralischen Materialien
- b) Abweichend zugelassen sind Zäune mit Sockeln, Drahtzäune, Mauern mit einer Höhe von 2m
- c) Nicht zugelassen sind Zäune oder Mauern aus Plattenelementen, flächige Module, Betonformsteine, glänzendes Material

(3) **Befestigte Flächen** dienen der Sicherung von Zufahrten, Wegen und Sitzplätzen. Sie überschreiten die dafür funktional erforderliche Größe nicht und werden mit unbefestigten Flächen kombiniert. Vorhandene historische Natursteinpflaster werden erhalten bzw. wiederverwendet.

- a) Zugelassen sind Beläge aus Naturstein und qualitativvolles Betonpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Holz, Schotterrasen, Kies
- b) Abweichend zugelassen ist Asphalt
- c) Nicht zugelassen sind Verbundpflaster im Ensemble, weißer oder gefärbter Zierkies/Zierschotter

(4) Freiräume bestehen überwiegend aus **unbefestigten Flächen**. Sie werden mit standortgeeigneten, heimischen Arten und Sorten gärtnerisch angelegt. Berankungen können den Wuchs in der horizontalen Fläche fortsetzen und Fassaden und Einfriedungen in die Gestaltung einbeziehen. Stadtbildprägender oder charakteristischer Baumbestand wird erhalten und gepflegt.

- a) Zugelassen sind Gehölze, Stauden, Gräser, Ranken
- b) Abweichend zugelassen sind Nadelgehölze, hohe Ziergräser

- c) Nicht zugelassen sind Thujen und andere standortfremde Arten und Sorten, großflächige oder gefärbte Kies- oder Schotterschüttungen
- (5) Kleinarchitekturen** wie Geräteschuppen oder Mülltonneneinhausungen sind untergeordnete Bauteile, die sich in das Gestaltungsbild und die Umgebung einfügen.
- a) Zugelassen sind leichte Holz- und nicht glänzende Stahlkonstruktionen
- b) Abweichend zugelassen sind Betonkonstruktionen, massive Konstruktionen, Sonderstähle, Kunst
- c) Nicht zugelassen sind Konstruktionen aus Kunststoff und Aluminium, spiegelnde oder gefärbte Gläser, glänzende und grellfarbige Materialien

VI. Schlussbestimmungen

§ 10 Baurechtliche Beurteilung

(1) Die städtebauliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt nach den Festsetzungen in Bebauungsplänen und wenn diese nicht erforderlich waren, nach § 34 BauGB. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) werden beachtet.

(2) Wird im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ein Bebauungsplan aufgestellt, so folgt er den Zielen der Gestaltungssatzung.

§ 11 Abweichungen

Abweichungen von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung sind in Abhängigkeit von den baulichen und konstruktiven Gegebenheiten möglich, wenn das Ziel dieser Satzung diesen nicht entgegensteht und die Maßnahmen das Stadtbild nicht beeinträchtigen. Abweichungen werden auf Grundlage der Generalklausel textlich oder zeichnerisch begründet.

§ 12 Unterlagen

Neben den baurechtlich erforderlichen Unterlagen kann die Stadt zusätzliche Darstellungen verlangen. Die im Einzelfall erforderlichen Unterlagen werden im Rahmen des Verfahrens definiert. In jedem Fall umfassen sie:

- eine Bestandsdokumentation
- Fassadendarstellungen
- Freiflächengestaltung, wenn berührt
- Aussagen zu Materialien, Größen und Farben
- textliche Erläuterung

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr.1 BayBO kann mit Bußgeldern bis zu 500.000 € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen der Gestaltungssatzung zuwiderhandelt, insbesondere

- entgegen § 5 Abs. 1 – 6 nicht zugelassene Materialien verwendet, Wandöffnungen oder –einschnitte vornimmt bzw. Fenster oder Türen aus nicht zugelassenen Materialien verbaut
- entgegen § 6 Abs. 3 – 9 Gauben, Dachaufbauten oder –einschnitte vornimmt, bzw. nicht zugelassene Materialien verwendet
- entgegen § 7 Abs. 1 – 5 nicht zugelassene Materialien für Anbauten oder Werbeanlagen verwendet bzw. Werbeanlagen anbringt
- entgegen § 8 Abs. 2 – 4 technischen Anlagen anbringt
- entgegen § 9 Abs. 2- 5 Einfriedungen, Freiflächen oder Kleinarchitektur gestaltet.

§ 14 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 30.05.2022 in Kraft, gleichzeitig tritt die Satzung vom 22.02.2019 außer Kraft.

VII. Anlagen

Anlage 1: Lageplan Sanierungsgebiet „Altstadt Bad Staffelstein“

Anlage 2: Lageplan Sanierungsgebiet „Bahnhofstraße – Gründerzeitviertel“

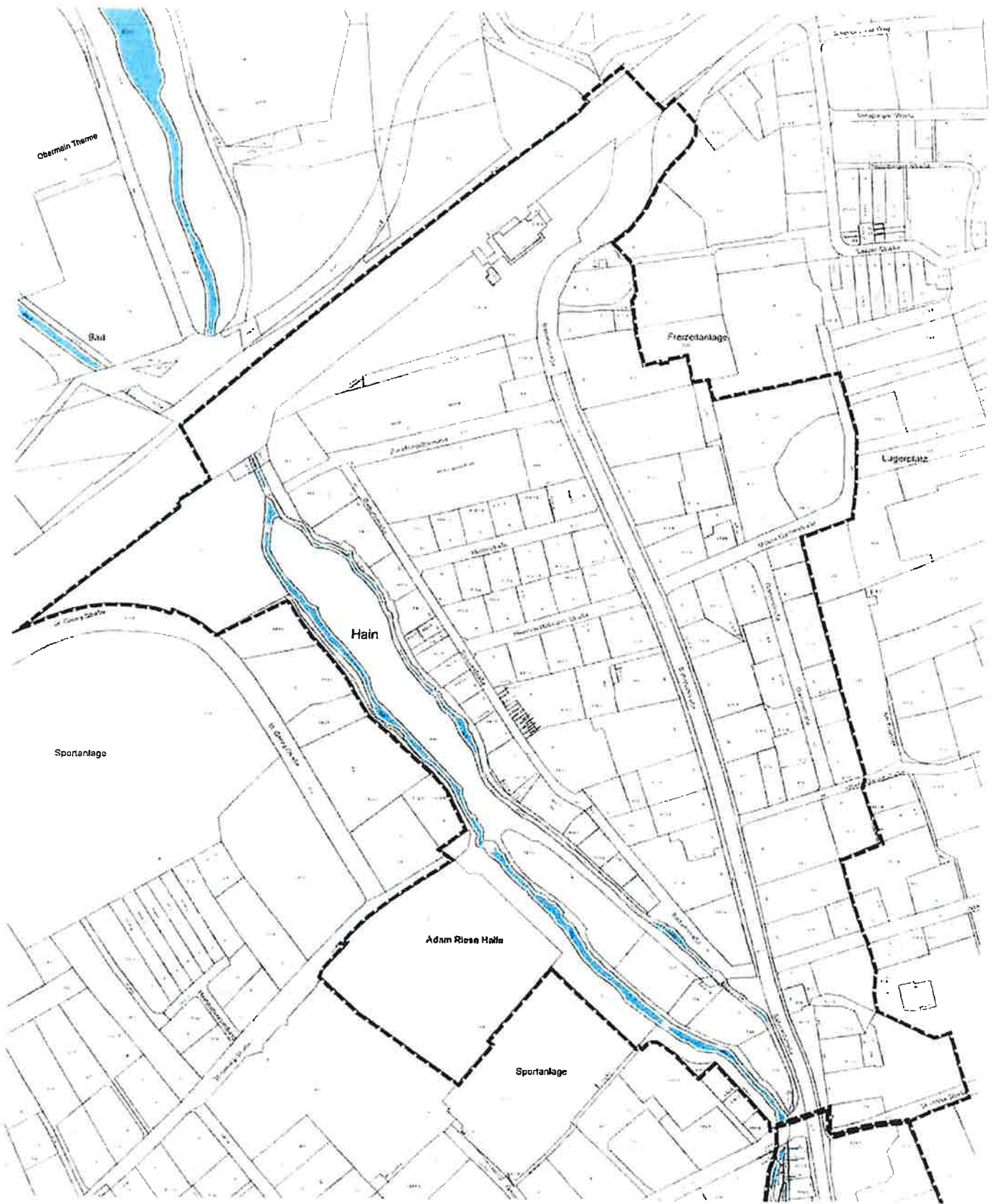
Bad Staffelstein, 30.05.2022

gez.

S c h ö n w a l d
Erster Bürgermeister



Sanierungsgebiet 1
Behelfslageplan Bad Staffelstein - Umgriffe Ensemble Altstadt Bad Staffelstein
M 1: 2500



Sanierungsgebiet 2
 Behelfslageplan Bad Staffelstein - Umgriffe Ensemble Bahnhofstraße Gründerzeitviertel
 M 1:2500