

# **Amtliche Bekanntmachung**

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein hat in seiner Sitzung am 17.04.2018 folgende Neufassung der Gestaltungssatzung für die Sanierungsgebiete Altstadt und Bahnhofstraße – Gründerzeitviertel beschlossen:

## **Gestaltungssatzung Bad Staffelstein**

Inhaltsverzeichnis

I Präambel und Generalklausel

II Geltungsbereich

Räumlicher Geltungsbereich

Sachlicher Geltungsbereich

III Der Ort

1. Dachlandschaft

2. Parzellenstruktur

3. Dichte und Höhe der Bebauung

4. Materialien

5. Freiräume

6. Stadtmauer

IV Das Haus

1. Außenwände und Fassaden

1.1 Material

1.2 Sockel

1.3 Farbe

2. Wandöffnungen

2.1 Wandeinschnitte

2.2 Fenster und Fenstertüren

2.3 Türen

2.4 Tore

2.5 Sicht- und Sonnenschutz

2.6 Material und Farbe

3. Dächer

3.1 Konstruktion und Form

3.2 Ortgang und Traufe

3.3 Dachdeckung

3.4 Dachgauben, Dachaufbauten, Dacheinschnitte

3.5 Dachflächenfenster

3.6 Kamine

3.7 Dachrinnen/ Verwahrungen (Spenglerarbeiten)

3.8 Materialien und Farben

4. Anbauten

4.1 Balkone, Loggien, Laubengänge, Wintergärten

4.2 Windfänge und Vordächer

4.3 Außentreppen

4.4 Werbeanlagen

4.5 Material, Farbe

5. Technische Anlagen

5.1 Anlagen zur Energieerzeugung

5.2 Antennen

V Der Freiraum

1. Einfriedungen
  2. Befestigte Flächen
  3. Unbefestigte Flächen
  4. Kleinarchitektur
- VI Schlussbestimmungen
1. Beurteilung
  2. Abweichung
  3. Unterlagen
  4. Bebauungspläne
  5. Ordnungswidrigkeit
  6. Inkrafttreten
- VII Anlagen
1. Denkmalliste
  2. Förderrichtlinie

## **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<sup>(1)</sup> 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 VI.2 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**

### **Räumlicher Geltungsbereich**

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

### **Sachlicher Geltungsbereich**

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, sowie 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.

Höheres Recht wie Planungs- und Baurecht, Denkmalschutz und andere Bestimmungen bleiben von dieser Satzung unberührt.

Folgende Bebauungspläne sind im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung rechtskräftig:

Bebauungspläne sind im Geltungsbereich der Satzung nicht vorhanden

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)**

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.

### **1. Dachlandschaft**

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 Farbgebung 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.

## **2. Parzellenstruktur**

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.

## **3. 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.

## **4. Materialien**

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 dar.

## **5. Freiräume**

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.

## **6. Stadtmauer**

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

## **IV Das Haus**

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.

### **1. AUSSENWÄNDE UND FASSADEN**

Grundsatz: Die Fassaden erzeugen ein ruhiges, überwiegend geschlossenes Bild zum öffentlichen Raum. Wenn möglich bleibt Sichtfachwerk sichtbar oder wird freigelegt.

#### **1.1 Material**

Leitsatz: Die Außenwände sind in der Regel feinkörnig verputzt, Verkleidungen werden nur an untergeordneten Bauteilen angebracht.

Zugelassen feinkörniger Filzputz, Naturstein, Fachwerk mit verputzten Gefachen

Abweichend zugelassen glatter Putz, Rauh- und Zierputze, Holzverschalungen, Ziegel-Sichtmauerwerk, Sichtbeton

Nicht zugelassen Aluminium- und Kunststoffverschalungen, exotische Steine und tropische Hölzer, glänzender Edelstahl

#### **1.2 Sockel**

Leitsatz: Die Fassaden werden mit oder ohne Sockel ausgeführt.

Zugelassen fassadenbündig ausgeführte Putzsockel, massive Natursteinsockel, Natursteinplatten

Abweichend zugelassen nicht fassadenbündige Sockel

Nicht zugelassen Fliesen, glänzende Bleche, polierte Steine, Kunststoffe

### **1.3 Farbe**

Leitsatz: 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.

Zugelassen erdig-bunte und helle Farben, Putz, Holz, Naturstein

Abweichend zugelassen kräftige und graue Farben, farbige Beleuchtung

Nicht zugelassen glänzende und grellfarbige Farben

## **2. WANDÖFFNUNGEN**

Grundsatz: 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.

### **2.1 Wandeinschnitte**

Leitsatz: Wandeinschnitte sind untergeordnete Bereiche, die sich in die Gesamtfassade einfügen.

Zugelassen untergeordnete Wandeinschnitte, z.B. für Eingänge oder Loggien

Abweichend zugelassen Wandeinschnitte über Eck

Nicht zugelassen senkrechte Wandeinschnitte über mehr als ein Geschoss

### **2.2 Fenster und Fenstertüren**

Leitsatz: Die Wandöffnungen für Fenster sind innerhalb einer Fassade überwiegend gleich groß bzw. aus einer Familie. Die Profile werden so schlank wie möglich ausgeführt.

Zugelassen 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. 11cm. Holzfenster werden mit Wetterschenkeln ausgeführt.

Abweichend zugelassen Metallfenster, Kunststofffenster, quadratische und runde Fenster, gegliederte Schaufenster, Fensterelemente

Nicht zugelassen Fenster mit innenliegenden Scheinteilungen, Fensterbretter aus Aluminium im Ensemble

### **2.3 Türen**

Leitsatz: Türen sind der Zugang zum Haus und ein zentrales Element in der Fassade; ihre Gestaltung erfordert besondere Aufmerksamkeit.

Zugelassen Holztüren mit einer Breite von maximal 1,20m, breitere Türen werden zweiflügelig ausgeführt; Oberlichter und untergeordnete Glaseinschnitte

Abweichend zugelassen Glastüren, Stahltüren

Nicht zugelassen Aluminium- und Kunststofftüren

### **2.4 Tore**

Leitsatz: Tore sind meist die größten Öffnungen in einer Fassade oder Einfriedung; ihre Gestaltung erfordert besondere Aufmerksamkeit.

Zugelassen Dreh- und Schiebetore aus Holz und Metall Abweichend zugelassen falt-, Sektional- und Schwingtore mit einer Breite bis 2,75m

Nicht zugelassen Schwing- und Sektionaltore mit einer Breite über 2,75m und Einzelelementen von mehr als 40 cm Höhe

### **2.5 Sicht- und Sonnenschutz**

Leitsatz: Schutzelemente werden bevorzugt als Fensterläden ausgeführt.

Zugelassen Klapp-, Falt- und Schiebeläden aus Holz und Metall

Abweichend zugelassen Markisen, Außenjalousien aus Metall, Holz oder Gewebe

Nicht zugelassen aufgebaute oder sichtbare Rollläden und -kästen, Überdecken von Fassadenelementen durch Markisen

## **2.6 Material und Farbe**

Leitsatz: Die Materialien und Farben werden aufeinander und auf die Umgebung abgestimmt und vor Ausführung bemustert.

Zugelassen Holz, Stahl, Klarglas; erdig-bunte und helle Farben

Abweichend zugelassen Verbundkonstruktionen, z.B. Holz-Alu; Glasbausteine

Nicht zugelassen tropische Hölzer; getönte, gewölbte, spiegelnde und stark strukturierte Gläser;

Aluminiumfensterbretter, glänzender Edelstahl, glänzende und grellfarbige Materialien

## **3. DÄCHER**

Grundsatz: Die ortsübliche und charakteristische Dachform ist das (steile) Satteldach. Daneben kommen Sonderdachformen wie Walm-, Halbwalmdach-, Pult- und Mansarddach vor. Die Dachstühle werden in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion ausgeführt. Die Dachflächen werden möglichst ruhig und geschlossen und die Dachüberstände knapp gehalten.

### **3.1 Konstruktion und Form**

Leitsatz: Beide Dachflächen sind in ihrer Neigung gleich und mindestens 38 Grad geneigt.

Zwerchhäuser ordnen sich in Höhe und Breite dem Hauptdach unter.

Zugelassen Satteldächer mit mittigem First und Pultdächer bei Nebengebäuden

Abweichend zugelassen Geringere Dachneigungen zur harmonischen Einfügung eines Daches in den Bestand, Walmdächer, Mansarddächer, begrünte untergeordnete Flachdächer

Nicht zugelassen Flachdächer, Pultdächer (außer bei Nebengebäuden), Dacheinschnitte

### **3.2 Ortgang und Traufe**

Leitsatz: Ortgänge und Traufen werden mit knappem Überstand hergestellt.

Zugelassen schmales Wind- und Stimbrett, Zahnleiste aus Holz oder durch Einmörteln in eine Aufmauerung

Abweichend zugelassen Ortgangziegel

Nicht zugelassen Ortgangausbildungen aus Blech oder Kunststoff

### **3.3 Dachdeckung**

Leitsatz: Die Dachflächen werden mit Tondachziegel oder Naturschiefer gedeckt.

Zugelassen nicht engobierte Bieberschwanzziegel und Falzziegel, Naturschiefer und bei Nebengebäuden nicht glänzende Bleche

Abweichend zugelassen für untergeordnete Bauteile nicht glänzende Bleche, Klarglas, satiniertes Glas, Drahtglas,

Betondachsteine, begrünte Flachdächer

### **3.4 Dachgauben, Dachaufbauten, Dacheinschnitte**

Leitsatz: 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.

Zugelassen Einzelgauben bis 1,20m Breite, stehendem Format und knappem Dachüberstand

Abweichend zugelassen eindeutig schmale, niedrige Gaubenbänder als Schleppgauben und Zwerchhäuser

Nicht zugelassen Doppelgauben, Dacheinschnitte, eine Gesamtlänge aller Gauben je Dachseite von mehr als ca. 1/3 der Traulänge

### **3.5 Dachflächenfenster**

Leitsatz: Dachflächenfenster dienen vorrangig nicht der Belichtung von Dachräumen.  
Zugelassen Dachflächenfenster mit einer Breite von max. 60cm und einer Länge/ Höhe von max. 80cm

Abweichend zugelassen mehr als ein Fenster je Dachfläche

Nicht zugelassen aneinandergereihte Dachflächenfenster

### **3.6 Kamine**

Leitsatz: Kamine und sonstige Auslässe durchstoßen die Dachhaut möglichst in Firstnähe.

Zugelassen gemauerte und verputzte Kamine

Abweichend zugelassen Verkleidungen aus matten Blechen

Nicht zugelassen Kunststoffverkleidungen, glänzende Verkleidungen

### **3.7 Dachrinnen/ Verwahrungen (Spenglerarbeiten)**

Leitsatz: Spenglerarbeiten dienen dem Schutz von Bauteilen oder Fugen sowie der Ver- und Entsorgung.

Zugelassen Kupfer, Titanzink mit dauerhaft matter Oberfläche

Abweichend zugelassen andere Bleche

Nicht zugelassen Aluminium, hochglänzende Bleche

### **3.8 Materialien und Farben**

Leitsatz: Die Materialien und Farben werden aufeinander und auf die Umgebung abgestimmt und vor Ausführung bemustert.

Zugelassen Holz, Stein, Ton, Metall

Abweichend zugelassen Verbundmaterialien, Aluminium

Nicht zugelassen Kunststoffe, glänzende und grellfarbige Materialien, tropische Hölzer, glänzender Edelstahl

## **4. ANBAUTEN**

Grundsatz: 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.

### **4.1 Balkone, Loggien, Laubengänge, Wintergärten**

Leitsatz: Balkone, Loggien, Laubengänge und Wintergärten sind untergeordnete Bauteile, die sich in die Fassadengliederung und die Umgebung einfügen.

Zugelassen leichte Stahl- und Holzkonstruktionen

Abweichend zugelassen Betonkonstruktionen, Dacheinschnitte, Erker

Nicht zugelassen Konstruktionen aus Kunststoff und Aluminium, spiegelnde oder gefärbte Gläser

### **4.2 Windfänge und Vordächer**

Leitsatz: Windfänge und Vordächer sind untergeordnete Bauteile auf privatem Grund, die sich in die Fassadengliederung und die Umgebung einfügen.

Zugelassen leichte Holz- und Stahlkonstruktionen

Abweichend zugelassen Betonkonstruktionen, massive Konstruktionen, Sonderstähle

Nicht zugelassen Konstruktionen aus Kunststoff und Aluminium, spiegelnde oder gefärbte Gläser

### **4.3 Außentreppen**

Leitsatz: Außentreppen dienen der Erschließung des Gebäudes oder von Freiflächen.

Zugelassen Stufen aus Naturstein, Beton, Holz sowie leichte Stahl- und Holzkonstruktionen

Abweichend zugelassen massive Konstruktionen, Sonderstähle

Nicht zugelassen Konstruktionen aus Kunststoff und Aluminium

### **4.4 Werbeanlagen**

Leitsatz: 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.

Zugelassen auf die Wand gemalte Schriftzüge und Logos; vorgesetzte 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 1m<sup>2</sup>

Abweichend zugelassen Werbeanlagen als freistehende Objekte aus Holz oder Metall auf privatem Grund

Nicht zugelassen großflächige Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Stadtmauer, sichtbare Leuchtstoffröhren, LED Streifen und grelle Beleuchtung; großflächiges Plakatieren von Schaufenstern

#### **4.5 Material, Farbe**

Leitsatz: Die Materialien und Farben werden aufeinander und auf die Umgebung abgestimmt und vor Ausführung bemustert.

Zugelassen Holz, Stein, Ton, Metall, Putz, Glas

Abweichend zugelassen Verbundmaterialien, Aluminium, Sonderstähle

Nicht zugelassen Kunststoffe, glänzende und grellfarbige Materialien, tropische Hölzer; getönte, gewölbte, spiegelnde und gefärbte Gläser, glänzender Edelstahl

### **5. TECHNISCHE ANLAGEN**

Grundsatz: Die Bedeutung und Ausformung technischer Anlagen richtet sich erfahrungsgemäß stark nach dem technischen, zivilisatorischen und gesellschaftlichen Kontext und ist einem stetigen Wandel unterworfen.

#### **5.1 Anlagen zur Energieerzeugung**

Leitsatz: Im Ensemble werden Solaranlagen zur Erzeugung von Warmwasser werden im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich und möglichst auf Nebengebäuden angebracht. Ihre Größe bleibt auf das technisch erforderliche Maß beschränkt.

Zugelassen dachflächenparallele In-Dach-Anlagen in geschlossenen Feldern auf nicht glänzenden Konstruktionen

Abweichend zugelassen außerhalb des Ensembles vom öffentlichen Raum einsehbare Anlagen, Photovoltaikanlagen, dachflächen-parallele Auf-Dach-Anlagen

Nicht zugelassen Anlagen mit Werbeaufschriften

#### **5.2 Antennen**

Leitsatz: Die Anlagen werden im nicht einsehbaren Bereich und möglichst auf Nebengebäuden angebracht. Ihre Größe bleibt auf das technisch erforderliche Maß beschränkt.

Zugelassen unauffällige, nicht glänzende und reflektierende Konstruktionen

Abweichend zugelassen vom öffentlichen Raum einsehbare Anlagen

Nicht zugelassen Anlagen mit Werbeaufschriften

### **V Der Freiraum**

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.

#### **1. Einfriedungen**



Grundsatz: 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.

Zugelassen Zäune aus Holzlatten oder Stahlstäben bis 1,2m Höhe, Mauern aus mineralischen Materialien

Abweichend zugelassen Zäune mit Sockeln, Drahtzäune, Mauern mit einer Höhe von 2m

Nicht zugelassen Zäune oder Mauern aus Plattenelementen, flächige Module, Betonformsteine, glänzendes Material

## **2. Befestigte Flächen**

Grundsatz: 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.

Zugelassen Beläge aus Naturstein und qualitativolles Betonpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Holz, Schotterrasen, Kies

Abweichend zugelassen Asphalt

Nicht zugelassen Verbundpflaster im Ensemble, weißer oder gefärbter Zierkies/ Zierschotter

## **3. Unbefestigte Flächen**

Grundsatz: 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.

Zugelassen Gehölze, Stauden, Gräser, Ranken

Abweichend zugelassen Nadelgehölze, hohe Ziergräser

Nicht zugelassen Thujen und andere standortfremde Arten und Sorten, großflächige oder gefärbte Kies- oder Schotterschüttungen

## **4. Kleinarchitektur**

Grundsatz: Kleinarchitekturen wie Geräteschuppen oder Mülltonneneinhausungen sind untergeordnete Bauteile, die sich in das Gestaltungsbild und die Umgebung einfügen.

Zugelassen leichte Holz- und nicht glänzende Stahlkonstruktionen

Abweichend zugelassen Betonkonstruktionen, massive Konstruktionen, Sonderstähle, Kunst

Nicht zugelassen Konstruktionen aus Kunststoff und Aluminium, spiegelnde oder gefärbte Gläser, glänzende und grellfarbige Materialien

# **VI Schlussbestimmungen**

## **1. Beurteilung**

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. Abweichung**

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.

## **3. 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

#### **4. Bebauungspläne**

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

#### **5. Ordnungswidrigkeit**

Gemäß Art. 89, Abs. 1 Nr.17 der BayBO kann mit Bußgeldern bis zu 500.000,- Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen der Gestaltungssatzung zuwider handelt.

#### **6. Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 22.02.2019 in Kraft, gleichzeitig tritt die Satzung vom 25.08.1999 außer Kraft.

#### **VII Anlagen**

1. Denkmalliste
2. Förderrichtlinie

Anlage 1: Lageplan Sanierungsgebiet „Altstadt Bad Staffelstein“

Anlage 2: Lageplan Sanierungsgebiet „Bahnhofstraße – Gründerzeitviertel“

Bad Staffelstein, 21.02.2019

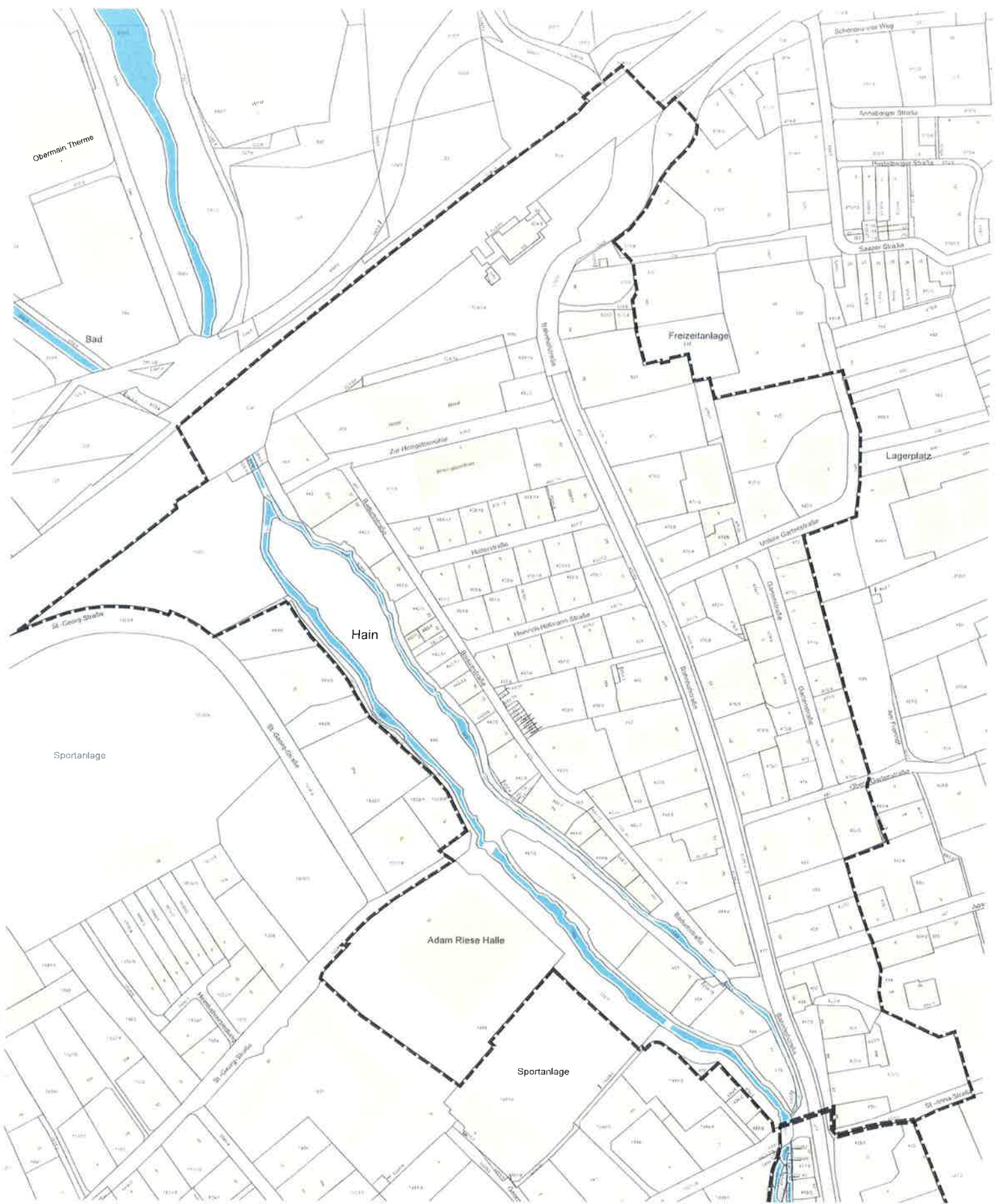
**K o h m a n n**

**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