GESTALTUNGSSATZUNG
für den historischen Stadtkern Ostheim v.d.Rhön
vom 24.10.2024

§ 1 Generalklausel

(1) Der Erhalt des traditionell gewachsenen Erscheinungsbilds der historischen Altstadt von Ostheim v.d.Rhön ist von hoher kultureller Bedeutung. Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind so zu errichten, anzubringen, zu ändern und zu erhalten, dass sie sich nach Maßstab, Form, Gestaltung, Material und Farbe an dem historischen Charakter der Straßen- und Platzräume ausrichten.

Dabei sind im Einzelnen folgende Grundsätze zu beachten:

- Notwendige Veränderungen müssen sich am Bestand orientieren und sich in die umgebende Substanz einfügen.
- Vorhandene Gestaltungsmängel sind im Zuge baulicher Maßnahmen im Sinne dieser Satzung zu bereinigen.
- Gebäude mit von der Regel abweichenden Baustilen sind entsprechen ihrer stilprägenden Besonderheiten zu behandeln bzw. stilgerecht zu verbessern.
- Neubauten und neue Bauteile sollen als solche zu erkennen sein.

(2) Unbebaute Flächen im historischen Umfeld sind so zu gestalten, dass sie sich in das gewachsene Stadt-, Straßen- und Landschaftsbild einfügen.

(3) Rechtsgrundlage sind Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 5 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl S. 257) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06 2024 (GVBl. S. 98).

§ 2 Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich umfasst die historische Altstadt von Ostheim v.d.Rhön und entspricht dem festgesetzten Sanierungsgebiet „Ostheimer Altstadt" mit Erweiterung. Die genaue Abgrenzung ist aus dem Lageplan ersichtlich (Anlage).

(2) Der sachliche Geltungsbereich umfasst genehmigungspflichtige, verfahrensfreie und anzeigepflichtige Maßnahmen wie die Errichtung, Änderung, Instandsetzung sowie Beseitigung von baulichen Anlagen oder Teilen davon gem. Art 55 und 57 BayBO sowie die Gestaltung von privaten Freiflächen sowie Stützmauern und Einfriedungen, die Errichtung und Änderung von Werbeanlagen sowie die Möblierung des öffentlichen Raums.

(3) Die in einem Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften haben Vorrang.

(4) Die Bestimmungen des Denkmalschutzes bleiben von dieser Satzung unberührt; dies gilt insbesondere für die Erlaubnispflicht nach Art. 6 Bayer. Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) für Baudenkmäler sowie im Ensemble und Art. 7 Bayer. Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) für Bodendenkmäler.

§ 3 Städtebauliche Gestaltungsziele, Baukörper

(1) Die Vorhaben haben sich am Bestand der unmittelbaren Umgebung zu orientieren und sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in das einheitlich gewachsene Stadtbild einzufügen.

(2) Maßstab der Baukörper: Neu- und Umbauten müssen sich an der vorhandenen Bebauung ausrichten. Dies gilt insbesondere für die Gliederung des Baukörpers, die Anzahl der Geschosse, die Dachform und –neigung, die Firstrichtung sowie die Trauf- und Firsthöhe des Gebäudes, die Erschließung sowie den Hofabschluss zur Straße.

(3) Bei Neubauten ist die Geschlossenheit der Straßen und Platzräume zum öffentlichen Raum zu wahren. Die vorhandene Parzellenstruktur ist in ihrer Auswirkung auf die Baustruktur und das Straßenbild zu erhalten. Breite und Tiefe der Bauten müssen sich an den vorhandenen Gebäudeabmessungen orientieren, damit das Erscheinungsbild der Straße erhalten bleibt.

(4) Die Hofanlagen sind in ihrer ursprünglichen Grundstruktur zu erhalten. Die ursprüngliche Aufteilung in Hauptgebäude, Nebengebäude und Hof muss ablesbar bleiben. Der Abriss untergeordneter Nebengebäude ist mit dem Sanierungsbeauftragten und den Denkmalbehörden abzustimmen.

(5) Anbauten sind den Hauptgebäuden in der Höhe und Gestaltung deutlich erkennbar unterzuordnen.

§ 4 Dachformen

(1) Zulässige Dachformen sind Satteldach, Walmdach (auch Krüppelwalm) und Mansarddach. Die Dächer sind symmetrisch auszuführen, d.h. die Dachneigung ist für beide Seiten gleich auszuführen, der First liegt mittig. Bei denkmalgeschützten und Stadtbildprägenden historischen Gebäuden sind vorhandene Dachformen wie z.B. Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddächer zu erhalten bzw. bei Sanierungsmaßnahmen wiederherzustellen.

(2) Dächer sind mit einer Dachneigung von 40° bis 58° auszuführen.

(3) Für Nebengebäude und Anbauten, bei untergeordneten Gebäuden und Nebenanlagen an wenig einsehbaren Bereichen sind auch Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig.

(4) Flachdächer sind lediglich für kleinere, untergeordnete Dachflächen, die als Terrasse genutzt oder begrünt werden, zulässig.

§ 5 Dachdeckung

(1) Für die Dachdeckung geneigter Dächer sind Farben im Spektrum rot – rotbraun zulässig.

(2) Es sind ausschließlich matte Dachziegel zu verwenden. Historische Dachziegel sind nach Möglichkeit wiederzuverwenden. Neue Deckungen haben sich am bisherigen Bestand zu orientieren. Es sind Biberschwanz- oder Falzziegel sowie fränkische Rinnenziegel zu bevorzugen. Die Dacheindeckung ist je Gebäude in Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten

(3) Nicht zulässig sind glänzende, engobierte, glasierte Ziegel sowie Ziegel in einer Farbe außerhalb des Spektrums rot – rotbraun.

(4) Dachgauben sind in der Deckung des Hauptdaches auszuführen.

(5) Für kleinere, untergeordnete Anbauten sind zusätzlich nicht glänzende Bleche (Kupfer oder Titanzink, jeweils als Stehfalz) zulässig.

§ 6 Dachdetails

(1) Traufe und Ortgang sind mit einem regionaltypisch geringen Überstand von maximal ca. 20-30 cm auszubilden. Bei denkmalgeschützten oder stadtbildprägenden Gebäuden sind die charakteristischen Trauf- und Ortgangüberstande zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Trauf- und Ortgangausbildungen sind an der Konstruktion und Gestaltung der historischen Hauptgebäude zu orientieren. Traufgesimse sind aus Holz, Stein oder Putz herzustellen.

(2) Nicht zugelassen sind die Verwendung von Ortgangziegeln und die Ausbildung von Ortgängen in glänzendem Blech oder Kunststoff.

(3) Dachrinnen und Fallrohre sind in Titanzink oder Kupfer auszuführen. Nicht zugelassen ist Kunststoff als Material. Farbige Anstriche von Dachrinnen und Fallrohren sind nicht zulässig.

§ 7 Dachaufbauten und Einschnitte

(1) Zugelassen sind Satteldachgauben, Walmdachgauben und Schleppgauben. ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 38°. Bei denkmalgeschützten und stadtbildprägenden historischen Gebäuden sind vorhandene Gauben (auch Sonderformen wie z.B. Zwerchgiebel) zu erhalten bzw. bei Erneuerungsmaßnahmen wiederherzustellen. Je Gebäude ist nur eine einheitliche Form an Dachaufbauten zulässig.

(2) Nicht zulässig sind Gaubenbänder.

(3) Die Gesamtlänge der Dachaufbauten auf einer Gebäudeseite darf 50% der Firstlänge des Hauptdaches nicht überschreiten. Die Breite der Gaubenfenster darf maximal 80% der Breite der Fassadenfenster betragen.

Der Mindestabstand von Dachaufbauten und Dachliegenfenster beträgt:

untereinander	1,25 m
zum Ortgang	1,25 m
zum First	0,5 m
zur Traufe	0,25 m

(4) Gauben sind in einem stehenden Format auszuführen.

(5) Dachgauben sind traditionell zu bekleiden (Holzschalung, Putz, Schiefer), als Verblechung ist Kupfer oder Titanzink zulässig. Bei Einzeldenkmälern und ortsbildprägenden Gebäuden im Ensemble sind Verblechungen nicht zulässig.

(6) Dachliegefenster sind nur in begründeten Fällen und nur auf der straßenabgewandten Seite bis zu einer Größe von maximal 0,85 x 1,5 m zulässig, eine Reihung ist nicht zulässig.

(7) Dacheinschnitte sind nur ausnahmsweise nach Prüfung des Einzelfalls zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind. Dabei müssen Dacheinschnitte im Maßstab und Proportion für Gebäude und Dachfläche gestalterisch verträglich sein und dürfen eine Einzelgröße in der Breite von maximal 3,50 m nicht überschreiten. Ein gestalterisch angemessener Mindestabstand zu Ortgang, Traufe und First ist einzuhalten.

(8) Schornsteine und Kamine müssen auf dem Dach im First oder in Firstnähe am Dach austreten. Die Verkleidungen sind aus Naturschiefer, Klinker, Putz oder Kupfer sowie Titanzink zu gestalten.

Außenliegende Edelstahlkamine sind giebelseitig und in Firstnähe anzubringen, jedoch nicht auf der Straßenseite. Bei Einzeldenkmälern und ortsbildprägenden Gebäuden im Ensemble sind Verblechungen nicht zulässig.

§ 8 Außenwände und Fassaden

(1) Außenwände sind zu verputzen. Dies gilt nicht für bestehende Sichtfachwerke oder Naturstein. Für Nebengebäude sind Holzständerkonstruktionen mit Ausfachungen, verputzt, mit Holz verschalt oder beplankt zulässig.

(2) Vorhandene, unverputzte Sichtfachwerke sind zu erhalten und fachgerecht zu sanieren.

(3) Putzfassaden sind einheitlich als Glattputz ohne Absätze oder Materialwechsel auszubilden. Zugelassen sind Sockelausbildungen und angeputzte Fensterfaschen.

(4) Gemusterte, dekorative modische Putze und Verkleidungen mit ortsunüblichen Natursteinplatten, keramischen Platten sowie Wetterschutzverkleidungen aus künstlichen Materialien sind nicht zulässig. Ebenso nicht zulässig sind gemusterte, grob strukturierte Flächen, wie raue Spritzputze, Wurf- oder Scheibenputze bzw. Strukturbeton. Scheinfachwerk (vorgeblendetes oder aufgemaltes Fachwerk) ist nicht zulässig.

(5) Zugelassen sind Gebäudesockel in Naturstein und Putz. In Naturstein ausgeführte Sockel sind zu erhalten oder zu verputzen.

(6) Nicht zugelassen sind Fliesen- und Keramiksockel sowie Sockelverkleidungen in Metall und Kunststoff. Nicht zulässig ist eine vollflächige Verkleidung des Erdgeschosses z.B. mit Fliesen oder Kunststoffen.

(7) Lichtelemente an der Fassade, die nicht im Zusammenhang mit der Genehmigung von Werbeanlagen zu beurteilen sind, sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Nicht zugelassen sind Lichterketten, buntes Licht, bewegtes Licht und Lampen mit Werbung mit Ausnahme der jährlichen Advents- und Weihnachtszeit in unmittelbarer Verbindung mit weihnachtlicher Dekoration. Ausnahmen sind nur für einen befristeten Zeitraum zulässig.

§ 9 Farbgebung

(1) Jedes Gebäude muss farblich auf seine Einpassung in die Umgebung abgestimmt werden. In einem Farbkonzept sind alle Bauteile und Ausstattungsgegenstände (z.B. Fensterläden, Werbeanlagen) eines Anwesens aufeinander abzustimmen.

(2) Zulässig sind Farben aus dem Spektrum der Mineral– und Pflanzenfarben auf Putz und eingefärbten Putzen. Es sind helle und gedeckte Farben zu wählen. (Farbton mit einem Helligkeitswert von mind. 85%). Das Anbringen von Farbmustern kann von der Stadt verlangt werden.

(3) Flächige Farbanstriche auf Naturstein sind unzulässig. Ausgenommen sind Anstriche auf Fenster- und Türgewänden sowie der Substanzerhaltung dienende Anstriche oder Beschichtungen.

§ 10 Wandöffnungen

(1) Anzahl und Größe von Wandöffnungen in den Außenwänden müssen deutlich den Charakter einer Lochfassade haben, d.h. der Anteil der Wandöffnungen muss deutlich geringer sein als der der Wandflächen.

(2) Wandöffnungen sind so anzuordnen, dass die Wandflächen rhythmisch gegliedert werden. Öffnungen sind überwiegend gleich groß zu gestalten.

(3) Nicht zulässig sind Fensterbänder sowie Fenster über Eck. Über zwei Geschosse reichende Wandöffnungen oder flächige Fassadenverglasungen sind an vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Fassaden ausgeschlossen.

§ 11 Fensterausbildung

(1) Fensteröffnungen sind rechteckig in stehendem Format auszuführen.

(2) Fenster dürfen weder in den Sockel noch in die Dachfläche einschneiden.

(3) Einzelfenster mit einem Rahmenaußenmaß von mehr als 0,85 m Breite sind grundsätzlich mehrflügelig auszuführen oder vertikal glasteilend zu gliedern. Größere Fensterelemente, z.B. für Terrassen und Loggien, oder bodentiefe Fenster („französische Fenster") müssen auf die Gesamtfassade abgestimmt und entsprechend gegliedert sein.

(4) Als Materialen sind Holzfenster zulässig. Bei Neubauten innerhalb des Denkmalensembles sind zusätzlich Fenster aus Verbundmaterialen (z.B. Holz – Alu – Fenster) zulässig. Außerhalb des Denkmalensembles sind neben Holzfenstern auch Verbundmaterialien (Holz- Alu – Fenster) sowie Kunststofffenster mit schmaler Profilierung zulässig. Die Abgrenzung des Ensembles ist im Lageplan ersichtlich. Der Stulp darf bei den üblichen Fensterformaten maximal 10,5 cm stark sein. Alle anderen Profile müssen im Verhältnis dazu entsprechend schlank ausgeführt werden.

(5) Für die Fensterprofile sind gedeckte Farbtöne zulässig. Grelle Farben sind untersagt. Die Farbe der Fensterprofile ist auf die Gestaltung der Fassade abzustimmen. Das Anbringen von Farbmustern kann von der Stadt verlangt werden.

(6) Glasbausteine, Strukturglas und Butzenscheibenimitationen sind nicht zulässig.

(7) Die Fenster der straßenseitigen Fassaden bzw. alle von der Straße sichtbaren Fenster sind durch Gewände oder aufgemalte Faschen farbig von der Fassade abzusetzen. Dies gilt nicht für sichtbare Fachwerkkonstruktionen.

(8) Nicht zugelassen sind Beklebungen der Fensterflächen.

(9) Zum Sonnen- und Wetterschutz sind vorrangig Schiebe- oder Klappläden zu verwenden. Historische Fensterläden sind, soweit möglich, zu erhalten.

(10) Rollläden und Außenjalousien sind nur dann zulässig, wenn sie unter Putz eingebaut werden. Sie sind der Farbe der Fassade anzupassen. Die Führung des Rollos hat fassadenbündig in der Fensterleibung zu erfolgen. Rollläden oder Außenjalousien, deren Konstruktion in der Fassade sichtbar sind, sind nicht zulässig.

§ 12 Schaufenster

(1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss in stehenden bis quadratischen Formaten zulässig. Ihre Breite darf jeweils 2,0 m nicht überschreiten. Bei der Festlegung der Breite ist auf die Fassadengliederung in den Obergeschossen Bezug zu nehmen bzw. die Fensterfläche entsprechend konstruktiv zu gliedern

(2) Bezüglich Farbe, Material und Gestaltung von Schaufenstern gelten die gleichen Bestimmungen wie für Fenster (siehe §11 Nr. 4 bis 8). Zusätzlich sind beschichtete Metallrahmen (nicht eloxiert o.ä.) möglich.

§ 13 Vordächer und Eingangsüberdachungen

(1) Vordächer und Eingangsüberdachungen sind in ihrer Maßstäblichkeit als untergeordnetes Bauteil dem Hauptgebäude anzupassen.

(2) Die Verwendung von Kunststoffen als Überdachung oder flächige Verkleidung ist nicht zulässig.

(3) Markisen sind nicht zulässig.

§ 14 Balkone, Erker, Loggien, Terrassen

(1) An Straßenfassaden ist die Neuerrichtung von Balkonen, Loggien, Terrassen, Lauben, Erkern und Wintergärten nicht zulässig, an den übrigen Gebäudeseiten nur mit einem Mindestabstand von 2 m zu den straßenseitigen Gebäudeecken.

Bestehende historische Laubengänge sind zu erhalten und fachgerecht zu restaurieren.

(2) Die Verwendung von Kunststoffen als Überdachung oder flächige Verkleidung z.B. von Überdachungen oder Brüstungen, ist nicht zulässig.

§ 15 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen in jeder Art und Größe sind genehmigungspflichtig. Von der Genehmigungspflicht ausgenommen sind nur Haus- und Büroschilder im Erdgeschossbereich, die flach an der Wand anliegen und eine Größe von 30 x 30 cm nicht überschreiten.

(2) Werbeanlagen dürfen nur aus auf der Fassade aufgemalten oder vor der Fassade liegenden nicht selbst leuchtenden einzelnen Schriftzeichen bis 40 cm Höhe bestehen und nur einzeilig horizontal im Bereich zwischen Oberkante Erdgeschoss-Fenster und Unterkante Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden.

(3) Werbeanlagen dürfen wichtige konstruktive und gestalterische Merkmale des Gebäudes bzw. der Fassade, auch historische Zeichen und Inschriften, nicht verdecken.

(4) Ausleger sind zulässig, wenn es sich um künstlerisch gestaltete, handwerklich gefertigte, die Durchsicht nicht wesentlich hemmende Hinweisschilder in der Art historischer Wirtshausschilder (Nasenschilder) handelt.

(5) Farbe, Schrift und Zeichen der Werbeanlagen sind auf den Charakter des Gebäudes, insbesondere auf die Fassade, abzustimmen.

(6) Zugelassen sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung (Betriebs- und/oder Ladenräume). Ausgenommen sind Hinweise durch Sammelhinweissysteme (Beschilderungssysteme der Kommune.

(7) Nicht zugelassen sind Werbeanlagen mit grellen, schillernden Farben und Leuchtfarben. Nicht zugelassen sind selbstleuchtende durchscheinende Werbeanlagen (Leuchtkästen etc.) sowie Anlagen mit Wechsellicht und Anlagen mit Blendwirkung. Dies gilt auch für Werbeanlagen, die innen im Schaufenster angebracht sind. Nicht zugelassen sind bewegliche Werbeträger, wie z.B. Fahnen (auch als Aufsteller), Windräder, Ballons. Nicht zugelassen sind Beklebungen von Schaufenstern von innen oder außen.

(8) Sind mehrere werbeberechtigte Nutzer in einem Gebäude, so sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen.

(9) Schaukästen und Tafeln für gastronomische Betriebe zum Zwecke des Aushangs von Speise- und Getränkekarten dürfen an den jeweiligen Gebäuden angebracht werden, wenn die Ansichtsfläche der Schaukästen 0,25 m² nicht überschreitet und sie aus der Gebäudeflucht um nicht mehr als 15 cm hervortreten.

§ 16 Außengastronomie

(1) Das Aufstellen von Tischen, Stühlen, Bänken, Pflanzkübeln und -trögen sowie sonstiger Elemente im Straßenraum ist mit der Stadt Ostheim abzustimmen und bedarf der Genehmigung der Stadt. Sie dürfen die Einheitlichkeit der Straßen- und Platzgestaltung nicht stören und sind auf die Gebäudegestaltung abzustimmen.

(2) Als Möblierung für die Außengastronomie sind Tische und Stühle in Holz- und Metallkonstruktionen zulässig. Plastikmöbel sind nicht zulässig.

(3) Sonnenschirme für Außengastronomie sind einheitlich pro Betrieb nur in hellen, dezenten Farben in Holz -oder Metallkonstruktion zulässig, die auf die Außengestaltung des Gebäudes abgestimmt sind. Werbende Schriftzüge auf Sonnenschirmen müssen sich in Farbe und Größe der Gesamtgestaltung unterordnen und sind nur auf den Volants der Schirme zulässig.

(4) Die Errichtung von Podesten zur Unterbringung der Möblierung von Außengastronomie ist nicht zulässig.

(5) Zulässig sind Abgrenzungen der Außengastronomiefläche vom öffentlichen Straßenraum in Form von Pflanzkübeln, die nach einer zwingend erforderlichen Abstimmung mit der Stadt Ostheim aufgestellt werden können. Die Pflege der Bepflanzung obliegt dem gastronomischen Betrieb. Sonstige Sichtschutzkonstruktionen sind nicht zulässig

§ 17 Haus- und Hoftüren, Tore

(1) Straßenseitige Haustüren müssen in Holz, Stahl bzw. Holz-Glas-Kombinationen ausgeführt werden. Belichtungsausschnitte mit Drahtglas sind nicht zulässig. Bei Einzeldenkmälern und ortsbildprägenden Gebäuden im Ensemble sind nur Holztüren bzw. Holz-Glas-Kombinationen zulässig.

(2) Tore und Eingangspforten sind in Holz auszuführen. Tragende Konstruktionen aus Stahl sind nur dann zulässig, wenn sie von außen als solche nicht erkennbar sind. Zulässig sind handwerklich gefertigte Toranlagen (z.B. geschmiedet oder aus Gusseisen) ohne flächige Verkleidungen. Mauerpfeiler von Toranlagen sind in Naturstein oder verputztem Mauerwerk auszuführen.

(3) Garagentore auf der der Straße zugewendeten Gebäudeseiten sind in Holz auszuführen. Bei Einfahrten ab 4 m Breite sind die Tore baulich zu unterteilen.

(4) Nicht zugelassen sind für Tür- und Toranlagen durchlässige Gitterkonstruktionen mit Sichtblenden aus Kunststoff oder Bespannungen sowie Anlagen mit Holzimitationen jeglicher Art.

§ 18 Einfriedungen

(1) Einfriedungen und Hofabschlüsse zum öffentlichen Straßenraum sind als Mauern aus Naturstein, als verputztes Mauerwerk mit Kronenabschluss, als Holzzäune mit senkrechter Lattung, oder als handwerklich gefertigte Metallzäune (z.B. geschmiedet oder aus Gusseisen) ohne flächige Verkleidungen mit senkrechten Stäben auszuführen.

(2) Einfriedungen gegenüber anderen Grundstücken, die von öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind, sind mit natürlichen Materialien wie Holz, Naturstein bzw. in gedeckten Farben passend zur Gestaltung des Gebäudes auszuführen. Zulässig sind ebenso handwerklich gefertigte Metallzäune (z.B. geschmiedet oder aus Gusseisen) ohne flächige Verkleidungen mit senkrechten Stäben. Die Gesamthöhe darf 2,00 m nicht überschreiten.

(3) Nicht zugelassen für alle Arten von Einfriedungen sind Verkleidungen aus Ziegelstein, Spaltriemchen, Betonpalisaden oder Faserzementplatten. Auch Jägerzäune und mit Waschbeton verkleidete Mauern sind unzulässig. Flächige Verkleidungen von Einfriedungen wie z.B. Bespannungen von Zäunen sind nicht zulässig. Nicht zulässig sind ebenfalls Einfriedungen aus Gabionen oder ähnliche Konstruktionen

§ 19 Bepflanzung, private Grün- und Freiflächen

(1) Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind bis auf Terrassen, Höfe, Parkplätze, Zufahrten und Zugänge zu begrünen oder zu bepflanzen. Die befestigten Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

(2) Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäudetraufe nicht zulässig. Auch dauerhafte Folienabdeckungen sind unzulässig, Teichfolien sind nur bei permanent wassergefüllten Gartenteichen zulässig. Steingärten nach historischem Vorbild sind zulässig.

(3) Von öffentlicher Fläche einsehbare Zuwege, Einfahrten, Hof- und Restflächen sind mit Naturstein oder Betonsteinen in Natursteinoptik zu pflastern.

(4) Mülltonnen und Container sind im privaten Bereich – wenn möglich von öffentlichen Bereichen nicht einsehbar – unterzubringen (z. B. in Wandnischen, Heckennischen oder hinter Rankgerüsten).

(5) Die Pflanzenauswahl für die privaten Hof- und Gartenflächen sind an der Artenvielfalt in heimischen Bauerngärten zu orientieren. Gebietsfremde Pflanzen (Neophyten) sind zu vermeiden. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

§ 20 Technische Einrichtungen an Dach und Fassade

(1) Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen (Warmwasserbereitung, Stromerzeugung, Unterstützung des Heizsystems) sind nur ausnahmsweise nach Prüfung des Einzelfalls auf den Dachseiten erlaubt, die vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsichtig sind.

Es sind nur schwarze und rote Module sowie Solardachziegel zulässig, auch die Unterkonstruktion ist nur in schwarz zulässig.

Es sind ausschließlich rechteckige Modulfelder in gleichmäßiger Reihung der Module ohne Aussparungen oder Versätze zulässig.

Bei Photovoltaikanlagen beträgt die Mindestgröße je Feld 8 m². Kleinere Felder von Photovoltaikanlagen sind nach Prüfung im Einzelfall zulässig.

Die Anordnung der Modulfelder hat firstparallel auf der jeweiligen Dachfläche zu erfolgen.

Alle Module sind gleich auszurichten. Ein Wechsel der Verlegerichtung (hochkant / quer) ist innerhalb einer Dachfläche nicht gestattet.

Die Abstände des Modulfeldes zu Dachaufbauten, Ortgang, First und Traufe sollten gleich groß sein.

Je Dachfläche ist nur ein Modulfeld zulässig.

Eine Aufständerung der Module ist nicht zulässig.

(2) Parabolantennen, Kabelstränge, Mobiltelefonmasten o.ä. und technische Anlagen wie z.B. zur Kühlung und Lüftung sowie Wärmepumpen sind nur auf den Gebäudeseiten (Dach und Fassade) erlaubt, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsichtig sind.

(3) Satellitenschüsseln sind farblich der jeweiligen Dachhaut anzupassen. Sie dürfen nur auf der der Straße abgewandten Seite des Daches angebracht werden.

(4) Entlüftungsgitter sind, soweit vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar, in Material und Farbe der Fassade anzupassen.

§ 21 Ausnahmen

Von den Vorschriften können Ausnahmen nach Art. 63 Abs. 2 BayBO von der zuständigen Behörde erteilt werden. Der schriftliche Antrag auf Ausnahmen ist zu begründen. Ausnahmen bedürfen der schriftlichen Genehmigung.

§ 22 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000 € kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 23 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach der amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

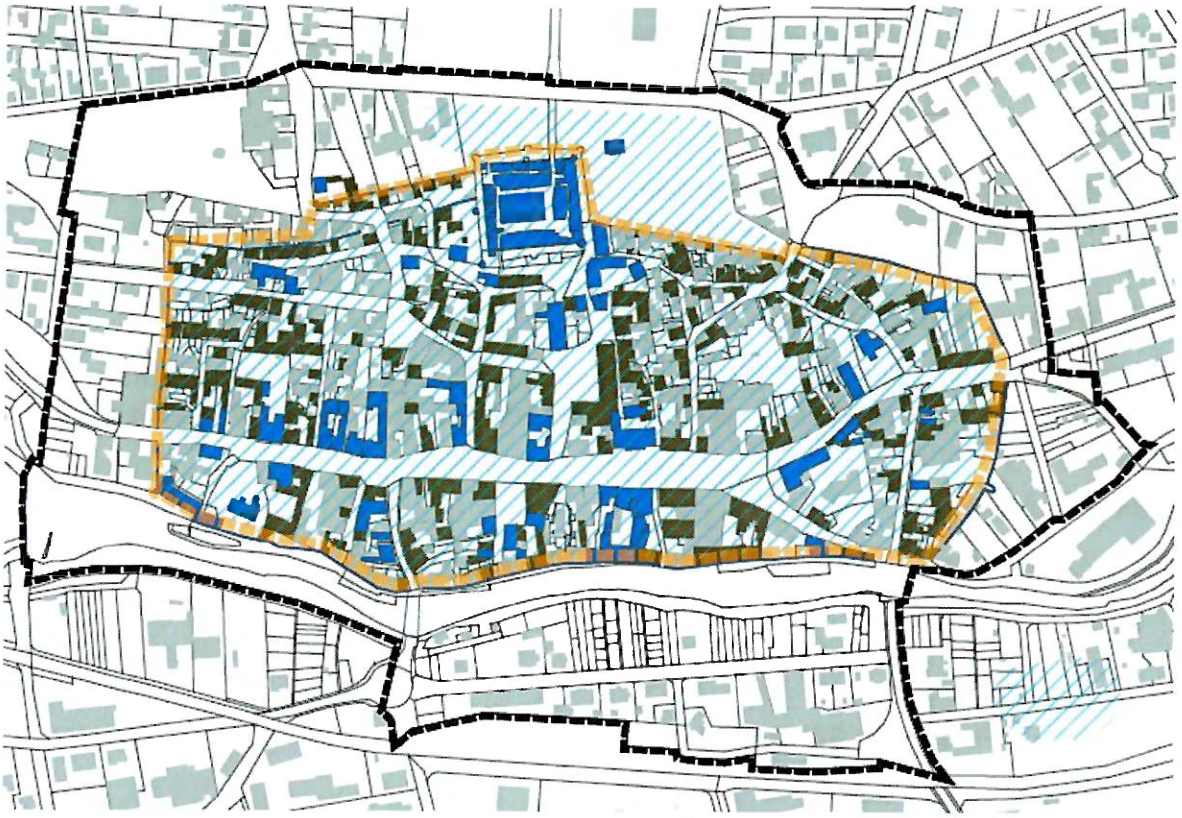
Ostheim v.d.Rhön, den 24.10.2024

Stadt Ostheim v.d.Rhön

Steffen Malzer
Erster Bürgermeister

BAYERN STADT OSTHEIM V.D.RHÖN

Anlage:



denkmalgeschützte Bausubstanz

ortsbildprägende Bausubstanz

Bodendenkmal

Denkmalensemble

Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (entspricht Sanierungsgebiet)