

Marktgemeinde Rüdenhausen



SATZUNG ZUM ERLASS VON ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN - GESTALTUNGSSATZUNG - DES MARKTES RÜDENHAUSEN VOM 24.09.2020

- Durchgeschriebene Textfassung zum Stand 01.01.2024 in Gestalt der 2. Änderungssatzung vom 06.11.2023 -

Aufgrund von Art. 81 Abs. 1-3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381), erlässt der Markt Rüdenhausen folgende Satzung:

Präambel

Die Ortsmitte von Rüdenhausen wird im Rahmen des Dorferneuerungsprogramms umfassend erneuert und saniert. Neben den Investitionen und Verbesserungen im öffentlichen Bereich liegt der Schwerpunkt der Maßnahmen bei der Sanierung des privaten Gebäudebestandes. Ziel ist die Erhaltung der örtlichen historischen Baustruktur, die Bewahrung ortstypischer Gestaltungsmerkmale und städtebaulicher Gestaltungselemente, wie Dachform, Bauweise, Baumaterialien, Maßstäblichkeit, Form und Farbgebung, vor allem im Bereich der Schlossanlage des Fürstenhauses Castell-Rüdenhausen und der Pfarrkirche St. Peter und Paul. Der Ortskern soll in seinem Erscheinungsbild aufgewertet und damit funktional gestärkt werden. Mit der Gestaltungssatzung soll eine gestalterische Fehlentwicklung verhindert und gutes und richtiges Bauen erleichtert werden. Die Gestaltungssatzung gilt für alle baulichen Anlagen im Geltungsbereich.

§ 1 - Ziele der Satzung

- (1) Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind so zu errichten, anzubringen und zu erhalten, dass sie sich in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild einfügen. Dabei ist auf Anlagen geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutungen besondere Rücksicht zu nehmen.
- (2) Unbebaute Grundstücksflächen (Hoffflächen, Einfriedungen und Einzäunungen) von bebauten Grundstücken sind so zu gestalten, dass sie sich in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild einfügen.

Auf die Plakatierungsverordnung des Marktes Rüdenhausen wird verwiesen.

§ 2 - Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den historischen Altort des Marktes Rüdenhausen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem dieser Satzung als Anlage beigefügten Lageplan zu entnehmen, der Bestandteil der Satzung ist.

- (2) Der sachliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst
 1. die Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung von baulichen Anlagen,
 2. die Errichtung, Aufstellung und Änderung von Werbeanlagen, Warenautomaten und sonstigen Einrichtungen wie Solaranlagen und Antennenaufbauten,
 - 2a. die Errichtung und Änderung von Photovoltaikanlagen,
 3. die Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen.

- (3) Die Satzung unterscheidet in ihren Festsetzungen zwischen denkmalgeschützter, ortsbild- prägender und sonstiger Bausubstanz und differenziert zudem zwischen bestehender Bausubstanz und Neu-/ Zubauten, für die weniger strenge Regeln gelten. Die genaue Festlegung denkmalgeschützter, ortsbildprägender und sonstiger Bausubstanz ist dem dieser Satzung als Anlage beigefügten Plan zu entnehmen, der Bestandteil der Satzung ist.
- (4) Die Bestimmungen des Denkmalschutzes bleiben von dieser Satzung unberührt. Dies gilt insbesondere für die Erlaubnispflicht nach Art. 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes. Das Denkmalschutzgesetz und diese Satzung können nebeneinander angewendet werden. Bei Unstimmigkeiten ist das Denkmalschutzgesetz vorrangig.
- (5) Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, wenn in einem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan Abweichendes bestimmt ist.

Wird im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt, ist er an den Zielen dieser Satzung zu orientieren. Die im Bebauungsplan getroffenen, örtlichen Bauvorschriften haben Vorrang vor dieser Satzung.

§ 3 - Städtebauliche Gestaltungsziele

(1) Städtebauliche Struktur

Zur Sicherung der historischen Dorfstruktur des lockeren Haufendorfes sind die Ortsstruktur mit ihren Straßen, Gassen und Plätzen - deren strukturelles Gefüge auf das Mittelalter zurückgeht - sowie die Stellung der Gebäude auf den Grundstücken zu erhalten und bei Um- und Neubauten sowie Sanierungen wieder aufzunehmen. Die historische Aufteilung von regelmäßig gebildeten Gehöften mit Haupthäusern als Wohngebäude und den zugehörigen Wirtschaftsgebäuden sowie Freiflächen muss ablesbar bleiben.

Die Parzellenstruktur des Altortes ist zu erhalten und zu sichern. Ein Überspringen der Parzellenstruktur sowie ein Zusammenfassen von benachbarten Einzelbaukörpern ist weder in der Fassade noch im Dach zulässig.

(2) Dichte und Höhe der Bebauung, Baukörper, Baufluchten

Ortsbildprägende Gebäude und ortsbildprägende Fassaden sind in ihrem Stil und Charakter zu erhalten. Bei Umbauten und Renovierungen ist der zeittypische Baustil zu erhalten oder wiederherzustellen.

Bei Neu- und Umbauten sowie Sanierungen von nicht ortsbildprägenden Gebäuden sind die Dichte und die Geschossigkeit der bestehenden Bausubstanz beizubehalten. Eine Geschosshöhe von max. 2,75 m ist einzuhalten.

Die Ausbildung eines Kniestocks bis 0,50 m zur Erhöhung des Dachraumes ist nur für eingeschossige Bauweise zulässig.

Zur Erhaltung der das Straßenbild prägenden Bauflucht ist die Stellung der Gebäude bei Neu- und Umbauten unverändert beizubehalten. Versätze, Rücksprünge aus der Flucht und jede andere Art räumlich wirksamer Abweichungen von der Bauflucht sind unzulässig.

(3) Dachlandschaft

Der charakteristische, reich gegliederte und dennoch einheitliche Gesamteindruck der Dachlandschaft ist in Form, Material und Farbe zu erhalten. Neu- und Umbauten sollen sich in diesen Gesamteindruck einfügen. Die in einzelnen Straßen vorherrschenden Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.

§ 4 - Ziele der Gebäudegestaltung

(1) Hofanlagen

In verschiedenen Bereichen des Altortes befinden sich Hofanlagen. Diese Hofanlagen sind bei Um- und Neubauten sowie Sanierungen mit ihren wesentlichen Elementen zu erhalten. Die vorgegebenen Grundformen

1. Zwei-, seltener Dreiseithofanlagen aus älterer Zeit mit giebelständigem Haupthaus, in jüngerer Zeit auch traufständig,
 2. Wechsel aus traufständigen und giebelständigen Bauten,
- die Stellung des Haupt- und des Nebengebäudes sowie der Hofabschluss, die Hofmauer und das Hoftor zur Straße sind zu bewahren.

(2) **Bauweise, Fachwerk, wertvolle Bauteile**

Neu- und Umbauten müssen sich in die vorhandene Bebauung einfügen. Dies gilt insbesondere für die Gliederung des Bauvolumens, die Dachform und Dachneigung, die Firstrichtung sowie die Trauf- und Firsthöhen des Gebäudes.

Wertvolle Bauteile wie Wappenschlusssteine, verzierte Balkenköpfe, Gewände, Konsolen, Gesimse, Zierfelder usw. sind zu schützen und zu erhalten. Bei Abrissen und Umbauten sind sie zu sichern und im Rahmen der neuen Gestaltung auf dem Grundstück funktionsgerecht wieder zu verwenden.

(3) **Gelände, Höhenlage**

Das Gelände darf durch die Errichtung von Bauwerken in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden. Nicht zulässig sind Aufschüttungen

z.B. für Terrassen vor hoch gelegenen Erdgeschossen sowie Abgrabungen z.B. für die Belichtung von Kellergeschossen. Bei Neubauten darf die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoss maximal 50 cm über dem natürlichen oder festgelegten Gelände liegen. Bei Ersatzbauten für historische Gebäude kann die ehemalige Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoss erhalten werden.

Die Höhenlage einer baulichen Anlage ist eindeutig auf einen Bezugspunkt in m ü. NN festzulegen (Straße, Kanaldeckel, bestehendes Bauwerk, Höhenbolzen).

(4) **Außenwände, Fassaden, Sockel, Stufen**

Außenwände einschließlich Giebelflächen sind nach Material, Struktur und Farbe als Einheit zu gestalten, soweit historisch keine andere Wandgestaltung vorgegeben ist.

Die Fassaden der ortsbildprägenden Gebäude und ortsbildprägenden Fassaden sind mit ihrer zeittypischen Gliederung z.B. durch Gesimse, Bänder, Lisenen und Gurte sowie Fenster und Türgewände aus Sandstein, Holz oder Putz grundsätzlich zu erhalten oder wiederherzustellen.

Bei Neu- und Umbauten sowie Sanierungen von nicht ortsbildprägenden Gebäuden sind die Außenwände in Massivbauweise als ein- oder mehrschaliges verputztes Mauerwerk zu erstellen. Ebenfalls ist eine Fachwerkbauweise in tragender Holzkonstruktion mit Mauerwerk ausgefacht oder verputzt zulässig. Bei Neu- oder Umbauten sowie Sanierungen von nicht ortsbildprägenden Gebäuden sind als Wandoberfläche zulässig Sichtmauerwerk oder Verblendung aus ortstypischem Sandstein, Putz, Fachwerk oder Schiefer- und Holzverkleidung in historisch begründeter Form. Dies gilt auch für Nebengebäude, Garagenbauten (Carports) und Scheunen.

Nicht zulässig sind sogenannte Zierputze und gemusterte Putzarten. Isolierputzarten und Wärmedämmung sind nur zulässig, wenn Fenster und Türleibungen nicht beeinträchtigt werden.

Nicht zulässig sind Verkleidungen der Außenwände aus Keramik, Kunststoff und Metall sowie Verbundwerkstoffen.

Verputztes oder verkleidetes Fachwerk an historischen Gebäuden und Natursteinmauerwerk soll nur freigelegt werden, wenn es nach Material und Verarbeitung als Sichtfachwerk oder Sichtmauerwerk geeignet ist. Nicht zulässig sind statisch unwirksame Fachwerkkonstruktionen und Fachwerkattrappen aus Brettern und sonstigen Materialien.

Bei ortsbildprägenden Gebäuden und ortsbildprägenden Fassaden ist der historisch vorgegebene Sockel bei Renovierungen zu erhalten und wiederherzustellen. Bei Neu- und Umbauten sowie Sanierungen von nicht ortsbildprägenden Gebäuden ist der Sockel möglichst niedrig zu halten. Die Höhe des Sockels sollte 50 cm nicht überschreiten.

Stufen im Bereich öffentlich zugänglicher und einsehbarer Flächen sind aus ortstypischen Natursteinen (mainfränkischer Sandstein und Kalkstein) zu fertigen.

(5) **Wandöffnungen, Fenster, Tore, Türen**

1. Wandöffnungen

Bei ortsbildprägenden Gebäuden und ortsbildprägenden Fassaden sind die Öffnungen der Wand (Fenster, Tore und Türen) einschließlich eventuell historisch vorgegebener Umrahmungen zu erhalten und wiederherzustellen. Veränderungen sind zulässig, wenn sie sich an dem Vorbild der überlieferten Fassadengestaltung orientieren und diese wiederherstellen.

Bei Neu- oder Umbauten sowie Sanierungen von nicht ortsbildprägenden Gebäuden sind Wandöffnungen so anzuordnen, dass große zusammenhängende Wandflächen erhalten bleiben und

der Anteil der Wandfläche einer Fassade gegenüber den Flächen der Öffnungen überwiegt (Lochfassade, Wandfläche größer als 50 %).

2. Fenster

Fenster in ortsbildprägenden Gebäuden und in Gebäuden mit ortsbildprägenden Fassaden sind im zeittypischen Baustil zu erhalten oder wiederherzustellen. Bei Neu- und Umbauten sowie Sanierungen von nicht ortsbildprägenden Gebäuden müssen Fenster eine dem Gebäude und dem Ortsbild angemessene Gestaltung erhalten. Fenster in Aufenthaltsräumen sind ab einer lichten Öffnungsbreite von 1,30 m in mindestens zwei stehende Flügel zu unterteilen. Glasbausteine sind an vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Fassaden nicht zulässig.

3. Tore und Türen

Bei ortsbildprägenden Gebäuden und in Gebäuden mit ortsbildprägenden Fassaden sind Tore und Türen im zeittypischen Baustil zu erhalten oder wiederherzustellen. Dies gilt für Türgewände, Torbögen sowie Radabweiser u.a. Details.

Bei Neu- und Umbauten sowie Sanierungen von nicht ortsbildprägenden Gebäuden sind Tore und Türen so anzuordnen, dass große zusammenhängende Wandflächen erhalten bleiben und der Anteil der Wandfläche einer Fassade gegenüber den Flächen der Öffnungen überwiegt. Tore und Türen sind ab einer Öffnungsbreite von 1,30 m in zwei Flügel zu unterteilen. Straßenseitige Hoftore und Türen sind in Holz oder Stahl auszuführen. Stahlkonstruktionen mit Holzverschalung sind zulässig. Glänzende Materialien sind nicht zulässig.

(6) **Läden, Jalousien, Markisen, Vordächer**

Bei ortsbildprägenden Gebäuden und in Gebäuden mit ortsbildprägenden Fassaden sind zeittypische Fensterläden zu erhalten oder wiederherzustellen.

Bei Neu- und Umbauten sowie Sanierungen von nicht ortsbildprägenden Gebäuden sind Rollläden oder Außenjalousien zulässig, wenn sie im hochgezogenen Zustand nicht über die Außenwand vorstehen und einschließlich der Halterungskästen weder sichtbar sind noch den Rahmen oder die Glasfläche des Fensters verdecken.

Über Schaufenstern sind nur einfach gestaltete Wetter- und Sonnenschutzdächer aus Metall oder Rollmarkisen aus Stoff zulässig. Sie dürfen nur einen untergeordneten Bereich der Fassadenzone erfassen und zu keiner gestalterischen Trennung der Fassade zwischen den Geschossen führen.

Die Neuerrichtung von Kragplatten aus Beton oder ähnlich massiven Konstruktionen ist nicht zulässig. Vordächer an Straßenfassaden sind bei Schaufenstern nicht zulässig.

Vordächer an Straßenfassaden dürfen die Größe von 2 qm Grundfläche nicht überschreiten. Vordächer sind aus Glas, Metall oder Holz auszubilden.

(7) **Balkone, Loggien, Lauben, Erker, Wintergärten**

Balkone, Loggien, Lauben, Erker und Wintergärten sind an ortsbildprägenden Gebäuden und an Gebäuden mit ortsbildprägenden Fassaden nicht zulässig, wenn sie dem zeittypischen Baustil widersprechen. Bei Neu- oder Umbauten sowie Sanierungen an nicht ortsbildprägenden Gebäuden sind Balkone, Loggien, Lauben, Erker und Wintergärten nur an den von der Straße abgewandten Hausseiten zulässig. Der Abstand vom straßenseitigen Gebäudeeck muss mindestens 3 m betragen.

(8) **Putz, Farbgebung, Baumaterialien**

Die Farbkonzepte ortsbildprägender Gebäude und von Gebäuden mit ortsbildprägenden Fassaden haben sich an dem zeittypischen Baustil zu orientieren. Bei ortsbildprägenden Gebäuden und Gebäuden mit ortsbildprägenden Fassaden sind im Rahmen der gemeindlichen Einzelberatung abgestimmte Farbkonzepte vorzulegen. Diese bedürfen einer gemeindlichen Zustimmung. Dies gilt auch für Neu- und Umbauten nicht ortsbildprägender Gebäude sowie bei der Erneuerung von Farbanstrichen.

Die Farbkonzepte haben sich an den für das Ortsbild charakteristischen Farben zu orientieren.

Das Anbringen von Farbmustern am Gebäude kann von der Gemeinde verlangt werden. Eine mehrfarbige Gestaltung der Putzflächen ist nicht zulässig. Bemalungen einer Fassade mit figürlichen oder abstrakten Elementen sind ausgeschlossen.

Die einzelnen Gebäudetypen einer Hofanlage sind farblich voneinander abzusetzen. Putzoberflächen sind in gedeckten, hellen Mineralfarben zu streichen.

Bei der Erneuerung von Anstrichen an bestehenden Gebäuden sowie bei Neubauten sind Farben in den für das Ortsbild charakteristischen Tönen zu verwenden.

Die sichtbaren Bauteile sind mit herkömmlichen oder solchen Materialien auszuführen, die diesen in Form, Struktur und Farbe entsprechen.

(9) Dachformen, Dachdeckung

1. Dachform

Die Dachform einschließlich Ortgang und Traufausbildung ist bei ortsbildprägenden Gebäuden und Gebäuden mit ortsbildprägenden Fassaden in dem für das Gebäude typischen Zeitstil zu erhalten oder wiederherzustellen. Dies gilt auch für die Dachneigung, die Dachdeckung und die Dachüberstände.

2. Dachneigung

Bei Neu- und Umbauten sowie Sanierungen von nicht ortsbildprägenden Gebäuden sind die Dächer der Hauptgebäude und Scheunen als steile Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 38° bis 52° auszubilden. Bei kleineren Nebengebäuden bis 30 m² und Garagenbauten geringer Tiefe (bis maximal 6 m) sind auch Pult- und Satteldächer mit mindestens 25° Dachneigung zulässig.

3. Dachdeckung

Bei Neu- und Umbauten sowie Sanierungen von nicht ortsbildprägenden Gebäuden sind die Dächer der Hauptgebäude und Scheunen mit altorttypischen Materialien einzudecken. Das sind Biberschwanzziegel, Falzziegel, Flachdach-Pfanne, naturrot oder engobiert, rot durchgefärbte Betondachsteine.

Für kleinere Nebengebäude und Garagenbauten, die von der Straße aus nicht einsehbar sind, kann eine andere Dacheindeckung zugelassen werden wie nichtglänzende Bleche oder Faserzementplatten.

4. Dachüberstände

Bei Neu- oder Umbauten sowie Sanierungen von nicht ortsbildprägenden Gebäuden sind die Dachüberstände bei Hauptgebäuden und Wirtschaftsgebäuden (Scheunen) mit steiler Dachneigung sowie die Traufen (0,30 m) und die Ortgänge (0,15 m) knapp zu halten. Dies gilt nicht für flachgeneigte Dächer.

(10) Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte

1. Gaubenform

Bei ortsbildprägenden Gebäuden sind Dachaufbauten in Material und Farbe, Anzahl und Abmessungen im zeittypischen Baustil zu erhalten oder wiederherzustellen.

Bei Neu- und Umbauten sowie Sanierungen von nicht ortsbildprägenden Gebäuden sollte ein zum Ausbau zugelassener Dachraum grundsätzlich von der Giebelseite her belichtet werden. Die Herstellung von zusätzlich notwendigen Belichtungsflächen ist in Form von Satteldach-, Schlepp- und Fledermausgauben sowie liegenden Dachfenstern zulässig. Dacheinschnitte sind nur an Gebäudeseiten zulässig, die vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Dachaufbauten und -einschnitte müssen zum Ortgang und zu Dachkanten einen seitlichen Abstand von mindestens 1,50 m haben.

2. Material und Farbe

Die Dachaufbauten bei Neu- und Umbauten sowie Sanierungen von nicht ortsbildprägenden Gebäuden sind in Material und Farbe mit den sie umgebenden Dachflächen abzustimmen.

3. Anzahl und Abmessung

Die Anzahl der Dachaufbauten bei Neu- und Umbauten sowie Sanierungen von nicht ortsbildprägenden Gebäuden sollte möglichst geringgehalten werden. Dachaufbauten und liegende Dachfenster dürfen nicht mehr als 1/3 der Trauflänge ausmachen.

4. Liegende Dachfenster

Liegende Dachfenster sind bei Neu- und Umbauten sowie Sanierungen von nicht ortsbildprägenden Gebäuden bis zu einer Größe von 2 qm zulässig.

5. Zwerchhausgiebel

Ein Zwerchhausgiebel bei Neu- und Umbauten sowie Sanierungen von nicht ortsbildprägenden Gebäuden darf je Traufseite nur einmal errichtet werden. Die Breite darf 1/3 der Traulänge nicht überschreiten. Der First muss mindestens 1 m unter dem First des Hauptdaches bleiben.

6. Kamine

Kamine sollen bei Neu- und Umbauten sowie Sanierungen von nicht ortsbildprägenden Gebäuden am First oder in Firstnähe das Dach durchstoßen. Sie sind zu verputzen oder mit nichtglänzendem Blech zu verkleiden. Klinker sind zulässig.

(11) **Werbeanlagen, Schaufenster, Schaukästen**

Werbeanlagen, Schaufenster und Schaukästen müssen sich nach Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe dem Gebäude anpassen und dürfen das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigen.

1. Genehmigungspflicht

Über den Art. 55 BayBO hinaus sind genehmigungspflichtig die Errichtung, Anbringung, Aufstellung und Änderung von Werbeanlagen jeglicher Art und Größe.

Ausgenommen sind Namens- und Büroschilder im Erdgeschoss, die flach an der Hauswand befestigt sind und eine Größe von 0,30 m x 0,30 m nicht überschreiten. Diese Ausnahme gilt nicht für Baudenkmäler und für ortsbildprägende Gebäude.

2. Lage und Art

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht sein. Für jedes Geschäft bzw. jeden Betrieb sind auf der Hausfront nur eine Werbeanlage und ein Ausleger zulässig. An einer Hausfront angebrachte Werbeanlagen verschiedener Geschäfte bzw. Betriebe sind aufeinander abzustimmen.

Werbeanlagen sind der Erdgeschosszone zuzuordnen und dürfen maximal 0,30 m unter die Fensterbrüstungen des 1. Obergeschosses reichen.

3. Werbeschriften

Werbeschriften sind einzeilig, möglichst horizontal anzuordnen. Die Einzelbuchstaben dürfen eine Höhe von 0,40 m nicht überschreiten. Ihre horizontale Abwicklung darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudefront betragen. Bei mehreren Werbeanlagen an einem Gebäude darf die horizontale Abwicklung nicht mehr als 2/3 der Gebäudefront betragen.

Von den Gebäudeecken und Vorsprüngen in der Fassade ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

Die Werbeschriften dürfen nur auf die Fassade aufgemalt werden oder aus einzelnen, max. 10 cm vor der Fassade liegenden, nicht selbstleuchtenden Schriftzeichen bestehen. Lichtwerbung ist nur als Schattenbeschriftung (hinterleuchtete Schriftzeichen) oder durch sanftes, blendfreies Anstrahlen von Schriften oder Auslegern zulässig.

Ausleger sind nur quer zur Hauswand in schlichter handwerklicher Ausfertigung mit einer sparsamen Verwendung von Informationen, Schriften und Symbolen zulässig. Motorbetriebene, rotierende Werbeanlagen sind unzulässig.

Schriftzüge, Werbesymbole und Plakate auf Klapp- oder Rollläden sind unzulässig. Auf Markisen können sie in begründeten Einzelfällen zugelassen werden.

Werbeanlagen in Form von künstlerisch gestalteten Auslegern und Aushängeschildern sind zugelassen. Die Größe sollte 1,5 qm nicht überschreiten. Vorhandene Ausleger sind zu erhalten, wenn sie handwerklich gestaltet und von kunsthistorischem oder künstlerischem Wert sind.

4. Warenautomaten

Warenautomaten sind nur zulässig in Hauseingängen und ausnahmsweise an Hauswänden bis insgesamt 0,8 qm Größe und maximal 20 cm Tiefe, wenn sie auf der Hauswand befestigt sind.

An Baudenkmälern und ortsbildprägenden Gebäuden und an Gebäuden mit ortsbildprägenden Fassaden sind Warenautomaten unzulässig.

5. Schaufenster

Schaufenster bei Neu- und Umbauten sowie Sanierungen von nicht ortsbildprägenden Gebäuden sind nur im Erdgeschoss und nicht als Eckschaufenster zulässig. Achsen und Teilungen müssen der Konstruktion des Gebäudes und der Proportion der Fassade entsprechen. Ihre Breite darf 2,50 m nicht überschreiten. Auf die Fassadengliederung in den Obergeschossen ist Bezug zu nehmen.

6. Schaukästen

Schaukästen mit Informationen aller Art sollen zu Gruppen zusammengefasst werden. Die Standorte solcher Schaukasten-Gruppen werden vom Markt Rüdtenhausen festgelegt. Schaukästen sind aus Holz oder aus Metallprofilen zu fertigen und mit Klarglas zu verglasen. Proportionen, Farbe und Form haben sich der Fassade anzupassen. Das Anbringen bedarf der Genehmigung des Marktes Rüdtenhausen.

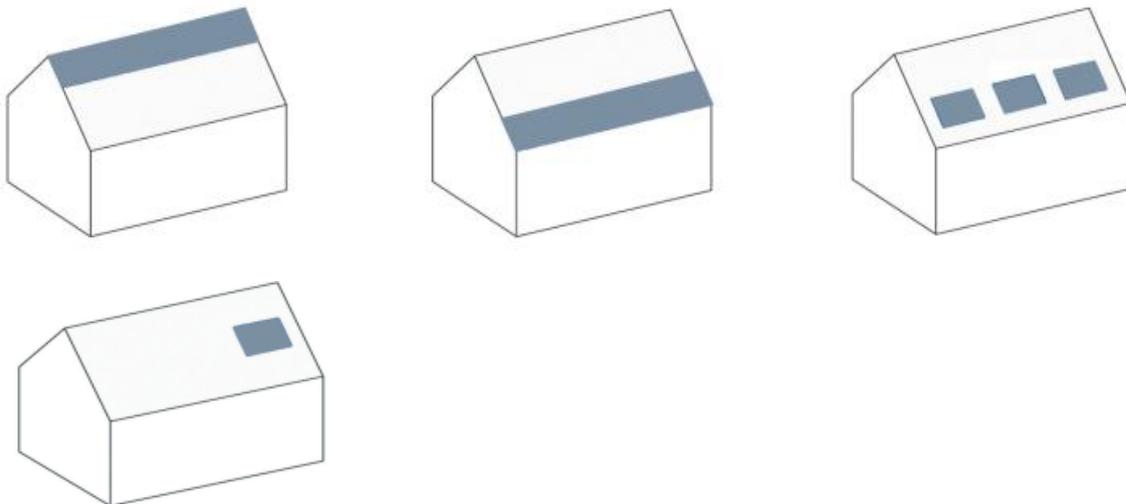
(12) **Solaranlagen, Antennenanlagen, energiesparende Maßnahmen**

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sowie Antennen, Freileitungen und ähnliche technische Einrichtungen sind nur in oder auf dem Dach von Gebäuden zulässig. Freistehende Anlagen sind zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum nicht einzusehen sind.

Die Solar- oder Photovoltaikanlagen müssen in einer mattschwarzen oder rotbraunen, mono-kristallinen Oberfläche in nicht reflektierender Ausführung beim Rahmen und bei den Modulen gewählt werden. Die Glasabdeckungen der Anlagen zählen nicht als reflektierend.

Die Anbringung von Photovoltaik- und solarthermischen Modul-Anlagen an Fassaden im Bereich der Gestaltungssatzung ist nicht zugelassen.

Größe, Anordnung und Situierung der Anlagen sollten in einem angemessenen Verhältnis zur verfügbaren Dachfläche stehen und dürfen höchstens 75% der Dachfläche beanspruchen. Als Orientierung gelten nachfolgende Beispiele:



Ausgefranste und abgetreppte Formen sind nicht gestattet. Die Anlagen dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen. Eine Aufständigung bei Dächern ist nicht zulässig.

Röhrenkollektoren sind nicht zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen an Balkonen von Gebäuden sind ausschließlich im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich zugelassen, sofern hierdurch schützenswerte Brüstungen (z.B. historische Balkongeländer) nicht beeinträchtigt werden.

Eine "Indachinstallation" von Solar- und Photovoltaikanlagen oder eine Ausführung mit "Photovoltaikziegeln" ist für Hauptgebäude und der dem öffentlichen Raum zugewandten Seite vorzuziehen.

Solaranlagen sind (mit Ausnahme von Solarziegeln) zurück zu bauen, sobald und sofern sie nicht mehr genutzt werden.

- (13) **Figuren und Details**
Historische Hausfiguren und historische bauliche Details wie Figurennischen, Inschriften, Verzierungen, Ecksteine und Radabweiser sind an ihrer ursprünglichen Stelle zu erhalten.
Fassadenmalereien sind nicht zulässig.

§ 5 Außenanlagen und private Freiflächen

- (1) **Hofabschlüsse, Hoftore, Mauern, Einfriedungen**
Einfriedungen von Hofräumen sind gegen öffentliche Straßenräume als Mauer mit Tor in ortstypischer Art auszuführen.

Unmittelbar straßenseitige Hoftore und Tore zu Scheunen sind in Holz als zweiflügeliges Dreh- oder Schiebetor auszuführen. Die Tragkonstruktion kann auch in Stahl erstellt werden.

Bei ortsbildprägenden Gebäuden sind Hofabschlüsse, Tore und Freitreppen im ortstypischen Baustil zu erhalten oder wiederherzustellen.

Einfriedungen von Gärten und sonstigen Freiflächen sind mit 0,90 bis 1,50 m hohen Holzzäunen mit senkrechter Lattung oder Eisenzäunen mit senkrechten Stäben auszuführen. Rückwärtige Bereiche können mit Laubholzhecken eingefriedet werden. Zur Einfriedung rückwärtiger Bereiche sind ebenfalls 0,90 bis 1,50 m hohe Maschendrahtzäune zulässig, wenn diese berankt werden oder mit einer Hecke hinterpflanzt werden.

Einfriedungen von Vorgärten sind nur mit einer Gesamthöhe von 0,90 bis 1,20 m zulässig und als Holzzäune mit senkrechter Lattung oder als Eisenzäune mit senkrechten Stäben auszuführen.

- (2) **Hofräume, Gärten, private Freiflächen, Bepflanzungen**
Die Bepflanzung unbebauter Flächen von Vorgärten, Hausgärten und Hofräumen soll sich am traditionellen Gartenbau orientieren und aus standortgerechten Pflanzen und Gehölzen bestehen.

Versiegelte Flächen sollten sich auf das unbedingt notwendige Maß beschränken. Als befestigte Oberflächenbeläge sollen Naturpflasterbeläge aus Basalt, Granit, Kalkstein und Sandstein sowie wassergebundene Decken und Schotterrasen verwendet werden. Zulässig sind auch naturfarbene Betonsteine sowie helle Asphaltflächen auch mit eingestreutem hellen Kalksplitt.

§ 5a - Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 6 - Schlussbestimmungen

- (1) **Abweichungen und Befreiungen**
Über Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung entscheidet bei verfahrensfreien Bauvorhaben der Markt Rüdénhausen gem. Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO.

Im Übrigen lässt die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung im Einvernehmen mit dem Markt Rüdénhausen gem. Art. 63 Abs. 3 Satz 2 BayBO zu.

Abweichungen können gewährt werden, wenn das Ziel der Satzung, das Ortsbild zu erhalten, nicht beeinträchtigt wird.

Die Abweichung von den Vorschriften dieser Satzung ist gem. Art. 63 Abs. 2 BayBO schriftlich zu beantragen und zu begründen.

- (2) **Verfahren**
Bauliche Anlagen sind nur dann verfahrensfrei im Sinne dieser Satzung, wenn sie den Regelungen dieser örtlichen Bauvorschrift nicht widersprechen. Es wird daher empfohlen, die Planung baulicher Anlagen vorher mit der Gemeinde abzustimmen.

(3) **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt einen Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Rüdénhausen, den 24.09.2020

Gerhard Ackermann, Erster Bürgermeister

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist dem unten anhängenden Lageplan zu entnehmen, welcher gemäß § 2 Abs. 1 Bestandteil der Satzung ist.

Bekanntmachungsvermerk:

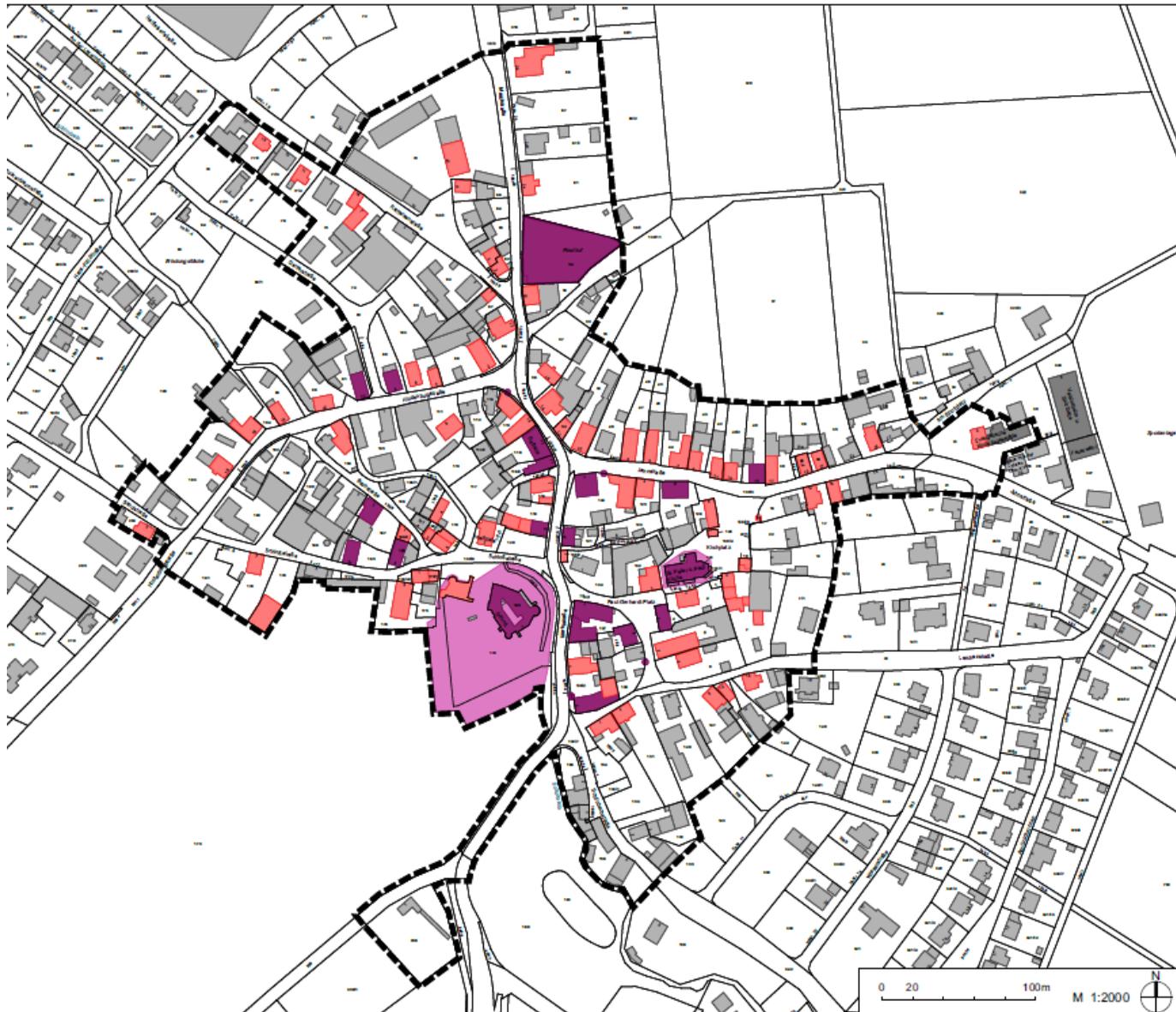
Amtlich bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 44 vom 30.10.2020 der Verwaltungsgemeinschaft Wiesentheid mit den Mitgliedsgemeinden Abtswind, Castell, Rüdénhausen, Wiesentheid

Wiesentheid, den 30.10.2020

*Christian Sturm
Geschäftsleiter*

Fortschreibung:

- 1. Änderung durch Satzung zur Änderung der Satzung zum Erlass von örtlichen Bauvorschriften des Marktes Rüdénhausen vom 16.05.2023, bekannt gemacht im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Wiesentheid, Ausgabe Nr. 20/2023 vom 19.05.2023
- 2. Änderung durch Satzung zur Änderung der Satzung zum Erlass von örtlichen Bauvorschriften des Marktes Rüdénhausen vom 06.11.2023, bekannt gemacht im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Wiesentheid, Ausgabe Nr. 46/2023 vom 17.11.2023



LEGENDE

Zeichnerische Festsetzungen

-  Geltungsbereich der Satzung
-  Baudenkmal
(Liste der Baudenkmäler, BLfD, Stand April 2020)
-  Bodendenkmal
(Liste der Bodenkäler, BLfD, Stand April 2020)
-  Ortsbildprägendes Gebäude (Stand 2023)
-  Ortsbildprägende Fassade

Zeichnerische Hinweise

-  Flurstück mit Flurnummer
-  Hausnummer
-  Gebäude (Bestand)
-  Öffentliches Gebäude (Bestand)

Markt Rüdenhausen

Gestaltungssatzung

Denkmäler und ortsbildprägende Gebäude und
ortsbildprägende Fassaden

Karte