

S A T Z U N G

über besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen im Stadtteil "Alt-Wörth" (Bau- und Gestaltungssatzung)

vom 05. August 1992

Die Stadt Wörth a. Main erläßt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO - BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 91 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO - BayRS 2132-1-I) folgende

Satzung:

§ 1 - Zielsetzung

Ziel dieser Satzung ist die Erhaltung der Baustruktur im Stadtteil "Alt-Wörth", die Aufwertung des dortigen Stadtbildes sowie die Gewährleistung eines angemessenen Wohnstandards. Außerdem beinhaltet diese Satzung Anforderungen, die sich aus der vorgesehenen Hochwasserfreilegung für die Gestaltung und Ausführung baulicher Anlagen ergeben.

§ 2 - Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich dieser Satzung wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten durch den Main

Im Südosten durch das Betriebsgelände der Fa. Cs. Fuchs

Im Südwesten durch die Landstraße bzw. durch die sog. "Heg"

Im Nordwesten durch die Stadtmauer und deren gedachte Verlängerung zum Main und zur Landstraße

(2) Der Geltungsbereich hat eine Größe von insgesamt 6,37 ha und beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Wörth:

Fl.Nrn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 13/2, 14, 17, 20, 21, 21/1, 21/2, 32, 35, 37 bis 40, 40/2, 44, 50 bis 66, 68, 69/1, 76, 77, 78, 78/2, 79, 83, bis 86, 95, 95/2, 95/3, 96 bis 99, 103, 105 bis 107, 107/2, 108/2, 109 bis 117, 119 bis 124, 134, 136, 136/2, 137 bis 143, 146, 149, 151 bis 155, 158, 163, 164, 164/2, 164/3, 165, 169 bis 174, 183, 184, 184/2, 186, 191, 192, 192/1, 192/2, 193, 193/1, 194 bis 196, 196/2, 197, 198, 201, 203, 213 bis 221, 221/2, 222, 224, 225, 225/2, 226, 228, 230, 231, 233 bis 235, 237 bis 239, 242, 246, 247, 249, 249/1, 250 bis 253, 253/1, 253/2, 257 bis 261, 264, 266, 268, 269, 271, 271/1, 272, 272/2, 272/3, 273, 275/2, 276, 279, 279/1, 280, 280/2, 285 bis 293, 293/2 bis 293/7, 294 bis 296, 303 (Teilfläche), 305, 308, 326 bis 329, 533 (Teilfläche), 1024 (Teilfläche), 1024/1 (Teilfläche), 1028, 1029 bis 1042, 1042/3, 1043, 1044, 1044/2 bis 1044/10, 1045 bis 1088, 1108, 1109, 1109/3 bis 1109/11, 1110, 1110/1.

(3) Der Geltungsbereich dieser Satzung ist auf beiliegendem Plan markiert. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

(4) Werden innerhalb des Geltungsbereiches durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke

gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 3 - Anforderungen an die Baustruktur

- (1) Die überlieferte Baustruktur der Hauptgebäude aus der Zeit vor 1890 ist in Bauweise, Dachausbildung und Fassadengestaltung zu erhalten.
- (2) Die Scheunen an den Stadtmauern aus der Zeit vor 1890 sind zu erhalten. Umnutzungen sind unter Beibehaltung der baulichen Charakteristik möglich.
- (3) Die vorhandene Stadtmauer ist zu erhalten. Bei Fehlen der Stadtmauer ist der ehemalige Verlauf durch geeignete bauliche Maßnahmen sichtbar zu machen. Vor- und Anbauten vor der Stadtmauer an der Mainseite und im Bereich des ehemaligen Stadtgrabens sind nicht zulässig.
- (4) Neubauten und Anbauten auf bisher unbebauten Grundstücken sind nach Maßgabe des Rahmenplanes zur Altstadtsanierung zulässig.
- (5) Vorhandene enge Reihen mit Traufgassen sind zu erhalten.
- (6) Die durch die ortsübliche Grenzbebauung bedingten Fenster, Dachüberstände, Dachtraufen und Entwässerungsröhre von Nachbargrundstücken genießen Bestandsschutz und sind auch bei Neubauten zu dulden.

§ 4 - Anforderungen in Hinblick auf den Hochwasserschutz

- (1) Auch der vorgesehene Ausbau der Stadtmauer als Hochwasserschutzanlage schützt nicht vor durchsickerndem Grundwasser. Außerdem kann sich bei Zusammentreffen von Hochwasser- und seltenen Regenereignissen der Abfluß des Oberflächenwassers verzögern. Es ergeben sich dadurch folgende Anforderungen an die Baustruktur:
- (2) Alle Hauptgebäude sind mit einem Hochparterre auszubilden, dessen Unterkante Kellerdecke mindestens 30 cm über dem Straßenniveau liegt. Die Keller müssen zum Austrocknen des Mauerwerks eine Querlüftung ermöglichen und zum Abpumpen von durchsickerndem Grundwasser und einlaufendem Oberflächenwasser begehbar sein.
- (3) Kellerböden sind unbefestigt zu belassen. Die Befestigung kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der statische Nachweis der Sicherheit gegen Grundbruch und Auftrieb im Hochwasserfall erbracht wird.
- (4) Bei allen entsprechenden Bauarbeiten ist dafür Sorge zu tragen, daß auf die wasserundurchlässigen Bodenschichten gegründet und diese nicht durchstoßen werden.

§ 5 - Anforderungen an die Dachgestaltung

- (1) Die Dachform der Gebäude aus der Zeit vor 1890 ist beizubehalten.
- (2) Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 45° und 55° verbindlich, für Nebengebäude Satteldächer zwischen 30° und 45° . Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig. Die Giebelseiten sind ohne Dachüberstand auszuführen.
- (3) Die Dacheindeckung aller Gebäude und Bauteile mit einer Dachflächge von mehr als 12 qm ist mit hellroten Ziegeln auszuführen.
- (4) Die Dächer sind weitgehend ungegliedert zu belassen. Dachöffnungen sind als einzelne Schleppgauben zulässig. Liegende Dachflächenfenster sind bis zu einer Fenstergröße von 0,7 qm und nur ohne sog. Aufkeilungen zulässig. Gauben und Dachfenster müssen von den Giebelwänden einen Abstand von wenigstens 2,50 m einhalten.
- (5) Dachgauben und liegende Dachflächenfenster sind nur im untersten Dachgeschoß zulässig.

§ 6 - Anforderungen an die Fassadengestaltung

- (1) Die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude aus der Zeit vor 1890 sind im Charakter der Gründungszeit zu erhalten
- (2) Bei Umnutzung, Umbauten und Neubauten sind die Erdgeschoß- und Traufhöhen sowie die Anzahl der Geschosse der überlieferten Baustruktur beizubehalten.
- (3) Bei der Umnutzung ehemaliger Scheunen sind keine Sockelgeschosse auszubilden. Im Erdgeschoß sind nur Nebennutzungen (z.B. Abstellräume) zulässig; die Hauptnutzungen sind in die oberen Geschosse zu verlagern. Die Toreinfahrten ehemaliger Scheunen sind als Bauelement zu erhalten bzw. als Fassadenelement in die neue Nutzung einzubeziehen.
- (4) Alle Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden. Balkone, Erker und Vorbauten zum öffentlichen Straßenraum sind nicht zulässig.
- (5) Fenster, Türen und Schaufenster sind als stehende Rechtecke auszubilden. Fenster mit einer lichten Breite von mehr als 80 cm sind in symmetrisch angeordnete Fensterflügel zu unterteilen. Unterteilungen von Türen und Schaufenstern sind ebenfalls symmetrisch auszuführen.
- (6) In der Mainstraße sind Garagen an der Straßenfront unzulässig; sie sind im rückwärtigen Grundstücksbereich zu errichten.

- (7) Scheunen- und Garagentore sind als Schiebetore oder zwei-flügelig auszubilden; das Aufschlagen in den öffentlichen Verkehrsraum ist zulässig.
- (8) Vordächer über Haustüren sind als leichte Stahlkonstruktionen mit Glas- oder Metallabdeckungen auszuführen und dürfen bis zu 1,00 m in den Straßenraum ragen, sofern hiervon keine Behinderung des Verkehrs ausgeht.
- (9) Alle Fassadenöffnungen sind mit Gewänden aus Sandstein, Stahl oder Holz auszuführen oder mit farblich abgesetzten Putzfaschen auszubilden.
- (10) Handwerklich gefertigte Türen, Fassadenteile und Gestaltungselemente aus der Zeit vor 1890 sind zu erhalten.
- (11) Bei Um- und Neubauten können Außentreppen und außenliegende Kellereingänge bis zu 1,00 m, jedoch höchstens bis zur Straßenrinne in den öffentlichen Verkehrsraum ragen, soweit hiervon keine Gefährdung für den Verkehr ausgeht.
- (12) Außentreppen und außenliegende Kellereingänge sowie Torpforten und Radabweiser aus Sandstein genießen Bestandsschutz. Neuanfertigungen sind in Sandstein oder Beton herzustellen.

§ 7 - Anforderungen an Materialien und Farben

- (1) Sichtmauerwerk und Gewände aus örtlichem Rotsandstein und Bruchsteinmauern sind sichtbar zu belassen. Alles übrige Mauerwerk ist zu verputzen.
- (2) Sichtfachwerk ist freizulegen, soweit dies die Wärmedämmung nicht unzumutbar beeinträchtigt. Konstruktives Fachwerk ist zu verputzen.
- (3) Putzflächen sind in einem gedeckten Farbton anzulegen. Dieser ist jeweils mit der Stadtverwaltung abzustimmen.
- (4) Holzverschalungen sind in hellem Farbton zu streichen; an Nebengebäuden können Holzteile und Holzverschalungen naturbelassen werden.
- (5) Gebäudesockel sind in Sandstein zu belassen oder farblich dunkler als die Fassade zu verputzen.
- (6) Verkleidungen und Verblendungen mit anderen Natursteinen. Kunststein, Metall oder Kunststoffen sind nicht zulässig
- (7) Metall- und Holzteile sind farbig zu streichen
- (8) Kunststoffenster und -türen sind unzulässig

§ 8 - Grundstückseinfriedungen

- (1) Alle Grundstücke sind durch Gebäude oder mit Mauern, Zäunen

und Toren zum öffentlichen Straßenraum hin einzufrieden.

- (2) Höfe sind durch Mauern und massive Tore in Brüstungshöhe zu schließen.
- (3) Gärten sind mit hölzernen Staketenzäunen auf gemauerten oder betonierten Fundamenten zu umschließen.

§ 9 - Anforderungen an Grundstücksfreiflächen

- (1) Grundstücksfreiflächen außerhalb der Grundstückseinfriedungen sind in Material und Pflasterung des öffentlichen Verkehrsraumes herzustellen.
- (2) Grundstücksfreiflächen innerhalb der Grundstückseinfriedungen sind soweit möglich zu entsiegeln, mit offenen Fugen zu pflastern und als Gartenhöfe anzulegen.
- (3) Gärten sind als Nutzgärten anzulegen.
- (4) Die Bepflanzung muß mit standortheimischen Laubgehölzen, vorzugsweise mit Obstbäumen, erfolgen.

§ 10 - Anforderungen an sonstige Bauelemente

- (1) Pflanzbeete, Pflanzenschutzgitter und Rankhilfen an Hauswänden und Mauern sind nach Maßgabe des Gestaltungskonzeptes für den öffentlichen Straßenraum auszuführen; sie können bis zu 0,50 m in den öffentlichen Verkehrsraum reichen.
- (2) Mobile und transportable Blumentöpfe und hölzerne Pflanzkübel können in den Sommermonaten vor den privaten Anwesen am Rande des öffentlichen Straßenraumes aufgebaut werden, soweit hiervon keine Gefährdung des Verkehrs ausgeht.
- (3) Vor Hauswänden und Gärten sind mobile Holzbänke für den privaten Gebrauch zulässig, soweit hiervon keine wesentliche Behinderung des Verkehrs ausgeht.

§ 11 - Verhältnis zu anderen Vorschriften

- (1) Durch diese Satzung bleiben entgegenstehende vorrangige oder weitergehende Vorschriften unberührt.
- (2) Diese Satzung ersetzt nicht die nach anderen Rechtsvorschriften vorgeschriebenen öffentlich-rechtlichen oder privaten Erlaubnisse und Genehmigungen.
- (3) Die Untere Bauaufsichtsbehörde kann in Einvernehmen mit der Stadt Würth a. Main Ausnahmen und Befreiungen im Sinne des Art. 72 BayBO zulassen, wenn und soweit die Verwirklichung der in § 1 genannten Ziele hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

§ 12 - Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen die §§ 3 - 10 dieser Satzung werden als Ordnungswidrigkeiten nach Art. 89 BayBO verfolgt.

§ 13 - Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wörth a. Main, den
Stadt Wörth a. Main


Dotzel
Erster Bürgermeister

