

**Der Markt Kreuzwertheim erlässt auf Grund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020 -1-1-I) zuletzt geändert durch §1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) und Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 sowie Art. 79 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist, folgende Satzung:**

### **Präambel**

Zur Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes im privaten und öffentlichen Bereich erlässt der Markt Kreuzwertheim für den Bereich des formell festgesetzten Sanierungsgebietes „Altort Kreuzwertheim“ (Beschluss vom 14.12.2021) in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) und der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Main-Spessart) die folgende Gestaltungssatzung.

Beim Vollzug der Gestaltungssatzung sind über die nachfolgenden Festsetzungen hinaus die Ziele der Ortskernsanierung zu beachten, wie sie im Abschlussbericht des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts mit Vorbereitenden Untersuchungen (Dezember 2021) formuliert sind, sowie alle weiterentwickelten Planungen, die diese Ziele unterstützen.

Die Eigenart des Ortskerns kann wie folgt beschrieben werden:

Das historische Ortsgefüge Kreuzwertheims ist erkennbar geblieben. Die kleinteilige, unregelmäßige Parzellenstruktur, die engen Erschließungsgassen, Gebäude in dichter Stellung, die Baufluchten und zum Teil die geschlossenen Raumkanten verleihen dem Altort sein unverwechselbares Gepräge. Eine Vielzahl von Baudenkmalern und ortsbildprägenden Gebäuden zeigen sich noch in ortstypischen Bauweisen und Materialien.

Der Kirchplatz als ehemaliger Ortsmittelpunkt ist von besonderer städtebaulicher Qualität. Im Rahmen umfangreicher Sanierungsmaßnahmen Ende der 80er Jahre erfolgte die Umgestaltung nach ursprünglichem Vorbild. Mit der Begradigung der Hauptstraße ging jedoch eine wichtige städtebauliche Charakteristik des Ortes verloren. Vereinzelt treten Gebäude in Erscheinung, die durch Maßstab und Bauweise von der ortstypischen Struktur abweichen und das ansonsten kleinteilige Ortsgefüge stören.

Der Ortskern dient überwiegend dem Wohnen. Im Erdgeschoss sind zum Teil noch Dienstleistungsbetriebe, Ladenhandwerk und kleine Geschäfte angesiedelt. Die Gebäude sind zumeist direkt an die Grundstücksgrenze zur Straße hin orientiert. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke zeigt sich eine große Anzahl von Wirtschafts- und Nebengebäuden. Neben vereinzelt Leerständen sind diese Gebäude meist nur noch teilgenutzt.

Wenngleich sich vorbildliche Beispiele der Gebäudesanierung/ -restauration im Altort finden lassen, ist auch ein dringender Handlungsbedarf durch Erhaltungs- und Gestaltungsmängel an historischer bzw. denkmalgeschützter Bausubstanz sowie durch eine ortsfremde Gestaltung von Fassaden und Anbauten zu dokumentieren.

### **1. Satzungsziele**

Die gewachsene Gestalt des Ortskerns in seiner unverwechselbaren Eigenart und Eigentümlichkeit zu erhalten und zu schützen, zu verbessern und weiterzuentwickeln ist eine Aufgabe von kultureller Bedeutung und wichtiges Sanierungsziel. Gegenstand der Gestaltungssatzung sind insbesondere folgende Ziele:

- Das historische Bauegefüge mit seinen Maßstabsregeln und Gestaltungsmerkmalen ist bei allen baulichen Maßnahmen grundsätzlich zu berücksichtigen.
- Neues Bauen mit Elementen zeitgenössischer Architektur soll durchaus gefördert werden, wenn hinsichtlich Maßstab und Gestaltung ein Bezug oder eine Einfügung in die umgebende Bebauung erreicht wird.
- Vorhandene Gestaltungsmängel sollen im Zuge baulicher Maßnahmen im Sinne dieser Satzung beseitigt werden.
- Die verbindlichen Bestimmungen der Satzung sind als Grundsatz, Zulassungstatbestand, abweichender Zulassungstatbestand oder als Ausschluss bezeichnet.

## **2. Geltungsbereich**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Vorschriften dieser Satzung gelten im räumlichen Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Altort Kreuzwertheim“, das in der beiliegenden Karte im Maßstab 1: 5.000 dargestellt ist. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereich kommen 2 Regelungstiefen zur Anwendung:

Regelungstiefe 1 (RT1) - entspricht dem historischen Altort.  
(Abgrenzung Sanierungsgebiet I - Altort / 1991)

Regelungstiefe 2 (RT2) - entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Altort Kreuzwertheim“ (Beschluss vom 14.12.2021)

### **2.2 Sachlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für alle baulichen Maßnahmen:

- für die genehmigungspflichtige und verfahrensfreie 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 Bayerische Bauordnung (BayBO),
- für den anzeigepflichtigen und nicht anzeigepflichtigen Abbruch bzw. die Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen nach Art. 57 Bayerische Bauordnung (BayBO),
- die Gestaltung der privaten Freiflächen mit Mauern und Einfriedungen.

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

## **3. Städtebauliche Merkmale**

### **3.1 Grundstücksstruktur / Parzellenstruktur**

Grundsatz

Die historische Parzellenstruktur in ihrer Auswirkung auf das Gebäude- und Straßenbild ist durch die überlieferte Art der Gebäudeform und Gebäudestellung im Straßenbild ablesbar zu erhalten.

Zusammenlegung und Überbauung von Grundstücken nur in begründeten Fällen.  
Abstimmung mit der Marktgemeinde.

Ausgeschlossen sind  
Parzellenübergreifende Baumaßnahmen an den Fassaden, die das Ortsbild in seiner  
Maßstäblichkeit der Bebauung wahrnehmbar verändern.

### **3.2 Bauliche Einfügung**

Grundsatz  
Die Dichte und Höhe der Bebauung orientiert sich grundsätzlich am Bestand.

Zugelassen sind  
Bei Hauptgebäuden zwei Geschosse. Zusätzlich kann das Dachgeschoss für Wohnzwecke  
ausgebaut werden.

Die Ausbildung eines Kniestocks bis zu 30 cm Höhe. (Die Höhe des Kniestocks wird  
gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren.)

Abweichend zulässig sind  
Die Ausbildung eines Kniestocks bis zu 50 cm Höhe im Bereich RT 2.

### **3.3 Stellung der Gebäude**

Grundsatz  
Die bestehenden Straßenfluchten und der Wechsel von giebel- und traufständigen  
Gebäuden ist zu erhalten bzw. bei künftigen baulichen Maßnahmen wieder aufzunehmen.

Ausgeschlossen sind  
Das Zusammenfassen benachbarter Einzelbaukörper in der Fassade oder im Dach. Durch  
Zusammenlegung von Grundstücken darf die historische Gliederung der Einzelbaukörper  
äußerlich nicht verlassen werden.

### **3.4 Abstandsflächen**

Grundsatz  
Von der Abstandsflächenregelung nach Art.6 BayBO kann abgewichen werden, wenn sie  
den Zielen dieser Satzung widersprechen und es die ortstypische Bauweise erfordert.  
Voraussetzung hierfür ist die Zustimmung des Landratsamtes als Bauaufsichtsbehörde.

### **3.5 Dachlandschaft**

Grundsatz  
Der einheitliche, geschichtlich überlieferte Gesamteindruck der Dachlandschaft ist zu  
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.

### **3.6 Straßen, Gassen und Plätze**

Grundsatz  
Die Straßen, Gassen und Plätze tragen in besonderem Maße zum Erscheinungsbild des  
Marktes bei.

Die Erhaltung und die Gestaltung im positiven Sinne ist ein zentrales Ziel der Ortsentwicklung, das im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK 2021) sowie im Gestaltungskonzept Öffentlicher Raum (2021) formuliert ist.

### **3.7 Gärten und Höfe**

Grundsatz

Die Gärten und Höfe prägen das Gefüge des Ortes und unterstreichen sein Aussehen und seine Lebendigkeit. Die Einzelheiten zu privaten Freiflächen (Bepflanzung, Einfriedungen, Befestigungen etc.) sind in Pkt. 5 festgelegt.

## **4. Gebäudemerkmale**

### **4.1 Bauweise**

Grundsatz

Die durch Überlieferung ortsübliche Verwendung von wenigen natürlichen Materialien ist beizubehalten. Dazu zählen insbesondere:

- Naturstein für Sichtmauerwerk und Steinmetzarbeiten
- Putz für verputztes Mauerwerk
- Holz für Fachwerkkonstruktionen, Bauschreinerarbeiten und Fenster
- Tonziegel als Dacheindeckung an den Hauptgebäuden
- Eisen / Metalle für Schlosser- und Klempnerarbeiten

Vorhandene alte Bauelemente wie Steingewände, Pfeiler, Tore, Türen, Fenster, Eingangstrepfen, Geländer, Dachziegel, Ecksteine u.ä. sind bei Umbauten und Neubauten zu erhalten, instandzusetzen und wiederzuverwenden.

### **4.2 Baukörper**

Grundsatz

Baukörper sind in ihrer Ausgestaltung einfach zu halten und in ortstypischer Formsprache auszubilden.

Historische Baudetails der Baukörper- und Fassadengliederung in Form von Gesimsen, Fenster-, Tür- und Torgewänden sowie Fensterfaschen sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

#### **4.2.1 Außenwände**

Grundsatz

Die Außenwände sind ohne größere Vor- und Rücksprünge sowie größere Auskragungen auszubilden, sofern diese nicht handwerklich bedingt sind. (z.B. durch Fachwerkbau, Ausbildung von Gesimsen).

Ausgeschlossen sind

Z.B. Strukturputze, Ziegelsichtmauerwerk, Verkleidungen mit Kunststoff oder zementgebundenes Plattenmaterial und Bekleidungen mit keramischem Material und Fliesen, sowie großflächige Fassadenverkleidungen aus Metall.

#### **4.2.2 Anbauten**

Grundsatz

Alle Anbauten sind dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet auszubilden und müssen nach Lage, Dimension und Material auf das Gebäude abgestimmt sein.

### **4.2.3 Balkone**

Zugelassen sind

Balkone in nicht öffentlich einsehbaren Bereichen.

Ausführungen in leichter Holz- oder Stahlbauweise. Farb- und Formgebung in dezenter Ausführung.

Abweichend zugelassen sind

Balkone in einsehbaren Bereichen, sofern sie sich in die Fassade und Umgebung einfügen. Abstimmung mit der Marktgemeinde.

Ausgeschlossen sind

Balkone und Lauben im Dach, massive Konstruktionen, auskragende Betonplatten sowie Kunststoffe. Hiervon ausgenommen sind hochwertige Schichtstoffplatten in Verwendung als Balkonverkleidung.

### **4.3 Farbgebung**

Grundsatz

Die Farbgebung von Gebäuden und einzelnen Bauteilen ist von besonderer städtebaulicher Bedeutung und ein wichtiges Gestaltungsmerkmal.

Die Farbgebung eines Gebäudes muss sich in das ortstypische Gesamtbild einfügen und ist auf die unmittelbar umgebende Bebauung abzustimmen.

Das Farbkonzept ist auf eine harmonische Farbwirkung im Zusammenspiel aller Gebäudeteile auszurichten. Das Farbmuster ist an der Fassade anzubringen. Je nach Erfordernis sind Farbkonzepte als Vorlage auszuarbeiten. Sie sind durch den Markt Kreuzwertheim / LRA abzunehmen.

Ausgeschlossen sind

Farbgebungen die grelle, stumpfe und glänzende Oberflächen erzeugen.

### **4.4 Fassadenöffnungen**

Grundsatz

Fassaden sind als Lochfassaden mit stehenden, rechteckigen Einzelöffnungen auszubilden. Der Anteil der Wandflächen einer Fassade gegenüber den Flächen für Öffnungen überwiegt.

#### **4.4.1 Reihung der Öffnungen**

Grundsatz

Wandöffnungen sind durch klar erkennbare, axiale Bezüge zueinander in der Fassade anzuordnen.

Wandöffnungen müssen nebeneinander, übereinander sowie zu den Gebäudeecken einen angemessenen Abstand aufweisen.

Zugelassen sind

Je Fassade max. eine Doppelung von 2 Fensterelementen.

#### **4.4.2 Fenster**

Grundsatz

Die Wandöffnungen für Fenster müssen in einer Fassade überwiegend gleich groß sein. Historische Fenster sind zu erhalten und entsprechend dem historischen Vorbild hinsichtlich Anordnung, Format und Konstruktion (Kämpfer, Flügel, Sprossen) zu restaurieren oder wiederherzustellen. Die Profilverstärkung zur Aufnahme von Isoliergläsern ist gering zu halten.

Zugelassen sind

Das Fenster ist deutlich stehend und rechteckig zu halten, typisch ist das Verhältnis von 1 : 1,3 bis 1 : 2 von Breite zu Höhe. Die Breite von max. 1,25 m ist nicht zu überschreiten.

Fenster mit mehr als 0,85 m lichter Breite müssen mindestens mit zwei konstruktiv geteilten Drehflügeln hergestellt sein. Die Fenster- / Glasflächengliederung kann auch eine „Wiener Sprossen“ erfolgen. In Giebeldreiecksflächen angeordnete Fenster und Fenster von Dachgauben sind ca. 20% kleiner als die der Hauptgeschosse auszubilden.

Abweichend zugelassen sind

Andere Formate, wenn sie gestalterisch und/oder funktional begründet sind. Abstimmung mit der Marktgemeinde /LRA.

Ausgeschlossen sind

Fensterteilungen in Form von Scheinteilungen zwischen der Isolierverglasung.

Material

Grundsatz

Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung RT1 sind Fenster in Holz auszuführen. Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung RT2 sind zudem Verbundkonstruktionen aus Holz und Aluminium sowie weiße Kunststoffenster zulässig.

Ausgeschlossen sind

Kunststoffenster bei denkmalgeschützten Gebäuden und „Fachwerkhäusern“.

Farbe

Grundsatz

Fenster sind in der Regel weiß zu streichen. Andersfarbige deckende Lackfarben oder die Behandlung mit Lasuren sind zulässig, wenn sie auf die Fassadenfarbe abgestimmt sind.

Glasart

Grundsatz

Für alle vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Verglasungen ist klares Glas zu verwenden.

Ausgeschlossen sind

Ornamentgläser (z.B. stark getönte und strukturierte Gläser, Butzenscheibenimitation) und Fensteröffnungen mit undurchsichtigen Glasbausteinen im vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Bereich.

#### **4.4.3 Türen / Fenstertüren**

Grundsatz im Bereich RT1:

Für Fenstertüren und Türen ist die Breite B von max. 1,50 m nicht zu überschreiten. Türen sind in Holz auszubilden. Als Lichtöffnungen sind Oberlichter, verglaste Seitenteile oder Glasausschnitte im oberen Türflügelteil erlaubt.

Abweichend zugelassen sind im Bereich RT2:

Kunststofftüren, Aluminiumtüren in nicht einsehbaren Bereichen

#### **4.4.4 Hauseingangsbereich**

Stufenmaterial

Zugelassen sind im Bereich RT1:

massive Sandsteinblockstufen, Beton, vorzugsweise gestockt, Plattenmaterial aus Naturstein, Holz

Ausgeschlossen sind

Heller Marmor, Kunststein, Fliesen (Terracottafliesen im Hauseingangsbereich)

Geländer

Grundsatz

Außengeländer an Eingängen sollen aus Eisen, vorzugsweise in handwerklicher Weise hergestellt werden. Vorzugsweise ist massives Quadrat- und Rechteckmaterial zu verwenden. Handläufe aus Holz in einfacher Ausführung sind ebenfalls - wo passend - möglich.

Ausgeschlossen sind

Die Verwendung von Kunststoffen oder übertrieben verschnörkelten, verzinkten Geländern; Aluminium und Edelstahl als Werkstoff

Überdachung

Grundsatz

Der Hauseingangsbereich kann an straßenabgewandten Seiten durch einen verandenartigen Vorbau oder durch ein Vordach in filigraner Stahl-Glas-Konstruktion geschützt werden.

Ausgeschlossen sind

Auskragende Betonvordächer, Plexiglasüberdachungen, Aluminiumkonstruktionen

Gesamtgestaltung

Grundsatz

Briefkästen, Klingelanlagen und Beleuchtung sollen zurückhaltend und aufeinander abgestimmt gestaltet werden.

#### **4.4.5 Tore**

Zugelassen sind

Hof- und Garagentore als Stahl- und / oder Holzkonstruktion.  
Garagenschwingtore und Sektionaltore mit Holzverschalung.

Ausgeschlossen sind

Sektionaltore und Rolltore, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind.

#### **4.4.6 Schaufenster**

Schaufenstergrößen

Grundsatz

Das Schaufenster bestimmende Glasformat muss stehend sein. Die maximale Rohbauöffnungsbreite darf höchstens 1,75 m betragen. Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Zur Gliederung der Geschäftsfront sind zwischen einzelnen Schaufenstern und Türen sowie an Gebäudeecken, Mauerpfeiler oder tragende Stützen vorzusehen.

Material

Zugelassen sind

Holz, Stahl (lackiert, pulverbeschichtet), Verbundkonstruktionen aus Holz und Aluminium

Ausgeschlossen sind  
Eloxiertes oder blankes Aluminium

#### **4.4.7 Sonnenschutz**

Grundsatz

An alter, historischer Bausubstanz sind nur Klapp-, Falt- und Schiebeläden aus Holz (massive Bauweise, gestemmt oder mit Lamelleneinsätzen) oder Metall in filigraner Ausführung zugelassen.

Zugelassen sind

Rollläden mit innen liegenden Rollladenkästen.

Markisen aus Stoff. Die Markisenbreite darf nur geringfügig größer als das zugehörige Fensterelement sein.

Abweichend zugelassen sind

Im Bereich RT2 offenliegende bzw. vorgesetzte Rollladenkästen.

Ausgeschlossen sind

Grelle Stoffe, glatte, glänzende Materialien; die Gewebestruktur muss sichtbar sein.

#### **4.5 Dächer**

##### **4.5.1 Konstruktion und Form**

Grundsatz

Die Regel ist das Satteldach mit mittig liegendem First; bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten oder Nebengebäuden ist ein Pultdach möglich. Aufschieblinge können verwendet werden.

Die Dachneigung beträgt bei Hauptgebäuden mehr als 40°, bei untergeordneten Bauteilen oder Anbauten ist eine geringere Neigung möglich.

Abweichend zugelassen sind

Im Bereich RT2 darf die Dachneigung bei Hauptgebäuden weniger als 40° jedoch mindestens 30° betragen. Abstimmung mit der Marktgemeinde.

Ausgeschlossen sind

Flachdächer an Hauptgebäuden.

Grundsatz

Bestehende Flachdächer sind mit einem Satteldach zu versehen oder als Dachterrasse nutzbar auszubilden oder zu begrünen. Die Angrenzung der Dachfläche zum Straßenraum ist als Brüstungswand mit Kronenabschluss oder als Traufansatz auszubilden.

Ortgang und Traufe

Grundsatz

Der Dachüberstand ist an Ortgang (max. 30 cm) und Traufe (max. 50 cm) knapp auszubilden.

Zugelassen sind

Ortgausbildung mit Zahnleiste oder Ortgangrinne oder mit Wind- und Stirnbrett.

Traufen sind straßenseitig mit Gesimsen auszubilden. Die Gesimse können aus Holz, Stein oder Putz hergestellt werden.

Abweichend zulässig sind  
Im Bereich RT2 Ortgangziegel und Ortgangausbildungen in Blech.

Dachrinnen

Grundsatz

Spenglerarbeiten sind in handwerklicher und konstruktiv angemessener Verarbeitung mit Kupfer oder verzinkten Blechen auszuführen.

#### **4.5.2 Dacheindeckung**

Grundsatz

Als Bedachungsmaterial sind im Bereich RT1 rote, nicht engobierte Tonziegel zu verwenden. Im Bereich RT2 sind Farben in rot-braun--grau-Tönen zugelassen.

Bei denkmalgeschützten Gebäuden sind bevorzugt Biberschwanzziegel zu verwenden.

Die Dacheindeckung ist ortstypisch hinsichtlich des Materials und der Form zu wählen. Die Dimensionierung des Ziegels ist auf das jeweilige Gebäude abzustimmen.

#### **4.5.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte**

Grundsatz

Dachaufbauten sind als Schlepp-, Satteldach-, Walmdach- und Flachdachgauben und Zwerchhäuser zulässig.

Die Dachgauben sind in Material und Farbe an die sie umgebenden Flächen anzupassen. Ihre Dachüberstände sind so gering wie möglich auszubilden.

Pro Dachfläche ist nur eine Gaubenart, bei großen Dächern mit einem zusätzlichen Zwerchhaus zulässig.

Der Abstand der Gauben untereinander und zum Ortgang muss mindestens 1 m betragen. Die Einzelbreite der Gauben darf maximal 2,40 m (außen gemessen) betragen.

Die Summe der Breiten aller Gauben darf nicht mehr als 1/3 der Dachflächenbreite betragen. Sattel- bzw. Walmdachgauben müssen ein stehendes Format haben.

Gaubenfenster dürfen nicht größer sein als die Fenster der darunterliegenden Geschosse und sollen, wo möglich, mit ihrer Achse Bezug nehmen auf die darunterliegenden Öffnungen.

Dachflächenfenster zur Belichtung von Wohnräumen sind nur in stehenden Formaten erlaubt und wenn sie nicht vom öffentlichen Straßenraum her einsehbar sind.

Ausgeschlossen sind

Alle Arten von Dacheinschnitten.

#### **4.5.4 Kamine**

Grundsatz

Kamine müssen im First oder in Firstnähe aus dem Dach stoßen. Die Kaminköpfe sind nach Möglichkeit zu verputzen.

Ausgeschlossen sind

Kaminzüge an Außenwänden, an der Traufe, als sichtbarer Mauervorsprung, sowie freistehende Kamine. Kunststoffverkleidungen.

#### **4.5.5 Photovoltaikanlagen / Solarthermieranlagen**

Grundsatz

Alle Anlagen sind in entsprechenden Plänen und Detailzeichnungen darzustellen. Abstimmung mit der Marktgemeinde / Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt).

Solaranlagen sind als geschlossene, zusammenhängende, rechteckige Fläche dachflächenparallel auszubilden. Abstände von 0,3 m zu den Gebäudekanten sind nicht zu unterschreiten. Für Modul, Rahmen und Unterkonstruktion sind blendreduzierte, matte Oberflächen zu wählen.

Ausgeschlossen sind

Im Bereich RT1 Solaranlagen in vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereichen sowie in Nähe zu Baudenkmalern. Im Bereich RT2 Solarthermieranlagen in einsehbaren Bereichen.

Abtreppungen und gezackte Ränder. Aufgeständerte Sonnenkollektoren. Das Mischen von verschiedenen Systemen und Fabrikaten sowie von liegenden und stehenden Modulformen.

#### **4.5.6 Sonstiges**

Grundsatz

Technische Einrichtungen, wie z.B. Freileitungen, Antennen und Satellitenempfangsanlagen, Klimageräte, Entlüftungsanlagen und Wärmetauscher sind möglichst nicht einsehbar und unauffällig anzuordnen.

#### **4.6 Werbeanlagen / Schaukästen / Automaten**

Grundsatz

Für Werbeanlagen gilt generell die Baugenehmigungspflicht. Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. Die Gestaltung ist auf die betreffende Gebäudefassade und die Nachbarbebauung abzustimmen. Das Ortsbild und die Wirkung der Fassaden sollen nicht gestört werden.

##### **4.6.1 Anbringung**

Grundsatz

Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Je Gebäudefassade ist nur eine Parallelwerbeanlage (parallel zur Fassade) sowie ein Ausleger (rechtwinklig zur Fassade) zulässig. Die Anordnung von Werbeanlagen über der Brüstungszone des Obergeschosses sind nicht erlaubt.

##### **4.6.2 Art**

Zugelassen sind

Werbeanlagen als Werbebeschriftung durch Fassadenbemalung.

Werbeanlagen parallel zur Gebäudeaußenfassade (einseitig sichtbar) in Form von Einzelbuchstaben als Profilbuchstaben aus den Werkstoffen Metall und Stuck oder als flache Tafelsysteme.

Werbeanlagen quer zur Gebäudeaußenfassade (Ausleger, beidseitig sichtbar) in Form von flachen Tafelsystemen, als Kasten-Rahmenelement oder als historische Nasenschilder.

Schaukästen und Anschlagtafeln.

Hinweis- und Werbeschilder Privater als Fremdschilder an öffentlichen Trägern. Die Gestaltung ist an das „Beschilderungskonzept öffentlicher Raum“ gebunden. Abstimmung mit der Marktgemeinde.

Ausgeschlossen sind  
Festinstallierte Werbetafeln, Bandwerbungen und bewegliche Werbung. Störende Formen und Materialien, Werbeanlagen als Werbetafeln auf frei stehendem Grund.

#### **4.6.3 Größe**

Zugelassen sind  
Werbeanlagen dürfen max. 40 cm hoch sein. Für Einzelbuchstaben, Einzelelemente innerhalb eines Logos oder bei historischen Auslegern gilt eine maximale Höhe von 50 cm.

Werbebeschriftung in Form von Fassadenbemalung oder Einzelbuchstaben als Profilbuchstaben sind auf eine Gesamtlänge von 2/3 der zur Gewerbeeinheit zugehörigen Fassadenfront zu begrenzen.

Die Länge von Werbetafeln parallel zur Fassade darf max. 1/3 der Geschäftsbreite betragen. Die Tiefe des Trägers bei Werbetafeln beträgt max. 5 cm.

Werbeanlagen quer zur Gebäudeaußenfassade (beidseitig sichtbar) in Form von flachen Tafelsystemen (Ausleger) oder als historische Nasenschilder dürfen maximal 50 cm auskragen. Die maximale Tiefe beträgt 10 cm.

Bei Schaukästen und Anschlagtafeln ist eine maximale Fläche der Ansichtsseite von 0,4 m<sup>2</sup> nicht zu überschreiten.

Schaufensterbeschriftungen und -beklebungen dürfen max. 20 % der Gesamtschaufensterfläche betragen.

#### **4.6.4 Beleuchtung**

Zugelassen sind  
Blendfreie Punktstrahler in zurückhaltender Größe und Anzahl sowie hinterleuchtete Buchstaben und Logos. Farbtemperatur in Warmweiß.

Ausgeschlossen sind  
Selbstleuchtende Schriftzeichen und blinkende Lichtwerbung.

#### **4.6.5 Plakatierung**

Ausgeschlossen sind  
Plakatwerbung. (Produktwerbung)

#### **4.6.6 Schaukästen / Mitteilungskästen**

Grundsatz  
Zugelassen sind nur Schaukästen aus den Materialien Holz oder lackiertem Metall mit stehenden Glasformaten. Die maximale Ausladung ist entsprechend dem Standort zu wählen.

#### **4.6.7 Automaten**

Grundsatz

Automaten dürfen die Gliederung der Hausfassade, Gesimse, Gewände usw. nicht stören bzw. verdecken.

## **5. Private Freiflächen**

Grundsatz

Im Rahmen der Baueingabe ist der Bestand an privaten Freiflächen kenntlich zu machen und die beabsichtigten Maßnahmen darzustellen.

### **5.1 Bepflanzung**

Ausgeschlossen sind

Nadelgehölze wie Fichten, Tanne, Kiefer, Thujenhecken, Koniferenhecken, Bodendecker und andere standortfremde Gewächse.

### **5.2 Befestigte Flächen**

Grundsatz

Die in vielen Höfen noch vorhandenen Sandsteinbeläge (Pflaster /Platten) sind zu erhalten bzw. bei Umgestaltungen wiederzuverwenden. Als Belag für die Befestigung von Einfahrten, Wegen, Höfen und Sitzplätzen sind versickerungsfähige Oberflächen wie beispielsweise Pflasterbeläge (Sandstein), wassergebundene Decken, Kies, Schotterrasen und Holz zu verwenden.

Zugelassen sind

Betonpflastersteine, vorzugsweise von roter Farbe, wenn die Kanten unregelmäßig durch Kollern oder Rumpeln gebrochen sind.

Ausgeschlossen sind

Flächig eingebrachte Schwarz- und Betondecken; großflächige, nicht untergliederte Pflasterflächen in vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Höfen; Steingärten (Schottergärten), Flächenversiegelung durch Asphaltdecken.

### **5.3 Einfriedungen**

Grundsatz

Die Einfriedung von Grundstücksflächen muss sich, soweit sie an öffentliche Flächen angrenzt oder von ihnen einsehbar ist, in Material, Farbe und Werkstoff in das ortstypische Bild einfügen. Die vorhandenen ortstypischen Einfriedungen sollen erhalten bzw. bei der Neuerrichtung wieder verwendet werden.

Zugelassen sind

Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m.

Mauer, Sockel, Pfeiler aus Sandstein, Naturstein oder verputzt. Holzzäune sind als Holzlattenzäune mit senkrecht stehenden Latten auszuführen. Stahlzäune sind als schmiedeeiserne Zäune bzw. als schlichte Frontgitterzäune herzustellen.

Abweichend zulässig sind

Einfriedungen als Sichtschutz durch Holzverschalung, senkrecht verlaufend bis zu einer Höhe von 2 m. Abstimmung mit der Marktgemeinde.

Ausgeschlossen sind

Die Verwendung ortsfremder Materialien und Formen, wie z.B. Kunststoff, Klinker, Spaltriemchen, Betonpallisaden, verzinktes Material, Jägerzäune, waagrecht gelattete Zäune, Abgrenzungen mit Betonpflanztrögen, unübliche Rohrprofilquerschnitte, Gabionen, Fotowände, bedruckter Kunststoff, Doppelstabmatten.

## **5.4 Nebenanlagen**

Zugelassen sind

Gartengerätehäuschen, überdachte Freisitze und ähnliche untergeordnete Nebenanlagen in Holz- und Stahlkonstruktion. Form und Material ist sinngemäß wie unter Pkt. 4 (Gebäudemerkmale) zu behandeln.

## **5.5 Mülltonnen / Container**

Grundsatz

Mülltonnen und Container sind an gesicherten Plätzen im privaten Bereich (z.B. in Wandnischen, hinter Rankgerüsten, in Nebengebäuden) vom Straßenraum unsichtbar unterzubringen. Müllboxen aus Betonfertigteilen im einsehbaren Bereich sind nicht zulässig.

## **6. Schlussbestimmungen**

### **6.1 Abweichungen / Ausnahmen / Befreiungen**

Von den Vorschriften dieser Satzung kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Markt Kreuzwertheim Abweichungen zulassen, wenn die Ziele dieser Satzung nicht entgegen stehen oder die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde.

Anträge auf Abweichungen bedürfen der Schriftform.

### **6.2 Bebauungspläne**

Wird im räumlichen Geltungsbereich ein Bebauungsplan aufgestellt, so muss er sich an den Zielen dieser Satzung ausrichten. Die im Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften haben vor dieser Satzung Gültigkeit.

### **6.3 Ordnungswidrigkeiten**

Nach Art. 79, Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belangt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Satzung zuwiderhandelt. Für Maßnahmen, die nicht der Satzung entsprechen und für die keine Abweichungen zugelassen wurde kann der Rückbau angeordnet werden.

### **6.4 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die am 08. August 1997 ausgefertigte Satzung außer Kraft.

Kreuzwertheim, den 01. September 2022

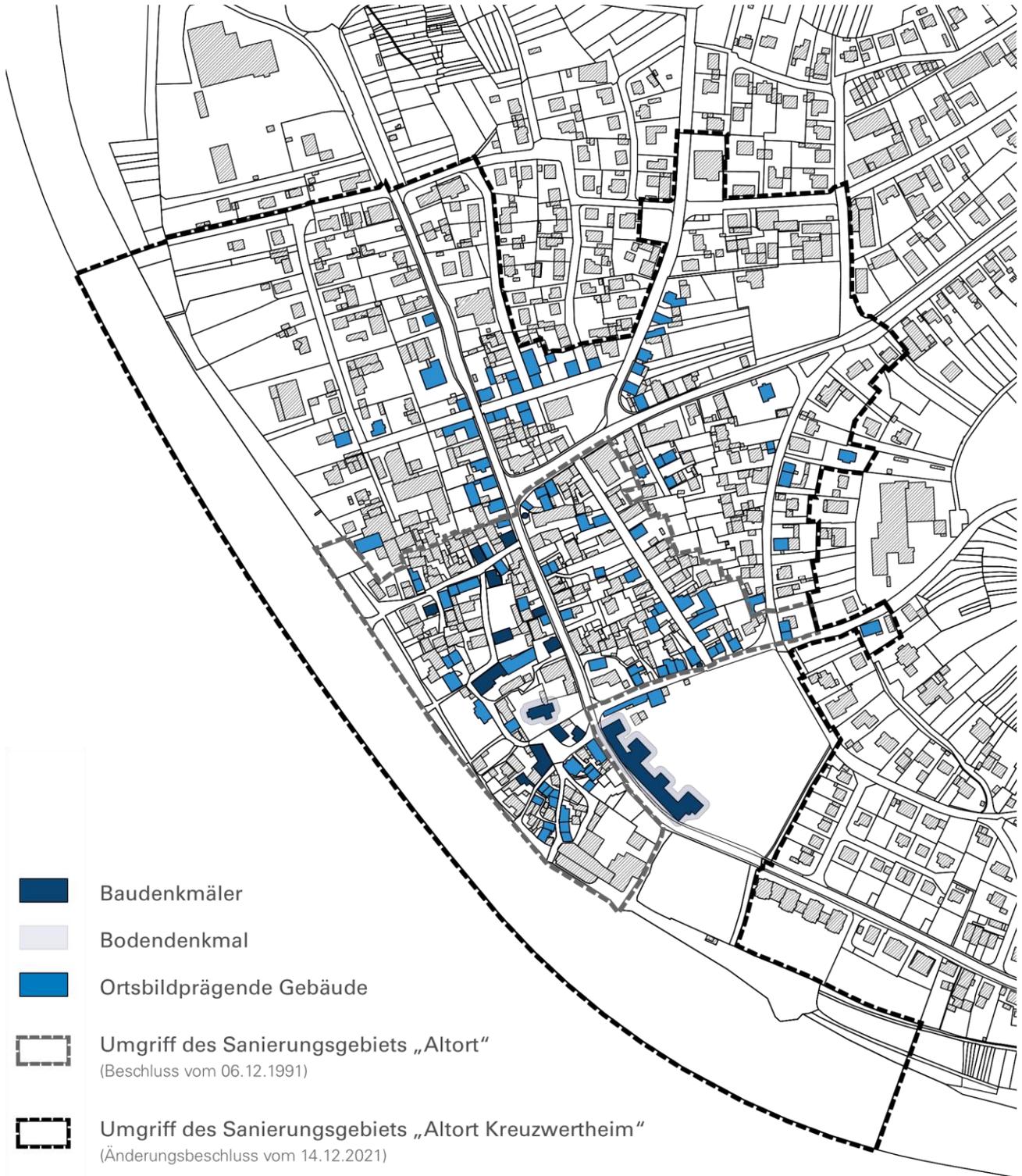
Markt Kreuzwertheim

gez.

Klaus Thoma  
Erster Bürgermeister



# Anlage 1 - Sanierungsgebiet „Altort Kreuzwertheim“



Baudenkmäler



Bodendenkmal



Ortsbildprägende Gebäude



Umgriff des Sanierungsgebiets „Altort“

(Beschluss vom 06.12.1991)



Umgriff des Sanierungsgebiets „Altort Kreuzwertheim“

(Änderungsbeschluss vom 14.12.2021)



Maßstab 1: 5.000