

# **Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt Friedberg Vom 01.03.2007**

**Beschluss: 01.03.2007**

**Ausfertigung: 01.03.2007**

**Inkrafttreten: 24.03.2007**

# Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt Friedberg Vom 01.03.2007

## Präambel

Mit dieser Satzung soll das nach Art. 1 Abs. 3 DSchG denkmalgeschützte Ensemble Altstadt Friedberg mit ca. 350 Gebäuden und 94 eingetragenen Baudenkmalen erhalten und so gestaltet werden, dass der besondere Charakter dieser Altstadt weiter entwickelt wird.

Dies dient der Identifikation der Bürger mit Ihrer Stadtmitte und soll Besucher durch seine Lage entlang der "Romantischen Straße" anziehen.

Ein wichtiges Merkmal unserer Friedberger Altstadt ist der Stadtgrundriss, insbesondere seine Parzellenstruktur und die Maßstäblichkeit der Häuser. Auch die Höhenentwicklung des Bestandes ist wichtig und prägend. Da die Altstadt sich entsprechend den jeweiligen Baustilen entwickelt hat, sollen Baumaßnahmen in zeitgemäßer Architektur, die sich in die Umgebung einfügen, ermöglicht werden. Dabei wird dem *Friedberger Leitbild* gefolgt, nach dem die Stadt selbstbewusst ihr geschichtliches Bewusstsein zeigt, jedoch auch offen für Abwechslung und Neuerungen ist, sofern diese sich insgesamt harmonisch einfügen.

Grundsätzlich soll eine hohe Qualität der Architektur erreicht werden. Eine frühzeitige Beratung zwischen Bauherr, Architekt, Stadtbauverwaltung, Landesamt für Denkmalpflege und Heimatpflege ist anzustreben. In begründeten Ausnahmefällen (siehe § 13) können Abweichungen von dieser Satzung erteilt werden.

Um eine Vereinfachung der städtischen Vorschriften zu erzielen, erfolgt eine Zusammenfassung der bislang jeweils eigenständigen Altstadtgestaltungssatzung (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) und der Altstadt-Werbeanlagensatzung (Art. 91 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Art. 91 Abs. 2 Nr. 1 BayBO).



Luftbild 2003



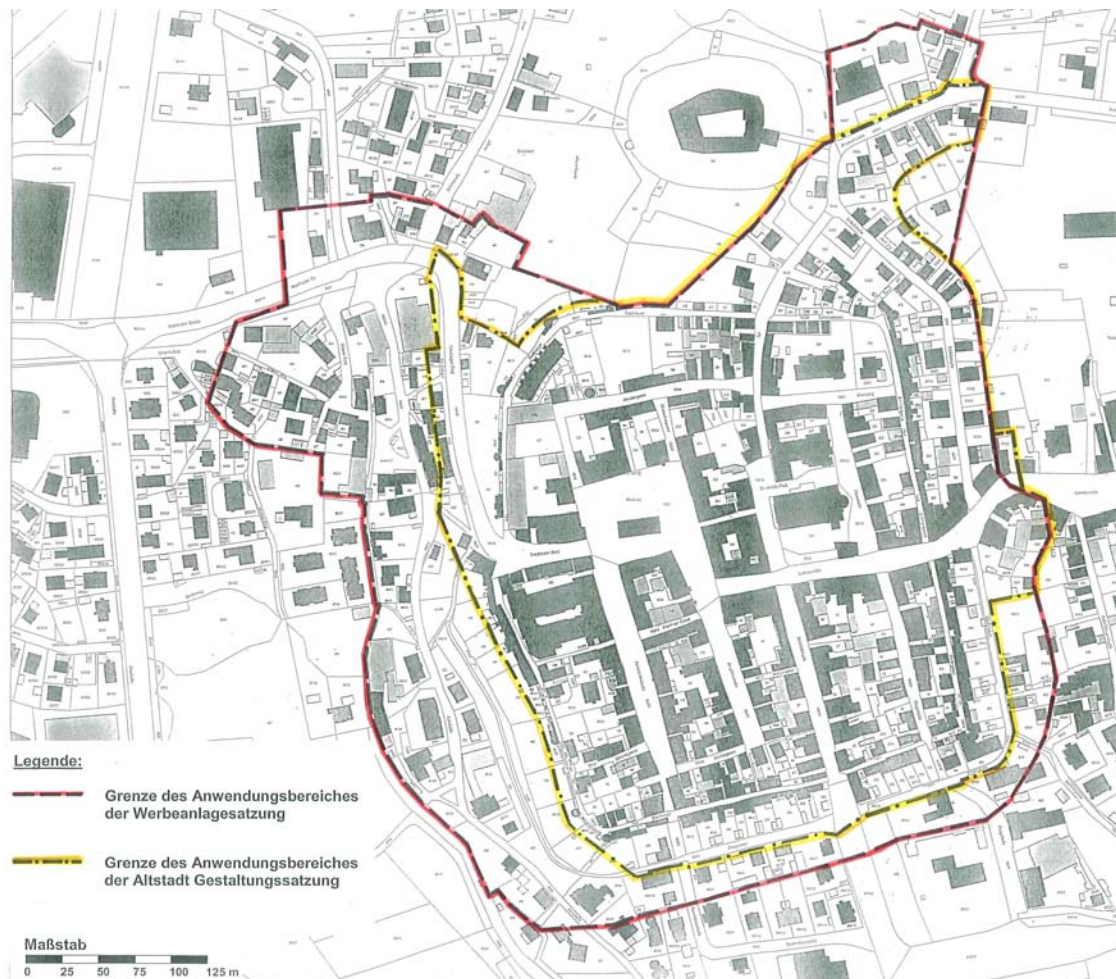
Rahmenplan 2003

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO - i.d.F.d. Bek. vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S.796, zuletzt geändert am 08.12.2006 (GVBl 2006, S.975) und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung – BayBO - i.d.F.d. Bek. vom 04.08.1997 (GVBl S. 433), zuletzt geändert am 10.03.2006 (GVBl 2006; S. 120) folgende

## Satzung

### § 1 Geltungsbereich:

1. Räumlicher Geltungsbereich: Die Vorschriften dieser Satzung gelten für den Bereich der Stadt Friedberg, der im Plan des Baureferates vom 01.03.2007 mit einer gestrichelten Linie umrandet ist. Der in der Anlage beigefügte Plan ist Bestandteil dieser Satzung.
2. Sachlicher Geltungsbereich: Die Vorschriften gelten für alle baulichen Anlagen, unabhängig von einer Baugenehmigungspflicht.



Geltungsbereich mit Anwendungsbereiche (Stand: 01.03.2007 – verkleinert)

### § 2 Anwendungsbereiche:

Die speziellen Vorschriften der Gestaltungssatzung (§§ 3 - 10) werden nur in dem gepunktet-gestrichelten Bereich angewendet.



### § 3 Allgemeines:

Alle baulichen Anlagen sind so zu errichten, zu ändern und zu unterhalten, dass sie sich in das historische Altstadtbild einfügen.

### § 4 Dächer:

Der einheitliche, aus der Geschichte überlieferte Gesamteindruck der Dachlandschaft ist zu erhalten.

Traufhöhen benachbarter Häuser sollen sich um 20 bis 30 cm unterscheiden. Als Dachform sind nur Satteldächer mit mehr als 45° Neigung zulässig. Ausnahmsweise sind Mansard- oder Walmdächer zu errichten, soweit diese auf bestehenden Häusern vorhanden waren. Für Anbauten und Nebengebäude, die von öffentlichen Verkehrsflächen nicht sichtbar sind, können Ausnahmen zugelassen werden.

Diese sind bei flachgeneigten Dächern mit Blech zu decken und bei Flachdächern mit einer Kiesschüttung zu versehen.

Ortgang und Traufe sind entsprechend dem historischen Bestand der Umgebung auszubilden. Dachvorsprünge am Ortgang dürfen höchstens 10 cm, an der Traufe höchstens 20 cm betragen. Die Dächer sind mit naturfarbenen, nicht glänzenden Tonziegeln einzudecken,





## § 5 Dachaufbauten:

Als Dachaufbauten sind nur Gauben zulässig die in der Ansicht ein stehendes Format haben: Höhe bis Unterkante Gaubeneindeckung höchstens 1,40 m, Breite außen höchstens 1,20 m. Abstand der Gauben untereinander mindestens 1,20 m und vom Dachende mindestens 1,20 m. Dachgauben dürfen ausnahmsweise mit Kupfer gedeckt werden. Die Dachüberstände sind so knapp wie möglich zu halten. Liegende Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von nicht mehr als 0,35 m<sup>2</sup> sind nur einzeln zulässig. Größere Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.





## § 6 Baumaterialien:

Außenwände sind mit Baustoffen zu errichten, die dem historischen Charakter entsprechen und zu verputzen. Für den Farbanstrich sind Mineralfarben zu verwenden. Die Farbanstriche und Putzmuster sind nach Anbringung von Farbproben im Einvernehmen mit dem Baureferat der Stadt vorzunehmen. Verblechungen sind nur in Kupfer vorzunehmen.



## § 7 Fenster, Schaufenster, Ladeneingänge:

Größe und Anordnung der Fenster und Türöffnungen sind auf die Fassade abzustimmen. Die Fenster sollen stehendes Format erhalten. Bei Fensterbreiten über 0,90 m sind zweiflügelige Fenster anzuordnen. Vorhandene Fenster- und Sprossenteilungen sind beim Austausch der alten Fenster durch neue Fenster beizubehalten. Nicht erhaltungsfähige historische Fenster sind den Neuen wieder zugrunde zulegen. Fenster sind handwerksgerecht aus Holz herzustellen. Aufgeklebte Bänder und Ziersprossen sind nicht zulässig. Als Fensterverglasung ist Klarglas zu verwenden. Abweichungen, insbesondere Glasbausteine sind zulässig wenn die Verglasung von Verkehrsflächen aus nicht sichtbar ist. Fenster sind in hellem Farbton vorzusehen. Schaufenster sind nur im EG zulässig. Übereck-Schaufenster und –Eingänge sind unzulässig. Die Größe der Schaufenster muss in einem maßstabgerechtem Verhältnis zur Größe und Gestaltung der Fassade stehen. Zwischen den Schaufenstern und zu den Gebäude-Ecken sind Mauerpfeiler in genügender Breite auszubilden. Schaufenster müssen eine mind. 0,5 m hohe Mauerbrüstung (gemessen von Oberkante Gehsteig) erhalten.











### § 8 Vordächer, Markisen, Balkone, Rollläden:

Vordächer sind nur zum Schutz von Haustüren zulässig. Sie müssen sich in den Gesamtcharakter des Hauses einfügen. Markisen sind nur unmittelbar über Schaufenstern zulässig. Die lichte Höhe der geöffneten Markise hat mind. 2,15 m zu betragen.

Balkone über der öffentlichen Verkehrsfläche sind unzulässig. Rollläden sind nur zulässig, wenn sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar sind.





### **§ 9 Antennen:**

Das Anbringen von Antennen kann in Einzelfällen zugelassen werden, wenn das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Hierzu ist eine Abweichung nach § 14 zu beantragen.

### **§ 10 Gestaltung der unbebauten Flächen:**

Gärten und Höfe sollen von untergeordneten baulichen Nebenanlagen freigehalten werden. Höfe und Gärten sollen vorwiegend gärtnerisch gestaltet werden. Befestigte Flächen sollen auf das notwendige Mindestmaß beschränkt und nur gepflastert werden.







## § 11 Genehmigungspflicht von Werbeanlagen:

Über Art. 62 BayBO hinaus sind genehmigungspflichtig:

1. das Errichten, Anbringen, Aufstellen und das wesentliche Ändern von Werbeanlagen jeder Größe, also auch unter 1,0 m<sup>2</sup>. Ausgenommen hiervon sind unbeleuchtete Namens- und Firmenschilder, die flach an der Wand anliegen und eine Größe von 0,15 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
2. die Errichtung, Anbringung, Aufstellung und Änderung von Warenautomaten, auch wenn sie in räumlicher Verbindung mit einer offenen Verkaufsstelle stehen und die Grundstücksgrenze nicht überschreiten.







## § 12 Gestaltungsgrundsätze für Werbeanlagen:

(1) Werbeanlagen sind so zu errichten, zu ändern und zu unterhalten, dass sie nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe den historischen Charakter, die künstlerische Eigenart, die städtebauliche Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung, sowie des Straßen- und Platzbildes, sowie von bestehenden Werbeanlagen des Altstadtgefüges nicht beeinträchtigen und auf die architektonische Gliederung des Gebäudes Rücksicht nehmen.

(2) Werbeanlagen sind insbesondere nach folgenden Gesichtspunkten zu gestalten:

### 1. Abmessungen

Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten. Für individuell gestaltete Ausleger sind Ausnahmen zulässig. Mit Schriften und Symbolen darf eine Höhe von 40 cm nicht überschritten werden.

### 2. Werbeanlagen auf der Fassade

Die Werbe- und Schriftzone ist dem Erdgeschoßbereich zuzuordnen. Das gilt besonders für Gebäude mit einem Gesims über dem Erdgeschoß. Im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses sind Werbe- und Schriftzonen ausnahmsweise zulässig, soweit die Gestaltung der Fassade das zulässt. Höher angebrachte Werbung ist nicht zulässig.

Die Werbe- und Schriftzone darf maximal so lang sein, wie die Summe der Fensterbreiten im 1. Obergeschoss, jedoch auf keinen Fall länger als 6/10 der Fassadenlänge. Die Werbe- und Schriftzonen müssen von den seitlichen Gebäudeecken mindestens je 75 cm Abstand halten.

### 3. Werbeanlagen unmittelbar an oder hinter einer Schaufensterscheibe befestigt.

Aufgeklebte Werbung ist zulässig. Im Bereich zwischen 0,80 m und 1,80 m, gerechnet ab Oberkante Gehsteighöhe am Gebäude, darf nur an der Schaufensterseite eine senkrechte Werbung von max. 20 cm Breite angeklebt werden. Waagrechte Schaufensterabdeckungen dürfen ebenfalls nur max. 20 cm breit (hoch) sein. Schrift oder Symbole dürfen hierbei max. 13 cm Höhe betragen.

Das Verteilen von Buchstaben eines Wortes auf verschiedene, durch horizontale oder vertikale Kämpfer bzw. Sprossen untergliederte Fenster, ist unzulässig.

### 4. Beleuchtung

Leuchtwerbung ist zulässig:

- a) als Schattenbeschriftung (hinterleuchtete Schattenschrift)
- b) durch sanftes, blendfreies Anstrahlen der auf der Fassade aufgemalten Schriftzeichen
- c) durch sanftes, blendfreies Anstrahlen von individuell gestalteten Nasenschildern (Auslegern)

Die Beleuchtungskörper sind so anzubringen, dass weder das Erscheinungsbild des Auslegers noch das der Fassade beeinträchtigt wird.  
Die Kabelzuführungen zu Beleuchtungsanlagen sind unsichtbar zu verlegen.

### 5. Markisen und Sonnenschutzschirme

Werbeanlagen auf den schrägen Bespannungen der Markisen und Sonnenschutzschirme sind unzulässig.

## **§ 13 Beschränkungen für Werbeanlagen**

(1) Unzulässig sind folgende Werbeanlagen:

1. Individuell gestaltete Ausleger, bei denen die Werbung für die Stätte der eigenen Leistung gegenüber Fremdwerbung z.B. Markenreklame, in den Hintergrund tritt. Genormte Firmenembleme und Markenzeichen müssen sich deutlich unterordnen (max. 40 % der Fläche).
2. Senkrechte Kletterschriften (untereinander angeordnete Buchstaben)
3. Werbeanlagen im grellen Farbton oder Signalfarben
4. Werbeanlagen, die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden
5. Anlagen, die der Wechselwerbung dienen
6. Gehwegstopper (nach Verkehrsrecht)
7. Werbung auf Bändern, Fahnen, Wimpeln



(2) Werbeanlagen dürfen nicht angebracht werden

1. an architektonischen Gliederungselementen wie Gesimsen etc.
2. auf oder an die Gebäudeflucht überschreitenden Bauteilen
3. an Türen, Toren und Fensterläden
4. auf oder an Bäumen, Böschungen, Aufschüttungen und Abgrabungen
5. an Einfriedungen und in Vorgärten, ausgenommen hiervon sind die Namens- und Firmenschilder
6. auf oder an Leitungsmasten, Fahnenmasten oder sonstigen Masten.

**§ 14 Abweichungen:**

(1) Abweichungen von den Bestimmungen dieser Satzung können erteilt werden, wenn

1. die Erhaltung des denkmalgeschützten Ensembles Altstadt Friedberg und der Einzelbaudenkmäler in ihrem Erscheinungsbild und Wesen nicht beeinträchtigt werden
2. die anerkannten Regeln der Baukunst beachtet werden
3. das Vorhaben durch hohe Qualität der Architektur geprägt ist und
4. unter Würdigung der nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

(2) Zum Antrag auf Abweichungen von den Bestimmungen dieser Satzung sind Planunterlagen vorzulegen, die geeignet sind, die Voraussetzungen aus Absatz 1 dieser Vorschrift zu belegen.

(3) Anträge auf Abweichungen sind bei Neubauvorhaben oder Bauvorhaben, die einem Neubau gleichkommen, zur Beurteilung der Voraussetzungen nach Absatz 1 dieser Vorschrift zusammen mit einer Stellungnahme der Verwaltung dem Bauausschuss zur Entscheidung vorzulegen.

**§ 15 Verhältnis zu Bebauungsplänen und anderen Vorschriften:**

Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, in Vorhaben- und Erschließungsplänen sowie in anderen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die abweichende Regelungen treffen, gehen dieser Satzung vor.

**§ 16 Ordnungswidrigkeiten:**

Mit Geldbuße bis zu 50.000,-- € kann nach Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Satzung dadurch zuwider handelt, dass er

- die Dacheindeckung entgegen § 4 vornimmt
- Dachaufbauten entgegen § 5 errichtet



- Dachflächenfenster, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen entgegen § 5 anbringt
- Baumaterialien entgegen § 6 verwendet
- Farbanstriche ohne Einvernehmen nach § 6 anbringt
- Glasbausteine entgegen § 7 einbaut
- Vordächer, Markisen, Balkone und Rollläden entgegen § 8 ausführt
- Antennen entgegen § 9 und § 10 errichtet
- die Vorschriften für Werbeanlagen § 12 und 13 nicht einhält

### § 17 Inkrafttreten:

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Damit wird die bisherige Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Altstadtbereich der Stadt Friedberg (Altstadtgestaltungssatzung) sowie die bisherige Satzung über die Gestaltung der Werbeanlagen im Altstadtbereich der Stadt Friedberg (Friedberger Werbeanlagensatzung) unwirksam.

Friedberg, den 01.03.2007  
STADT FRIEDBERG

*Peter Bergmair*

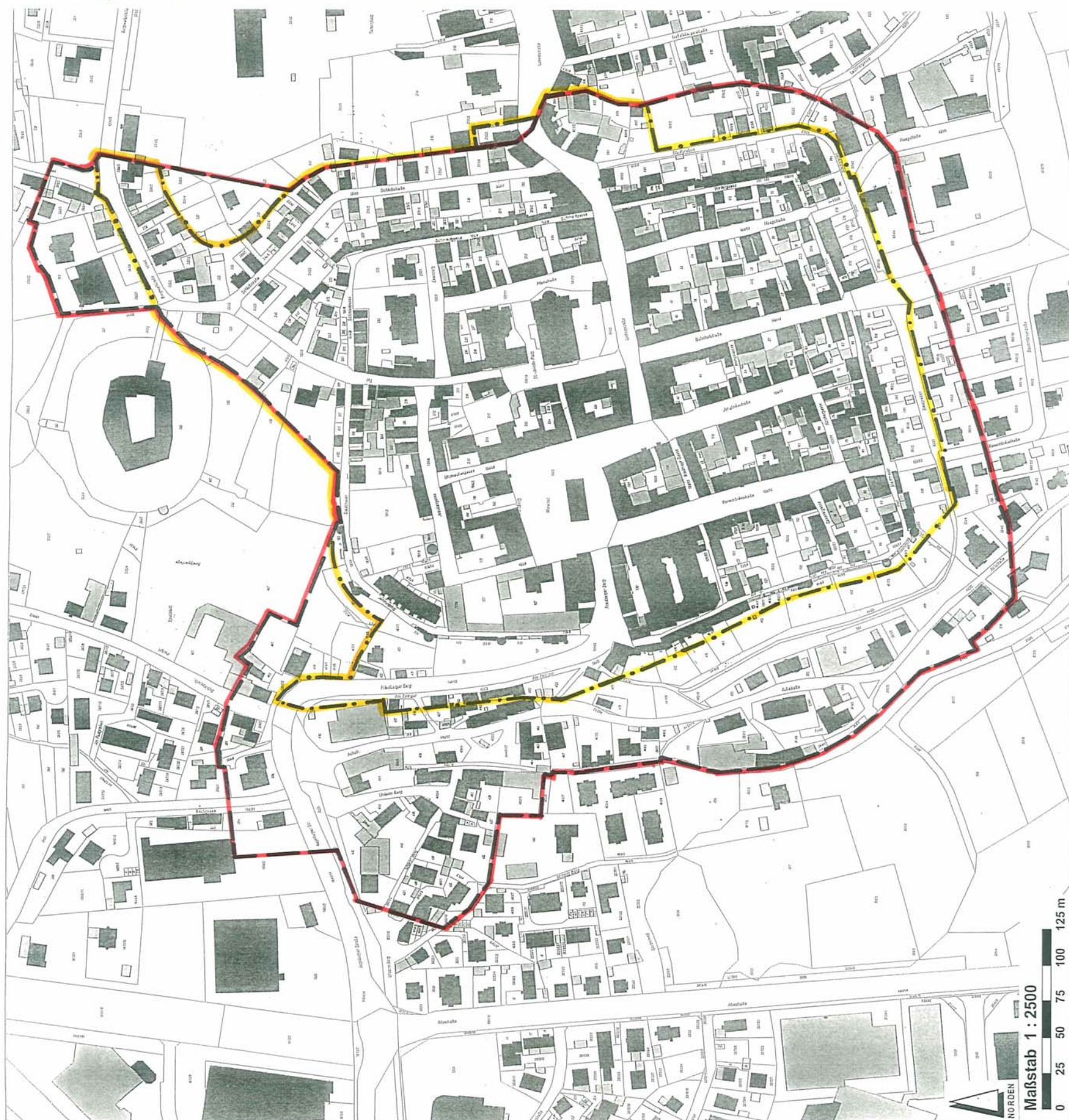
Dr. Peter Bergmair  
Erster Bürgermeister



*Peter Bergmair*







**Legende:**



Grenze des Anwendungsbereiches  
der Werbeanlagensatzung



Grenze des Anwendungsbereiches  
der Altstadt Gestaltungssatzung

Der Planfertiger:  
Baureferat Friedberg



Haupt  
(Baureferent)

Fassung: 01.03.2007

Friedberg, den 01.03.2007  
Stadt Friedberg



Dr. Peter Bergmair  
Erster Bürgermeister

*friedberg*

Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung  
für die Altstadt Friedberg

Lageplan zum Geltungsbereich