

# **BAUGESTALTUNGSSATZUNG der Stadt Rothenburg ob der Tauber**

vom 05.04.2011

## **Inhaltsübersicht**

### Präambel

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Baugestaltung
- § 3 Baukörper, Baumaterialien, Dachform
- § 4 Fassaden
- § 4a Energetische Sanierungen
- § 5 Dachaufbauten, Dacheindeckung, Kaminköpfe
- § 6 Gewände, Fenster, Schaufenster, Türen und Tore
- § 7 Markisen, Jalousetten, Rollläden, Fensterläden
- § 8 Passagen
- § 9 Balkone, Brüstungen
- § 10 Solaranlagen
- § 11 Einfriedungen, Hofbefestigungen
- § 12 Fliegende Bauwerke und Verkaufsanlagen sowie sonstige provisorische Bauwerke
- § 13 Instandsetzung von baulichen Anlagen
- § 14 Abweichungen
- § 15 Ordnungswidrigkeiten
- § 16 Inkrafttreten

- Anlage 1 Verzeichnis Einzeldenkmäler
- Anlage 2 Geltungsbereich
- Anlage 3 Leitsätze für Markisen
- Anlage 4 Leitsätze für Wärmedämmmaßnahmen

## Präambel

Die Altstadt von Rothenburg ob der Tauber ist ein Denkmal historischer Städtebaukunst mit einem in seiner Geschlossenheit einmaligen Stadtbild. Der Charakter des Stadtbildes wird auch durch zahlreiche Einzelbaudenkmäler mitgeprägt, die außerhalb der Altstadt – insbesondere im Taubertal – liegen. Die Bewahrung und Pflege dieses Gesamtdenkmals ist ein städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen von hohem Rang, dem sich die Stadt besonders verpflichtet fühlt.

Veränderungen an den Gebäuden sollen sich am Baubestand oder am Befund orientieren und sich rücksichtsvoll in den Bestand und das Gesamtbild der Altstadt einfügen.

Bestehende bauliche und gestalterische Mängel sollen im Zusammenhang mit beabsichtigten Veränderungen an baulichen Anlagen beseitigt werden.

Neue Bauteile sowie Neubauten sollen sich in das Ensemble der Altstadt einfügen.

Die überkommene Struktur der Grundstücke (Parzellenstruktur) und der Bauformen soll zur Absicherung der Stadtbilderhaltung übernommen werden. Neubauten sollen dieser Struktur angepasst werden, auch wenn diese als "Neubau" erkennbar sein dürfen. Die historischen Baufluchten sollen hinsichtlich der Geschlossenheit des Straßenbildes beibehalten werden. Noch offene Baulücken (z.B. Ruinengrundstücke aus der Zerstörung im 2. Weltkrieg oder neuzeitliche Abbrüche) sollen bebaut und nicht als Parkplätze / Freiflächen genutzt werden. Gestalterische Störungen im Erscheinungsbild des Straßenraums / Ensembles sollen kurzfristig beseitigt werden.

Bei der Anwendung bzw. Auslegung der Baugestaltungssatzung werden die Gebäude im Geltungsbereich in folgende drei Gruppen aufgeteilt:

### 1. Baudenkmäler i.S.d. Art. 1 DSchG – historischer Bestand

Die noch verbliebenen Baudenkmäler sind der wesentlichste Teil des kulturellen Erbes dieser Stadt. Ein größtmöglicher Erhalt des historischen Baubestandes soll absolute Priorität genießen. Das Ziel einer Sanierung soll es jedoch nicht sein, diese Bauten auf ihren musealen Inhalt zu reduzieren. Die Anpassung an zeitgemäße Nutzungen soll mit den heutigen technischen Mitteln, auf der Grundlage bauphysikalischer Kenntnisse durchgeführt werden, ohne die historische Bausubstanz zu zerstören oder zu beeinträchtigen.

### 2. Bauten des Wiederaufbaus / 20. Jh.

Als eines der wichtigsten Merkmale des Wiederaufbaus ist die Einhaltung des ursprünglichen Stadtgrundrisses und der Einzelgrundstücke hervorzuheben. Die zurückhaltende Gestaltung der Bauten des Wiederaufbaus mit Anpassung der Baumassen an ein einheitliches Gestaltungskonzept hat zu einem eigenständigen Ensemble innerhalb der Altstadt geführt. Die Gesamtwirkung der Altstadt mit historischen und wieder aufgebauten Häusern ist bei zukünftigen Maßnahmen zu beachten.

### 3. Neu- und Anbauten

Diese Baumaßnahmen sollen als Fortführung der Grundideen des Wiederaufbaus betrachtet werden. Dabei soll nicht nur das Einzelbauwerk, sondern auch die Gesamtwirkung im Ensemble beachtet werden.

Im Bewusstsein der sich daraus ergebenden Verpflichtung erlässt die Stadt Rothenburg ob der Tauber gemäß Stadtratsbeschluss vom 31.03.2011 aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66) folgende Satzung:

# **BAUGESTALTUNGSSATZUNG der Stadt Rothenburg ob der Tauber**

## **§ 1 Geltungsbereich**

- (1) Diese Satzung gilt
  - a) für den Bereich des in der Denkmalliste nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz festgelegten Ensembles der Stadt Rothenburg ob der Tauber (das Ensemble umfasst die Altstadt innerhalb ihrer Stadtbefestigung einschließlich der ehemaligen Grabenzone im Süden, Norden und Osten. Im Süden, Westen und auch Norden umgreift es das Hanggebiet unterhalb der Stadtbefestigung sowie einen Teil des Taubertals mit Wildbad, der Doppelbrücke, der Kobolzheimer Kirche, dem Topplerschlösschen und den Mühlen).
  - b) darüber hinaus auch für alle jeweils in der Denkmalliste für die Stadt Rothenburg ob der Tauber aufgeführten Baudenkmäler i.S.d. Art. 1 DSchG – historischer Bestand, die nicht innerhalb des Geltungsbereiches nach § 1 Abs. 1 Buchst. a liegen. Diese Baudenkmäler sind in Anlage 1 aufgelistet (Stand bei Satzungsbeschluss).
  - c) Zur öffentlichen Verkehrsfläche zählen neben den gewidmeten Straßen und Plätzen auch der begehbare Teil der Stadtmauer bzw. der Wehranlagen. Nicht dazu zählen sämtliche Türme.
- (2) Die Grenzen des Geltungsbereiches dieser Satzung gem. § 1 Abs. 1 Buchst. a sind aus dem beigefügten Lageplan (Maßstab 1:10.000) ersichtlich, der Bestandteil dieser Satzung ist (s. Anlage 2).
- (3) Die Vorschriften dieser Satzung gelten für alle baulichen Anlagen im Geltungsbereich, unabhängig vom Bestehen einer Genehmigungspflicht.
- (4) Diese Satzung soll die Zielsetzungen des Denkmalschutzes unterstützen. Weitergehende bzw. abweichende Anforderungen, welche Bestandteil einer Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz sind, bleiben unberührt.

## **§ 2 Baugestaltung**

Bauliche Anlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durchzubilden und unter Beachtung der Ortsüblichkeit so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sind, dass sie nicht verunstaltend wirken und sich insbesondere in das gewachsene Ortsbild harmonisch einfügen (Art. 8 Satz 1 und 2 BayBO). Anzustreben ist eine qualitätvolle Gestaltung. Die Festlegungen in den nachfolgenden Vorschriften sind dabei zu beachten.

## **§ 3 Baukörper, Baumaterialien, Dachform**

- (1) Flachdächer sind unzulässig.
- (2) Bauteile sind aus ortsüblichem Material herzustellen.
- (3) Bestehende Dachüberstände sind beizubehalten. Eine Erhöhung der Dachebene, z.B. für eine Aufsparrendämmung ist im Wege der Abweichung gem. § 14 im Einzelfall möglich.

Bei Bauten des Wiederaufbaus / 20 Jh. dürfen Dachvorsprünge am Ortgang nur bis 0,20 m und an der Traufe nur bis 0,30 m über die Außenwand hinausragen. Historisch begründete Formen für die Traufgesimse sind bei Baudenkmalern i.S.d. Art. 1 DSchG sowie bei Bauten des Wiederaufbaus / 20 Jh. fortzuführen.

- (4) Außentreppen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (Hauseingang usw.) sind aus Naturstein, Muschelkalk oder Sandstein zu erstellen. Im Wege der Abweichung gem. § 14 sind Holz- oder Metalltreppen an der Rückseite eines Gebäudes zulässig.

## **§ 4 Fassaden**

- (1) Die Fassaden sollen nach dem Bestand / Befund gestaltet werden.  
Bei Bauten des Wiederaufbaus / 20 Jh. sind die Außenwände als glatter gescheibter Putz zu erstellen. Im Wege der Abweichung gem. § 14 können Verkleidungen zugelassen werden. Dabei darf der Gesamteindruck der Einzelfassade und des Ensembles nicht beeinträchtigt werden.
- (2) Sockelplatten dürfen in der Regel nur bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens reichen und sind dem Straßengefälle abgetrept anzupassen. Als Material ist Muschelkalk zu verwenden.
- (3) Der Fassadenanstrich ist auf die Umgebung (Ensemble) abzustimmen. Der Farbton ist im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt festzulegen. Gesicherte Farbbefunde historischer Fassungen sind zu beachten. Als Anstrich sind bevorzugt mineralische Farben zu verwenden.
- (4) Gut gestaltete Sichtfachwerke sind zu erhalten.  
Freilegungen von Sichtfachwerken sind nur zulässig, wenn dadurch eine gestalterische Verbesserung für den Baukörper und für das Straßenbild erzielt wird. Bei allen Sichtfachwerken sind die besonderen bauphysikalischen Bedingungen (Schlagregenschutz, Probleme bei der Austrocknung des Wandquerschnitts bei Innendämmung, bauphysikalische Grundlagen etc.) mit großer Sorgfalt zu beachten.
- (5) Vorhandene Gesimse sind zu erhalten oder, wenn erforderlich, zu ergänzen.
- (6) a) Schmuck- und Zweckelemente an Fassaden aus früheren Zeitabschnitten, wie Gedenktafeln, Figuren, Reliefs, Wappen, Hauszeichen, Wasserspeier, Steinbänke, Ecksteine usw., sind unverändert zu belassen und instand zu halten.
- b) Bauteile und Ausstattungen von besonderem kulturhistorischem Wert, z.B. alte Türen, Tore, und Gitter, sind zu erhalten und wenn erforderlich zu ergänzen.
- c) Neue Schmuck- und Versatzelemente (Bänke, Pflanztröge, Figuren u.ä.) dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Stadtbauamtes angebracht bzw. aufgestellt werden.
- (7) Lichterketten, LED-Lichterketten, Lichternetze, Lichterschläuche, Lichtervorhänge und Girlanden als Fassadenschmuck sowie Leuchtskulpturen sind unzulässig. Satz 1 gilt auch für die Innen- und Außenseite von Fenster- und Türgewänden sowie die raumseitige Fensterlaibung.
- (8) Ausnahmsweise sind nur Lichterketten, LED-Lichterketten und Girlanden sowie Leuchtskulpturen in Form von Lichtkegeln (Aircones) oder ähnliches mit Beginn des Weihnachtsmarktes bis zum Wochenende nach dem 6. Januar des darauf folgenden Jahres auf Privatgrund zulässig, wobei Lichterketten und Girlanden über der Fensterbrüstungshöhe des 1. Obergeschosses eines Gebäudes nicht angebracht werden dürfen.

Lichterketten und Girlanden dürfen nicht in den freien Luftraum ragen, ausgenommen sind Nadelbäume bis zu einer Höhe von max. 1,60 m, welche auf eigens dafür vorgesehenen Auslegern angebracht werden.

Die dabei verwendeten Leuchtmittel dürfen nicht grell, farbig oder blinkend sein, wobei dies auch für die Innen- und Außenseite von Fenster- und Türgewänden sowie die raumseitige Fensterlaibung gilt. LED-Lichterketten müssen einen Warm-Weißen-Farbton aufweisen.

In Gehwegbereichen können auch freistehende, beleuchtete Nadelbäume anstelle der an Auslegern angebrachten Bäume aufgestellt werden, wenn eine Restgehwegbreite von 1,50 m gegeben ist.

Ein Lichtkegel (Aircone) darf nur als gerader Kreiskegel ausgebildet sein, wobei die Grundfläche einen Durchmesser von max. 80 cm und die Höhe des Lichtkegels max. 4,00 m nicht überschreiten darf. Andere Formen sind nicht zulässig. Die Außenhülle des Lichtkegels muss durchgehend einen hellen Farbton aufweisen. Die in dem Lichtkegel eingesetzten Leuchtmittel dürfen nicht grell, farbig oder blinkend sein. Der Lichtkegel darf nur ab Beginn der Dämmerung bis max. 22.00 Uhr betrieben werden. Je Grundstück bzw. Nutzungseinheit dürfen maximal zwei Lichtkegel betrieben werden.

- (9) Auf der Straßenfassade der Gebäude dürfen Leitungen nicht sichtbar verlegt werden. Bei einer Verlegung unter Putz ist auf die Befundlage zu achten. Eine andere Verlegungsart ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
- (10) Beleuchtungskörper an der Fassade sind nur insoweit zulässig, als sie zur Beleuchtung von Eingängen notwendig sind. Sie müssen dem Charakter der Altstadt entsprechen. Farbe, Maßstab und Ausführung sind mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

### **§ 4a Energetische Sanierungen**

- (1) Eine außenliegende Wärmedämmung bzw. ein Wärmedämmputz ist unzulässig.
- (2) Eine Abweichung gem. § 14 kann unter Beachtung der in Anlage 4 bezeichneten Leitsätze im Einzelfall auf Antrag zugelassen werden.

### **§ 5 Dachaufbauten, Dacheindeckung, Kaminköpfe**

- (1) Dachaufbauten

a) Als Dachaufbauten sind nur SchlepPGAuben, Gauben mit Satteldach oder abgewalmten Satteldach, sowie Zwerchgiebel und in besonders begründeten Einzelfällen im Wege der Abweichung gem. § 14 Fledermausgauben zulässig. Gaubenbänder sind unzulässig. Im Regelfall sind Einzelgauben entsprechend dem bestehenden Sparrenabstand vorzusehen. Breitere Gauben oder Doppelgauben sind nur im Wege der Abweichung gem. § 14 möglich. Dachgauben müssen sich der Dachfläche deutlich unterordnen und nach zurückhaltenden gestalterischen Prinzipien angeordnet sein sowie in einem ausgewogenen Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche des Gebäudes und der umgebenden Bebauung stehen. Die Dachneigung einer SchlepPGAube soll mindestens 35° betragen.

Abweichende historisch begründete Formen der Dachgauben sind bei den betroffenen Gebäuden fortzuführen. (z.B. Barockgauben mit segmentbogenförmigen Abdeckungen).

- b) Neu zu errichtende Dachgauben dürfen höchstens 1,20 m hoch sein, gemessen vom Dachaustritt bis einschl. Dachsaum und dürfen insgesamt nur höchstens 1/3 der gesamten Firstlänge einnehmen. Dachgauben sind in gleicher Art wie das Hauptdach einzudecken. Die Seitenflächen der Gauben (Wangen) sind zu verputzen und im Farbton der Gesamtfassade zu streichen. Die Teilung der Gaubenfenster muss der Gestaltung der übrigen Fassade entsprechen.
- c) Liegende Dachfenster und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie von öffentlicher Verkehrsfläche aus nicht einsehbar sind. Die Größe der Dachflächenfenster ist auf die bestehende Dachkonstruktion ohne Ausbau / Änderung an den wesentlichen Bauteilen (wie z.B. Sparren) abzustimmen. Max. zulässige Nenngröße: Breite: 0,80m / Höhe: 1,20 m.
- d) Die Neuerrichtung von Kniestöcken ist unzulässig.
- e) Vorrichtungen zum Schutz gegen das Herabfallen von Schnee, Eis und Dachteilen sind in Holz oder Metall auszuführen.

## (2) Dacheindeckung

- a) Dachflächen einschließlich der Formstücke (wie z.B. Firstziegel) sind mit naturroten Ton-Biberschwanzziegeln einzudecken. Andere Ziegelformen und -materialien sowie andersfarbige oder engobierte (glänzende) Ziegel sind unzulässig.
- b) Alte brauchbare Biberschwanzziegel sind bei Umdeckungen wieder zu verwenden. Historische Ziegel sind mit größter Sorgfalt abzunehmen und für eine Wiederverwendung zu sichern.
- c) Blechdächer sowie Dächer aus Glas, Acrylglas, Kunststoffen, Folien u.ä. sind unzulässig. Bei kleineren untergeordneten Bauteilen, welche von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar sind, können im Wege der Abweichung gem. § 14 Eindeckungen mit Blech bzw. Glas zugelassen werden.
- d) Der Ortgang ist in ortsüblicher Weise zu gestalten (Windbretter und Stirnleiste oder Windbretter und Zahnleiste bzw. bei Brandwänden Ziegel im Mörtelbett). Ortgangziegel mit rechtwinkliger Abwinklung am Übergang zur Stirnleiste sind nicht zulässig. Windbretter (Wetterbretter) dürfen nicht vollflächig eingeblecht werden. Auf der Oberkante der Stirnleisten ist eine Blechabdeckung mit einem senkrechten Überstand von ca. 2,5 cm zulässig.
- e) Die Firstziegel sind mit grauem Mörtel fachgerecht aufzusetzen. Die Ausbildung eines Trockenfirstes (Lüfterfirst) ist nicht zulässig. Als Lüftungsziegel sind bevorzugt "Rilllüfter – Formziegel" als durchlaufendes Lüfterband unter den Firstziegeln zu verwenden.
- f) Dachrinnen, Abflussrohre und alle Verblechungen sind aus nicht dauerhaft glänzenden Blechen herzustellen.
- g) In der Dachfläche dürfen keine Kupferbänder oder sonstige Materialien eingebaut werden.

## (3) Kamine und Kaminköpfe

- a) Kamine und Kaminköpfe sind mit einem gescheibten Putz oder aus Bauteilen mit Putzstruktur entsprechend dem Fassadenputz zu versehen. Vollflächige Einblechungen sind unzulässig.

- b) Kaminkopfaufsätze sowie Blechüberdeckungen sind im Wege der Abweichung gem. § 14 zulässig. Sie sind im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt festzulegen. Abgasanlagen dürfen höchstens 30 cm aus dem Kamin herausragen und sind aus nicht glänzendem Material zu erstellen.

## **§ 6 Gewände, Fenster, Schaufenster, Türen und Tore**

- (1) Der Maßstab und die Gestaltung bestehender Fassaden sind zu erhalten. Bei notwendigen Änderungen bzw. Neubauten müssen Gewände, Fenster, Schaufenster, Türen und Tore in Anordnung, Größe, Maßverhältnissen, formeller Gestaltung und Material dem Bauwerk und dem Straßen- und Stadtbild unter Beachtung der Ortsüblichkeit angepasst werden.
- (2) Die Öffnungsumrahmungen (Gewände) sind bei Massivbauten aus Naturstein und zum Gebäude passend auszuführen. Bei Fachwerkbauten sind die Fensteröffnungen mit Bretteinfassungen herzustellen. Im Wege der Abweichung gem. § 14 können Fenster ohne Gewände hergestellt werden, wenn diese von öffentlicher Verkehrsfläche aus nicht einsehbar sind. Als Ersatz für die Gewände sind Putzfaschen farblich auf die Fassade aufzubringen.
- (3) Fenster
- a) Bei Neu-, An- und Umbauten muss das Verhältnis von Breite zu Höhe 2:3 bis 4:5 betragen. Bei Baudenkmalern i.S.d. Art. 1 DSchG – historischer Bestand sind die Proportionen zusätzlicher Fenster dem Baubestand anzupassen.
- b) Die Fenster sind mit Klarglas einzuglasen und dürfen nur nach folgenden Bestimmungen eingebaut bzw. erneuert werden:
- ba) Fenster bis 0,60 m Höhe einflügelig und ab einer lichten Breite von 0,85 m zweiflügelig;
- bb) Fenster über 0,60 m bis 1,10 m Höhe einflügelig mit einer Kreuzsprosse (22 – 35 mm breit) und ab einer lichten Breite von 0,85 m zweiflügelig mit Quersprossen (22 – 35 mm breit);
- bc) Fenster über 1,10 m bis 1,60 m Höhe und ab einer lichten Breite von 0,85 m zweiflügelig, wobei jeder Flügel mit Quersprossen (22 – 35 mm breit) zu unterteilen ist. Galgenfenster und Kreuzstockfenster sind zulässig;
- bd) Fenster über 1,60 m Höhe wie bc) oder vierflügelig mit waagrechtem, feststehendem Kämpfer, wobei die oberen Flügel als stehendes Rechteck (Überhöhung bis 5 cm), zumindest aber mit quadratischer Fensterscheibe, herzustellen sind.
- be) Bei Isolierverglasung ist im Bereich der Sprossenteilung der Scheibenzwischenraum mit einem Stegprofil auszufüllen. Die darüber aufgesetzte Kreuz- oder Quersprosse ist in den Flügelrahmen einzuarbeiten.
- c) Die angegebenen Maße beziehen sich jeweils auf die Gewändelichten. An Stelle von Wetterschenkeln können auch flache Regenschutzschienen verwendet werden. Regenschutzschienen aus Metall sind im gleichen Farbton wie das Fenster zu beschichten. Die Stockrahmen sind als Anschlag hinter dem Gewände anzuordnen.
- d) Die Fenster sind aus heimischen Hölzern herzustellen. Bei Baudenkmalern i.S.d. Art. 1 DSchG sind alle Fenster in Holz auszuführen.

Neue Kunststofffenster bzw. Leichtmetallfenster sind bei Bauten des Wiederaufbaus / 20 Jh. bzw. Neubauten im Wege der Abweichung gem. § 14 zulässig, wenn die einzubauenden Fenster von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar sind. Dabei sind Ansichtsbreiten der Rahmen und Flügel den Abmessungen der im Gebäude vorhandenen Holzfenster zu übernehmen. Stärkere Profile gegenüber einem sonst möglichen Holzfenster sind nicht zulässig. Eine Sprossengliederung gem. § 6 Abs. 3 Buchst. b ist auch bei Kunststofffenstern vorzusehen. Innerhalb von Passagen können Schaufenster in Kunststoff bzw. Leichtmetall im Wege der Abweichung gem. § 14 ausgebildet werden.

Die Fenster sind bevorzugt mit weißer Beschichtung auszuführen. Im Wege der Abweichung gem. § 14 sind naturfarbene Holzfenster oder abweichende Farbtöne der Beschichtung möglich.

- e) Fenster-Tür-Kombinationen sind nicht zulässig.
  - f) Bunt-, Struktur- und Spiegelgläser sind nicht zulässig. Historische Gläser sind zu erhalten.
  - g) Von Buchst. b – f können im Erdgeschoss Ausnahmen im Wege der Abweichung gem. § 14 zugelassen werden, wenn dies durch die besondere Nutzung des Gebäudes geboten ist.
  - h) Fenster und sonstige Öffnungen im Erdgeschoss und insbesondere in den Obergeschossen dürfen nicht zu Ausstellungs- bzw. Werbezwecken genutzt bzw. umgebaut werden.
- (4) Schaufenster:
- a) Schaufenster sind nur im EG zulässig. Eckschaufenster sind unzulässig.
  - b) Schaufenster sind als stehendes Rechteck bei Wahrung der Gesamtgestaltung der Fassade auszubilden. Ein Einzelschaufenster darf dabei eine Breite von max. 2,00 m (lichtes Maß der Gewände) nicht überschreiten. Im Wege der Abweichung gem. § 14 können Rund- oder Segmentbögen zugelassen werden.
  - c) Bei einer Reihung von zwei oder mehreren Schaufenstern auf einer Fassadenebene, sind die Fenster durch einen gemauerten Pfeiler von mindestens 0,30 m Breite zwischen den Gewänden zu unterbrechen. Scheinabdeckungen sind nicht zulässig. Eckpfeiler sind kräftig auszubilden. Es dürfen jedoch höchstens zwei Fenster auf einer Gebäudeseite nebeneinander gereiht werden.
  - d) Die Schaufensterkonstruktion muss mindestens 16 cm hinter die Gewändeflucht gesetzt werden (Gewändetiefe: mind. 16 cm).
  - e) Die Rahmen der Schaufenster sind in heimischem Holz auszuführen.
  - f) Die Umgestaltung und Nutzung von Fenstern und Türen für den Straßenverkauf ist unzulässig.
- (5) Türen, Tore
- a) An der Fassade sichtbare Türen sind in Holz auszuführen. Für die Türen sind dem Stadtbauamt Detailpläne vorzulegen. Glasfüllungen in Türen dürfen maximal ein Drittel der Türblattfläche betragen, wobei die Füllungsfläche im oberen Bereich des Türblattes liegen muss.



- b) Garagentore im Straßenbereich sind mit Holzfüllungen auszuführen.
- (6) Bei Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind bauhistorisch wertvolle Fenster, Haustüren, Tore und Gitter einschließlich der Beschläge zu erhalten, nach denkmalpflegerischen Grundsätzen instand zu setzen und wieder am ursprünglichen Einbauort zu verwenden.
- (7) Vor der Fertigung neuer Fenster oder Haustüren sind dem Stadtbauamt Detailpläne vorzulegen.

### **§ 7 Markisen, Jalousetten, Rollläden, Fensterläden**

- (1) Markisen jeglicher Art (auch in Form von Bogenmarkisen) sind unzulässig.
- (2) Im Wege der Abweichung gem. § 14 können Markisen an Schaufenstern zugelassen werden, wenn sie die Fassade des Gebäudes sowie das Straßen- bzw. Ortsbild nicht nachteilig beeinflussen und die Anbringung zum Schutz der in den Schaufenstern auszustellenden Waren notwendig ist. Sie dürfen nur ausgefahren werden, wenn sie als Sonnenschutz benötigt werden. Bei der Anbringung von Markisen sind die Leitsätze für Markisen zu beachten und einzuhalten, welche Bestandteil dieser Satzung werden (Anlage 3).
- (3) Markisen sind so einzubauen, dass sie in geschlossenem Zustand nicht über die Putzflucht hinausragen. Die Befundlage der Fassade ist dabei zu berücksichtigen. Im Wege der Abweichung gem. § 14 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn eine solche Anordnung konstruktiv nicht möglich ist. Verkehrsrechtliche Vorschriften bleiben unberührt. Bei höhengleichen, durchgehenden Straßenbelägen sind besondere Anforderungen wegen der verkehrsrechtl. Beurteilung zu beachten (Fußgängerzonen, verkehrsberuhigte Bereiche).
- (4) Die Verwendung von Markisenbespannungen in grellen oder sonst störend wirkenden Farben und Materialien sowie Werbeaufdrucken oder sonstigen Emblemen ist nicht zulässig. Die Bespannung darf nur in Leinen, Segeltuch oder ähnliche Stoffen erfolgen. Dem Stadtbauamt ist vor Ausführung einer Stoffmuster vorzulegen. Der Volant darf nur in Stoff und ohne Kunststoffabdeckung ausgeführt werden. Die entsprechenden Festlegungen sind im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt zu treffen.
- (5) Rollläden und Jalousetten dürfen nicht an der Außenseite der Fenster angebracht werden.
- (6) a) An den Fenstern der Straßenfassaden sollen Fensterläden angebracht werden, wenn dadurch eine gute Gliederung der Fassaden erreicht wird und sie sich harmonisch ins Straßenbild einfügen. Neuanfertigungen sind nur aus Holz als volle Holzläden mit Einschubleisten oder als Jalousieläden zulässig.
- b) Vorhandene Fensterläden sind zu erhalten und wenn erforderlich, instand zu setzen.

### **§ 8 Passagen**

Passagen oder Ladenstraßen dürfen ins Gebäudeinnere nur im Wege der Abweichung gem. § 14 eingebaut werden, soweit auf jeder Gebäudeseite nicht mehr als eine eigene Eingangstüre vorgesehen ist und Fassade und Straßenbild nicht nachteilig beeinflusst werden.

## § 9 Balkone, Brüstungen

- (1) Balkone sind zur Straßenseite nicht zulässig.
- (2) Balkonbrüstungen dürfen nur ausgeführt werden
  - a) in Mauerwerk verputzt,
  - b) in Holz, senkrecht verbrettert –natur oder gestrichen–, der Farbton ist mit dem Stadtbauamt abzustimmen
  - c) mit schmiedeeisernem Gitter oder als Metallgitter mit senkrechten Stäben, die Beschichtung hat in Abstimmung mit dem Stadtbauamt zu erfolgen.

## § 10 Solaranlagen

Im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung sind Photovoltaik- bzw. Solaranlagen (für Strom und Warmwasser) unzulässig.

Im Wege der Abweichung gem. § 14 ist auf der Dachfläche eine liegende thermische Solaranlage zur Gewinnung von Warmwasser und zur Heizungsunterstützung nur für den Eigengebrauch bis zu einer Fläche von 9 m<sup>2</sup> zulässig, wenn diese nicht von öffentlicher Verkehrsfläche aus einsehbar ist. Eine Aufständigung der Solaranlage auf der Dachfläche ist nicht zulässig. Eine Befestigung an der Wandfläche sowie eine Aufstellung auf der Grundstücksfläche ist nur nach den oben genannten Bedingungen zulässig. Die Anbringung der Solaranlage darf nur im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt erfolgen.

## § 11 Einfriedungen, Hofbefestigungen

- (1) a) Innerhalb der Stadtmauer sind neue Einfriedungen an Straßen und Plätzen nicht unter einer Höhe von 1,70 m zu errichten; sie sind als Natursteinmauern (Sichtmauerwerk aus Muschelkalkquadern) auszuführen oder zu verputzen. Zur Abdeckung der Mauern ist Naturstein, bevorzugt Muschelkalk zu verwenden. Im Wege der Abweichung gem. § 14 sind Lattenzäune, insbesondere im direkten Schüttbereich bei der Stadtmauer, zulässig.

Bestehende Einfriedungen sind zu erhalten bzw. instand zu setzen. Sollte eine Instandsetzung nicht mehr möglich sein, sind die Einfriedungen dem Bestand entsprechend wieder herzustellen.

- b) Außerhalb der Stadtmauer sind nur Holzlattenzäune zulässig. In begründeten Fällen können im Wege der Abweichung gem. § 14 Ausnahmen gestattet werden.
- (2) Die Befestigung von Hofflächen (einschl. Grundstückszugängen und –zufahrten) ist in Naturstein bzw. als wassergebundene Oberfläche auszuführen. Im Wege der Abweichung gem. § 14 kann auch Betonpflaster verwendet werden. Hierzu sind dem Stadtbauamt vor der Bauausführung Muster vorzulegen.

## **§ 12 Fliegende Bauwerke und Verkaufsanlagen sowie sonstige provisorische Bauten**

- (1) Im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung sind fliegende Bauwerke, fliegende Verkaufsanlagen und sonstige provisorische Bauten unzulässig. Ausgenommen davon sind Markt- und Verkaufsstände anlässlich von Messen und Märkten in dem durch Satzung festgelegten Bereich, sowie mit der Stadtverwaltung (Stadtbaupamt) abgestimmte Aufbauten.
- (2) Im Wege der Abweichung gem. § 14 können in Verbindung mit Messen und Märkten auf gaststättenrechtlich konzessionierten Betriebsgrundstücken befristete Ausnahmen zugelassen werden, soweit diese im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Gaststättenbetrieb stehen.
- (3) Ausnahmen –befristet auf maximal 2 Tage– können im Wege der Abweichung gem. § 14 für besondere Anlässe, z.B. kulturelle oder gemeinnützige Veranstaltungen und Straßenfeste, zugelassen werden.

## **§ 13 Instandsetzung von baulichen Anlagen**

- (1) Bauliche Anlagen sind so instand zu halten, dass keine Verunstaltung des Gebäudes, sowie des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes eintritt.
- (2) Ganz oder teilweise unvollendete, unverputzte oder nur zum Teil gestrichene Häuser oder Fassaden müssen auf Verlangen des Stadtbauamtes binnen angemessener Frist gänzlich vollendet werden.
- (3) Ruinengrundstücke sind dem Wiederaufbau zuzuführen und dürfen nicht zweckfremder Nutzung, wie Parkplatz oder Behelfsbauten, dienen.

## **§ 14 Abweichungen**

- (1) Von den Bestimmungen dieser Satzung können unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen zugelassen werden.
- (2) Abweichungen dürfen nur zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen (insbes. Denkmal- und Ensembleschutz) vereinbar sind.

## **§ 15 Ordnungswidrigkeiten**

Wer den Vorschriften dieser Satzung oder einer der aufgrund dieser Satzung ergangenen, vollziehbaren Anordnung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt, kann gem. Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO mit einer Geldbuße bis zu EUR 500.000,- belegt werden.

## **§ 16 Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Die Baugestaltungssatzung vom 28.09.2005 tritt gleichzeitig außer Kraft.

Rothenburg ob der Tauber, 05.04.2011  
Stadt Rothenburg ob der Tauber

Walter Hartl  
Oberbürgermeister

## Anlage 1

Anlage 1 zur Baugestaltungssatzung der Stadt Rothenburg ob der Tauber  
Auflistung der Baudenkmale, die außerhalb des im Lageplan dargestellten Geltungsbereiches liegen (siehe § 1 Abs. 1 Buchst. b) – Stand März 2011

Ackerweg 3	(Realschule)
Ansbacher Straße 2	(Amtsgericht)
Ansbacher Straße 6	(Friedhofskapelle)
Ansbacher Straße 7	(Gasthof Rödertor)
Ansbacher Straße 8	(Altes Leichenhaus)
Bahnhofstraße 7	
Bahnhofstraße 12	(Bahnhof/Empfangsgebäude)
Bezoldweg 31	(Berufsschule)
Creglinger Straße 1	(Langenmühle)
Creglinger Straße 2	(ehem. Walkmühle)
Creglinger Straße 3	(Schwarzenmühle)
Creglinger Straße 4	(Weißenmühle)
Friedhofweg 1	(neues Leichenhaus)
Gebstatter Straße 9	(Siechenmühle)
Gebstatter Straße 10	
Heckenackerstraße	(Gartenhaus in Kleingartenanlage Primersgarten)
Hornburgweg 26	(Luitpoldschule)
Hornburgweg 28	(Villa Jessl)
Johannitergasse 16	(Gartenvilla)
Johannitergasse 20	(Gartenvilla)
Kurze Steige 7 a	(Bronnenmühle)
Kurze Steige 7 b	(ehem. Pumpwerk)
Kurze Steige 14	(Ludleinsmühle)
Kurze Steige 15	(Wohnhaus)
Nördlinger Straße 12	(Eckartsvilla)
Pfördtstraße 2	(Eckhaus zur Johannitergasse)
St.-Leonhard-Straße 24	(früherer Bauernhof)
St.-Leonhard-Straße 30	(Wohnhaus)
St.-Leonhard-Straße 32	(ehem. Siech- und Leprosenhaus)
St.-Leonhard-Straße 34	(Kirche St. Leonhard)
Schandtaubertal	(Hammerschmiede)
Taubertalweg 6	(Haltenmühle)

Topplerweg 7	(Wohnhaus)
Topplerweg 9	(Gartenvilla)
Topplerweg 15	(Heinrich-Toppler-Schule)
Bettenfeld	
Kirche	
Pfarrhaus	
Haus Nr. 12	(Gasthaus „Zum Rappen“)
Burgstall	
Gutshof	
Detwang	
Haus Nr. 1 a	(Pulvermühle)
Haus Nr. 21	(Gasthof „Lamm“)
Haus Nr. 22	(Stattl. Patrizierhaus)
Haus Nr. 24	(ehem. Schule)
Haus Nr. 29	(ehem. Schloß)
Haus Nr. 30	(Dorfmühle)
Haus Nr. 31	(Kirche)
Haus Nr. 32	(Wohnhaus/Mesner)
Haus Nr. 33	(Schmiede)
Dürrenhof	
Haus Nr. 2	(Landschlößchen)
Hemmendorf	
Haus Nr. 1	(Steinscheune)
Haus Nr. 7	(Wohnhaus)
Hohbach	
Haus Nr. 1	(Landschlößchen)
Hollermühle	

## Leuzenbronn

Kirche

Haus Nr. 7 (Fachwerkwohnhaus)

Haus Nr. 8 (Wohnhaus)

Haus Nr. 9 (Bauernhaus)

Haus Nr. 31 (Pfarrhaus)

Haus Nr. 33 (ehem. Schule)

Flachsbrecherhaus (an der Straße nach Schnepfendorf)

## Mittelmühle

## Obermühle

## Reusch

Haus Nr. 1 a (Schopfwalmdachbau)

Schandhof (Gutshof)

## Steinbach


Haus Nr. 11 (Bauernhaus)

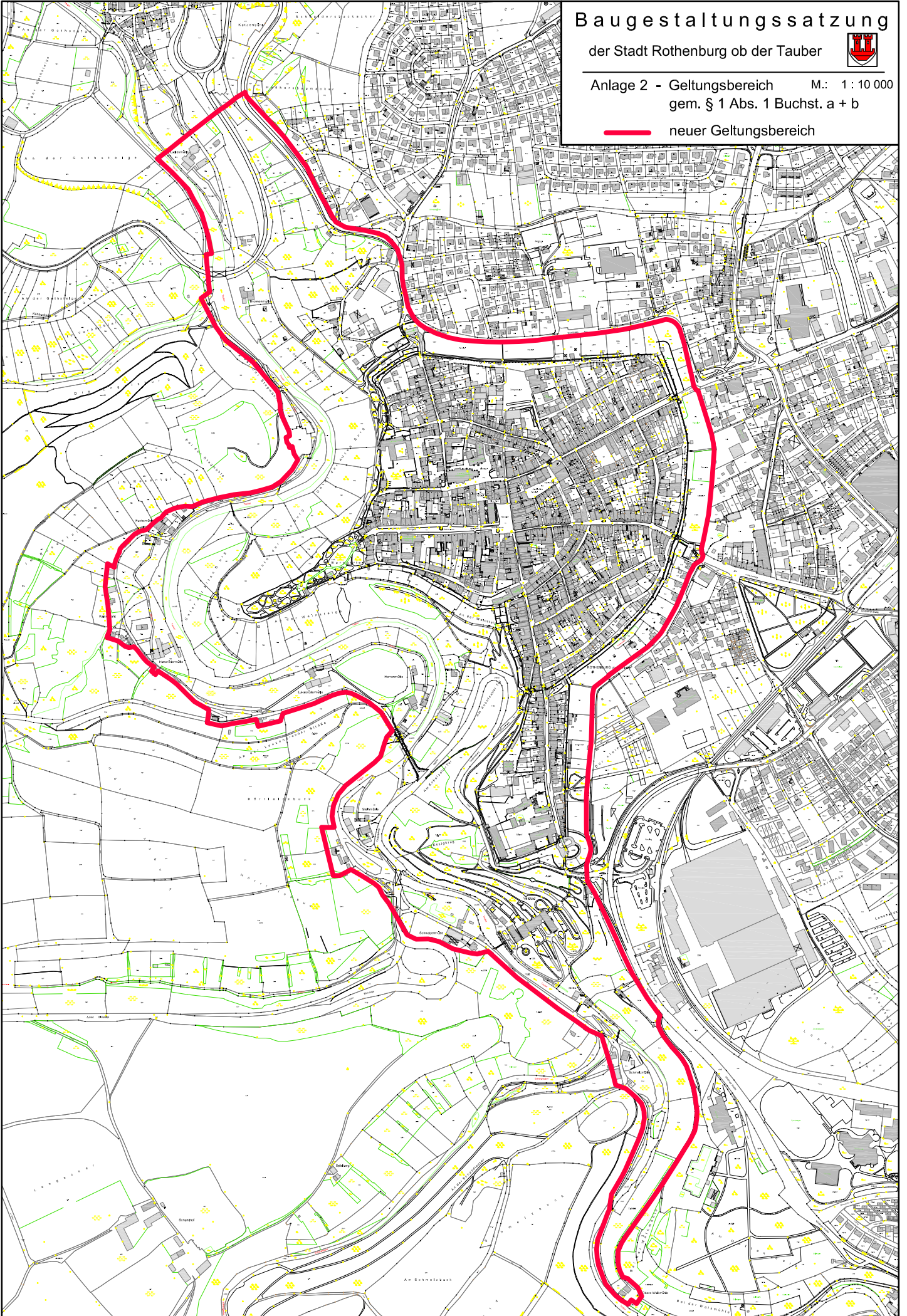
# Baugestaltungssatzung

der Stadt Rothenburg ob der Tauber



Anlage 2 - Geltungsbereich M.: 1:10 000  
gem. § 1 Abs. 1 Buchst. a + b

 neuer Geltungsbereich





### Anlage 3

#### **Leitsätze für Markisen im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung der Stadt Rothenburg ob der Tauber**

Bei der Anwendung von § 7 der Baugestaltungssatzung der Stadt Rothenburg ob der Tauber sind folgende Richtlinien zu beachten:

1. Neue Markisen dürfen nur oberhalb von Schaufenstern zwischen dem Erdgeschoß- und I. Obergeschoßbereich angebracht werden.
2. Die Fassade des Gebäudes sowie das Straßen- bzw. Ortsbild darf nicht nachteilig beeinträchtigt werden.
3. Die Markisen müssen ausschließlich dem Schutz der in den Schaufenstern auszustellenden Waren dienen. Die auszustellenden Waren müssen hierbei eine hohe Lichtempfindlichkeit aufweisen bzw. durch direkte Sonneneinstrahlung unbrauchbar werden.
4. Markisen dürfen nur ausgefahren werden, wenn sie als Sonnenschutz benötigt werden bzw. die ausgestellte Ware in den Schaufenstern einer direkten Sonneneinstrahlung ausgesetzt ist.
5. Die Länge der neuen Markise ist auf das vorhandene Schaufensterformat nach besonderer Festlegung im Einzelfall zu beschränken.
6. Je Gebäude sind höchstens zwei Markisen zulässig.
7. Bei Anbringung über einem Gehweg muss der Abstand zwischen Gehwegoberkante und Markisenunterkante mind. 2,00 m betragen.
8. Bei Anbringung über einem Rad- und Gehweg muss der Abstand zwischen Rad- / Gehwegoberkante und Markisenunterkante mind. 2,20 m betragen.
9. Der Seitenabstand zwischen der Markise und dem Fahrbahn- / Gehsteigrand muss mindestens 0,50 m betragen.
10. Markisen sind mit einem an die Wand angebrachten Schutzdach zu versehen, welches die Markise im eingefahrenen Zustand ganz überdacht.
11. Die Verwendung von Markisenbespannungen in grellen oder sonst störend wirkenden Farben und Materialien sowie Werbeaufdrucken oder sonstigen Emblemen ist nicht zulässig.  
Der Volant darf nur in Stoff und ohne Kunststoffabdeckung ausgeführt werden.  
Die entsprechenden Festlegungen sind im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt zu treffen.

## Anlage 4

### **Leitsätze für Wärmedämmmaßnahmen im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung der Stadt Rothenburg ob der Tauber - § 4 a**

Bei der Anwendung von § 4 a i.V.m. § 14 der Baugestaltungssatzung der Stadt Rothenburg ob der Tauber sind folgende Leitsätze zu beachten:

1. Eine außenliegende Wärmedämmung bzw. ein Wärmedämmputz kann unbeschadet der privaten Rechte Dritter bzw. der nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen im Wege der Abweichung zugelassen werden.
2. Die Ausführung der Dämmmaßnahmen ist durch Planunterlagen sowie durch Detailskizzen darzustellen.
3. Eine außenliegende Wärmedämmung ist an verformten Fassaden sowie an Fassaden mit Putzgliederungen (z.B. Gewände, Gesimse, Eckquaderungen etc.) ist grundsätzlich ausgeschlossen.
4. Bei sämtlichen Dämmmaßnahmen an Baudenkmalern sind bauphysikalische Nachweise vorzulegen, um eine Schädigung der Bausubstanz auszuschließen.