

# **Baugestaltungssatzung**

## **für die Altstadt Gemünden a.Main**

*(Baugestaltungssatzung 2025)*  
vom 17.03.2025

Aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.8.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Art. 13a Abs. 2 G vom 24.7.2023 (GVBl. S. 371) i.V.m. Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98), erlässt die Stadt Gemünden a.Main folgende

### **Satzung**

über die besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen im Gebiet des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt“ der Stadt Gemünden a.Main.

### **§ 1 Geltungsbereich**

- (1) <sup>1</sup>Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist auf dem beiliegenden Lageplan (Lageplan zur Baugestaltungssatzung 2025) dargestellt, welcher Bestandteil dieser Satzung ist. <sup>2</sup>Diese Satzung gilt für die Errichtung, Änderung, Instandsetzung und den Unterhalt aller nach der BayBO genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen und Werbeanlagen sowie auch für bauliche Anlagen und Werbeanlagen, die grundsätzlich keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen. <sup>3</sup>Im Bereich des im Sinne des Denkmalschutzes nach Art. 1 BayDSchG festgelegten Ensembles der Altstadt (siehe Anlage Ensemblebereich Altstadt) sowie an Baudenkmalern und in deren Nähe, ist unabhängig von dem Erfordernis einer baurechtlichen Genehmigung, immer auch eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis/Genehmigung nach Art. 6 BayDSchG erforderlich.
- (2) <sup>1</sup>Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, soweit in Bebauungsplänen abweichende Festsetzungen getroffen sind. <sup>2</sup>Weitergehende Anforderungen nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz bleiben unberührt.

### **§ 2 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze**

<sup>1</sup>Bauliche Anlagen müssen gemäß Art. 8 BayBO errichtet werden. <sup>2</sup>Die Anlagen sind im Übrigen nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen so zu gestalten, dass

sie sich nach Form, Material, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Gliederung und Farbe, in das Orts- und Straßenbild einfügen. <sup>3</sup>Für Änderungen an gelisteten Denkmälern sowie für Gebäude im Bereich des festgelegten Ensembles der Altstadt, ist grundsätzlich eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen. <sup>4</sup>Dies gilt auch für Werbeanlagen.

### **§ 3 Baukörper und Baumassen**

- (1) <sup>1</sup>Die vorhandene und überlieferte Parzellen- und Gebäudestruktur der Gesamtbebauung, muss in ihrer Maßstäblichkeit erhalten bleiben bzw. wiederhergestellt werden. <sup>2</sup>Neu im Ortsbild in Erscheinung tretende Baukörper dürfen in der Baumasse (Länge, Breite, Höhe) sowie in Gliederung, Dachgestaltung und Gesamtumfang nicht wesentlich von den vorhandenen Baukörpern abweichen.
- (2) Soll anstelle von mehreren benachbarten Einzelgebäuden ein Gesamtneubau errichtet werden, so ist die Gebäudefront entsprechend der vorherigen Aufteilung in mehrere voneinander abgesetzte Einzelfassaden aufzugliedern.
- (3) Werden Gebäude geändert oder erneuert, ist die bisherige Firstrichtung, Firsthöhe, Dachneigung und Traufhöhe beizubehalten, wenn der rechtsverbindliche Bebauungsplan keine andere Regelung beinhaltet.

### **§ 4 Fassaden und Außenwände**

- (1) Die Außenwände eines Gebäudes einschließlich der Giebelflächen, sind in Bezug auf Material, Struktur und Farbe als Einheit zu behandeln.
- (2) <sup>1</sup>Außenwände sind, soweit es sich nicht um ein Sichtfachwerk handelt, zu verputzen. <sup>2</sup>Für die Putzsichtfläche ist nur ein mineralischer Putz als Glattputz mit lebendiger Oberfläche zulässig. <sup>3</sup>Stark gemusterte und stark strukturierte Putzarten sind unzulässig. <sup>4</sup>Fassadenverkleidungen wie beispielsweise vorgeformte Teile, Kunststoff, Metall oder maschinell hergestellte Verkleidungen, sowie Materialien die nicht ortsüblich sind, sind unzulässig.
- (3) <sup>1</sup>Wandsockel sind möglichst niedrig zu halten und dürfen nur bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens reichen. <sup>2</sup>Sie müssen farblich heimischen Natursteinsockeln entsprechen oder mit heimischem Naturstein vorgeblendet sein. <sup>3</sup>Fliesen sind nicht zulässig.
- (4) <sup>1</sup>Unverputztes Sichtfachwerk ist zu erhalten. <sup>2</sup>Verputzte Fachwerkfassaden können bei Erneuerungsarbeiten im freigelegten Zustand belassen werden, wenn dies nach ihrem architektonischen und historischen Wert unter Beachtung des Straßenbildes geboten ist. <sup>3</sup>Veränderungen in Fachwerken sind nur zulässig, wenn damit kein Nachteil für die Gesamtgliederung der Fassade verbunden ist. <sup>4</sup>Die

Veränderungen an Fachwerkfassaden sind im Rahmen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis/Genehmigung nach Art. 6 BayDSchG abzustimmen. <sup>5</sup>Die Ausfachungen sind gemäß § 4 Abs. 2 dieser Satzung zu verputzen.

- (5) <sup>1</sup>Als Farbtöne der Fassaden und Fachwerkfassaden sind gedeckte Naturfarben zu wählen. <sup>2</sup>Die Farbauswahl ist im Einvernehmen mit der Stadt Gemünden a.Main und bei Baudenkmälern und ortsbildprägenden Gebäuden im Ensemblebereich in Abstimmung mit den Denkmalbehörden zu treffen.
- (6) Fassadenmalereien bedürfen der Genehmigung durch die Stadt Gemünden a.Main und bei Baudenkmälern und ortsbildprägenden Gebäuden im Ensemblebereich durch die Denkmalbehörden.
- (7) Historische Details wie Malereien, Schnitzereien, Verzierungen auf Konsolsteinen, Torbögen oder Gesimse, schmiedeeiserne Lampen und Wirtshausschilder, Plastiken, Inschriften, Wappen, Hauszeichen, Steinbänke und Ecksteine, sind sichtbar zu erhalten.

## **§ 5 Dachgestaltung und Dachaufbauten**

- (1) <sup>1</sup>Die Bestandsdächer sind in Art, Neigung, Eindeckungsmaterial etc. grundsätzlich zu erhalten bzw. bei einer Sanierung wiederherzustellen. <sup>2</sup>Soweit kein Bebauungsplan besteht, sind Dachneigung und Dachform den Dächern der Umgebungsbebauung anzupassen. <sup>3</sup>Ortgänge und Traufen sind entsprechend dem historischen Bestand der Umgebungsbebauung anzupassen und sollen 0,30 m nicht übersteigen.
- (2) <sup>1</sup>Als Dacheindeckung sind Tonziegel in den Farben naturrot oder rotbraun, vorzugsweise Biberschwanzziegel, zulässig. <sup>2</sup>Andere Materialien sind möglich, sofern sie eine vergleichbare städtebauliche Wirkung erzielen. <sup>3</sup>Glänzend engobierte, glasierte oder farbige Ziegel sind nicht zulässig. <sup>4</sup>Stark profilierte Ziegel sind ebenfalls nicht zulässig. <sup>5</sup>Sofern Dächer direkt aneinandergelagert sind, also ohne einen erkennbaren Abstand, ist die Dacheindeckung der Nachbargebäude in Art und Farbe zu übernehmen.
- (3) <sup>1</sup>Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie sich in der handwerklichen Ausführung und in der Größe dem Ortsbild einordnen. <sup>2</sup>Gauben und Dachflächenfenster haben von Ortgängen und untereinander einen Abstand von mindestens 1,25 m einzuhalten und dürfen maximal  $\frac{1}{3}$  der gesamten Dachlänge einnehmen. <sup>3</sup>Gauben sind in gleichem Material wie das Dach zu decken. <sup>4</sup>Ihr First muss erheblich unter dem First des Hauptdaches bleiben. <sup>5</sup>Die Front sowie die Seitenwände der Gauben sind mit Schiefer oder einer Holzschalung mit Kupferblech oder in Ziegeloptik zu verkleiden bzw. zu verputzen. <sup>6</sup>Die Verkleidung mit Schiefer bzw. mit einer Holzverschalung ist ebenfalls möglich.

- (4) <sup>1</sup>Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind im Einzelfall und im Einvernehmen mit der Stadt Gemünden a.Main zulässig. <sup>2</sup>Derartige Anlagen dürfen nur in einem geschlossenen rechteckigen Format (kein Sägezahnabschluss) und in zusammenhängender und vollflächiger Weise errichtet werden. <sup>3</sup>Aussparungen von Dachflächenfenstern, Gauben etc. sind nicht zulässig. <sup>4</sup>Die Module dürfen keine glänzenden Randeinfassungen und Unterkonstruktionen haben und müssen nahe an der Dachhaut flach aufgesetzt sein. <sup>5</sup>Dachkollektoren sind dachintegriert zu installieren. <sup>6</sup>Für Installationen auf Dächern von gelisteten Baudenkmälern und ortsprägenden Gebäuden sowie im Ensemblebereich, ist bereits während der Planungsphase eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Main-Spessart einzuholen.

## **§ 6 Fenster, Schaufenster**

- (1) <sup>1</sup>Fenster- und Türöffnungen sind hinsichtlich Größe, Farbe, Material, Unterteilung und Anordnung auf die Fassade abzustimmen und im Einvernehmen mit der Stadt Gemünden a.Main festzulegen. <sup>2</sup>Die Fenster sollen ein ortsübliches, in der Regel hochrechteckiges, Format erhalten.
- (2) <sup>1</sup>Bei baulichen Veränderung an bestehenden Gebäuden, sind die historisch verbürgte Fenstereinteilung sowie Form, Farbe und Material der Fenster, zu erhalten und erforderlichenfalls zu ergänzen. <sup>2</sup>Beim nachträglichen Fenstereinbau bzw. beim Fensteraustausch, sind in anderen als denkmalgeschützten Gebäuden, vorrangig Sprossenfenster aus Holz zu verwenden. <sup>3</sup>Andere Materialien können nach Abstimmung mit der Stadt Gemünden a.Main sowie mit der Unteren Denkmalschutzbehörde verwendet werden, sofern sie eine vergleichbare städtebauliche und denkmalschutzrechtliche Wirkung erzielen. <sup>4</sup>Fensterrahmen aus Metall sind unzulässig. <sup>5</sup>Als Fensterverglasung ist Klarglas zu verwenden.
- (3) Vorhandene Fenstereinfassungen aus Naturstein und Holz sowie Fensterteilungen (Sprossen) sind beizubehalten.
- (4) Glasbausteine sind in Bereichen, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, unzulässig.
- (5) <sup>1</sup>Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. <sup>2</sup>Sie sind nach Größe und Anordnung auf die Gesamtform des Gebäudes und die Fassadengestaltung abzustimmen. <sup>3</sup>Nicht erlaubt sind Eckschaufenster, Eckeingänge und Kragplatten über Ladenfenstern und Hauseingängen.
- (6) <sup>1</sup>Schaufenster sind als stehendes Rechteck auszubilden; sie können in Einzelfällen auch in quadratischer Form sowie in Segment- oder Rundbögen zugelassen werden. <sup>2</sup>Zwischen Schaufenstern und anderen Öffnungen sind Pfeiler in angemessener Breite anzuordnen.

## **§ 7 Hauseingänge, Tore**

- (1) <sup>1</sup>Straßenseitige Türen und Tore sind grundsätzlich in Holz auszuführen. <sup>2</sup>Andere Materialien können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dadurch die Fassade oder das Straßenbild nicht nachteilig beeinflusst wird. <sup>3</sup>Neue Hoftore sind vorzugsweise aus Holz, mit einer Beplankung aus einfachen Brettern zu erstellen.
- (2) <sup>1</sup>Stufen bzw. äußere Freitreppen, nicht nur die auf öffentlichem Verkehrsgrund, sind in Natursteinplatten, vorzugsweise aus Sandstein, herzustellen. <sup>2</sup>Fliesen sind nicht zulässig.
- (3) <sup>1</sup>Stützmauern vor straßenseitigen Hauseingängen sollen aus ortsüblichem Werkstein hergestellt werden. <sup>2</sup>Bei Verwendung anderen Materials ist die Oberfläche in entsprechender Anwendung des § 4 Abs. 2 zu verputzen.

## **§ 8 Markisen, Jalousien, Rollläden**

- (1) <sup>1</sup>Markisen müssen farblich der Fassade angepasst werden. <sup>2</sup>Sie dürfen nur im Erdgeschossbereich an großen Verglasungsflächen angebracht werden, wenn sie die Fassade des Gebäudes, das Stadt- und Straßenbild nicht nachteilig beeinflussen und nicht den Bestimmungen des Denkmalschutzes entgegenstehen.
- (2) Markisen, die in den öffentlichen Verkehrsraum ragen, müssen vom Fahrbahnrand bzw. von der Innenkante der Entwässerungsrinne, einen Abstand von mindestens 0,3 m einhalten.
- (3) <sup>1</sup>Jalousien und Rollläden sind nur zulässig, wenn sie nicht über den Außenputz vorstehen und in geöffnetem Zustand nicht sichtbar sind. <sup>2</sup>Vorhandene Fensterläden sind zu erhalten. <sup>3</sup>Bei Baudenkmälern und ortsbildprägenden Gebäuden im Ensemblebereich, ist diesbezüglich für den Einzelfall eine Abstimmung mit den Denkmalbehörden und der Stadt Gemünden a.Main zu treffen.

## **§ 9 Werbeanlagen**

- (1) <sup>1</sup>Werbeanlagen in jeder Art und Größe sind genehmigungspflichtig. <sup>2</sup>Ausgenommen sind nur Haus- und Büroschilder im Erdgeschossbereich, die flach an der Wand anliegen und eine Größe von 0,30 m x 0,30 m nicht überschreiten.
- (2) <sup>1</sup>Werbeanlagen dürfen grundsätzlich nur auf Betriebe hinweisen und nur an der Stätte der Leistung errichtet werden. <sup>2</sup>Ausnahmsweise darf an Einmündungen von Seitengassen auf schwer auffindbare Einrichtungen in diesen Gassen hingewiesen werden, jedoch auch bei mehreren solchen Einrichtungen nur mit

insgesamt einem Schild je Seitengasse von höchstens 0,20 m x 0,60 m, das flach an der Wand anliegen muss.

- (3) <sup>1</sup>Art, Größe, Lage, Material und Anordnung der Werbeanlagen müssen sich in die Maßstäblichkeit der Gebäudearchitektur einfügen. <sup>2</sup>Eine Häufung von Werbeanlagen, die das Fassaden- oder Straßenbild beeinträchtigen, ist zu unterlassen. <sup>3</sup>Werbeanlagen sind als aufgemalte Schriftzeichen oder Einzelbuchstaben auszuführen. <sup>4</sup>Davon abweichend sind noch Nasenschilder zulässig, wenn es sich um künstlerisch gestaltete, handwerklich gefertigte, die Durchsicht nicht wesentlich hemmende Hinweisschilder in der Art historischer Wirtshausschilder handelt.
- (4) <sup>1</sup>Die Beleuchtung von Werbeanlagen mittels Punktstrahler oder hinterleuchteter Schrift ist zulässig. <sup>2</sup>Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendfrei sein. <sup>3</sup>Die Lichtquelle darf vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sein. <sup>4</sup>Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung ist unzulässig.
- (5) Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen müssen auf die architektonische Gliederung des Gebäudes und die städtebauliche Situation (z.B. Sichtachsen) Rücksicht nehmen und sind in ordentlichem Zustand zu halten.
- (6) Das ganz- oder großflächige Bekleben oder Bestreichen von Schaufenstern, Fenstern, Fassaden, Türen, Mauern, Zäunen in dauerhafter Art und Weise ist untersagt.

## **§ 10 Balkone, Brüstungen und Einfriedungen**

- (1) <sup>1</sup>Loggien und Balkone dürfen nur an den straßenabgewandten Fassaden errichtet werden. <sup>2</sup>Hierzu zählen auch Fluchtbalkone. <sup>3</sup>Änderungen an rechtmäßig errichteten Bestandsbalkonen, sind nur im Einvernehmen mit der Stadt Gemünden a.Main möglich.
- (2) Einfriedungen und Garagenmauern, die an den öffentlichen Straßenraum angrenzen, bedürfen bei ihrer Errichtung oder Änderung der Zustimmung der Stadt Gemünden a.Main.

## **§ 11 Bauunterhalt, Freiflächen**

- (1) Gebäude und deren Nebenanlagen sowie Einfriedungen sind in einem Zustand zu erhalten, der das Orts- und Straßenbild nicht nachteilig beeinflusst und den Bestimmungen dieser Satzung entspricht.
- (2) Freiflächen sind so zu gestalten, zu begrünen und zu pflegen, dass sie das Stadtbild nicht beeinträchtigen.

- (3) <sup>1</sup>Das Aufstellen von Außenmöbeln im öffentlichen Raum, wie beispielsweise Sitzbänke, Pflanztröge, Sonnenschirme, sind Sondernutzungen im Sinne des Art. 18 BayStrWG und bedürfen der Genehmigung durch die Stadt Gemünden a.Main. <sup>2</sup>Bei der Beurteilung der Zulässigkeit werden die Grundsätze dieser Gestaltungssatzung zugrunde gelegt.
- (4) Die Errichtung baulicher Anlagen wie u. a. von Müllbehältern und Einhausungen und deren Gestaltung, bedarf grundsätzlich der Zustimmung der Stadt Gemünden a.Main.

## **§ 12 Bauliche Nutzung**

<sup>1</sup>Grundsätzlich sind im Erdgeschoss Läden und nicht störende Gewerbebetriebe anzusiedeln. <sup>2</sup>Die Obergeschosse sollen vorrangig mit Büros bzw. mit Wohneinheiten genutzt werden.

## **§ 13 Abweichungen**

<sup>1</sup>Von den Vorschriften der §§ 2 bis 12 dieser Satzung kann die Untere Bauaufsichtsbehörde unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen im Einvernehmen mit der Stadt Gemünden a.Main erteilen. <sup>2</sup>Der Antrag ist schriftlich einzureichen und ausführlich zu begründen.

## **§ 14 Ordnungswidrigkeiten**

Zu widerhandlungen gegen die §§ 2 bis 12 dieser Satzung, können nach Art. 79 BayBO mit einem Bußgeld belegt werden.

## **§ 15 Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Am gleichen Tag tritt die Baugestaltungssatzung der Stadt Gemünden a.Main vom 10.04.2006 außer Kraft.

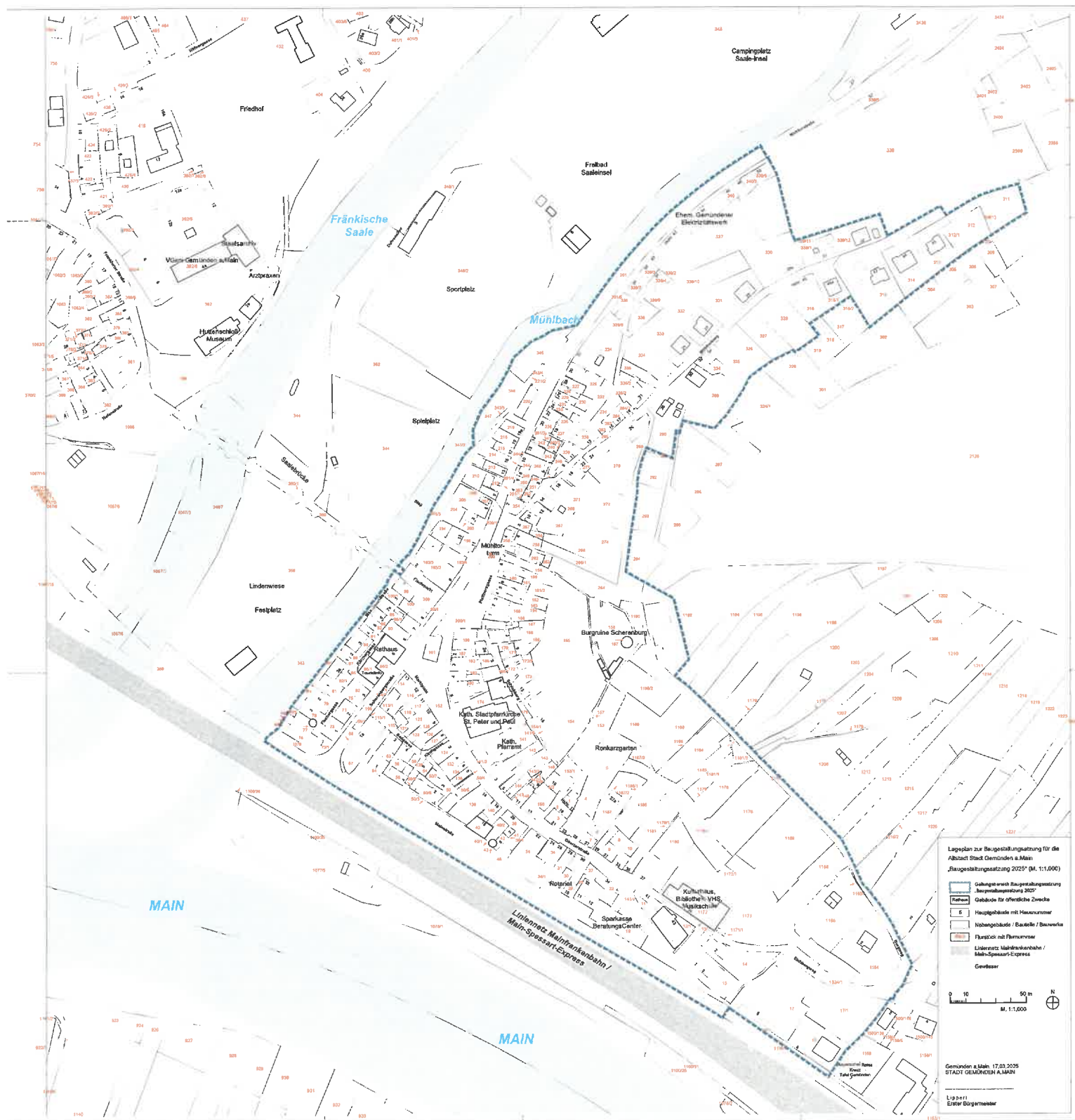
STADT GEMÜNDEN A.MAIN  
Gemünden a.Main, den 17.03.2025

L i p p e r t  
Erster Bürgermeister

### **Bekanntmachungsvermerk**

Bekanntmachung durch  
Mitteilungsblatt der Stadt Gemünden a.Main  
Nr. 12 vom 21.03.2025





# Anlage Geltungsbereich Ensemble Altstadt

