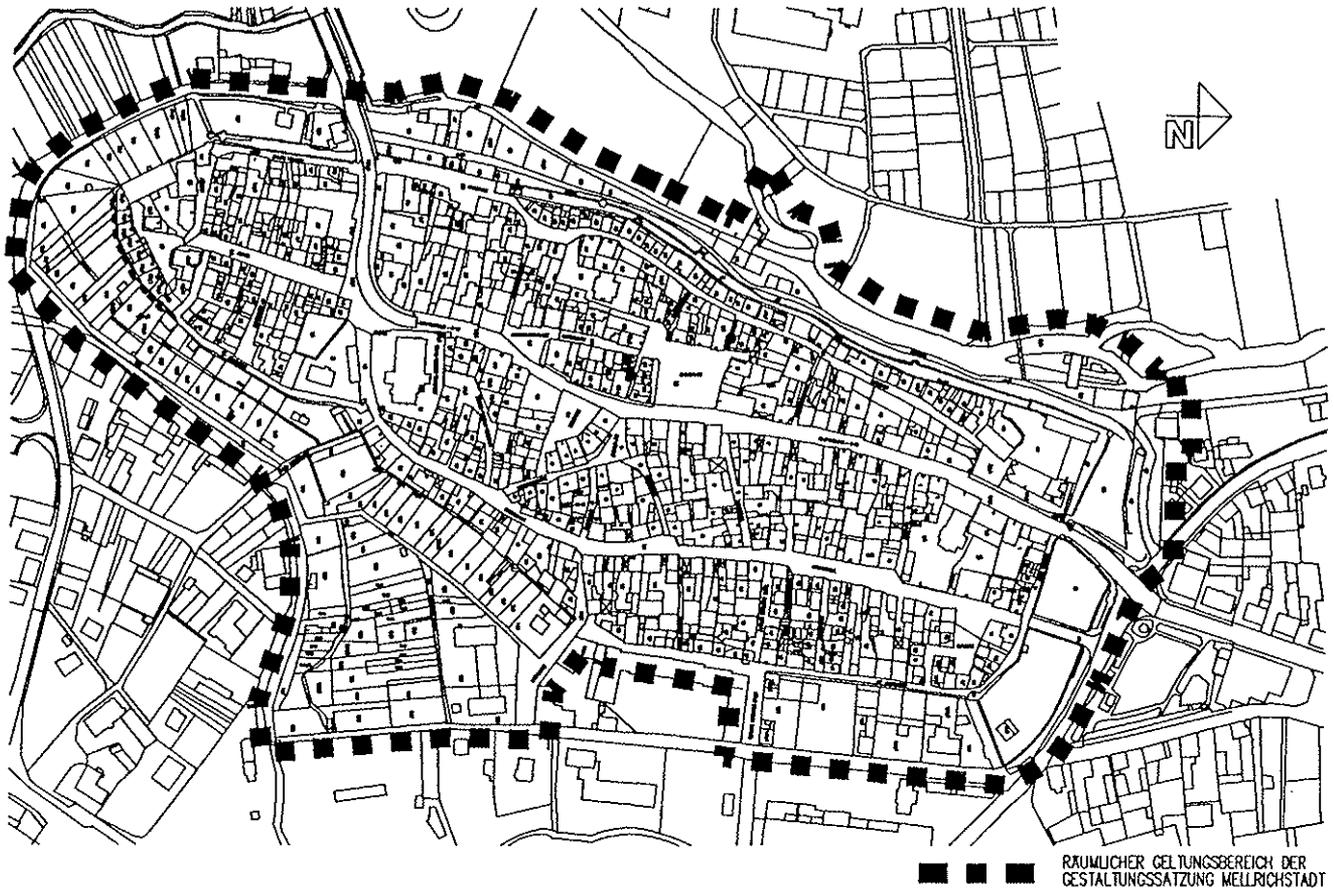




**STADT MELLRICHSTADT  
GESTALTUNGSSATZUNG**

## INHALTSVERZEICHNIS GESTALTUNGSSATZUNG

	Seite
ABSCHNITT 1 ALLGEMEINES	
Art.1 Präambel	1
Art.2 Generalklausel	1
Art.3 Geltungsbereich	1- 2
Art.4 Bedingungen zum Genehmigungsverfahren	2
ABSCHNITT 2 STÄDTEBAULICHE GESTALTUNGSREGELUNGEN	
Art.1 Parzellenstruktur, Stellung der Gebäude	3
Art.2 Dachlandschaft	3
Art.3 Baukörper, Dichte und Höhe	3- 4
Art.4 Fassaden	4
Art.5 Straßen Gassen Plätze / Gärten Höfe	4- 5
Art.6 Altstadtgrüngürtel	5
Art.7 Städtebauliche Ausstattungs-elemente	5- 6
ABSCHNITT 3 GESTALTUNGSREGELN AM GEBÄUDE	
Art.1 Baustoffe und ihre Verarbeitung	6
Art.2 Dachform Dachneigung Dachdeckung	6- 7
Art.3 Dachaufbauten Dachöffnungen	7- 8
Art.4 Ortgang Traufe First	8- 9
Art.5 Außenwände	9-10
Art.6 Fenster Türen Tore	10-11
Art.7 Schaufenster	11-12
Art.8 Sichtschutz Sonnenschutz	12
Art.9 Hauseingänge Vordächer	12-13
Art.10 Balkone Loggien Wintergärten	13
Art.11 Wertvolle Bauteile	13
ABSCHNITT 4 GESTALTUNGSREGELN PRIVATER FREIFLÄCHEN	
Art.1 Bepflanzung Gestaltung des Hausumgriffes	13-14
Art.2 Einfriedungen	14
Art.3 Nebenanlagen	15
ABSCHNITT 5 WERBEANLAGEN	
Art.1 Anbringung Größe Plakatierung	15-16
ABSCHNITT 6 SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Art.1 Ausnahmen Befreiungen	16
Art.2 Bebauungspläne	17
Art.3 Ordnungswidrigkeiten	17
Art.4 Inkrafttreten	17



## ABSCHNITT 1 ALLGEMEINES

### Art. 1 PRÄAMBEL

Die Stadt Mellrichstadt verfügt über eine in Jahrhunderten gewachsene Stadtgestalt mit unverwechselbarem Stadtbild. Sie bedarf in ihrer Eigenständigkeit und ihren wesentlichen gestalterischen Erscheinungsformen zusammen mit dem sie umgebenden Grüngürtel des besonderen Schutzes. Erhaltung, Pflege und Erneuerung dieser Altstadt stellen deshalb eine grundlegende Verpflichtung dar. Aus städtebaulichen und kulturellen Gründen liegt es im öffentlichen Interesse das historische Gefüge der Altstadt mit den übernommenen Gestaltungsmerkmalen und den ihnen zugrundeliegenden Gestaltungsregeln zu bewahren und das dadurch geprägte Bild und Wesen dieser Stadt auch nachfolgenden Generationen zu erhalten.

Zum Schutz dieses Stadtbildes und zur Ordnung der Stadtentwicklung, insbesondere der landschaftlichen, städtebaulichen und baulichen Gestaltung erläßt die Stadt Mellrichstadt für die Altstadt einschließlich des Altstadtgrüngürtels aufgrund des Art. 91 Abs. 1 Ziffer 1,2,4,5 und Abs. 2 Ziffer 1 der Bayerischen Bauordnung folgende Gestaltungssatzung:

### Art. 2 GENERALKLAUSEL

Bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Grünelemente sind so zu errichten, anzubringen, zu ändern und zu unterhalten, daß sie nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe den historischen und künstlerischen Charakter sowie die städtebauliche Bedeutung nicht beeinträchtigen. Diese ergibt sich so-wohl aus der die Umgebung prägenden Bebauung als auch aus der Gestaltung der Freiräume und dem sich daraus ergebenden Straßen-, Platz- und Raumeindruck innerhalb der Altstadt und ihrem Grüngürtel. Notwendige Sonderlösungen dürfen das Altstadtgefüge nicht beeinträchtigen. Neues Bauen mit Elementen zeitgenössischer Architektur in Anlehnung an die historische Formensprache im Kontext der Umgebung soll nicht ausgeschlossen werden.

### Art. 3 GELTUNGSBEREICH

#### (1) Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist dem nebenstehenden Lageplan zu entnehmen. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

#### (2) Sachlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich umfaßt die genehmigungs- und nicht genehmigungspflichtige Errichtung, Änderung, Instandsetzung sowie den Abbruch von baulichen Anlagen, Werbeanlagen und die Gestaltung privater Freiflächen sowie des Altstadtgrüngürtels nach Art.63 BayBO.

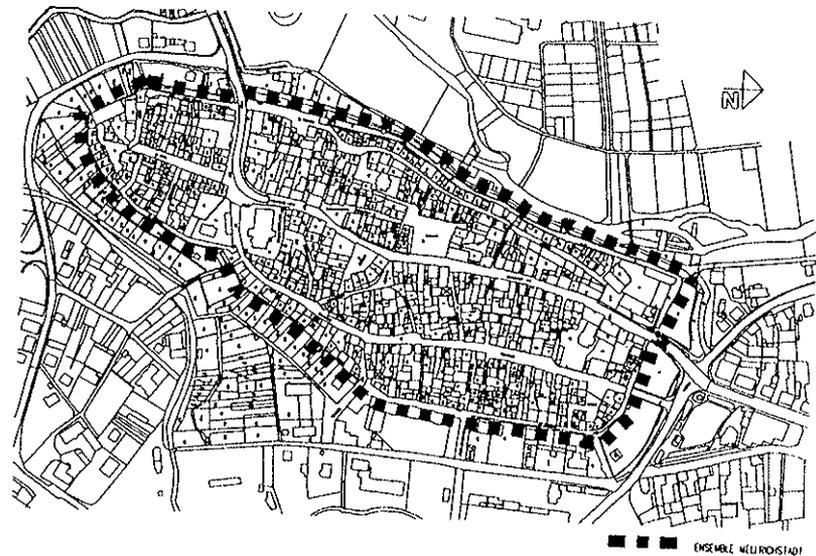
#### (3) Rechtlicher Geltungsbereich

1. Die Gestaltungssatzung stützt sich auf Art.91 Abs.1 Ziffer 1,2,4 und 5 sowie Abs.2 Ziffer 1 der Bayerischen Bauordnung.

2. Die Ziele der Altstadtsanierung nach der städtebaulichen Rahmenplanung sind zu beachten.

Mellrichstadt

**Ensemble Mellrichstadt.** – *Umgrünzung: Stadtmauer.* – Mellrichstadt erstreckt sich auf einem langgezogenen Höhenzug zwischen Streu und Malbach. Der Ort ist aus einem karolinischen Königshof erwachsen und besaß ursprünglich wohl Rundlingsform, wie es der gekrümmte Verlauf der Roßmarkt- und der Unteren Bauerngasse nahelegen. Die Schwerpunkte dieser Ursprungssiedlung bildeten der Pfarrbezirk und der Roßmarkt, der Zengerichtsstätte war. Der Ausbau auf den heutigen Umfang erfolgte um die Mitte des 13. Jh. Innerhalb eines langgezogenen Rechtecks verlaufen drei parallele Straßenzüge in Längsrichtung. Der Hauptstraße ist ein quadratischer Marktplatz zugeordnet. Südlich der Pfarrkirche knickt die Hauptstraße zum Unteren Tor ab. Die Längsachse setzt sich im Brügel fort, einer Sackstraße, die an der Spitze des Höhenzugs endet, an der Stelle, die ehemals der Fronhof einnahm. Die drei parallelen Längsstraßen sind im Charakter stark voneinander unterschieden. Die Hauptstraße ist von ehemaligen Ackerbürgerhöfen begleitet und weist in der geschlossenen Reihung ihrer Häuser einen städtischen Zug auf. Die östlich liegende Bauerngasse hingegen, breiter angelegt und in ihren Häuserfluchten unregelmäßiger gestaltet, bietet in ihrer Bebauung mit Bauernhöfen ein stark dörfliches Aussehen. Die enge, dicht an der westlichen Stadtmauer verlaufende Längs-gasse besitzt eine kleinteilige Folge von Scheunen und Handwerkerhäusern. Monumentale Bezirke bilden die im erhöhten Kirchhof liegende Pfarrkirche im südlichen Stadtbereich und das ehemalige Amtsschloß am Oberen Tor. Die Hauptstraße ist durch die Reihung zweigeschossiger Traufseitthäuser des 18. Jh. mit Hofstoren und verputzten Fachwerkbölggeschossen geprägt. Die Bebauung des Marktplatzes ist stark mit Neubauten durchsetzt, besitzt aber im Fachwerkhaus der Apotheke und in zwei Steinhäusern des 16./17. Jh. bestimmende historische Akzente. In der Bauerngasse sind die Bauernhäuser teils trauf-, teils giebelseitig gestellt, hier überwiegt alte Bausubstanz des 17./18. Jh. Die Sackgasse des Brügels ist von kleinen Ackerbürgerhöfen begleitet, deren Wohnhäuser beiderseits geschlossene Reihen bilden. Es sind Traufseitthäuser des 18./19. Jh. mit verputzten Fachwerkbölggeschossen. □



*Auszug aus Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege  
Stand: Juli 1999*

Ort	AdriName	Beschreibung	Flurnummer
Mellrichstadt	Am See	Heiligenhäuschen, Mitte 18. Jh.	1346[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Am See	Kreuzschlepper, Mitte 18. Jh.	1345[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Badgäßchen 2	Wohnhaus, Fachwerk, 18. Jh.	395[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Bahnhofweg	Marienfigur, bez. 1858; an der Brücke über den Malbach.	1482[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Bahnhofweg 23	Postamt, um 1925	1723[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Bahnhofweg 24	Evang.-Luth. Pfarrkirche, 1933.	2688[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Bauerngasse 13	Traufseitthaus, verputztes Fachwerk, 18. Jh.	310[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Bauerngasse 14	Traufseitthaus, verputztes Fachwerk, 17./18. Jh.; Stadtmauer, 14./15. Jh.	185[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Bauerngasse 15	Giebelhaus, verputztes Fachwerk, 17./18. Jh.	311[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Bauerngasse 16, 18	Stadtmauer, 14./15. Jh.	481/1[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Bauerngasse 20	Satteldachhaus, verputztes Fachwerk, 17./18. Jh.; Stadtmauer, 14./15. Jh.	182[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Bauerngasse 22, 24	Stadtmauer, 14./15. Jh.	481/1[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Bauerngasse 28	Ackerbürgerhof, mit Mansarddach, Ende 18. Jh.	173[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Bauerngasse 29	Ackerbürgerhof, Tor bez. 1722	61[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Bauerngasse 38	Ackerbürgerhof, Tor bez. 1629.	156[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Bauerngasse 40	Giebelhaus, verputztes Fachwerk, 16./17. Jh.	155[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Bauerngasse 43	Giebelhaus, verputztes Fachwerk, 17. Jh.	75[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Bauerngasse 44	Doppelhaus, giebelständig, Fachwerk, 16./17. Jh.; vgl. Obere Schweizergasse 1.	138[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Bauerngasse 55	Giebelhaus, Fachwerk, bez. 1839	82[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Bauerngasse 6, 8, 10, 12	Stadtmauer, 14./15. Jh.	481/1[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Bauerngasse 68	Stadtmauer, 14./15. Jh.	481/1[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Bibergasse 15, 17	Stadtmauer, 14./15. Jh.	481/1[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Entensee 1	Giebelhaus, Fachwerk, 18./19. Jh.	103[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Franziska-Streitl-Platz 11	Traufseitthaus, mit Zierfachwerk, 17. Jh.	307[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Franziska-Streitl-Platz 2	Kath. Stadtpfarrkirche St. Kilian, Chor und Chortürme 13. Jh., Hallenlanghaus 1614 und 1710; mit Ausstattung, Ölberg, spätgotisch.	301[Gemarkung Mellrichstadt]; 302[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Franziska-Streitl-Platz 5	Traufseitthaus, mit Zierfachwerk, 17. Jh.; Hausmadonna.	304[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Franziska-Streitl-Platz 9	Giebelhaus, mit Zierfachwerk, 16./17. Jh.	306[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Franziska-Streitl-Straße 5	Giebelhaus, Fachwerk, bez. 1690.	319[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Friedenstraße 16	Stadtmauer, 14./15. Jh.	481/1[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Fronhof 1, 5	Stadtmauer, 14./15. Jh.	481/1[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Fronhof 7	Ehem. Fronhof, Hof mit Wohnhaus und Hoftor, im Kern mittelalterlich.	227[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Fronhof 9	Ehem. Salzhaus, Satteldachbau mit Rahmenformen, 1658	224[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Galgenturm	ehem. Wasserturm, 15. Jh.; an der B 19 nach Eußenhausen	9157[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Großenbergweg	Kapelle mit offenem Rundbogen, 17. Jh.; mit Ausstattung	1646[Gemarkung Mellrichstadt]

3. Abweichende Anforderungen aufgrund der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) in der jeweils geltenden Fassung bleiben von dieser Satzung unberührt, insbesondere wird die Erlaubnispflicht nicht ersetzt.
4. Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, wenn in Bebauungsplänen Abweichendes bestimmt ist.
5. Vorhandene bauliche Anlagen haben Bestandsschutz, auch wenn sie den Festsetzungen dieser Gestaltungssatzung widersprechen. Dies gilt insbesondere auch für die Gestaltung von gewerblichen Gebäuden, Werbeanlagen und Hoftores etc. Bei Änderungen bzw. Erneuerungen sind jedoch die Festsetzungen der Satzung einzuhalten.
6. Abweichende Anforderungen aufgrund gesetzlicher Bestimmungen wie Brandschutz etc. bleiben von dieser Satzung unberührt.

#### Art. 4 BEDINGUNGEN ZUM GENEHMIGUNGSVERFAHREN

- (1) Der Stadt sind bei Anträgen auf Vorbescheid, Baugenehmigung und Abbruch bzw. bei Erlaubnissen nach dem Denkmalschutzgesetz außer den baurechtlich vorgeschriebenen Unterlagen dem Vorhaben entsprechende weitere Unterlagen, vorzulegen, die zur Beurteilung des Antrages notwendig sind, zum Beispiel :
  1. Fassadenabwicklungen M 1 : 100 auch mit Darstellung der Nachbarbebauung
  2. Bestand und Planung der Freiflächen mit befestigten und unbefestigten Flächen, Materialien, Gehölzen, u.ä., einschl. Darstellung und Angabe der Nachbargehölze.
  3. Detaillierte Angaben der gewählten Materialien, von Struktur- und Farbmustern, Abmessungen der Einzelelemente , Werkpläne von Details wie Dachaufbauten, Fenster, Schaufenster, Türen, Tore u.ä.
  4. Fotos, Fotomontagen, Perspektiven. In besonderen Fällen kann die Darstellung im maßstabsgerechten Modell verlangt werden.
  5. Die Übereinstimmung der Elemente eines Neubaus mit den baugestalterisch wertvollen Merkmalen der bestehenden Umgebungsbebauung ist nachzuweisen. Abweichungen sind zu begründen.
  6. Textliche Erläuterungen.
- (2) Evtl. beabsichtigte Abweichungen von dieser Gestaltungssatzung sind zeichnerisch und/ oder textlich zu begründen.
- (3) Welche Unterlagen im Einzelfall zur Vorlage erforderlich sind, hat der Bauherr vor Erstellung der Bauvoranfrage oder des Bauantrages mit der Stadt abzuklären.

Ort	Adresse	Beschreibung	Flurnummer
Mellrichstadt	Großenbergweg 15	Marienkappelle, Saalbau des 13. Jh., verändert 1611-18; mit Ausstattung.	1645[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Hauptstraße 11	Giebelhaus, verputztes Fachwerk, 17./18. Jh.	9[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Hauptstraße 17	Traufseithaus mit Mansarddach, Rahmenformen, 18. Jh.	20[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Hauptstraße 18	Traufseithaus, verputztes Fachwerk, 17./18. Jh.	409[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Hauptstraße 2	Pulverturm, 15. Jh.	481/3[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Hauptstraße 27	Traufseithaus, verputztes Fachwerk, 18. Jh.	26[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Hauptstraße 3	Kath. Spitalkapelle St. Sebastian, 1356, 1585 und 1612 verändert; mit Ausstattung.	3[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Hauptstraße 30	Giebelhaus, Zierfachwerk, bez. 1656.	351[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Hauptstraße 33/35	Zierfachwerk, 17.Jh., in den Neubau übernommen.	29[Gemarkung Mellrichstadt]30[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Hauptstraße 36	Traufseithaus, verputztes Fachwerk, 18. Jh.	347[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Hauptstraße 37	Türrahmung, 1788.	31[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Hauptstraße 4	Landratsamt, Satteldachbau, 1. Hälfte 19. Jh.	415[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Hauptstraße 41	Halbwalmdachhaus, Fachwerk, 18./19. Jh.	33[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Hauptstraße 49	Gasthaus zum Goldenen Roß, Traufseithaus, mit Zierfachwerk, 17. Jh.	334[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Hauptstraße 5	Ehem. Spital, Traufseitbau, im Rundbogenstil, 1839.	3[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Hauptstraße 6	Ehem. Amtsschloß, jetzt Amtsgericht, Zweiflügelbau auf Hakengrundriß, Ostflügel 1512, Westflügel 1712; Stadtmauer, 14./15. Jh.	418[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Hauptstraße 8	Satteldachbau mit Treppengiebeln, 16./17. Jh.	422[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Jakobsgasse 2	Halbwalmdachhaus mit Zierfachwerk, 1733.	63[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Langgasse	Am ehem. Unteren Tor in der Stadtmauer Pforte, 17. Jh.; Wappen, bez. 1607.	481[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Langgasse 24	Giebelhaus, verputztes Fachwerk, 17. Jh.	375[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Langgasse 25-69 (ungerade Nummern)	Stadtmauer, 14./15. Jh.	481/1[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Langgasse 7, 9, 15, 17, 19, 21, 23	Stadtmauer, 14./15. Jh.	481/1[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Marktgäßchen 2	Doppelhaus, mit Halbwalmdach, verputztes Fachwerk, 17./18. Jh.	387[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Marktplatz	Luitpoldbrunnen, mit wappenhaltendem Löwen, 1911, 1990 wiedererrichtet.	359[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Marktplatz 11	Steinbau mit Treppengiebel, 15./16. Jh.	361/2[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Marktplatz 13	Steinbau, 16./17. Jh.	360[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Marktplatz 17	Giebelhaus, verputztes Fachwerk, 17. Jh.	381[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Marktplatz 18	Halbwalmdachhaus, mit Zierfachwerk, 17. Jh.	390[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Marktplatz 9	Traufseithaus, mit Zierfachwerk, 17./18. Jh.	358[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Mauergasse 26	Bürgerturm, Rundturm der Stadtbefestigung, 15. Jh.	481/1[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Mühlenweg 25	Burgmühle, Satteldachbau, 17. Jh.	500[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Obere Schweizergasse 1	Doppelhaus, Fachwerk, 16./17. Jh.; vgl. Bauerngasse 44.	139[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Oberstreuer Straße 5	Ehem. Siechenhaus, eingeschossiger Fachwerkbau mit Satteldach, um 1665; neben der St. Anna-Kapelle.	[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Oberstreuer Straße 7	Anna-Stift-Kapelle, 1866.	898[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Oberstreuer Straße 9	Walmdachbau, 1. Hälfte 19. Jh.	899[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Roßmarkt 3	Traufseithaus, Fachwerk, bez. 1675.	40[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Schulgasse 2	Giebelhaus, verputztes Fachwerk, 17./18. Jh.; Stadtmauer, 14./15. Jh.	178[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Schulgasse 4, 6	Stadtmauer, 14./15. Jh.	481/1[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Stadtbefestigung	Die dem 14./15. Jh. entstammende Stadtmauer ist weitgehend erhalten. Auf der Ostseite fehlt der nördliche Abschnitt, der südliche Abschnitt ist teilweise in Hintergebäuden von Anwesen der Bauerngasse verbaut. Der westliche Verlauf über dem Steilabfall zur Streu hingegen, mit Zwinger und Schalentürmen, bietet ein eindrucksvolles Bild mittelalterlicher Bewehrung. Die beiden Stadttore wurden im 19. Jh. abgetragen. Erhalten sind der Pulver- und der Bürgerturm im nördlichen Mauerverlauf. Vgl. Bauerngasse gerade Nummern 6-24, 68; Bibergasse 15, 17; Friedenstraße 16; Fronhof 1, 5, 7; Hauptstraße 6, 8, Langgasse 7, 9, ungerade Nummern 15-69; Mauergasse 26; Schulgasse 2, 4, 6; Untere Torgasse 10.	481/1[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Stockheimer Straße 27	Kreuzkapelle, 1690	8675[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Suklesturm	chem. Wartturm, 15. Jh., an der Staatsstraße nach Bastheim	4002[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Untere Schweizergasse 2	Bauernhaus, Fachwerk, 17./18. Jh.	172[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Untere Torgasse	Am ehem. Unteren Tor in der Stadtmauer Wappen, bez. 1607	481/1[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Untere Torgasse 10	Stadtmauer, 14./15. Jh.	481/1[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Wiesentalgraben	Jüdischer Friedhof mit Grabmalern, 19. und 20. Jh.	4159[Gemarkung Mellrichstadt]4159/1[Gemarkung Mellrichstadt]
Mellrichstadt	Wirthsgasse 5	Satteldachhaus, verputztes Fachwerk, 18./19. Jh.	72[Gemarkung Mellrichstadt]

## ABSCHNITT 2 STÄDTEBAULICHE GESTALTUNGSREGELUNGEN

### Art. 1 PARZELLENSTRUKTUR, STELLUNG DER GEBÄUDE

#### Hinweis

*Parzellenstruktur ist die für die Altstadt Mellrichstadts typische Anordnung der einzelnen Grundstücksparzellen. Die vorhandene Parzellenstruktur in ihrer Auswirkung auf das Gebäude- und Straßenbild ist durch die überlieferte Art der Gebäudeform- und Gebäudestellung im Straßenbild ablesbar zu erhalten.*

*Ebenso sind bestehende Straßenfluchten, -versätze o.ä. und der Wechsel von giebel- und traufständigen Gebäuden beizubehalten bzw. bei künftigen baulichen Maßnahmen wieder aufzunehmen.*

- (1) Die vorhandene Stellung der Gebäude zur Straße sowie die Stellung der Gebäude zueinander mit den vorhandenen Abständen, gebildet aus Höfen und Traufgassen, ist beizubehalten und bei baulichen Maßnahmen wieder aufzunehmen.
- (2) Von der Abstandsflächenregelungen nach Art.6 BayBO kann abgewichen werden, wenn sie den Zielen dieser Satzung nicht widerspricht und es die ortstypische Bauweise erfordert. Insbesondere können auf der Grenze errichtete Gebäude oder Gebäudeteile trotz Neubau in ihrer Stellung beibehalten werden.
- (3) Das Zusammenziehen benachbarter Einzelbaukörper in der Strassenfront oder im Dach ist nicht zugelassen. Durch Zusammenlegung von Grundstücken und deren Neubebauung darf die historische Gliederung der Einzelbaukörper äußerlich nicht verlassen werden.

### Art. 2 DACHLANDSCHAFT

#### Hinweis

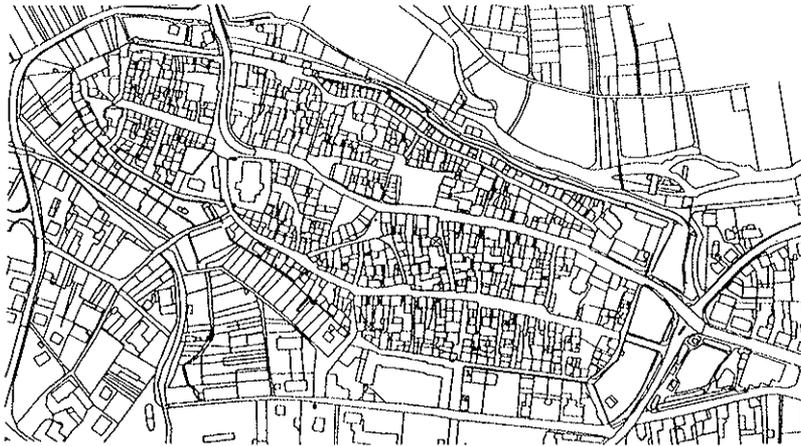
*Die Dachlandschaft zu erhalten und zu gestalten, stellt ein vorrangiges städtebauliches Gestaltungsziel dar. Schützenswerte Merkmale dieses Stadtbildes, zumal diese durch den Blick über die Dächer hinweg anschaulich werden, sollen bewahrt bzw. bei Neubauten weiterentwickelt werden. Ruhige, geschlossene Dachflächen ohne Einbauten und Aufbauten ergeben eine gute Einbindung in die Dachlandschaft.*

- (1) Der einheitliche, aus der Geschichte überlieferte Gesamteindruck der Dachlandschaft ist in Form und Farbton zu erhalten. Neubauten und Umbauten sollen sich diesem Gesamteindruck einfügen. Die in den einzelnen Straßen und Gassen vorherrschende Firstrichtung ist einzuhalten. Nähere Angaben zur Detailausbildung der Dächer siehe unter Abschnitt 3.

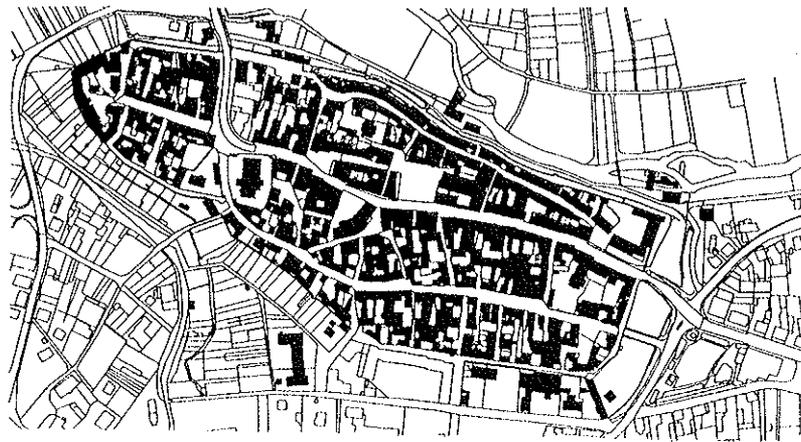
### Art. 3 BAUKÖRPER, DICHTER UND HÖHE

#### Hinweis

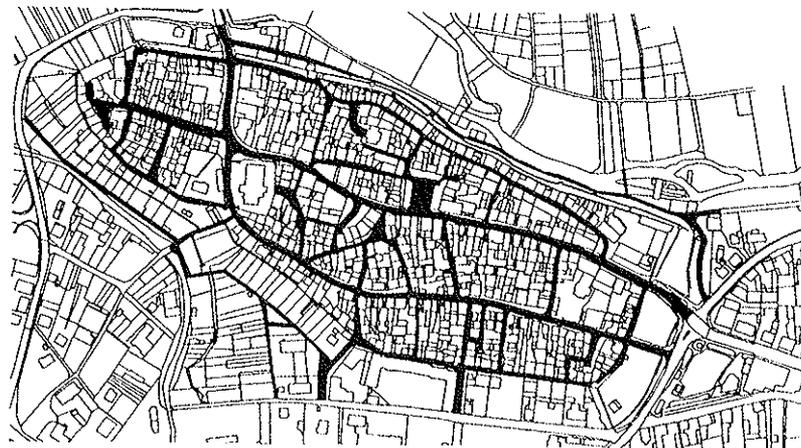
*Die Bebauung im Altstadtbereich Mellrichstadts ist in ihrer Dichte und Höhe uneinheitlich. Es gibt Quartiere mit überwiegend zweigeschossiger Bebauung, aber auch zusammenhängende Strassen und Platzraumwände mit dreigeschossiger Bebauung. Die meisten Blöcke innerhalb der Altstadt sind sehr dicht bebaut, Flächenreserven durch Nachverdichtung sind äußerst selten.*



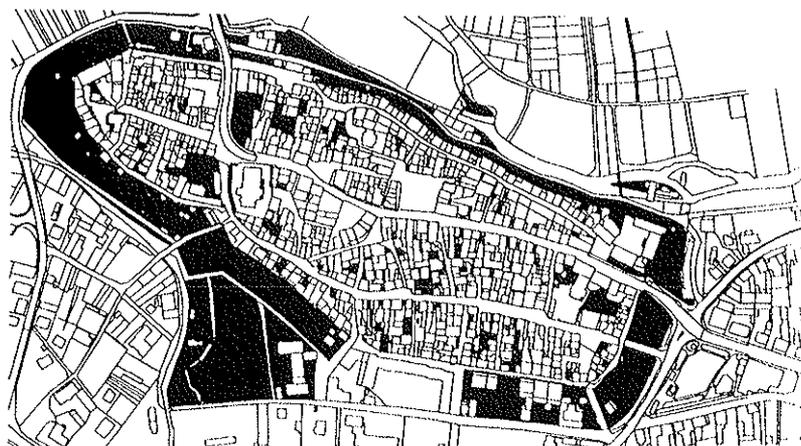
*Parzellen*



*Gebäude*



*Straßen und Plätze  
Gassen und Wege*



*Private und öffentliche  
Grünflächen*

- (1) Neue Gebäude oder Gebäudeumbauten sollen in der Höhe nicht über die vorhandene Bebauung hinausragen. Als vorhandene Bebauung gilt dabei die durchschnittliche Höheder die Umgebung bestimmenden Bebauung, nicht aber einzelne Bauten.
- (2) Die Dichte der Bebauung orientiert sich grundsätzlich am Bestand der die Umgebung bestimmenden Bebauung.
- (3) Seiten-, Rück- und Nebengebäude sind im Größenverhältnis dem Hauptgebäude unterzuordnen, wobei auch die Größe früherer Gebäude herangezogen werden kann. Sie sind diesem gestalterisch anzupassen.

#### Art. 4 FASSADEN

##### Hinweis

*Das Straßenbild wird wesentlich von den Proportionen der Fassaden bestimmt. Dabei spielen die Maßverhältnisse jeder Fassade für sich, aber auch die Art der Abfolge (Gleichartigkeit, Abweichungen) eine Rolle. Die Maßstäblichkeit ist ebenso wie die Fassadenfarbe eine der wichtigsten Voraussetzungen für die Eingliederung eines Bauvorhabens in den Bestand.*

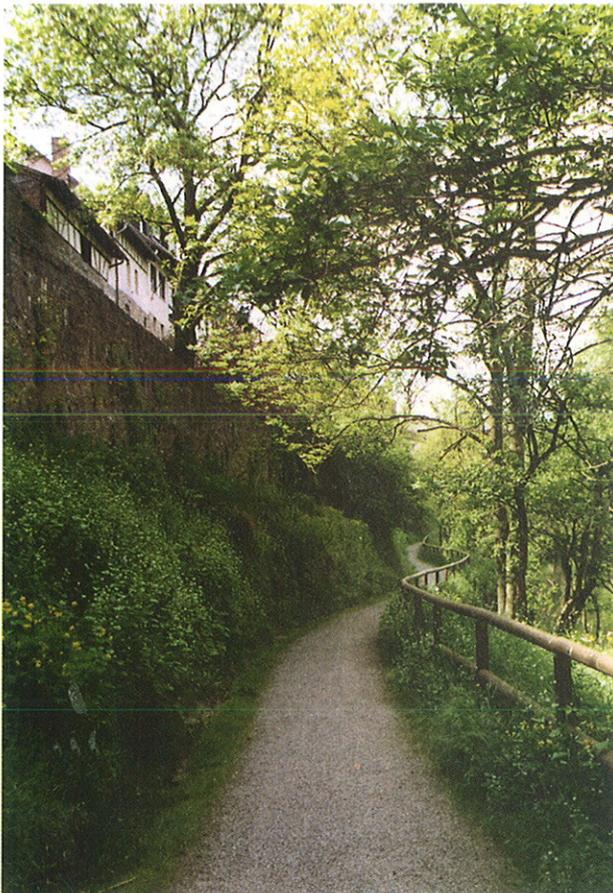
- (1) Bei Neubauten und Fassadenänderungen an bestehenden Gebäuden sind solche Maßverhältnisse zu berücksichtigen oder wieder aufzunehmen, die ortstypisch sind und zur Wahrung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes erforderlich erscheinen.
- (2) Baukörper sind durch Übernahme herkömmlicher Gliederungselemente so zu gestalten, daß sie der das Ortsbild prägenden Substanz und historischen Gegebenheiten entsprechen.
- (3) Das farbige Erscheinungsbild der Altstadt ist in seiner Vielfalt zu erhalten. Die Farbgebung soll sich nach Möglichkeit aus Farbbefunden entwickeln. Proben des Außenputzes und des Farbanstriches sind in ausreichender Größe an geeigneten Stellen der Außenwand anzubringen.
- (4) Die Farbgebung ist auf die Nachbargebäude und auf das Straßen- und Ortsbild abzustimmen. Es sind vorzugsweise Mineralfarben mit ihren dauerhaft lichtechten Farbtönen zu verwenden.

#### Art. 5 STRASSEN GASSEN PLÄTZE / GÄRTEN UND HÖFE

##### Hinweis

*Das Erscheinungsbild und die Atmosphäre eines Ortes werden neben den städtebaulichen Eigenheiten und dem Charakter der Einzelgebäude in hohem Maße auch von dem unmittelbaren Umfeld der Gebäude bestimmt. Hierbei ist der Stadtboden und das private Straßenvorfeld ebenso wie die Öffentlichkeitswirkung von Gärten und Höfen ein besonders wichtiges Merkmal der schützenswerten Straßen- und Platzräume.*

- (1) Private Erschließungszonen können nur im Einvernehmen mit der Stadt neu gestaltet oder verändert werden.
- (2) Die Beläge solcher Flächen sind auf das Material der anschliessenden öffentlichen Verkehrsfläche abzustimmen, soweit sie in räumlicher Verbindung stehen.



- (3) In den Straßenraum wirkende bauliche Anlagen oder Teile von ihnen, wie Aussentreppen, Einfriedungen, Mauern usw. sind in Form und Material dem überlieferten Ortsbild entsprechend zu bewahren oder zu gestalten.
- (4) Spalierbäume, Weinreben, Rosen und andere heimische Ranker sind als typische Ausstattungselemente des Straßenraumes an den Häusern zu erhalten, zu pflegen bzw. neu zu pflanzen.
- (5) Hausbäume in den privaten Höfen, die mit ihrer Krone in den Straßenraum wirken, sind zur Durchgrünung zu erhalten bzw. neu zu pflanzen.
- (6) Das Nachbarschaftsrecht bleibt hiervon unberührt.

#### Art. 6 ALTSTADTGRÜNGÜRTEL

##### Hinweis

*Der Grüngürtel um die Altstadt Mellrichstadts stellt zusammen mit der Stadtmauer ein sehr wichtiges stadtbildprägendes Element dar. Auch wenn er in Teilbereichen im Laufe des 19. und 20. Jahrhunderts überbaut wurde, erlaubt er in grossen Abschnitten den reizvollen Blick auf die Stadtsilhouette.*

- (1) Die vorhandene Topographie um die Stadtmauer und ihren Grüngürtel ist zu erhalten.
- (2) Bepflanzungen und bauliche Anlagen jeglicher Art sind so anzulegen, daß die Stadtmauer frei zugänglich bleibt und eine Freifläche vor der Stadtmauer entsteht.
- (3) Einzelheiten der Bepflanzung, der Einfriedung, Befestigungen etc. siehe Abschnitt 4.
- (4) Bauliche Anlagen jeglicher Art bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Stadt.

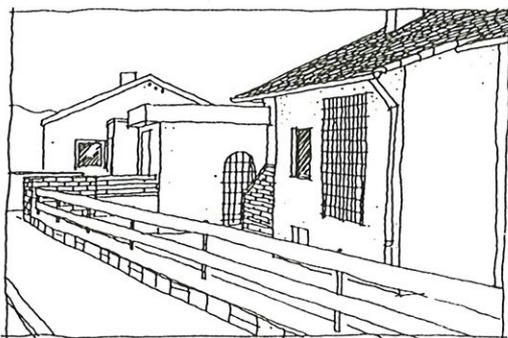
#### Art. 7 STÄDTEBAULICHE AUSSTATTUNGSELEMENTE

##### Hinweis

*Folgende Grundsätze sind bei der Ausstattung öffentlicher Straßenräume zu beachten:*

- *Das öffentliche Gut soll seiner Widmung entsprechend für jedermann jederzeit ungehindert zugänglich und benutzbar bleiben.*
- *Der städtische Außenraum ist von Gebäuden, öffentlichen Flächen und zum Teil auch von Bäumen geprägt. Ausstattungselemente und kommerzielle Bedürfnisse sollen dies positiv unterstützen.*
- *Das verständliche Bestreben, betriebswirtschaftliche Vorteile zu erreichen, muß den gestalterischen Zielen dieser Satzung im Interesse des Gemeinwohles dienen.*

- (1) Genehmigungsverfahren  
Die Bestimmungen über Genehmigungsverfahren für die Benutzung des öffentlichen Gutes bleiben unberührt.
- (2) Gastgärten
  1. Die Errichtung von Gastgärten im öffentlichen Verkehrsraum ist gastronomischen Betrieben erlaubt, wenn die Anlage den Fußgängerverkehr nicht beeinträchtigt.
  2. Die in Anspruch zu nehmende Fläche wird von der Stadtverwaltung im Genehmigungsverfahren festgelegt.



Vielfalt von Materialien  
an einem neuen Haus

1. Naturstein
2. Kunststein
3. Asphalt
4. Holz
5. Kunststoff
6. Glasbausteine
7. Fensterglas
8. Eisenblech

Werden beim Bauen zu viele Materialien mit unterschiedlichem Ausdruck und bauphysikalischem Verhalten verwendet und durchmischt, schwächt das den Gesamteindruck und führt oft zu teuren Bauschäden.

So belasten z.B. Kunststoffenster unsere Umwelt sowohl bei der Herstellung als auch bei der Entsorgung ganz erheblich. PVC- Beläge, Plastikdecken, Verkleidungen und Dispersionsfarben legen sich wie eine dichte Haut um das Haus und führen zu feuchten Wänden, Schimmel, Pilzen und Zersetzung der Baustoffe.

Natürliche und in der Herstellung einfache Materialien sollen deshalb künstlichen Baustoffen vorgezogen werden. Das ist umweltfreundlicher und schafft ein gesundes Wohn- und Arbeitsklima.



3. Holzpodeste zur Unterbringung der Möblierung der Gastgärten sind nicht gestattet.
4. Die Art der Möblierung (Material, Farbe etc.) ist vor Bestellung mit der Stadt abzustimmen.
5. Abgrenzungen sind nur zu Fahrverkehrsflächen gestattet. Sie sind in Form von bepflanzten Behältern mit einer maximalen Pflanzhöhe von 80 cm zulässig, die sich harmonisch in das Stadtbild einfügen müssen. Abgrenzungen aus Kunststoff oder Beton sind nicht erlaubt.

## ABSCHNITT 3 GESTALTUNGSREGELN AM GEBÄUDE

### Art.1 BAUSTOFFE UND IHRE VERARBEITUNG

#### Hinweis

*Ein großer Teil des Reizes der Altstadt Mellrichstadts ist darauf zurückzuführen, daß zahlreiche Gebäude noch in handwerklichen Verfahren errichtet wurden. Eines ihrer Merkmale ist die Verwendung nur weniger und ortsüblicher Materialien. Wo immer möglich sollte eine Materialvielfalt vermieden werden und handwerklichen Herstellungstechniken der Vorzug gegeben werden.*

- (1) Alle sichtbaren Bauteile sind in historisch üblichen Baustoffen herzustellen (z.B. Dachziegel, Naturstein, Putz, Holz, Glas, Eisen), soweit in dieser Satzung nichts anderes bestimmt wird.
- (2) Vorhandene historische Bauelemente wie Steingewände, Pfeiler, Tore, Türen, Fenster, Eingangstrepfen, Geländer, Dachziegel, Kaminköpfe, Radabweiser u.ä. sind bei Umbauten und Neubauten, wo möglich instandzusetzen und wiederzuverwenden.

### Art.2 DACHFORM DACHNEIGUNG DACHDECKUNG

#### Hinweis

*Bedingt durch eine fortlaufende Entwicklung durch Jahrhunderte und damit über verschiedene Bauepochen hinweg gehört die Vielfalt von unterschiedlichen Dachformen und die unterschiedliche Stellung der Dächer zum Erscheinungsbild Mellrichstadts, wobei das steile Satteldach als typisch für die Region im nördlichen Franken überwiegt, und damit den Häusern ihr Gepräge verleiht.*

- (1) Dächer sind in ihrer Form, ihrer Stellung zur Strasse und ihrer Neigung dem historischen Bestand der Umgebung entsprechend auszuführen. Die historisch gewachsene Dachlandschaft ist in ihrer Vielfalt zu erhalten.
- (2) Als Dachform sind nur das Satteldach, in Einzelfällen, wo historisch bedingt, das Walm-, Halbwalmdach oder Mansarddach zulässig.
- (3) Die Dächer von Anbauten sind als Satteldach, in Ausnahmefällen als Pult- oder Walmdach mit Anpassung an die Hauptdächer zu gestalten. Flachdächer für angebaute oder freistehende Garagen und Nebengebäude sind unzulässig.
- (4) Ausnahmsweise können begrünte, begehbare und benutzbare Flachdächer an Stellen, die vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind, gestattet werden.



1. Satteldachgaube
2. Satteldachgaube
3. Schleppgaube
4. Zwerchhaus



1. 2.



3. 4.



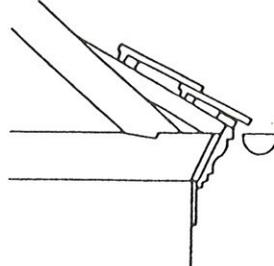
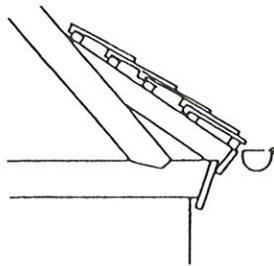
- (5) Zur Dacheindeckung müssen die überlieferten Materialien der umgebenden Bebauung verwendet werden. So sind die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden in naturrotbelassenen, nicht engobierten Tondachziegeln, zu decken.
- (6) Ausnahmen im Bereich der Dachformen und der Eindeckung sind zulässig, wenn der historische Befund dies rechtfertigt und die Geschlossenheit der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird.

### Art.3 DACHAUFBAUTEN DACHÖFFNUNGEN

#### Hinweis

*Die Dachräume der Gebäude in der Altstadt Mellrichstadts wurden in ihrer Erbauungszeit meist nur als Bergeräume genutzt. Aus ihrer zunehmenden Verwendung zu Wohnzwecken ergeben sich selbstverständlich gestalterische Probleme. Vom Gesamteindruck her gesehen wäre es zwar erfreulich, wenn die Dachflächen so wenig wie möglich unterbrochen würden, von der Funktion her ist dies jedoch oft nicht möglich. Jedenfalls sollte man dort, wo es möglich ist, die Aufenthaltsräume in einem ausgebauten Dach nur von den Giebelseiten her belichten.*

- (1) Als Dachaufbauten sind je nach dem historisch nachweisbaren Bestand und, wenn dieser nicht nachweisbar ist, der Umgebung entsprechend nur stehende Gauben (Satteldachgauben), und SchlepPGAuben, ausnahmsweise auch Zwerchhäuser zulässig. Gauben oder Zwerchhaus müssen sich in Lage und Größe in die Dachlandschaft einfügen.
- (2) Dachgauben sind nur in Dächern mit mind. 42 Grad Dachneigung zulässig.
- (3) Dachgauben dürfen nicht von den Außenwänden ausgehen. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Die freie Dachfläche bis zum First muß mindestens 2.00 m betragen. Der Abstand zur traufseitigen Gebäudewand muß - waagrecht gemessen - mindestens 0,50m betragen (ausgenommen Zwerchhäuser). Die Höhen der senkrechten Flächen dürfen das Maß von 1,20m - gemessen vom Schnittpunkt mit der Dachfläche aus bis zur Traufe - nicht überschreiten.
- (4) Die Breite der einzelnen Dachgauben darf maximal zwei Sparrenfelder betragen. Ein Sparrenfeld wird mit 85 cm festgelegt.
- (5) Gauben müssen untereinander einen Mindestabstand von zwei Sparrenfeldern haben. Der Mindestabstand der Gauben vom Ortgang muß grösser sein als der Abstand zwischen zwei Gauben.
- (6) Die Anzahl der Gauben ist möglichst gering zu halten, je Dach darf nur eine Gaubenart vorkommen. Gaubenreihen übereinander sind nur in Ausnahmefällen bei entsprechender Dachhöhe zulässig.
- (7) Gaubenfenster sollten immer kleiner sein als die Fassadenfenster und nach Möglichkeit in ihrer Achse Bezug nehmen auf die darunterliegenden Fenster.



*Konstruktionsgerechter Dachfuß mit Aufschiebling,  
Traufbrett und freier Dachrinne*

*Ausbildung des Traufpunktes mit Traufgesims beim  
Sparrendach*



- (8) Dachaufbauten sind farblich der Fassade und dem Dach anzupassen. Schiefernachgeahmte Verkleidungen sind nicht zulässig. Die Dacheindeckung soll der des Hauptdaches entsprechen. Ausnahmsweise kann die Eindeckung mit Blech, vorzugsweise Zinkblech, vorgenommen werden.
- (9) Dacheinschnitte sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind vom öffentlichen Raum nicht einsehbare Dachflächen.
- (10) Liegende Dachfenster sind nur zulässig wenn sie vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind. Ihre maximale Größe beträgt 85 cm Breite und 1,25m Höhe. Sie müssen sich in Proportion, Anordnung und Farbgebung der Einfassung in die Gesamtstruktur von Dach und Gebäude einfügen.
- (11) Grössere verglaste Dachflächen, die über die Zulässigkeit vorgenannter Dachfenster hinausgehen, sind in Einzelfällen ausnahmsweise als durchlaufendes Glasband in Firstnähe auf der dem öffentlichen Raum abgewandten Seite zulässig. Sie müssen sich harmonisch in die umgebende Bebauung bzw. Dachlandschaft einfügen und dürfen über die Dachfläche nicht hinausragen.
- (12) Andere Dachaufbauten wie Gehäuse von Aufzugsanlagen usw. dürfen den First nicht überragen. Sie sind nur im nicht vom öffentlichen Raum einsehbaren Dachbereich zulässig.
- (13) Kamine sollen das Dach im First oder in Firstnähe durchstoßen und nach Möglichkeit verputzt werden. Schuppenhafte Verkleidungen sind nicht zugelassen.
- (14) Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind auf den nicht öffentlich einsehbaren Dachflächen zulässig, sofern sie das Gesamterscheinungsbild von Dachfläche und Gebäude nicht beeinträchtigen.
- (15) Freileitungen sollten möglichst vermieden werden und sollten im Zusammenhang mit Um- und Neubauten weitestgehend abgebaut werden.
- (16) Schneefangeinrichtungen aus Rundholz sind unzulässig

#### Art.4 ORTGANG TRAUFE FIRST

##### Hinweis

*Dachdetails insbesondere an Ortgang und Traufe sind regional unterschiedlich und mitentscheidend für den Gesamteindruck der Dachlandschaft. Gerade gestalterisch fehlerhafte, nicht aus dem historischen Vorbild abgeleitete Details können das Ortsbild empfindlich stören.*

- (1) Sowohl die Trauflinien als auch die Firstlinien benachbarter Gebäude dürfen nicht ineinander überlaufen, sondern müssen Höhenunterschiede aufweisen.
- (2) Dachüberstände in Holz dürfen am Ortgang nicht mehr als 25 cm betragen. Die Höhe des Ortgangsabschlusses (Windbretthöhe) darf 15 cm nicht überschreiten. Ortgangformziegel, sichtbare Pfettenköpfe oder Flugsparren sind nicht zugelassen.



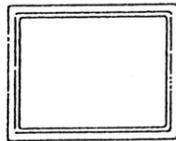
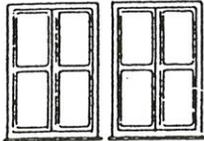
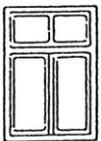
- (3) Der Dachüberstand an der Traufe (Traufgesims) darf höchstens 30 cm betragen. Die Traufen sind möglichst mit ortstypischen Gesimsen mit einfachen oder nur gering profilierten Gesimsbrettern auszuführen.  
Sichtbare Sparrenköpfe sind außer an Nebengebäuden nicht zulässig.
- (4) Für alle sichtbaren Holzteile des Dachabschlusses (Ortgang, Traufe, Dachuntersicht) ist ein auf die Fassade oder auf die Farbe des Daches abgestimmter Farbanstrich zu wählen. Weiß oder weißähnliche Anstriche sind unzulässig.
- (5) Kniestöcke können bei Neubauten maximal 40 cm hoch sein. Bei Umbauten bzw. Ausbauten des Dachgeschosses, bei denen bisher keine Kniestöcke vorhanden waren, sind sie unzulässig.
- (6) Traufen von Hauptgebäuden sind mit Aufschieblingen auszubilden.
- (7) Rinnen und Fallrohre müssen rund sein, Kunststoff ist nicht zulässig.

#### Art.5 AUSSENWÄNDE

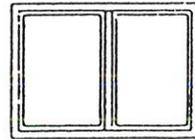
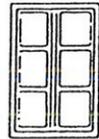
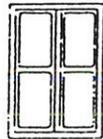
##### Hinweis

*In gleicher Weise wie eine besondere Art der Fassadengliederung das Straßen- und Ortsbild prägt, charakterisiert auch ein bestimmtes Oberflächenmaterial und dessen Verarbeitung das Stadtbild. Typisch für die Altstadt Mellrichstadts sind: verputzte Mauerwerkswände, verputzte Fachwerkwände mit beigeputzten Geschossauskragungen, sichtbares Fachwerk, Sichtmauerwerk aus Naturstein der Umgebung für Sockel, Holzverschalungen an Nebengebäuden usw.*

- (1) Alle massiven Außenwände einschließlich der Giebelflächen sind nach Material, Struktur und Farbe als Einheit zu behandeln, soweit historisch keine andere Wandgestaltung überwiegend vorgegeben ist.
- (2) Massive Außenwände sind zu verputzen. Gemusterte, strukturierte, dekorative sowie modische Putzarten und Verkleidungen mit ortsuntypischen Natursteinplatten, keramischen Platten sowie Wetterschutzverkleidungen aus künstlichen Materialien sind - auch teilweise - nicht zulässig.
- (3) Der Sockel ist bei vorhandenen Natursteinsockeln möglichst freizulegen oder zu verputzen. Verkleidungen aus Naturstein der Umgebung (Kalkstein oder Sandstein) mit entsprechender Oberflächenbearbeitung und entsprechenden Formaten sind zugelassen.
- (4) Holzverkleidungen sind nur in Ausnahmefällen im Bereich der Giebel, wie sie an Scheunen und Wirtschaftsgebäuden in der Stadt zu finden sind, zugelassen. Als Material sind grundsätzlich heimische Holzarten zu verwenden. Diese Verkleidungen sind einfach zu gestalten und müssen überlieferten Formen entsprechen.



Fensterteilungen



möglich

ungenügend

Fensterformate



1:2



2:3

möglich



1:1



3:2

ausgeschlossen

- (5) Holzfachwerke, die ursprünglich auf Sichtbarkeit angelegt wurden, sind prinzipiell sichtbar zu erhalten. Bei altem, nachträglich verputztem Fachwerk ist vor Beginn von Umbaumaßnahmen im Einvernehmen mit der Stadt und dem Landratsamt (untere Denkmalschutzbehörde) zu entscheiden, ob die Freilegung und Instandsetzung geboten ist, d.h. ob die Qualität und Bedeutung des Zierfachwerkes den Aufwand rechtfertigt. Veränderungen an vorhandenen Sichtfachwerken sind nur zulässig, wenn sich dadurch kein Nachteil für die Gesamtgliederung bzw. das Gesamterscheinungsbild der Fassade ergibt.

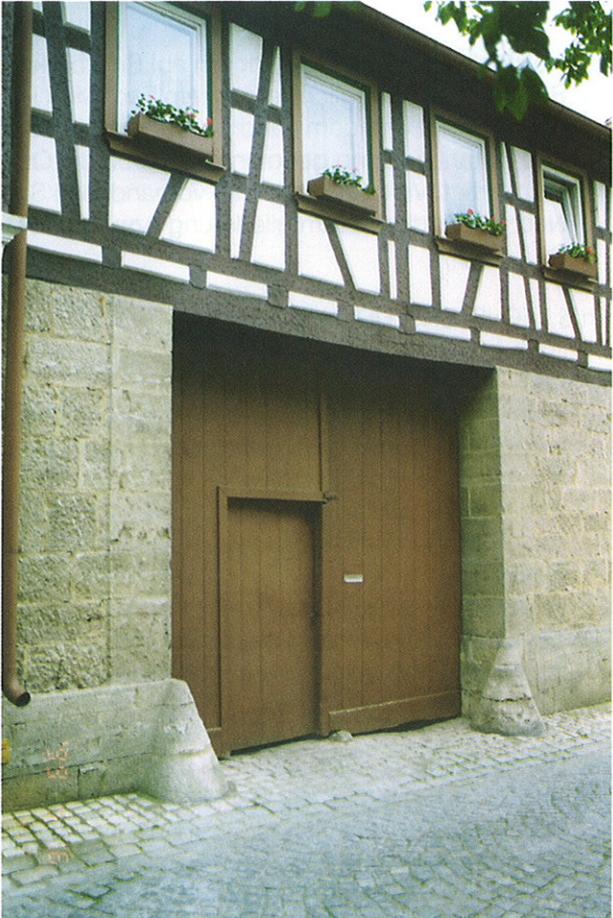
## Art.6 FENSTER TÜREN TORE

### Hinweis

*Wandöffnungen wie Fenster, Tür- und Toröffnungen, Passagen und Durchfahrten, bilden das wichtigste Gliederungselement und Gestaltungsmerkmal einer Fassade. Die Größe, das Format, die Anzahl und die Anordnung der Öffnungen und ihre Detailausbildung spiegeln den Charakter des Hauses und seine Bauweise wider. Ebenso wichtig für das Stadtbild sind die Bauteile, mit denen die Öffnungen verschlossen werden wie: Fenster, Türen, Tore, Gitter, Klapp-, Schiebe- oder Rolläden usw.*

*Eines der wichtigsten Merkmale der Altstadt Mellrichstadts ist das Vorherrschen der Lochfassade mit Öffnungen von stehendem Format in begrenzter Größe. Selbstverständlich muß bei Neubauten zwischen Fenstern von Wohngebäuden, Geschäftshäusern, öffentlichen Gebäuden usw. unterschieden werden.*

- (1) Die geschlossene Wandfläche jeder massiven Außenwand muß gegenüber den Öffnungsflächen deutlich überwiegen. Fenster und sonstige Öffnungen müssen in Größe, Maßverhältnis und Gestaltung dem Charakter des Gebäudes sowie dem Straßen- und Ortsbild angepasst sein. Ausnahmen sind bei Geschäftshäusern und öffentlichen Gebäuden möglich.
- (2) Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden (Höhe größer als Breite). Andere Formate sind nur zulässig, wenn durch eine andersartige, feststehende senkrechte Unterteilung gesichert ist, daß Öffnungen nur in Form von stehenden Rechtecken wahrnehmbar sind. Weitere Ausnahmen sind in begründeten Fällen zulässig.
- (3) Bei Anordnung und Gestaltung der Fenster ist auf die Fassade der Nachbargebäude Rücksicht zu nehmen.
- (4) Wandöffnungen sind in der Massivbauweise umlaufend möglichst mit einem Gewände, mindestens mit einer Putzfasche (bei Fenstern ca. handbreit) abzusetzen. Diese ist in der Putzmusterfläche darzustellen.
- (5) Die Wandöffnungen für Fenster sind in einer Fassade überwiegend gleich groß auszubilden. Ausnahmen sind bei Geschäftshäusern und öffentlichen Gebäuden möglich.
- (6) Fenster sind in der Regel in massiver Holzbauweise auszuführen.
- (7) Fassadenprägende Fenster sind, soweit es die handwerkliche Form zulässt, mind. mit zwei Drehflügeln herzustellen und horizontal zu gliedern. Bevorzugt sind Kasten- und Verbundfenster auszuführen.



- (8) Bei Neubauten, in Ausnahmefällen auch bei Sanierungen (nach Zustimmung der entspr. Behörden), sind ausnahmsweise auch andere Rahmenmaterialien mit schmalen Profilen zulässig.
- (9) Die Fensterfarbe ist mit der Fassade grundsätzlich harmonisch abzustimmen. Die Fenster sind weiß oder gebrochen weiß zu streichen. Andere deckende Anstriche sind in Abstimmung mit der Stadt und der Genehmigungsbehörde zugelassen. Fenster in massiver heimischer Holzkonstruktion können naturfarben bleiben.
- (10) Aufgeklebte oder zwischen die Scheiben gesetzte Scheinsprossen sind nicht zulässig.
- (11) Für alle Verglasungen ist klares Glas zu verwenden. Ornamentgläser sind nur in Ausnahmefällen und im Innenhof zugelassen. Glasbausteine sind nicht zugelassen.
- (12) Die Fenster sind in der Laibung zurückzusetzen, ausgenommen Fenster in Fachwerkfassaden oder historische Winterfenster.
- (13) Straßenseitige Haustüren und -tore sowie Garagentore sind aus Holz (massiv oder Glasfüllungen) herzustellen. Metall- und Kunststofftüren sind in Einzelbaudenkmalen nicht zulässig. Sie müssen ansonsten im äusseren Bild so hergestellt sein, daß sie einer Holzbauweise in ihrer Erscheinung entsprechen. Ausnahmsweise zugelassen sind Tore in Stahlrahmenkonstruktion mit massiver Holzverschalung. Die Breite einer Haustür darf maximal 1.25 m, die eines Garagentores maximal 3.00 m betragen. Breitere Elemente müssen durch Aufmauerungen oder entsprechende Holzelemente sichtbar voneinander getrennt ausgeführt werden.  
Ausnahmsweise zulässig sind holzverschaltete Roll-, Sektional-, oder Schiebetore, wenn die Garage ohne notwendigen Stauraum an den Straßenraum gerückt ist und die Ausführung sich in das Gesamterscheinungsbild einfügt bzw. optisch den Eindruck eines Holztores erweckt.
- (14) Die für Mellrichstadt in Teilbereichen üblichen Haustore müssen erhalten bzw. erneuert werden. Die Ausführung muss sich an die historischen Vorbilder anlehnen und von außen sichtbar aus Holz sein. Farbanstriche sind auf die Fassade abzustimmen und in Musterflächen darzustellen.

## Art.7 SCHAUFENSTER

### Hinweis

*Eine besondere Art von Öffnung ist das Schaufenster. Entscheidend für Schaufenster war früher, daß sie als Bestandteile der Hausarchitektur in die Fassadengestaltung eingefügt waren. Die heute üblichen Schaufensterformate sind oftmals gestalterisch nur schwer in einer historischen Fassade unterzubringen.*

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschossbereich zulässig. Größe, Anordnung und Proportionen müssen der Gliederung des Baukörpers und der Fassadengestaltung entsprechen. Eckschau fenster und massive Kragplatten über Ladenfenstern und Ladeneingängen sind unzulässig.



- (2) Schaufenster sind in der Regel als stehende Rechtecke auszubilden. Sie müssen von der Gebäudeecke mind. 80 cm entfernt sein. Schaufenster müssen durch Mauerpfeiler von mind. 50 cm Breite unterteilt sein. Die Schaufensterbreite soll 2,00 m nicht wesentlich überschreiten.  
Ausnahmsweise zugelassen sind breitere Schaufenster, welche die tragende Konstruktion des Erdgeschosses deutlich erkennen lassen.
- (3) Schaufensterrahmen sind vorzugsweise in Holz- oder filigranen Stahlprofilen auszuführen. Ausgeschlossen sind glänzende Alurahmenprofile. Sie sind in matter Farbe dem Gesamterscheinungsbild der Fassade anzupassen.

## Art.8 SICHTSCHUTZ SONNENSCHUTZ

### Hinweis

*Sichtschutz-, Sonnenschutzeinrichtungen wie beispielsweise Fensterläden, Markisen, Jalousetten oder Rolläden können das Erscheinungsbild eines Gebäudes sehr stark positiv oder negativ beeinflussen. Herkömmliche Fensterläden in massiver Holzbauweise stellen in der Regel ein sehr auffälliges positives Gestaltungsmerkmal dar.*

- (1) Schutzmaßnahmen für die Fenster und Fenstertüren sind als Klappläden in massiver Holzbauweise auszuführen. Hölzerne Fensterläden sind deckend in mattem Farbton zu streichen. Der Farbton ist als Musterfläche anzulegen.
- (2) Rolläden und Außenjalousetten sind nur ausnahmsweise und dann zulässig, wenn sie in den Sturz eingearbeitet sind und im Falle von Natursteingewänden das Erscheinungsbild der Gewände nicht beeinträchtigen.
- (3) Markisen sind nur in beweglicher Ausführung über Ladeneingängen und Schaufenstern zulässig. Sie dürfen wesentliche Architekturelemente nicht überschneiden und die Gebäudeansicht nicht beeinträchtigen.
- (4) Markisen sind in der Regel so in die Gebäudeflucht einzubinden, daß sie im geschlossenen Zustand nicht über die Putzflucht hinausragen.
- (5) Markisen sind entsprechend der Schaufenstergliederung in einzelne Stücke aufzuteilen.
- (6) Grelle und glänzende Farben und Materialien für Markisen sind untersagt. Form, Farbe und Material sind auf die Fassade und deren Umgebung abzustimmen.
- (7) Korbmarkisen sind an Gebäuden mit Fachwerkfassaden unzulässig.

## Art. 9 HAUSEINGÄNGE VORDÄCHER

### Hinweis

*Freitreppen an Hauseingängen sind in Mellrichstadt in Teilbereichen historisch nachgewiesen und vorhanden. Die Freitreppe ist das Verbindungsglied zwischen Straßenraum und Eingang des Hauses. Sie wirkt in den Straßen- oder Hofraum, ist aber auch Teil der Fassade, des Gebäudesockels. Das Material der Treppe war traditionell entweder das Material der Pflasterung oder das Material des am Hause verwendeten Natursteines.*



- (1) Freitreppen zu den Hauseingängen sind in Mellrichstadt historisch nachgewiesen und vorhanden. Stufen, Freitreppen und Untermauerungen im Bereich öffentlich zugänglicher und einsehbarer Flächen sind aus Naturstein der Umgebung und als Bruchsteinmauer zu fertigen. Kunststeinstufen oder Plattenverkleidungen der Treppenanlage sind unzulässig.
- (2) Geländer an vorgenannten Treppen sind als einfache Metallgeländer auszuführen.
- (3) Vordächer innerhalb der Altstadt Mellrichstadts sind fremd. Sie sind nur in Ausnahmefällen beispielsweise in nicht zum Verkehrsraum orientierten Bereichen, z.B. Hofsituationen o.ä., zulässig. Sie bedürfen in jedem Fall der behördlichen Zustimmung. Die Ausführung muß in Holz- oder Stahlprofilen mit Ziegel-, Zinkblech- oder Glaseideckung erfolgen. Die Gestaltung der Vordächer muss sich dem jeweiligen Erscheinungsbild des Gebäudes unterordnen.

#### Art. 10 BALKONE LOGGIEN WINTERGÄRTEN

##### Hinweis

*Strassenseitige Balkone usw. sind für das Strassenraumbild innerhalb der Altstadt untypisch.*

- (1) Balkone, Loggien, Wintergärten und Lauben sind im öffentlich einsehbaren Strassenraum nicht zulässig. Lauben oder Balkone sind ausnahmsweise in rückwärtigen Bereichen zugelassen und müssen sich dem Gesamtbaukörper unterordnen.

#### Art. 11 WERTVOLLE BAUTEILE

##### Hinweis

*Bestimmte Bauteile im Bereich der Fassade können für das Erscheinungsbild eines Hauses oder einer Hausart eigentümlich und für das Ortsbild bedeutsam sein, so z.B. Wappenschlussteine, Gewände, Konsolen, Gesimse, Zierfelder, Schilder und Ausleger, Radabweiser usw.*

- (1) Wertvolle Bauteile wie z.B. bildhauerisch gestaltete Stein- oder Holzteile, Schilder und Ausleger etc. sind zu schützen und zu erhalten. Bei Abrissen und Umbauten sind sie zu sichern und in der Außenwand funktionsgerecht wieder einzubauen.
- (2) Kunst- und kulturhistorische Inschriften und Schnitzwerke sind im Wortlaut, in der Darstellung und in der Ausführung an Ort und Stelle zu erhalten.

#### ABSCHNITT 4 GESTALTUNGSREGELN PRIVATER FREIFLÄCHEN

##### Art. 1 BEPFLANZUNG GESTALTUNG DES HAUSUMGRIFFES

##### Hinweis

*Nutzung und Gestaltung sowie Pflege der privaten Freiflächen ist für die Erhaltung des Stadtbildes und wegen ihrer wachsenden ökologischen Bedeutung eine wichtige Rahmenbedingung.*



- (1) Für die Belebung und Durchgrünung der Straßen- und Gassenräume sind Hausbäume in den Höfen zu erhalten bzw. neu zu pflanzen. Dies gilt auch für Spalierbäume oder solche die mit ihrer Krone in den Straßenraum hineinreichen.
- (2) Die Bepflanzung von Vorgärten, Hofbereichen und Gärten soll sich an den Arten der heimischen Bauerngärten orientieren. Dazu zählen: Obstbäume, Walnuß, Flieder, Holunder, Stauden wie Rosen, Phlox, Iris, Weinreben, Storchenschnabel u.ä. sowie Sommerblumen.
- (3) Nicht zulässig sind Nadelgehölze wie Blaufichte (Blautanne), Thuja, sogenannte pflegeleichte Bodendecker wie Cotoneaster und alle anderen standortfremden Gewächse.
- (4) Mauern und Hauswände sollen, wo immer möglich, mit Weinreben, Kletterrosen, Clematis, Geisblatt u.ä. berankt werden.
- (5) Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.
- (6) Vorhandene historische Natursteinbeläge sind zu erhalten bzw. bei Umgestaltungen wiedereinzubauen.
- (7) Die Befestigung privater Flächen außerhalb der Einfriedung, die in direktem Zusammenhang mit öffentlichen Flächen liegen, sind auf das Stadtbodenmaterial im öffentlichen Bereich abzustimmen.
- (8) Im nicht vom öffentlichen Raum einsehbaren Hofraum ist neben Natursteinpflaster nur Betonpflaster, das sich in der Struktur an Natursteinpflaster anlehnt, oder Ziegelpflaster zugelassen, ebenso wassergebundene Schotterdecken.

## Art. 2 EINFRIEDUNGEN

### Hinweis

*Einfriedungen gehören zum unmittelbaren Umfeld von Gebäuden. Sie können durch ihre Anordnung und Gestaltung entscheidend den Charakter eines Straßenraumes oder Ortsbildes prägen.*

- (1) Einfriedungen bedürfen grundsätzlich der Zustimmung der Stadt.
- (2) Einfriedungen, die einen Hofbereich zur Straße abgrenzen, sind in ortstypischer Höhe und Ausbildung als Mauer oder als Holzzaun, senkrecht gestaltet, mit Tor und/ oder Tür auszuführen. Tore oder Türen sind als massive Holzkonstruktion herzustellen, rückseitige, von außen unsichtbare Stahlprofilkonstruktionen, sind zulässig. Die Holzteile sind naturbelassen oder auf das Farbkonzept der umgebenden Gebäude abzustimmen.
- (3) Einfriedungen von Gärten sind als Holzlattenzäune oder auch Metallstabzäune angelehnt an historische Vorbilder von mind. 1,10m und höchstens 1,50m Höhe auszuführen. Die Holzlattenzäune sind aus senkrechten, unverzierten und gehobelten Latten mit einer Lattenbreite von max.6 cm und einem Abstand gleichfalls von max.6 cm herzustellen. Holzlattenzäune sind naturbelassen oder in Brauntönen auszuführen. Auf die Ausbildung eines Sockels sollte verzichtet werden.



### Art. 3 NEBENANLAGEN

#### Hinweis

*Nebenanlagen wie beispielsweise Gartenhäuser, überdachte Freisitze, offene Hallen usw. sind von Bedeutung für das Erscheinungsbild der Hauptgebäude, des gesamten Anwesens, aber auch für den gesamten Grüngürtel um die Altstadt.*

- (1) Gartengerätehäuschen sind in traditioneller Holzständerkonstruktion auszuführen. Ausnahmsweise zugelassen sind auch verzinkte Stahlkonstruktionen von außen mit Holz verkleidet.
- (2) Dachformen für Gartenhäuschen können sein:  
Satteldach oder Zeltdach.  
Dachneigungen von 20 - 35 Grad  
Dachdeckung: Tondachziegel oder Zinkblech

### ABSCHNITT 5 WERBEANLAGEN

#### Art. 1 ANBRINGUNG GRÖSSE PLAKATIERUNG

#### Hinweis

*Werbeanlagen sind Ende des 20. Jahrhunderts ein notwendiger Bestandteil jeder Geschäftstätigkeit. Sie unterliegen in ihrer Gestaltung aber häufig modischen Tendenzen und sollten in einer wertvollen Altstadt dem historischen Stadtbild angepasst werden. Dies gilt insbesondere für serienmäßig hergestellte Firmenwerbung einschließlich registrierter Firmenzeichen. Die Werbeanlagen verschiedener Einrichtungen in einem Gebäude sollten aufeinander abgestimmt werden, ebenso wie Werbeanlagen an benachbarten Gebäuden.*

- (1) Werbeanlagen dürfen den Charakter der Altstadt in Maßstab, Form, Farbe u. Anordnung nicht beeinträchtigen. Sie müssen sich harmonisch in den Straßenraum, die Abfolge der Fassaden und die Gliederung der Gebäudefronten einfügen.
- (2) Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (3) Werbeanlagen sind unzulässig in Vorgärten, an Einfriedungen, Stützmauern und Geländern, an Leitungsmasten, Laternen und Bäumen, in, an und hinter Fenstern und an der Stadtmauer und den dazugehörigen Anlagen. Ferner an historischen Gebäuden, die Einzeldenkmale sind, soweit sie nicht dem historischen Charakter des Gebäudes und den allgemeinen Grundsätzen der Gestaltung des Arbeitsblattes der Denkmalpflege für Werbeanlagen entsprechen. ( siehe Anlage ).
- (4) Werbeanlagen dürfen Gesimse, Erker, Tore, Pfeiler, Inschriften, Gedenktafeln, architektonische Gliederungselemente sowie historische u. künstlerische Details nicht überdecken und in ihrer Wirkung beeinträchtigen.
- (5) Werbeanlagen sind in der Regel horizontal an Gebäuden anzubringen. Sie dürfen dabei folgende Maße nicht überschreiten:
  1. Die Höhe der Werbeanlage darf höchstens 0,55 m, ihre horizontale Abwicklung darf nicht länger sein als 2/3 der Gebäudefront. Bei mehreren Werbeanlagen an einem Gebäude gilt dies für die Gesamtabwicklung aller Anlagen.
  2. Schriften o. Zeichen auf Werbeanlagen dürfen nicht höher sein als 0,40 m. Zeichen können abweichend bis 0,55 m hoch sein, wenn sie nicht breiter als 0,55m sind.
  3. Von den Gebäudeecken u. von Vorsprüngen in der Fassade ist ein seitlicher Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten.



- (6) Für jedes Geschäft ist auf einer Hausfront nur eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen verschiedener Geschäfte in einem Haus müssen aufeinander abgestimmt sein.
- (7) Werbeanlagen sind auch in Form von künstlerisch gestalteten Auslegern u. Aushängeschildern zugelassen. Vorhandene Ausleger sind zu erhalten, wenn sie handwerklich gestaltet u. von kunsthistorischem oder künstlerischem Wert sind.
- (8) Werbeanlagen dürfen nur in der Zone zwischen Sockel u. Unterkante der Fenster im 1. Obergeschoß angebracht werden. Die Brüstungszone des 1. Obergeschosses oder die darunterliegende Gesimszone dürfen im Zusammenhang mit der Werbeanlage nicht verändert oder abweichend von der übrigen Gestaltung des Obergeschosses gestrichen werden oder verkleidet werden.
- (9) Werbeanlagen sollen nur indirekt beleuchtet werden. Blink-, Kletterschrift-, Wechsellichtwerbeanlagen u. Rückstrahlschilder sind unzulässig. In handwerklich gestalteten u. künstlerisch wertvollen Auslegern sind ausnahmsweise Lichtquellen zulässig. Dabei darf nur farblich abgeschwächtes Licht verwendet werden, grelle Farben sind zu vermeiden. Nicht zugelassen sind Werbeanlagen in Leuchtkästen.
- (10) Schriftzüge, Werbesymbole u. Plakate auf Klapp- u. Rolläden sind unzulässig. Auf Markisen können sie in begründeten Einzelfällen zugelassen werden.
- (11) Empfohlen werden Werbeanlagen in Form von Einzelbuchstaben oder die Kombination aus aufgemalten Schriften und Auslegern. Bei Einzelbuchstaben ist eine zurückliegende Innenbeleuchtung möglich.
- (12) Schaukästen und Automaten dürfen nur nach Zustimmung der Stadt angebracht werden. Sie dürfen nicht an exponierter Stelle im Stadtbild befestigt werden. Sie müssen sich in Größe und Gestaltung in das Ortsbild einfügen. Vorzugsweise sind sie in Passagen und Hauseingängen zu plazieren. Die Benutzung auf, in oder über öffentlichen Verkehrsflächen bedarf der gesonderten Zustimmung der Stadt.
- (13) Das Plakatieren an öffentlich einsehbaren Bauteilflächen innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung bedarf bezüglich Dauer, Ort und Art der Zustimmung durch die Stadt. Schaufensterscheiben und deren Hinterflächen dürfen nur bis 10 % ihrer Fläche und nur für Sonderangebote oder Werbeveranstaltungen plakatiert werden. Das Aufstellen von beweglichen Plakatständern ist zeitlich für die Dauer der Öffnungszeiten des jeweiligen Geschäftes begrenzt zulässig, sofern dadurch der Straßen- und vor allem der Gehwegraum nicht beeinträchtigt wird.

## ABSCHNITT 6 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art.1 AUSNAHMEN BEFREIUNGEN

- (1) Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieser Satzung kann die Stadt und ggf. die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt nur gewähren, wenn die Ziele dieser Satzung nicht entgegen stehen.

## Art.2 BEBAUUNGSPLÄNE

- (1) Wird im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung nach deren Inkrafttreten ein Bebauungsplan aufgestellt, so muß er sich an den Zielen dieser Satzung ausrichten. Die in einem solchen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen haben vor dieser Satzung Gültigkeit.

## Art.3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

- (1) Gemäß Art.89 Abs.1 Nr.17 BayBO kann mit Geldbuße bis zu EURO 500000,- belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen einen Tatbestand der Gestaltungssatzung zuwiderhandelt.

## Art.4 INKRAFTTRETEN

- (1) Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mellrichstadt den 10. 09. 1999

