

Satzung der Stadt Memmingen
zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und über die äußere Gestaltung
baulicher Anlagen im Altstadtbereich der Stadt Memmingen
- Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Altstadt -

vom 19.06.2020

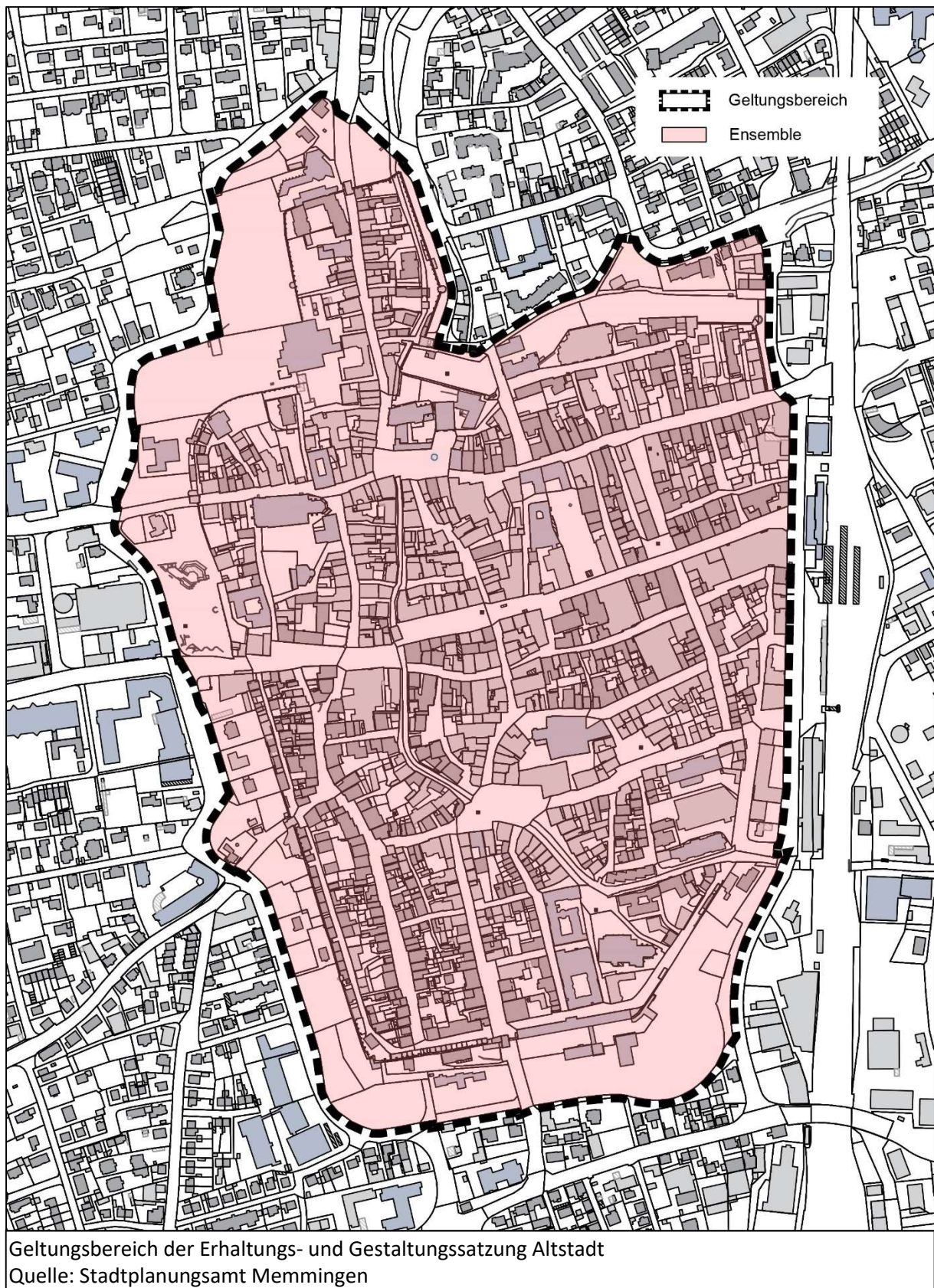
Die Stadt Memmingen erlässt aufgrund des Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist, und des § 172 Abs.1 Nr.1 und Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. Teil I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 G zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage von nationaler Tragweite vom 27.3.2020 (BGBl. Teil I Seite 587) sowie des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist, folgende Satzung:

Gliederung

- Präambel, Lageplan
- § 1 Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich; Erhaltungsziel
- § 2 Genehmigungspflicht; Ausnahmen
- § 3 Grundsätze für die Gestaltung baulicher Anlagen
- § 4 Parzellenstruktur
- § 5 Dachlandschaft
- § 6 Dachaufbauten
- § 7 Fassadengestaltung
- § 8 Farbe
- § 9 Fenster
- § 10 Schaufenster und Schaufenstertüren
- § 11 Türen und Tore
- § 12 Rollläden, Jalousien und Fensterläden
- § 13 Markisen
- § 14 Vordächer
- § 15 Einfriedungen
- § 16 Balkone, Altane und Wintergärten
- § 17 Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Parabolantennen
- § 18 Abweichungen
- § 19 Ordnungswidrigkeiten
- § 20 Inkrafttreten

Präambel

Die Bewahrung und Fortschreibung des Stadtbildes der Altstadt von Memmingen ist ein städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen von hohem Rang und steht im Interesse der Allgemeinheit. Aufgrund der historisch sehr bedeutenden Bausubstanz ist die Memminger Altstadt ein Ensemble nach Art. 1 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz. Jede Veränderung bedarf einer Erlaubnis nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz. Die nachfolgende Satzung beabsichtigt den Erhalt der städtebaulichen Eigenart sowie durch gestalterische Maßnahmen den Erhalt der Einzelgebäude, des Straßen- und Ortsbildes, des Stadtgrundrisses und des Gebäudeensembles der Memminger Altstadt mit ihren unterschiedlichen städtebaulichen Merkmalen. Ziel der Satzung ist der Schutz und die nachhaltige Weiterentwicklung der Altstadt als qualitätvoller Lebensraum.



§ 1 Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich; Erhaltungsziel

- (1) Diese Satzung gilt für den gesamten, innerhalb der Stadtmauern gelegenen, Bereich der Altstadt, einschließlich der feldseitigen Wall- und Grabenanlagen. Die Grenze des Geltungsbereiches wird in einem Lageplan (siehe vor § 1), der Bestandteil dieser Satzung ist, festgelegt.
- (2) Die §§ 3 bis 18 gelten für Sanierungs-, Um- und Neubaumaßnahmen baulicher Anlagen, nicht jedoch für Werbeanlagen, da diese in der Werbeanlagensatzung der Stadt Memmingen geregelt sind.
- (3) Die §§ 3 bis 18 sind nicht anzuwenden, soweit in Bebauungsplänen abweichende Festsetzungen enthalten sind.
- (4) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) wird für den in Abs. 1 bezeichneten Bereich die nachfolgenden Regelungen einer Erhaltungssatzung erlassen.

§ 2 Genehmigungspflicht; Ausnahmen

- (1) Im örtlichen Geltungsbereich der Satzung (§ 1 Abs. 1) bedürfen gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1, 2 BauGB die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung oder der Rückbau baulicher Anlagen der Genehmigung durch die Stadt Memmingen. Dies gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern oder für sonstige Maßnahmen, die sich nicht auf das Erhaltungsziel auswirken können.
- (2) Eine Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Erlaubnispflicht nach anderen Vorschriften bleibt unberührt; insbesondere denkmalschutzrechtliche Bestimmungen bleiben von der Satzung unberührt und können über die Satzung hinausgehende Vorgaben enthalten.
- (3) Der Antrag auf Genehmigung nach § 172 Abs.1 S. 1 BauGB ist bei der Stadt Memmingen zu stellen. Sofern das Vorhaben auch bauaufsichtlich genehmigungs- oder zustimmungspflichtig oder nach dem Denkmalschutzgesetz erlaubnispflichtig ist, ist mit diesem Antrag auch der Antrag gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu stellen.
- (4) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.
- (5) Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 3 Grundsätze für die Gestaltung baulicher Anlagen

- (1) Die Errichtung, die Änderung und die Unterhaltung von baulichen Anlagen hat hinsichtlich des äußeren Erscheinungsbildes so zu erfolgen, dass es sich nach der Form, dem Maßstab, der Gliederung, dem Material und der Farbe am Erscheinungsbild des Altstadt-Ensembles ausrichtet. Es soll auf die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung der umgebenden Bebauung, auf das Straßen- und Platzbild sowie auf das Altstadtgefüge Rücksicht genommen werden.
- (2) Bauliche Anlagen sind nach Maßgabe der folgenden Vorschriften zu gestalten und im Rahmen des Genehmigungs- bzw. Erlaubnisverfahrens in jedem Einzelfall mit der Stadt Memmingen abzustimmen.
- (3) Denkmalschutzrechtliche Bestimmungen bleiben von der Satzung unberührt und können über die Satzung hinausgehende Vorgaben enthalten.

§ 4 Parzellenstruktur

- (1) Zur Erhaltung des historischen Stadtbildes ist bei allen baulichen Maßnahmen hinsichtlich des äußeren Erscheinungsbildes die Kleinteiligkeit bzw. vorhandene Körnung der umgebenden Bauungsstruktur zu berücksichtigen. Auf vorhandene Sichtbezüge ist in besonderem Maße Rücksicht zu nehmen.
- (2) Ersatzbaukörper sind in Länge, Breite und Höhe am historischen Bestand zu orientieren. Die deutliche Abgrenzung der einzelnen Parzellen in der Erscheinung der Fassade ist zu erhalten. Eine Bebauung bislang unbebauter Flächen muss sich in das historische Straßenbild einfügen.

§ 5 Dachlandschaft

- (1) Der einheitliche Gesamteindruck der Dachlandschaft des Denkmalensembles ist in Form und Farbton zu erhalten.
- (2) Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig, die sich hinsichtlich Dachneigung und Firstrichtung in das vorhandene Straßenbild einfügen.
- (3) Die geneigten Dächer sind mit Tonziegel in Biberschwanzdoppeldeckung in naturroter Farbe einzudecken. Engobierte oder glasierte Ziegel sind unzulässig.
- (4) Bestehende Dachrandgestaltungen sind beizubehalten bzw. wiederherzustellen. Bei Neubauten kann die Traufe in Form eines Gesimses, eines Traufkastens oder ohne Profilierung hergestellt werden. Der Ortgang ist mit angeputzten Ziegeln, Zahnleiste oder nur an der Oberseite verblechtem Stirnbrett herzustellen. Ortgangziegel und Ortgangbleche sind nicht zulässig. Die Ortgänge an den Giebeln dürfen höchstens 0,10 m über die Außenwand ragen. Dachüberstände im Traufbereich sind unzulässig.

§ 6 Dachaufbauten

- (1) Als Dachaufbauten sind nur einzelne Schleppgauben zulässig.
Gauben mit Satteldach oder Walmdach sind darüber hinaus zulässig, wenn sie sich in das Orts- und Straßenbild einfügen und mit dem Hauptbau gestalterisch in Einklang stehen.
Die Höhe der Dachgauben darf nicht größer als 1,30 m sein. Die Breite darf im Außenmaß 1,30 m nicht übersteigen. Mehrere Einzelgauben einer Dachseite müssen einen Abstand von mindestens 1,30 m voneinander und von den Dachenden haben. Mehrere Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Gesamtbreite ein Drittel der zugeordneten Trauflänge des Gebäudes nicht überschreitet.
- (2) Für die Eindeckung der Dachgauben gilt § 5 Abs. 3 und Abs. 4 entsprechend.
- (3) Die senkrechten Außenflächen sind gemäß § 7 Abs. 2 zu verputzen oder mit Holz zu verschalen. Der Farbton der senkrechten Außenflächen der Dachgauben ist auf die Fassadenfarbe anzupassen.
- (4) Die Entwässerung der Gauben hat ohne Fallrohr und Dachrinne direkt auf das Hauptdach zu erfolgen. Schneefänge sind nur auf dem Hauptdach zulässig.
- (5) Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind zulässig, soweit sie vom Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

§ 7 Fassadengestaltung

- (1) Elemente der Fassadengliederung und -zierung (Gesimse, Faschen, etc.) sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
- (2) Die Fassaden sind zu verputzen. Die Außenputzarbeiten sind in Glattputz mit maximaler Körnung $\leq 1,5\text{mm}$ auszuführen. Für rückwärtige Fassaden sind darüber hinaus Holzverschalungen zulässig.
- (3) Zugangsstufen dürfen nur als Blockstufen in Naturstein oder Beton in gestockter oder scharrierter Bearbeitung hergestellt werden.
- (4) Sockelbereiche sind flächenbündig und verputzt bis zur Straßenoberkante auszuführen. Verkleidungen der Sockelbereiche sind unzulässig.
- (5) Das Anbringen von Außendämmung im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen ist nur zulässig, wenn sie das vorhandene Fassadenbild nicht stört.

§ 8 Farbe

Die Farbgebung der Fassade ist gemäß den Vorgaben des Denkmalschutzes auszuführen.

§ 9 Fenster

- (1) Es gilt:
 - a) Fenster sind in der Form stehender Rechtecke in einem Verhältnis von Breite zu Höhe bis max. 5:8, mindestens jedoch in quadratischer Form, auszuführen und müssen einen Abstand von mindestens 0,40 m untereinander einhalten. Fensterbänder sind unzulässig.
 - b) In den Giebelbereichen sind die Flächen der Fensteröffnungen kleiner als die der darunter liegenden Geschosse auszubilden und müssen mindestens einen Abstand von 0,50 m zum Ortsgang einhalten.
 - c) Zum öffentlichen Straßenraum sind Brüstungen mit einer Mindesthöhe von 0,50 m auszubilden, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden.
 - d) Vom öffentlichen Straßenraum einsehbare Fenster sind als Holzfenster, deckend gestrichen, einzubauen. Es sind nur in Fensterfarbe lackierte Regenschutzschienen zulässig. Fensterbleche sind ohne Kunststoffanschlüsse zu fertigen.
- (2) Neue Fenster bei Sanierungsmaßnahmen sind in Bezug auf Teilung und Gliederung durch Sprossen am historischen Vorbild zu orientieren.
- (3) Bei Neubauten ist die Maßstäblichkeit der Fenster, die Teilung und die Gliederung durch Sprossen am näheren Umfeld zu orientieren.

§ 10 Schaufenster und Schaufenstertüren

- (1) Der Einbau von Schaufenstern und Schaufenstertüren ist nur im Erdgeschoss zulässig. Über-
eckschaufenster sind nicht zulässig.
- (2) Schaufenster sind in der Form stehender Rechtecke, mindestens jedoch in quadratischer Form auszuführen.
- (3) Mauerpfeiler zwischen Schaufenstern oder zwischen Schaufenstern und einer Tür- oder einer sonstigen Öffnung sowie Eckpfeiler müssen in einer Mindestbreite von 0,40 m ausgeführt werden, sie sind mit dem Außenputz bündig zu setzen.

§ 11 Türen und Tore

- (1) Neue Außentüren und Tore sind aus Holz herzustellen, bei Sanierungsmaßnahmen nach über-
liefertem Vorbild. Glasfüllungen müssen sich der Türfläche deutlich unterordnen. Tore als Me-
tallkonstruktion mit Holzverschalung sind zulässig.
- (2) Übereckeingänge sind nicht zulässig.
- (3) Die Breite der Tore darf in Summe maximal ein Drittel der Gesamtbreite der Fassade einneh-
men.

§ 12 Rollläden, Jalousien und Fensterläden

- (1) Außenliegende Rollläden und Jalousien sind nur zulässig, wenn sie putzbündig und im geöffneten Zustand nicht sichtbar angebracht sind. Aufsatzrollläden sind nicht zulässig. Führungsschienen sind dem Farbton der Fensterrahmen anzupassen.
- (2) Fensterläden sind zu erhalten bzw. gegebenenfalls gleichwertig zu ersetzen.

§ 13 Markisen

- (1) Markisen sind nur über Schaufenstern zulässig und auf deren Breite zu beschränken. Beschriftungen sind unzulässig.
- (2) Markisen müssen in geöffnetem Zustand eine freie Durchgangshöhe von mindestens 2,30 m gewähren und eine max. Ausladung von 3,0 m einhalten.

§ 14 Vordächer

Vordächer sind nur über Schaufenstern und vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Hauseingangstüren zulässig, wenn sie sich in Maßstab, Material, Dacheindeckung und Dachneigung in das Fassadenbild einfügen.

§ 15 Einfriedungen

- (1) Gemauerte Einfriedungen sind gemäß § 6 Abs. 2 zu verputzen. Zur Abdeckung dürfen nur Dachziegel, Naturstein mit matter Oberfläche oder Blech verwendet werden.
- (2) Holzeinfriedungen sind mit senkrecht stehenden Latten und sockellos herzustellen.

§ 16 Balkone, Altane und Wintergärten

Balkone, Altane und Wintergärten sind an den zur öffentlichen Straßenseite orientierten Fassaden unzulässig.

§ 17 Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Parabolantennen und ähnliche Empfangseinrichtungen

Die Errichtung von Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Parabolantennen und ähnlichen Empfangseinrichtungen in der Dachfläche ist zulässig, wenn diese sich in Dachbereichen befinden, die von öffentlichen Straßen und Plätzen, ausgehend von der Augenhöhe eines Fußgängers, nicht einsehbar sind.

§ 18 Abweichungen

Von den Vorschriften der §§ 4 – 17 dieser Satzung können Abweichungen nach Art. 63 BayBO erteilt werden.

§ 19 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs.1 Nr. 4 BauGB handelt, wer im Geltungsbereich dieser Satzung bauliche Anlagen ohne eine nach der Satzung erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.
- (2) Mit Geldbuße bis zu 500.000 EUR kann nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen dieser Satzung dadurch zuwiderhandelt, dass er, ohne dass eine Abweichung nach § 18 erteilt wurde,
 1. die Dachform entgegen § 5 Abs. 2 ausführt
 2. die Dacheindeckung entgegen § 5 Abs. 3 ausführt
 3. die Dachgestaltung an Traufe und Ortgang entgegen § 5 Abs. 4 ausführt
 4. die Dachaufbauten entgegen § 6 Abs. 1-4 ausführt
 5. Dachflächenfenster oder Dacheinschnitte entgegen § 6 Abs. 5 ausführt
 6. die Fassadengestaltung entgegen § 7 Abs. 1 oder Abs. 2 ausführt
 7. Zugangsstufen entgegen § 7 Abs. 3 ausführt
 8. Sockelbereiche entgegen § 7 Abs. 4 ausführt
 9. Außendämmung entgegen § 7 Abs. 5 anbringt
 10. Fenster, Brüstungen oder Fensterbleche entgegen § 9 ausführt
 11. Schaufenster oder Schaufenster Türen entgegen § 10 Abs. 1 oder Abs. 2 ausführt
 12. Mauer- oder Eckpfeiler entgegen § 10 Abs. 3 ausführt
 13. Türen und Tore entgegen § 11 ausführt
 14. Außenliegende Rollläden oder Jalousien entgegen § 12 Abs. 1 ausführt
 15. Gegen die Regelungen zu Fensterläden des § 12 Abs. 2 verstößt
 16. Markisen entgegen § 13 ausführt
 17. Vordächer entgegen § 14 ausführt
 18. Einfriedungen entgegen § 15 Abs. 1 oder Abs. 2 ausführt
 19. Altane, Balkone bzw. Wintergärten entgegen § 16 an einer zur öffentlichen Straßenseite orientierten Fassade anbringt
 20. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Parabolantennen und ähnliche Empfangseinrichtungen entgegen § 17 anbringt

§ 20 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Satzungs- und Verordnungsblatt der Stadt Memmingen in Kraft.

Memmingen,
STADT MEMMINGEN

Manfred Schilder
Oberbürgermeister