

Vergleich: Fsg. SEB 20.03.2024 / STR 31.07.2025

Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Altstadtbereich der Großen Kreisstadt Kitzingen (Gestaltungssatzung)

Auf Grund der Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist, in Verbindung mit Art. 23 Satz 2 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist, erlässt die Große Kreisstadt Kitzingen folgende Satzung:

Präambel

Die Stadt Kitzingen verfügt über eine historisch gewachsene und unverwechselbare Altstadt. Eine große Anzahl an Einzeldenkmälern und ein als Ensemble geschützter Marktplatz im Bereich der Altstadt von Kitzingen bilden den Anlass für den Erlass dieser Satzung. Diese Einzeldenkmäler, aber auch Gebäude mit Denkmaleigenschaften und das insgesamt historisch geprägte Umfeld in der Innenstadt sollen mit dieser Satzung erhalten, gestaltet und bewahrt werden.

§ 1

Ziele der Gestaltungssatzung

Folgende Ziele sind als Grundsatz vorrangig zu beachten:

- Der Gebäudebestand ist zu erhalten und zu pflegen.
- Werden Veränderungen erforderlich, müssen sie sich am Bestand orientieren und sich in die historische Umgebung einfügen.
- Vorhandene Gestaltungsmängel sind im Rahmen von Erneuerungs- oder Umbaumaßnahmen im Sinne dieser Satzung zu beseitigen.

§ 2

Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich

- (1) Der sachliche Geltungsbereich umfasst die genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige
 - Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung sowie den Abbruch und die Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen im Sinne der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
 - Gestaltung der privaten Freiflächen - Stützmauern und Einfriedungen.
 - Abgrenzung der privaten Freiflächen mit Einfriedungen vom öffentlichen Straßenraum.
- (2) Die Grenze des örtlichen Geltungsbereiches ist aus dem als **Anlage 1** beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, ersichtlich.
Der Geltungsbereich wird begrenzt durch
 - den Hindenburgring Nord
 - den Hindenburgring West
 - den Hindenburgring Süd
 - den Main.

Kommentiert [RA1]: Umformuliert: Folgender Passus war in der Fassung vom 20.03.2024 (SEB) enthalten, wurde jedoch gestrichen:

„Ziel ist es jedoch auch, eine innerstädtische Nachverdichtung zu erleichtern und entsprechend gemeinsame Lösungsansätze zu finden. Alle Maßnahmen sind in enger Abstimmung mit dem Bauamt durchzuführen“

Begründung Stabstelle Recht: (Nicht von Rechtsgrundlage Art. 81 Abs. 1 Nr. BayBO umfasst. Busse/Kraus, Art. 81 Rn 93: „Durch die Bezugnahme auf die „Erhaltung und Gestaltung“ des Ortsbildes“ bringt die Regelung den Zweck der Ermächtigung (und damit zugleich auch ihre Grenze) hinreichend deutlich zum Ausdruck. Damit ist klargestellt, dass allein baugestalterische – und nicht auch bausicherheitsrechtliche oder bauplanerische – Aspekte eine Gestaltungssatzung rechtfertigen (vgl. auch Begründung des Gesetzentwurfs, LT.-Drs 13/7008 S.52)

Kommentiert [RA2]: Letzter Absatz in § 3 verschoben, da kein Ziel, sondern Anforderung.

Vergleich: Fsg. SEB 20.03.2024 / STR 31.07.2025

- (3) Höherrangiges Recht -wie Planungs- und Baurecht, Denkmalschutz und andere Bestimmungen- bleibt von dieser Satzung unberührt und geht den Regelungen dieser Satzung vor.

§ 3

Grundsätzliche Anforderungen an bauliche Anlagen

- (1) Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass sie nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe auf den historischen Charakter, die Eigenart und die städtebauliche Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung, des Straßen- oder Platzbildes und des Altstadtgefüges Rücksicht nehmen.
- (2) Bauliche Anlagen und Bauteile von historischem oder kunsthistorischem Wert, die den Charakter des Stadtbildes prägen, sind zu erhalten.
- (3) Alle Maßnahmen sind handwerklich und mit dem entsprechenden Qualitätsmaßstab auszuführen. Dabei sind neue Materialien und Techniken zu fördern, solange diese sich in die Umgebung einfügen.
Neue und nachhaltige Materialien können zum Einsatz kommen.

Kommentiert [RA3]: Neu verortet (von Ziele)

§ 4

Baufluchten und historische Parzellenstruktur

Zur Erhaltung von straßenbildprägenden Baufluchten (ausgenommen: Anpassung bei Fassadenaußendämmung) ist die Stellung der Gebäude, auch bei Neubauten, beizubehalten, sofern nicht durch Neuausrichtung bestehende Missstände behoben werden können. Historisch begründete Parzellenteilungen sind beizubehalten. Gebäude, die über das historische Maß hinausgehen, sind durch Auflösung in Einzelbaukörper und durch Gliederung der Fassade, entsprechend den Proportionen der umgebenden Bebauung, zu gliedern.

§ 5

Dächer

- (1) Grundsätzlich sind historische Dächer dem Bestand der Umgebung entsprechend zu erhalten bzw. auszuführen.
- (2) Als Dachformen für das Hauptdach sind Satteldächer mit mittigem First, Walmdächer und Halbwalmdächer mit einer Dachneigung von min. 40° bis max. 55° zugelassen.
Im Mansardbereich sind auch Mansarddächer mit höherer Dachneigung zulässig.
- (3) Für Anbauten und Nebenanlagen an Hauptgebäuden sind Pultdächer zulässig.
- (4) Der einheitliche, aus der Geschichte überlieferte Gesamteindruck der Dachlandschaft ist in Form und Farbton grundsätzlich zu erhalten.
Die Dächer sind mit Biberschwanzziegeln oder Doppelmuldenfalzziegeln in Rottönen einzudecken. Eine Schiefereindeckung ist im Einzelfall möglich.
Unzulässig sind glänzende Dacheindeckungsmaterialien.
Für erdgeschossige Anbauten und Nebengebäude einschließlich Carports und Garagen ist auch eine Dacheindeckung aus Falzblech (Stehfalz) in entsprechender Metallfarbe (z. B. Kupfer, Zink sowie Echtglas) oder eine Dachbegrünung zulässig.

Kommentiert [RA4]: Fassung vom 20.03.2024 (SEB): „Bestand und der Umgebung“

Eingabe Stabstelle Recht:

Kommentiert [FA5R4]: „Bestand UND Umgebung“ verändert die inhaltliche Bedeutung und umfasst damit zwei Kriterien, welcher es entsprechen muss. Daher wurde das UND wieder gestrichen.

Kommentiert [RA6]: Anstatt Ausnahmsweise → Allg. zulässig

Umformulierung durch Stabstelle Recht

Kommentiert [RA7]: „grundsätzlich“ wird seitens der Fachstelle BLfD an dieser Stelle nicht mitgetragen

Kommentiert [RA8]: Anstatt Ausnahmsweise → im Einzelfall

Einheitliche Formulierung in der Satzung

Kommentiert [FA9R8]: Anstatt Ausnahmsweise, neue Formulierung „im Einzelfall“. Vorschlag durch Verwaltung für eine Einzelfallbewertung und zum besseren Verständnis für die Bürger

Vergleich: Fsg. SEB 20.03.2024 / STR 31.07.2025

Dagegen ist eine Eindeckung mit so genanntem „Wellblech“ bzw. Trapezblech **unzulässig**. Ortsgang und Traufe sind entsprechend dem historischen Bestand mit möglichst knappem Überstand, gemauert oder in Holz profiliert **auszubilden**.

§ 6 Dachaufbauten

- (1) Zulässig je Gebäude ist nur eine Gaubenart. Die Kombination von Zwerchhausgiebel und einer zusätzlichen Gaubenform ist möglich.
Gauben und sonstige Dachaufbauten müssen sich in der Dachfläche deutlich unterordnen und erkennbar geordnet sein.
Zulässig sind Gauben dann, wenn sie untereinander einen Abstand von mindestens zwei Sparrenfeldern, vom First und Ortsgang sowie von den Walmgraten einen Abstand von mindestens 1,00 m und von der Traufe mindestens einen Abstand von drei Ziegelreihen haben.
- (2) Soweit Dachgauben zulässig sind, beträgt die Höhe der Gaubenfenster maximal 80 % in Bezug auf die Fenster des darunterliegenden Fassadengeschosses. Bei einer zweiten Gaubenreihe beträgt die zulässige Höhe maximal 40 % derselben Bezugseinheit. Auf der vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Seite können Gauben entsprechend der Fenstermaße ausgeführt werden.
- (3) **Dachgaubendeckungen** müssen in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen. Die Ausführung mit Ziegel, Schiefer oder Glas ist im Einzelfall möglich. Ihre Dachüberstände sind mit maximal 20 cm auszubilden.
Die senkrechten Außenflächen der Gauben sind zu verputzen, mit Schieferung, senkrechter Bretterung, Glas oder einer **kleingliedrigen Blechverkleidung** zu versehen.
- (4) **Dacheinschnitte** sind ausschließlich bei Gesamtneubauten eines Gebäudes und nur im nicht vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Bereich zulässig.
Ihre Gesamtbreite darf maximal die Hälfte der entsprechenden Trauflänge betragen.
- (5) Dachflächenfenster inklusive Rollladenkästen von bis zu 1,75 m² und mit einer Breite von höchstens 1,20 m sind zulässig. Die maximale Höhe des Rollladenkastens darf 25 cm nicht überschreiten. **Die Dachflächenfenster sind gestalterisch einheitlich und geordnet anzubringen. Eine Aneinanderreihung ist nicht zulässig.**
- (6) Andere Dachaufbauten (z. B. Aufzugsschächte, Klimageräte) sollen den First nicht überragen. Sie sind nur im nicht vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbaren Dachbereich anzubringen und so zu gestalten, dass sie sich in das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes einfügen.
- (7) Freistehende oder an der Außenwand vorstehende Kamine sind nur in nicht öffentlich einsehbaren Bereichen zugelassen.

§ 7 Antennenanlagen

- (1) Parabolantennen, Mobilfunkanlagen und sonstige Anlagen sind so anzubringen, dass sie weder über den Dachfirst hinausragen noch von öffentlicher Verkehrsfläche aus einsehbar sind. Dies gilt ebenfalls für die Verdeckung bzw. Einhausung solcher Anlagen.

Kommentiert [FA10]: SEB sah vor:

„Das ist durch Skizzen vom Bauherren zu belegen. (Vermerk: Soll zeichnerisch als Handreiche dargestellt werden.“

Nach Eingabe durch die Stabstelle Recht ist dieser Passus zu streichen, da sich die einzureichenden Vorlagen nach der BauVorIV richten und dies soweit rechtlich nicht möglich ist.

Kommentiert [RA11]: Abs. 5 wurde mit Abs. 4 zusammengefasst

Kommentiert [RA12]: Zulässigkeit der Gauben wird in § 6 Abs. 1 geklärt.

Passus vom 20.03.2024 (SEB) „Dachgauben dürfen grundsätzlich eingebaut werden“ wurde daher hier gestrichen.

Kommentiert [FA13]: Die Formulierung sollte verständlicher gestaltet werden, dabei ist ein Übertragungsfehler aufgetreten. In der beiliegenden Anlage sind daher verschiedene Möglichkeiten der Abstufung dargestellt. Richtigerweise müsste es 60 % anstatt 40%, wie hier aufgeführt, heißen.

Kommentiert [RA14]: Die Reihenfolge der Absätze wurde verändert um diese inhaltlich aufeinander abzustimmen.

Kommentiert [RA15]: Neu – Eingabe BLfD: kleingliedrige Blechverkleidung. Nicht, dass es zu groß und flächig wird.

Kommentiert [RA16]: Umformuliert für besseres Verständnis. Inhaltlich gleich wie die Empfehlung des SEB

Kommentiert [RA17]: Ergänzung durch BLfD „einheitliche Formate und Anordnung“

Vergleich: Fsg. SEB 20.03.2024 / STR 31.07.2025

- (2) Darüber hinaus sind alle Anlagen nur ohne Werbung zulässig und hinsichtlich der Farbe dem jeweiligen Anbringungsort anzupassen. Die Verkabelung ist im Hausinneren zu führen.

§ 8

Fassaden, Außentreppen

- (1) Vorhandenes Sichtfachwerk muss freigehalten werden. Verputztes oder verkleidetes Fachwerk sollte dann freigelegt werden, wenn es nach Material und Verarbeitung als Sichtfachwerk geeignet ist und die Verkleidung nicht historische Gründe hat.
- (2) Vorhandenes Sichtmauerwerk (z. B. „Klinkerfassade“) sowie Bruchsteinfassaden sind sichtbar zu erhalten.
- (3) Im Übrigen sind die Außenwände zu verputzen. Als Außenputz sind feinstrukturierte gescheibte oder geriebene mineralische Putze in traditioneller Verarbeitung aufzubringen. Körnung und Struktur müssen sich an der historischen Oberfläche orientieren.
Gemusterte, dekorative oder modische Putzarbeiten und sonstige Verkleidungen aller Art sind nicht gestattet.
Andere Verkleidungen sind im Einzelfall möglich, wenn diese in handwerksgerechter Kunst ausgeführt werden und sie sich in die Umgebung einfügen. Sockelverkleidungen sind ausschließlich aus heimischem Naturstein (Sandstein/Muschelkalk - nicht poliert) zulässig.
- (4) Glasbausteine sind grundsätzlich unzulässig.
- (5) Fenstergewände bei massiven Gebäuden sind in Naturstein oder mit Putzfaschen, bei Fachwerkwänden in Holz in einer Breite zwischen 10 - 15 cm auszuführen.
- (6) Fensterbänke sind ausschließlich aus Naturstein, Kupfer- oder Titanzinkblech, nicht aus Kunststoff herzustellen. Bei der Verwendung von Blech ist auf einheitliche Materialität an der Gesamtfassade zu achten (z. B. in Verbindung mit den Fallrohren).
- (7) Außenstufen und -treppen dürfen nur sichtbar in ortstypischem Naturstein oder Beton in gestockter oder scharrierter Bearbeitung hergestellt werden. Andere Ausführungen sind im nicht vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Bereich zulässig.
- (8) Fassadenbegrünungen und Dachflächenbegrünungen sind zulässig. An Denkmälern, Denkmalensembles und städtebauprägenden Gebäuden sind lediglich Begrünungen mit historischen Zierformen wie Ranken mit wildem Wein oder Spalierpflanzungen zulässig. Die Fassaden dürfen dabei keine Schäden erleiden.
- (9) Technische Anlagen, wie z. B. Wärmepumpen (inklusive Aufbauten sowie Verkabelungen/Leitungen), sind nur im nicht vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Bereich zulässig.

Kommentiert [RA18]: Beispiel WDV gestrichen, da Begehrlichkeiten geweckt werden könnten.

Eingabe BLfD

Kommentiert [RA19]: Statt Ausnahmsweise = im Einzelfall für eine bessere objektspezifische Bewertung.

Einheitliche Formulierung in der Satzung

Kommentiert [RA20]: Einwände vom BLfD zu Fensterbänken aus Aluminium, daher „Aluminium“ gestrichen.

Kommentiert [RA21]: Umformulierung sowie weitere Öffnung des Paragraphen. Weitere Materialien im nicht-einsehbaren Bereich möglich.

Kommentiert [RA22]: Umformuliert für besseres Verständnis. Inhaltlich gleich.

Kommentiert [RA23]: Umformuliert. Des Weiteren werden „Ausnahmen“ im § 21 geregelt.

§ 9

Farbe

Die Farbgebung ist auf die Nachbargebäude und auf das Straßenbild abzustimmen. Grelle, glänzende und Volltonfarben sind nicht zulässig.

Vergleich: Fsg. SEB 20.03.2024 / STR 31.07.2025

§ 10 Fenster

- (1) Die Anzahl und die Größe von Wandöffnungen sowie ihre Anordnung sollen sich an dem Vorbild der historischen Fassadengestaltung orientieren.
- (2) Die Fenster sind - außer bei Fachwerken - in der Laibung zurückzusetzen.
- (3) Die Formate der Fensteröffnungen sind in Anlehnung an die überlieferte Bauweise in stehendem Format auszubilden.
Fensterteilungen sind zu erhalten. Bei Neubauten und bei Fenstererneuerungen sind Fenster ab 80 cm lichte Breite konstruktiv zweiflügelig auszuführen, die den Proportionen der Gesamtfassade und überlieferten Maßverhältnissen entsprechen. In Einzelfällen sind einflügelige Fenster mit senkrechten Unterteilungen ab 80 cm lichte Breite, die den Proportionen der Gesamtfassade und überlieferten Maßverhältnissen entsprechen, möglich.
Bei einflügeligen Fenstern bis maximal 1,10 m sind senkrechte Teilungssprossen mit Schlagleiste im Einzelfall möglich. Die Breite der senkrechten Sprosse sollte dabei mindestens 30 mm betragen.
Bei waagerechter Teilung der Fenster ist diese so durchzuführen, dass sich ein harmonisches Gesamtbild ergibt.
- (4) Fensterstöcke, Fensterrahmen und Sprossen sind handwerksgerecht aus Holz herzustellen.
Dünne, aufgeklebte Bänder oder Ziersprossen sowie zwischen den Scheiben liegende Sprossen sind grundsätzlich nicht zulässig. Die so genannte „Wiener Sprosse“ ist zulässig.
- (5) Fensterstock und -flügel sind in hellem Farbton zu streichen.
- (6) Es sind auch Fenster aus Kunststoff zulässig, sofern deren Konstruktion und Aufbau der eines Holzfensters entsprechen (z.B. durch Verwendung schmaler Profile). Kunststofffenster mit Oberflächen in Holzoptik sowie sichtbare Entwässerungsöffnungen sind bei Kunststofffenstern nicht zulässig.
- (7) Als Fensterverglasung ist Klarglas zu verwenden, es sei denn, die Fenster weisen einen historischen Bezug zum Gebäude auf oder besondere Umstände erfordern ein anderes Material (z. B. Behandlungszimmer bei Arztpraxen).

Kommentiert [RA24]: Eingabe BLfD: dies sollte zwingend so erhalten bleiben.

Kommentiert [RA25]: Eingabe BLfD:
„senkrechte Unterteilungen“ zu „konstruktiv zweiflügelig“

Kommentiert [FA26]: Neu. Als Ausnahmeregelung wegen der Formulierung „konstruktiv zweiflügelig“

Kommentiert [RA27]: Ausnahmsweise sind andere Farbtöne zulässig, wenn sie sich in die nähere Umgebung einfügen:

Ausnahme wurde durch Stabstelle Recht gestrichen.

Kommentiert [RA28]: Umformuliert für besseres Verständnis. Inhaltlich gleich.

§ 11 Schaufenster

- (1) Schaufenster stellen auf Grund ihrer Größe ein Sonderelement in der Fassade dar. Die Gestaltung von Schaufenstern ist in Art, Größe, Form, Anordnung und Material auf die architektonische Formensprache der jeweiligen Fassade abzustimmen.
- (2) Schaufensterkonstruktionen sind aus Holz herzustellen.
Im Einzelfall sind auch Konstruktionen aus Metall möglich, wenn diese in Profilierung und Rahmengröße Holzfenstern entsprechen und sich optisch angleichen. Unzulässig sind eloxierte, glänzende Metallprofile.
- (3) Vorhandene Brüstungen sind grundsätzlich zu erhalten.
- (4) Als Verglasung ist ausschließlich Klarglas zu verwenden.

Kommentiert [RA29]: Statt Ausnahmsweise = im Einzelfall für eine bessere objektspezifische Bewertung

Einheitliche Formulierung in der Satzung

Kommentiert [RA30]: „grundsätzlich“ wird seitens der Fachstelle BLfD an dieser Stelle nicht mitgetragen

Vergleich: Fsg. SEB 20.03.2024 / STR 31.07.2025

§ 12

Fensterläden, Rollläden, Jalousien

- (1) Fensterläden sind zu erhalten; sie können auch bei Neubauten gefordert werden, wenn es für das Erscheinungsbild des Gebäudes bzw. das Straßenbild erforderlich bzw. aus der Historie begründet ist.
Fensterläden sind handwerksgerecht mit Holz auszuführen. Falt- und Schiebeläden sind grundsätzlich aus Holz zu errichten. Eine Ausführung aus Metall kann im Einzelfall zulässig sein, wenn sie sich in die Umgebung einfügt.
- (2) Über die Fassade überstehende außenliegende bzw. sichtbare Rollladenkästen sind nicht zulässig. Auf der vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Seite sind sichtbare Rollladenkästen zulässig.
- (3) Die Farbe ist auf das Gesamtkonzept der Fassadengestaltung abzustimmen.

Kommentiert [RA31]: Statt Ausnahmsweise = im Einzelfall für eine bessere objektspezifische Bewertung
Einheitliche Formulierung in der Satzung

Ergänzung durch Stabstelle Recht: Einfügen in Umgebung

handwerksgerecht

§ 13

Markisen und Vordächer

- (1) Unter dem Begriff „Markisen“ werden herkömmlich aufrollbare oder einklappbare, über Fenstern, Türen, Balkonen oder Terrassen angebrachte Sonnendächer aus Stoff verstanden.
Im Einzelnen sind bei der Ausführung von Markisen folgende Bestimmungen zu beachten:
 - Markisen sind nur in der Erdgeschosszone und in beweglicher Ausführung (ein-/ausrollbar) zulässig.
 - Die Markisen sind bei Schaufenstern auf die einzelne Fensterbreite zu beschränken. Die Maßstäblichkeit der Fassade muss erhalten bleiben.
 - Glänzende Materialien und grelle Farben sind unzulässig.
 - Die Farbe der Markise muss auf den Farbton des Gebäudes abgestimmt sein. Werbeaufdrucke sind unzulässig.
 - Im geöffneten Zustand muss die freie Durchgangshöhe mind. 2,50 m, der waagerechte Abstand vom Fahrbahnrand mindestens 0,50 m betragen.
- (2) Freistehende Markisen sind generell unzulässig. Im Bereich der Fußgängerzone sind sie im Einzelfall für gastronomische Betriebe möglich.
- (3) Vordächer zum Schutz von Eingängen, Kellerabgängen und über Schaufenstern sind auf die Fassade abgestimmt zu gestalten.
- (4) Unzulässig sind horizontal auskragende Vordächer in Beton bzw. umlaufende Kragplatten.

Kommentiert [RA32]: Schirme = keine bauliche Anlage und daher nicht im Rahmen der Gestaltungssatzung zu regeln.

Eingabe Stabstelle Recht

Kommentiert [RA33]: Ergänzung durch Stabstelle Recht: „Im Bereich der Fußgängerzone“

Statt Ausnahmsweise = im Einzelfall für eine bessere objektspezifische Bewertung

Einheitliche Formulierung in der Satzung

§ 14

Tore und Außentüren

- (1) Historische Türen sind zu erhalten.
- (2) Tore und Außentüren, die vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbar sind, sind in Holz, Aluminium, oder Stahlkonstruktion auszuführen. Gleiches gilt für Garagentore. Glasfüllungen sind maßstäblich zu gliedern.
In exponierten Lagen (z.B. im Überschwemmungsbereich des Mains) und bei Gebäudeneubauten sind im Einzelfall auch abweichende Konstruktionen möglich.

Kommentiert [RA34]: Statt Ausnahmsweise = im Einzelfall für eine bessere objektspezifische Bewertung

Einheitliche Formulierung in der Satzung

Vergleich: Fsg. SEB 20.03.2024 / STR 31.07.2025

- (3) Für Eingangstüren von Läden und sonstigen Geschäftsbauten kann im Einzelfall eine Metallausführung mit Klarglasfüllung zugelassen werden, wenn diese im Einklang mit den Fensterrahmen bzw. dem Gesamtbild der jeweiligen Fassade steht.

§ 15

Balkone, Brüstungen, Erker

- (1) Balkone und Loggien sind **grundsätzlich** nur im nicht vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Bereich zulässig. Die Öffnungen der Balkon- / Loggienfassade müssen in einem proportionalen Verhältnis zu den übrigen Fenstern stehen.
- (2) Brüstungen zulässiger Balkone und Loggien sowie Sichtschutzblenden dürfen nur ausgeführt werden
- in verputztem Mauerwerk, im Farbton der Außenwand gestrichen,
 - in einfacher Holz- bzw. Stahlkonstruktion mit senkrechten Stäben oder Glaselementen aus Klarglas,
 - in traditioneller handwerklicher Ausführung (geschmiedet).
- Sichtschutzblenden aus Stoff oder Kunststoff sind unzulässig.
- (3) Erker und ähnliche Gebäudevorsprünge stellen eine für die Kitzinger Altstadt untypische Bauform dar und sind daher nur an **Gesamtneubauten** zulässig.

Kommentiert [RA35]: „grundsätzlich“ wird seitens der Fachstelle BLfD an dieser Stelle nicht mitgetragen

Kommentiert [RA36]: Von Ausnahmsweise zur nur noch bei Gesamtneubauten

Eingabe Stabstelle Recht

§ 16

Wintergärten

- (1) Die Errichtung von Wintergärten sowie Glasanbauten ist **im Einzelfall** zulässig, wenn sie sich im Maßstab den Hauptgebäuden unterordnen und vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind.
- (2) Die Ausführung darf nur mit echtem Klar- bzw. Sicherheitsglas erfolgen.

Kommentiert [RA37]: Ergänzung durch Stabstelle Recht

§ 17

Solaranlagen

- (1) Die Errichtung von Solaranlagen (Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen) im Geltungsbereich der **Anlage 2** ist genehmigungspflichtig. Die Grenzen des örtlichen Geltungsbereichs und die Einteilung in verschiedene Zonen sind aus dem als **Anlage 2** beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, ersichtlich. Folgende Unterscheidungen sind vorgenommen worden:
- Zone 1: allgemeiner Geltungsbereich Altstadt
 - Zone 2: Kernzone
 - Zone 3: Stadtansicht (Bereich, der aus der Ansicht vom Main bzw. dem gegenüberliegenden Ufer einzusehen ist)
 - Zone 4: besonders prägende Gebäude
- (2) **Es gelten folgende allgemeine Anforderungen an die Errichtung von Solaranlagen im Geltungsbereich der Altstadt (Zone 1):**
- sie muss sich der eingedeckten Dachfläche unterordnen, insbesondere darf die Dachform nicht durch die Solaranlage geändert werden; die Anbringung hat so zu erfolgen, dass das Dach in seiner Kontur noch deutlich ablesbar ist.

Kommentiert [RA38]: Formulierung in Satzung integriert, anstatt als Anlage.

Klare prüfbare Formulierung sind für Bauamt und Bauherren einfacher umzusetzen. Führt zu keinen Widersprüchen, gleichzeitig ist eine Anbringung unter gestalterischen Aspekten möglich.

Anregung von Stabstelle Recht + RUF + BLfD

Vergleich: Fsg. SEB 20.03.2024 / STR 31.07.2025

- sie ist nahe an der Dachhaut flach aufzusetzen und dachflächenparallel anzubringen
 - sie ist möglichst flächenhaft, in einem geschlossenen Rechteck je Dachfläche und einheitlicher Anordnung anzubringen
 - von First und Dachkanten ist ein Abstand von mind. 2 Ziegelreihen einzuhalten, jedoch mind. 0,6 m
 - Rahmen und Module sind matt und monochrom auszuführen
 - nicht spiegelnde, farb- und materialgerechte Kollektoren können in die Dachhaut integriert werden, z. B. als Solarziegel oder Solarschieferplatten
 - Photovoltaikanlagen mit monokristallinen dunklen Modulen sind ohne glänzende Randeinfassung und Unterkonstruktion (full black) und ohne herausstehende Leisten anzubringen.
- (3) Im Bereich der Zone 2 (Kernzone, in der **Anlage 2** gelb dargestellt) sind darüber hinaus auf den öffentlich einsehbaren Dachflächen des kartierten Straßen- und Platzraums nur Solaranlagen zulässig, deren nicht spiegelnde, farb- und materialgerechte Module an die Ziegelfarbe des Daches angepasst sind. Dies gilt auch für Solarziegel, Folie und Vergleichbares wie Solarschieferplatten.
Für nicht vom öffentlichen Bereich einsehbare Dachflächen gelten in der Kernzone die Maßgaben nach Absatz 2 (entsprechend Zone 1).
- (4) Im Bereich der Zone 3 – der Stadtansicht – sowie auf besonders prägenden Gebäuden der Zone 4 sind Solaranlagen unzulässig.
- (5) Solaranlagen auf Baudenkmälern sind stets in ihrer Einzelfunktion zu betrachten und zu bewerten und bedürfen einer Genehmigung nach dem BayDSchG. Eine Einzelabstimmung (ggf. mit Bemusterung) mit den Denkmalschutzbehörden ist im Rahmen des denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisanspruchs erforderlich.
- (6) Der Antrag auf Genehmigung einer Solaranlage muss den rechtlichen Vorgaben der BayBO entsprechen (u. a. Anforderungen an Bauantrag Art. 64 BayBO) und ist schriftlich einzureichen. Die geplanten Anlagen sind in entsprechenden Plänen unter besonderer Berücksichtigung des Brandschutzes darzustellen. Die Anbringung eines Notschaltknopfes soll in Abstimmung mit der Feuerwehr ebenfalls in den Plänen dargestellt werden.

§ 18 Einfriedungen

- (1) Gemauerte Einfriedungen sind zu verputzen bzw. in heimischem Naturstein auszuführen. Zur Abdeckung dürfen nur Dachziegel, Naturstein, eine einheitliche Blecheindeckung (Stehfalz) oder ein Putzabschluss verwendet werden.
- (2) Als Einfriedung sind auch handwerklich gefertigte Metallzäune aus senkrechten Stäben, wahlweise mit Sockel (Mindesthöhe 30 cm), zulässig.

Vergleich: Fsg. SEB 20.03.2024 / STR 31.07.2025

§ 19

Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

- (1) Das Anlegen von Schottergärten oder Ähnlichem ist verboten.
- (2) Gärten und Höfe sind grundsätzlich von untergeordneten baulichen Nebenanlagen freizuhalten und vorwiegend gärtnerisch zu gestalten. In solchen Bereichen, die vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind, können Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen werden.
- (3) Vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbare Stellplätze und sonstige Flächen sind mit Naturstein oder Betonstein, jedoch kein Verbundpflaster, zu belegen. Bei Verwendung von Betonstein ist eine Natursteinoptik zu bevorzugen. Ausgenommen davon sind öffentliche Verkehrsflächen; hier kann die Befestigung auch mit anderen Materialien erfolgen, wenn technische oder städtebauliche Belange dies erfordern, z. B. bei Fahrbahnen oder Geh- und Platzflächen.

Kommentiert [RA39]: Modernisierungsgesetz – Gestaltung von Grünflächen nicht mehr möglich in Ortssatzungen!

Kommentiert [RA40]: Änderungsgrund: Modernisierungsgesetz

§ 20

Sonderbereich „Hindenburgring Nord“

Zwecks Freihaltung des historischen Stadtgrabens entlang des „Hindenburgring Nord“ von Bebauung gelten in einem Teilbereich des „Hindenburgring Nord“, der im Lageplan rot gekennzeichnet ist, zusätzlich die nachfolgend aufgeführten Regelungen. Sie betreffen den Bereich zwischen „Hindenburgring Nord“, „Grabenschütt“, „Alte Poststraße“ und der Flurnummer 216.

Kommentiert [RA41]: Umformuliert für besseres Verständnis. Inhaltlich gleich.

- (1) Stadtmauerflucht
Die vorhandene (nordwestliche) Flucht der Haupt- und Nebengebäude ist im Geltungsbereich des Sonderbereichs grundsätzlich unverändert zu erhalten.
- (2) Anbauten
Anbauten dürfen max. 1/3 der zugehörigen Hauslänge erreichen. Ein Hervortreten vor die Hausflucht ist bis max. 3,0 m zulässig (1/2 Turmtiefe), die Anbauten dürfen nur eingeschossig sein. Die Wandhöhe darf max. 3 m – gemessen zwischen bestehender Geländeoberkante und Schnittpunkt mit der Dachhaut – betragen.
- (3) Dächer von Anbauten
Die Anbauten müssen mit geeigneten Dachformen (z. B. Pultdach) und max. 20° Dachneigung an das dazugehörige Hauptgebäude angeschlossen werden. Im Übrigen gelten die Vorschriften dieser Satzung zu Dacheindeckungen.
- (4) Außenmaterial und -farbe von Anbauten
Die Konstruktion der Anbauten ist aus Holz bzw. in Fachwerkkonstruktionen zu erstellen. Gemauerte oder betonierte Teile u. ä. sind unzulässig. Geschlossene Wände sind unzulässig, ebenso wie die Verwendung fester Baustoffe (z. B. Mauerziegel, Bruchsteine, Beton usw.).
Möglich sind senkrechte Holzverkleidungen in Naturton sowie offene oder klar verglaste Öffnungen in Fachwerkkonstruktionen.
- (5) Gartenflächen, Begrünung
Die Gartenflächen zwischen der bestehenden Bauflucht und dem „Hindenburgring Nord“ sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dürfen nicht bebaut werden. Das Anlegen von Schottergärten oder Ähnlichem ist verboten.

Kommentiert [RA42]: Änderungsgrund: Modernisierungsgesetz

Vergleich: Fsg. SEB 20.03.2024 / STR 31.07.2025

(6) Gerätehütten

Je Grundstück ist eine Gerätehütte aus Holz in Naturfarbton mit einer überdachten Grundfläche von max. 6 m² zulässig.

Die Gerätehütten sind möglichst entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenzen aufzustellen. Der Abstand zum „Hindenburgring Nord“ – gemessen ab Fahrbahnrand – muss mind. 10 m betragen.

Die straßenzugewandten Seiten sind einzugrünen (z. B. mit Selbstklimmern, Strauchreihen).

(7) Zufahrten, Garagen, Stellplätze und Carports

Zufahrten vom / zum „Hindenburgring Nord“ sind nicht zulässig.

Ebenso dürfen auf den Grundstücken im Sonderbereich keine Garagen, Stellplätze oder Carports errichtet werden. Die garten- und parkähnliche Ausprägung des Bereichs ist vorrangig zu erhalten.

§ 21

Abweichungen

- (1) Von den Bestimmungen dieser Satzungen können nach den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen zugelassen werden. Diese sind schriftlich zu beantragen und zu begründen.
- (2) Für die in dieser Satzung dargestellten Einzelfälle ist ebenfalls vor Ausführung ein schriftlicher, begründeter Antrag zu stellen.

§ 22

Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung kann mit Geldbuße bis zu 500.000 € belegt werden, wer einem Gebot oder Verbot dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 23

Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Altstadtbereich der Großen Kreisstadt Kitzingen vom 08.01.2015 außer Kraft.

STADT KITZINGEN
Kitzingen,

Güntner
Oberbürgermeister

Kommentiert [RA43]: Überarbeitung durch Stabstelle Recht

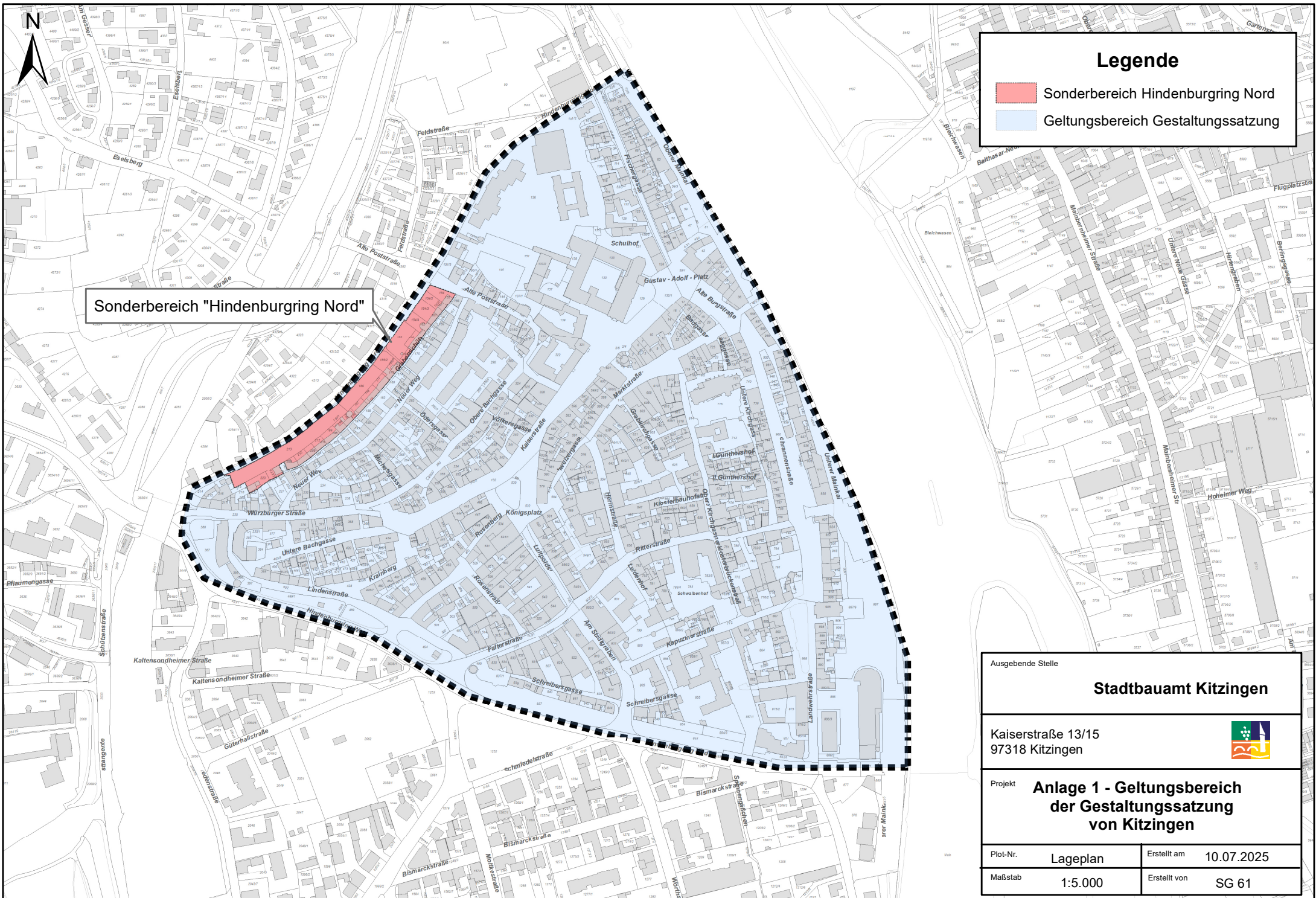
Kommentiert [FA44R43]: Formulierung SEB:

(1) Von den Vorschriften dieser Satzung können Befreiungen erteilt werden, wenn

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern,
 2. städtebauliche Gründe die Abweichung von den Vorschriften verlangen oder
 3. das Festhalten an den Vorschriften dieser Satzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte für den Bauherrn führen würde.
- Die Befreiung ist vom Antragsteller schriftlich zu begründen.

(2) Sind Ausnahmen nach dieser Satzung möglich, sind diese ebenfalls vom Antragsteller schriftlich zu begründen. Grundlage für die erforderliche Begründung ist Art. 63 Abs. 2 BayBO. Gleiches gilt für die Abweichung von Soll-Vorschriften.

(3) Anträge über Abweichungen von der Gestaltungssatzung sind dem Bau- und Umweltausschuss vorzulegen.



Legende

Sonderbereich Hindenburging Nord

Geltungsbereich Gestaltungssatzung

Ausgebende Stelle

Stadtbauamt Kitzingen

Kaiserstraße 13/15
97318 Kitzingen



Projekt

**Anlage 1 - Geltungsbereich
der Gestaltungssatzung
von Kitzingen**

Plot-Nr.

Lageplan

Erstellt am

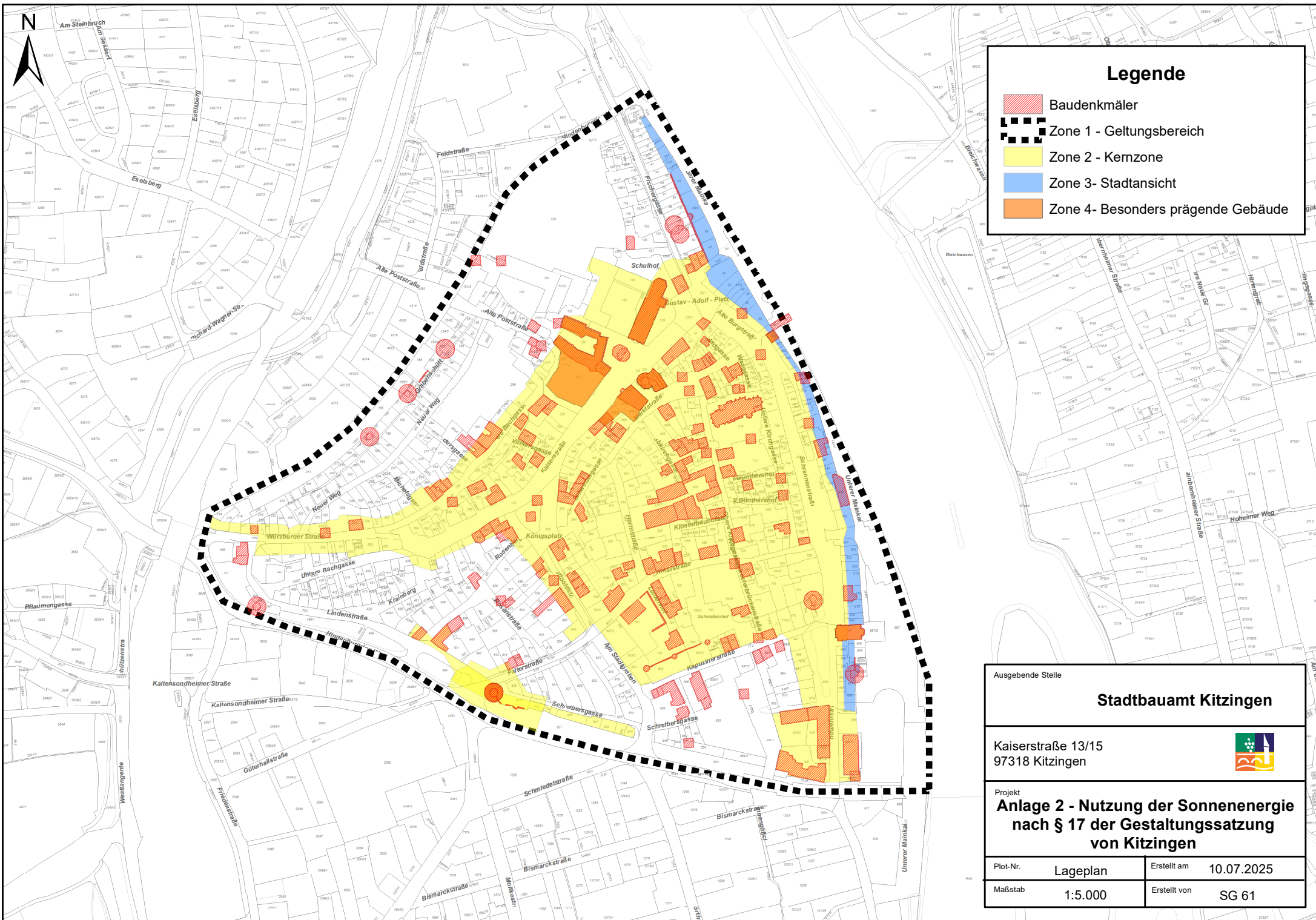
10.07.2025

Maßstab

1:5.000

Erstellt von

SG 61



Legende

-  Baudenkmäler
-  Zone 1 - Geltungsbereich
-  Zone 2 - Kernzone
-  Zone 3- Stadtansicht
-  Zone 4- Besonders prägende Gebäude

Ausgebende Stelle		Stadtbauamt Kitzingen	
Kaiserstraße 13/15 97318 Kitzingen			
Projekt Anlage 2 - Nutzung der Sonnenenergie nach § 17 der Gestaltungssatzung von Kitzingen			
Plot-Nr.	Lageplan	Erstellt am	10.07.2025
Maßstab	1:5.000	Erstellt von	SG 61

