

# Gestaltungssatzung der Gemeinde Wiesenbronn



„Altort Wiesenbronn“

# **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Präambel**
- 2. Geltungsbereich**
  - 2. 1. Räumlicher Geltungsbereich**
  - 2. 2. Sachlicher Geltungsbereich**
- 3. Festsetzungen**
  - 3. 1. Baukörper**
  - 3. 2. Dachlandschaft**
    - 1 Dachform und Neigung**
    - 2 Dachränder**
    - 3 Kniestock**
    - 4 Dacheindeckung**
    - 5 Dachgauben**
    - 6 Dachliegefenster**
    - 7 Dachrinnen**
    - 8 Dachaufbauten**
  - 3. 3. Fassaden**
    - 1 Gesamtbild**
    - 2 Farbe, Material**
    - 3 Wärmedämmung**
    - 4 Gliederung**
  - 3. 4. Wandöffnungen**
    - 1 Allgemeines**
    - 2 Fenster**
    - 3 Fenster- und Türumrahmungen Holz und Naturstein**
    - 4 Haustüren**
    - 5 Nebeneingangstüren**
    - 6 Tore / Garagentore**
    - 7 Schaufenster**
  - 3. 5. Sonnenschutz / Wetterschutz**
    - 1 Rollos und Jalousien**
    - 2 Fensterläden**
    - 3 Vordächer**

- 4 Markisen
- 3. 6. Einfriedungen
  - 1 Allgemeines
  - 2 Türe und Tore
  - 3 Mauern
  - 4 Zäune
- 3. 7. Balkone, Außentreppen und Vorbauten
  - 1 Balkone
  - 2 Freitreppen
  - 3 Geländer
- 3. 8. Solar-/Photovoltaikflächen
  - 1 Solaranlagen zur Heizungsunterstützung
  - 2 Solaranlagen zur Gewinnung von Strom
  - 3 Solaranlagen zur Gewinnung von Eigenstrom
- 3. 9. Werbeanlagen
  - 1 Lage
  - 2 Gestaltung, Größe, Material
  - 3 Beleuchtung
- 3. 10. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke
  - 1 Hofflächen
  - 2 Grünflächen
- 4. Sonstige Vorschriften und Bestimmungen
  - 4. 1. Bestandsschutz
  - 4. 2. Denkmalschutz
  - 4. 3. Bebauungspläne
- 5. Abweichungen
- 6. Ordnungswidrigkeiten
- 7. Inkrafttreten

## **Anhang Plan mit Geltungsbereich**

## **1. Präambel**

Zum Schutz des Ortsbildes und zur Lenkung der Ortsentwicklung, insbesondere der städtebaulichen und baulichen Gestaltung, erlässt die Gemeinde Wiesenbronn für den vorgesehenen räumlichen Geltungsbereich auf Grund von Art. 81 Bayerischer Bauordnung (BayBO) und in Abstimmung mit der Regierung von Unterfranken, dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege und dem Landratsamt Kitzingen folgende Gestaltungssatzung. Die

städtebaulichen und baulichen Qualitäten sollen erhalten werden, gleichzeitig soll aber auch neue Architektur möglich sein, deren Formensprache sich jedoch in die gewachsene Struktur des Ortes einfügen muss. Unproportionale Gebäude, unpassende Um- und/oder Anbauten sollen ersetzt und in Zukunft vermieden werden.

## **2. Geltungsbereich**

### **2. 1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für diese Gestaltungssatzung umfasst das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet "Altort Wiesenbronn". Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in dem beiliegenden Plan (siehe Anhang) eingetragen; dieser ist Bestandteil der Satzung.

### **2. 2. Sachlicher Geltungsbereich**

Der sachliche Geltungsbereich umfasst sowohl genehmigungspflichtige (Art. 55 BayBO), als auch verfahrensfreie (Art. 57 BayBO) und anzeigepflichtige Maßnahmen. Die Satzung gilt also für die Errichtung, Änderung, Instandsetzung (Sanierung) und die Beseitigung von baulichen Anlagen oder Teilen davon. Sie gilt aber auch für die Gestaltung von privaten Freiflächen, Einfriedungen und Stützmauern. Bei Einzeldenkmälern oder Objekten in Denkmalnähe ist die Erteilung der Erlaubnis nach Denkmalschutzgesetz erforderlich.

### **3. Festsetzungen**

#### **3. 1. Baukörper**

Die für den Altort typischen Raumkanten müssen erhalten werden. Bei neuen Baukörpern müssen die Raumkanten aufgenommen werden. Die meisten Raumkanten sind an der Straßenkante. Anbauten und Nebengebäude müssen sich grundsätzlich dem Hauptbau unterordnen. Dies bedeutet, dass ihr First mind. 50cm unterhalb der Firstline des Hauptbaus liegen muss. Ausnahme ist eine Hangbebauung. Hier hat mit dem Sanierungsbeauftragten eine Abstimmung zu erfolgen. Nachträgliche Anfügungen wie Balkone, Loggien, Wintergärten usw. sind nur im rückwärtigen Teil zulässig. Die natürliche Geländehöhe darf nicht verändert werden. Die Höhe der Sockel ist bei Neubauten dem Bestand anzupassen.

#### **3. 2. Dachlandschaft**

##### **1 Dachform und Neigung**

Die Hauptgebäude sind mit einem steilen Satteldach mit mittigem First und einer Neigung von 45-60° auszubilden. Historische Dachformen wie Halbwalmdach, Mansarddach usw. sind zu erhalten. Anbauten am Hauptgebäude müssen sich an die Dachgestaltung anpassen. Nebengebäude sind ebenfalls mit einem Satteldach in der Neigung 40-60° auszubilden. Bis zu einer Gebäudebreite von max. 7,00 m ist auch ein Pultdach mit einer Dachneigung von 20-30° zulässig. Neue Flachdächer sind nicht zulässig. Bestehende Flachdächer dürfen als Terrasse oder Freisitz umgenutzt werden.

##### **2 Dachränder**

Der Dachüberstand sämtlicher Dächer darf am Ortsgang maximal 25 cm und an der Traufe maximal 35 cm ohne Dachrinne betragen.

### **3 Kniestock**

Vorhandene Gebäude dürfen bei nachträglichem Dachausbau einen Kniestock von 20 cm Höhe erhalten bei Neubauten ist dieser auf max. 40 cm Höhe festgelegt. Der Kniestock wird wie folgt berechnet: gemessen wird von der Obergeschosdecke Oberkante Fertigfußboden bis zur Unterkante Sparren an der Unterseite.

### **4 Dacheindeckung**

Dachflächen und Dachaufbauten sind mit kleinformatischen, nicht glänzenden, roten bis rotbraunen Tonziegeln (Falz-, Pfannen- oder Biberschwanzziegeln) einzudecken. Andere Farben und Materialien wie Kunststoff, Faserzement, usw. sind nicht zulässig. Glasierte Ziegel sind ausgeschlossen. Zulässig sind jedoch matt engobierte Tonziegel. Historische Schiefereindeckung ist zu erhalten. Eingetragene Denkmäler müssen mit naturroten kleinformatischen Tondachziegel oder Naturschiefer, je nach Bestand, eingedeckt werden.

### **5 Dachgauben**

Als Dachgauben sind Schlepp-, Walmdach- und stehende Satteldachgauben bei Dachneigungen größer als 40° zulässig. Durchgehende Gauben sind nur in Absprache mit dem Sanierungsbeauftragten und dem Landratsamt zulässig. Pro Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig. Gauben müssen deutlich gegenüber der traufseitigen Gebäudewand zurückversetzt sein. Sie müssen vom Ortgang mindestens 1,25 m entfernt und untereinander mindestens eine Gaubenbreite Abstand aufweisen. Fensteröffnungen in Dachgauben sind als stehendes Format auszuführen. Die Fenster der Gauben müssen mindestens 10% in Höhe und Breite kleiner sein als die Fenster der darunterliegenden Fassadenflächen. Bei der Anordnung der Gauben ist auf die Fensterachsen der Fassade Bezug zu nehmen.

## **6 Dachliegefenster**

Dachflächenfenster (Dachliegefenster) und Dacheinschnitte sind im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung genehmigungspflichtig. Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie so angebracht werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind und eine maximale Größe von 50/80 cm (Breite x Höhe) haben.

An den Dachflächen zum Straßenraum sind Dachflächenfenster und Dacheinschnitte generell untersagt.

Auf Baudenkmälern ist die Anbringung nur mit Genehmigung der unteren Denkmalbehörde zulässig. Bei nicht historischen oder ortsbildprägenden Gebäuden mit einer Dachneigung kleiner als 40° können ausnahmsweise und nur in Abstimmung mit dem Sanierungsbeauftragten der Gemeinde Wiesenbronn und dem Landratsamt größere Dachliegefenster zugelassen werden, so weit diese wiederum nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar und deutlich unterhalb des Firstbereiches sind.

## **7 Dachrinnen**

Dachrinnen, Verwahrungen, Fallrohre und Kehlen sind mit Kupfer, Zink oder Titanzink handwerklich auszuführen. Kunststoffrohre und Rinnen sind nicht erlaubt.

## **8 Dachaufbauten**

Dachaufbauten wie Kamine, Dachantennen und Satellitenanlagen müssen sich hinsichtlich Größe, Art, dem Ort der Anbringung und dem verwendeten Material einfügen. Kamine sollten am First oder in Firstnähe aus dem Dach stoßen. Verkleidungen aus Kunststoff sind untersagt. Kaminköpfe sind verputzt oder in Sichtmauerwerk auszuführen. Eine Kaminkopfverblechung ist in Ausnahmefällen und in Absprache mit dem Sanierungsplaner möglich. Dachantennen und Satellitenempfangsanlagen dürfen nur so angebracht werden, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind und das Fassaden- und Straßenbild nicht beeinträchtigen. Diese müssen sich farblich an die Dachfläche oder die Fassadenfläche anpassen. Bei giebelständigen Gebäuden ist ein Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenseite einzuhalten. Bei traufständigen Gebäuden ist ein Mindestabstand von 2,00 m als Abstand zur Fassade einzuhalten.

### **3. Fassaden**

#### **1 Gesamtbild**

Die Gesamtfassade des Gebäudes muss eine einheitliche architektonische Gesamtgestaltung aufweisen. Massive Natursteinsockel sind zu erhalten und dürfen nicht verputzt oder verkleidet werden. Geschosse müssen klare Bezüge zueinander aufweisen.

#### **2 Farbe, Material**

Die farbliche Gestaltung der Fassade ist auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Holzverkleidungen, vorzugsweise in Form von Lamellen zur Betonung einzelner Bauteile oder Nebengebäude, sind zulässig. Sichtbare Verkleidungen aus Faserzementplatten, Kunststoff, Aluminium, Glaspaneelen, Keramik oder hochglänzenden Materialien sind untersagt. Die farbliche Gestaltung ist jedoch grundsätzlich mit dem Sanierungsbeauftragten abzustimmen und genehmigen zu lassen. Die Beratung durch den Sanierungsbeauftragten ist kostenlos.

#### **3 Wärmedämmung**

Dämmputzarten und Wärmedämmung auf der Außenfassade sind nur zulässig, wenn Fenster- und Türleibungen bzw. Gewände nicht beeinträchtigt werden. Ansonsten ist eine Innendämmung anzustreben.

#### **4 Gliederung**

Veränderungen oder Freilegungen von Fachwerk dürfen nur durchgeführt werden, wenn dies historisch begründet ist und dadurch kein Nachteil für das gesamte Erscheinungsbild der Fassade entsteht. Bei Einzeldenkmälern muss die untere Denkmalbehörde zustimmen. Gliederungselemente ohne Bezug zur Konstruktion sind nicht erlaubt (z.B. Fachwerkattrappen, Zierputze usw.), Vor- und Rücksprünge sind nur für Gesimse, Tür-, Fenster- und Torgewände zulässig. Historische Wandauskragungen müssen erhalten bleiben.



### **3. 4. Wandöffnungen**

#### **1 Allgemeines**

Fenster und Türen müssen in Größe und Format zu einer ruhigen, rhythmischen Fassadengestaltung führen. Der Anteil der Wandfläche muss gegenüber der Fensterfläche überwiegen. Die Zusammenfassung von Öffnungen zu Fensterbändern ist nicht erlaubt. Fensterachsen zwischen den Geschossen sind zu beachten.

#### **2 Fenster**

Fensterrahmen und Flügel sind aus Holz und dabei vorzugsweise in europäischem Massivholz anzufertigen. Fenster bis 0,80 m Breite (Rohbaumaß) können einflügelig und mit nur einer senkrechten Sprossenteilung gefertigt werden. Bei größerer Breite müssen die Fenster mindestens zweiflügelig ausgeführt werden. Waagerechte Sprossen sind gestattet. Fensteröffnungen müssen im Einzelfall stets ein stehendes Rechteck mit den Seitenverhältnissen von Breite zur Höhe von 2 : 3 bis 4 : 5 bilden. Sprossen müssen von außen deutlich sichtbar die Glasfläche unterteilen (konstruktive Sprossen); vorgeblendete und eingeklebte Sprossen sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Glasteilende Sprossen waagrecht und senkrecht dürfen nicht breiter als 45 mm sein. Bei einem mehrflügeligen Fenster darf der Stulp (Überschlag) einschließlich Fensterrahmen nicht breiter sein als max. 100 mm. Die Fenster dürfen naturbelassen, hell oder gebrochen weiß gestaltet werden. Als Verglasung muss Klarglas verwendet werden, es sei denn, eine andere Verglasung ist am Gebäude historisch nachweisbar. Glasbausteine sind nicht zulässig. Fenster in Einzeldenkmälern sind zusätzlich noch mit einem Wetterschenkel aus Holz auszuführen.

#### **3 Fenster- und Türumrahmungen Holz und Naturstein**

Fenster- und Türgewände sind bei historischen Gebäuden in Naturstein, bei Fachwerkwänden in Holz auszuführen. Vorhandene Gewände sind zu erhalten oder gegen neue gleichwertige zu ersetzen. Putz oder Malerfaschen dürfen 0,12-0,15 m breit sein, Fensterbänke dürfen aus Naturstein in einer Mindestdicke von 0,05 m oder aus Metall erstellt werden. Kunststoffe sind nicht zugelassen.

### **3 Haustüren**

Hauseingangstüren, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, müssen in geschlossener Holzkonstruktion ausgeführt werden. Oberlichter und Lichtausschnitte sind zulässig. Soweit sie von besonderem geschichtlichem Wert sind, müssen Türen erhalten werden. Die farbliche Gestaltung sollte sich von den Fenstern und der Fassade unterscheiden.

### **4 Nebeneingangstüren**

Nebeneingangstüren, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, müssen in geschlossener Holzkonstruktion ausgeführt werden. Farblich sollen sie der Fassade angepasst werden.

### **5 Tore / Garagentore**

Toranlagen und Garagentore in Fassaden, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, müssen in geschlossener Holzkonstruktion oder als Stahltragkonstruktionen mit Holzverkleidung ausgeführt werden. Handwerklich gefertigte Metalltore, die einen Einblick in den Innenhof gewähren (unten geschlossen oben z.B. Gitterstäbe), sind ebenfalls zulässig.

### **6 Schaufenster**

Schaufenster dürfen nur im Erdgeschoss eingebaut werden. Sie dürfen größer als die Fenster im Obergeschoss, jedoch max. 2,00 x 2,00 m groß sein. Mehrere Schaufenster nebeneinander müssen mit 0,30 m breiten Pfeilern voneinander getrennt sein, so dass eine zusammenhängende Fassade gewahrt wird. Bestehende Schaufenster, die dieser Vorgabe nicht entsprechen, müssen im Zuge von Baumaßnahmen an der Fassade zurückgebaut werden. Bezüglich Material und Farbgebung gelten die vorgenannten Bestimmungen für Fenster.

### **3. 5. Sonnenschutz / Wetterschutz**

#### **1 Rollos und Jalousien**

Verdeckt angebrachte Rollos oder Jalousien sind bei Neubauten zulässig. Bei Bestandsgebäuden sind ebenfalls verdeckt angebrachte Rollos oder Jalousien zulässig. Hier ist jedoch zwingend darauf zu achten, dass die Fensteröffnungen nicht kleiner werden. Eine Fensterrahmendraufdoppelung ist nicht zulässig. Die geplante Maßnahme ist mit dem Stadtplaner abzustimmen und muss vom Gemeinderat genehmigt werden.

#### **2 Fensterläden**

An Denkmälern und ortsbildprägenden Gebäuden dürfen nur Klappläden aus Holz verwendet werden. An allen anderen Gebäuden sind Fensterläden als Schiebe- oder Klappläden zulässig. Fensterläden aus Kunststoff sind nicht zulässig.

#### **3 Vordächer**

Vor- und Kragdächer zum Schutz von Eingangstüren müssen als einfaches Pultdach gestaltet sein. Horizontale Dachformen sind nicht zulässig. Vordächer aus Kunststoff sind verboten. Bei Holzkonstruktionen ist auf eine filigrane Ausführung zu achten.

#### **4 Markisen**

Markisen sind in Größe und Form entsprechend der Schaufenster-, Tür- und Fenstergliederung zu unterteilen. Sie dürfen die Breite der Fenster nicht überschreiten. Historische Fassadenelemente (Gesimse, Fenstergewände usw.) dürfen nicht verdeckt werden. Die Farbe ist auf die Fassadenfarbe abzustimmen. Feststehende Markisen oder Sonnenschutzanlagen dürfen max. 1,00 m auskragen. Werbung auf den Markisen ist nicht zulässig.

### **3. 6. Einfriedungen**

#### **1 Allgemeines**

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind gestalterisch aufeinander abzustimmen und nur dort zulässig, wo es der historische Stadtgrundriss erlaubt. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Die Gestaltung und Ausführung ist grundsätzlich mit dem beauftragten Stadtplaner abzustimmen.

#### **2 Türe und Tore**

Toranlagen und Eingangspforten, die vom öffentlichen Raum einsehbar sind müssen als handwerkliche Konstruktion in Holz, Metall oder einer Kombination aus beiden ausgeführt werden. Tore sind ab einer Breite von 1,20 m als zweiflügelige Tore auszuführen. Drehtore sollten mit einem elektrischen Antrieb versehen sein.

#### **3 Mauern**

Gemauerte Einfriedungen sind als verputzte Wandflächen, als Bruchstein- oder Natursteinmauerwerk auszuführen. Natursteinmauerwerk darf nur mit Platten gleichen Materials abgedeckt werden. Farblich sind die verputzten Flächen auf das Hauptgebäude abzustimmen.

#### **4 Zäune**

Holzzäune sind mit senkrecht stehenden rechteckigen Latten oder in Form von Staketenzäunen erlaubt. Metallzäune sind aus senkrechten Stäben, falls notwendig, mit dazwischen stehenden Steinpfosten herzustellen. Hinterpflanzungen von Zäunen ist gestattet. Historische Eisenzäune sind zu erhalten.

### **3. 7. Balkone, Außentreppen und Vorbauten**

#### **1 Balkone**

Nachträgliches Anbringen von Balkonen oder aufgeständerten Terrassen ist nur im rückwärtigen Teil der Grundstücke und Hauptgebäude zulässig.

## **2 Freitreppen**

Eingangsstufen und Freitreppen sind in ortstypischem Sandstein zu fertigen. Treppen aus Muschelkalk oder steinmetzmäßig bearbeiteter Beton sind in Ausnahmefällen zulässig

## **3 Geländer**

Geländer und Brüstungen sind, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, in Konstruktion und Material in herkömmlicher handwerklicher Ausführung vorzusehen. Kunststoffe oder ähnliche Materialien sind für Geländer und Brüstungen nicht gestattet.

### **3. 8. Solar-/Photovoltaikflächen**

#### **1 Solaranlagen zur Heizungsunterstützung**

Thermische Solaranlagen zur Heizungsunterstützung dürfen vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sein. Bei giebelständigen Gebäuden sind die Solarmodule in hinteren Drittel des Daches einzubauen. Je Dachfläche darf der Flächenanteil zur Nutzung der Sonnenenergie maximal 30% betragen. Ein Aufständern der Solarzellen ist nicht erlaubt. Die Solarzellen sind in die Dachfläche zu integrieren. Ein Randabstand zum Ortsgang von mindestens 1,25 m ist einzuhalten.

#### **2 Solaranlagen zur Gewinnung von Strom**

Photovoltaikanlagen zur gewerblichen Gewinnung von Strom sind nicht zulässig.

#### **3 Solaranlagen zur Gewinnung von Eigenstrom**

Photovoltaikanlagen zur Eigenstromerzeugung (Eigenstromnutzung) sind grundsätzlich zulässig. Sie dürfen vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sein. Bei giebelständigen Gebäuden sind die Solarmodule im hinteren Drittel des Daches einzubauen. Je Dachfläche darf der Flächenanteil zur Nutzung der Sonnenenergie maximal 30% betragen. Ein Aufständern der Solarzellen ist nicht erlaubt. Die Solarmodule sind in die Dachfläche zu integrieren. Ein Randabstand zum Ortsgang von mindestens 1,25 m ist einzuhalten. Auf Einzeldenkmälern oder Denkmalnähe ist die Erteilung der Erlaubnis der Denkmalbehörde notwendig.

### **3. 9. Werbeanlagen**

#### **1 Lage**

Werbeanlagen mit Ausnahme von Auslegern sind stets dem Erdgeschoss zuzuordnen. Die wahllose Anbringung oder Häufung von verschiedenen Werbeanlagen pro Fassade ist nicht zulässig. Sämtliche Wandöffnungen wie Fenster, Türen und wichtige konstruktive und historische Elemente dürfen nicht durch Werbeanlagen überklebt oder verdeckt werden. Werbeanlagen sind unzulässig: An technischen Einrichtungen, z. B. Trafostationen, Kabelverteilerschränken, Hydranten und Lampen, auf Dächern, Kaminen, Gesimsen und allen gliedernden Architekturteilen (z. B. Lisenen, Pilastern, Risaliten, Fenster- und Torrahmungen) sowie an Fensterläden, an Bänken und Bäumen.

#### **2 Gestaltung, Größe, Material**

Art, Form, Größe, Material und Anordnung der Werbeanlagen müssen sich der Architektur unterordnen. Werbeanlagen sollen im Erdgeschoss, bei vorhandenen Gurtgesimsen unterhalb diesem, angebracht werden. Für Werbeanlagen, die im Bereich der Brüstungsfelder des ersten Obergeschosses platziert werden und als Unterstützung der waagerechten Gliederungselemente dienen, können Ausnahmen gestattet werden. Kletterschriften sind unzulässig.

Werbeanlagen, die im rechten Winkel zur Gebäudewand angebracht werden (Nasenschilder), sind unzulässig. Abweichend hiervon sind historische oder historisierende, handwerklich gefertigte, schmiedeeiserne Ausleger zulässig.

Werbeanlagen dürfen, mit Ausnahme der Ausleger, nicht höher als 35 cm sein. Einzelbuchstaben sind zu bevorzugen; transparente oder beleuchtete Kunststoffschilder mit Buchstabenaufdruck dürfen nicht verwendet werden.

Firmenschilder im Sinne eines "Logos" dürfen nur eine Größe von 0,25 qm haben und müssen flach an der Außenwand angebracht werden. Werden mehrere derartige Schilder angebracht, sollten sie zusammengefasst und aufeinander abgestimmt werden.

### **3 Beleuchtung**

Zur Beleuchtung sind ausschließlich Einzelleuchten zulässig (z.B. Punktstrahler). Grelle Farben, Neonlicht oder Signalfarben, sowie blinkende, rotierende oder mit wechselndem Licht ausgestattete Werbeanlagen sind unzulässig.

## **10. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke**

### **Hofflächen**

Private Freiflächen sind zu gestalten. Befestigungen sind auf ein Minimum zu reduzieren. Befestigte Flächen sind mit Pflasterbelägen aus Naturstein oder Beton mit Natursteinoptik zu gestalten. Historisches Natursteinpflaster ist zu erhalten. Ebenfalls zulässig sind wassergebundene Decken oder Kies. Private Freiflächen sollten nicht mit Asphalt oder Beton befestigt werden.

### **Grünflächen**

Höfe und Gärten sollten vorwiegend gärtnerisch mit standortgerechten Pflanzen und Gehölzen gestaltet werden. Ortsbild prägende Einzelbäume sind zu erhalten; sie sollen dazu beitragen, eine angemessene innerörtliche Durchgrünung zu gewährleisten sowie das Ortsbild in Bezug auf Orts- und Straßenbild zu erhalten.

## **4. Sonstige Vorschriften und Bestimmungen**

### **4. 1. Bestandsschutz**

Solange keine Gestaltungsänderungen, Sanierungs-, Modernisierungs- oder Baumaßnahmen vorgenommen werden, genießen alle Gebäude und Gestaltungen, ungeachtet der Forderungen dieser Satzung, Bestandsschutz

### **4. 2. Denkmalschutz**

Die Bestimmungen des Denkmalschutzes (BayDschG) bleiben von dieser Satzung unberührt, d.h. alle Maßnahmen an Denkmälern und in deren Nahbereich sowie an Bodendenkmälern sind gem. Art. 6 und/oder Art. 7 BayDschG erlaubnispflichtig. Ebenso wird auf die Einhaltung der besonderen Schutzbestimmungen von Bodendenkmälern verwiesen.

#### **4. 3. Bebauungspläne**

Wird im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt, so hat sich dieser nach den Zielen und Festsetzungen dieser Satzung zu richten. Als örtliche Bauvorschrift haben die Festsetzungen des Bebauungsplanes vor dieser Satzung Gültigkeit.

#### **5. Abweichungen**

Von den Vorschriften dieser Satzung können von der Gemeinde Wiesenbronn, unter Voraussetzung des Art. 63 BayBo, Abweichungen gewährt werden, wenn das Ziel der Satzung, das Ortsbild zu erhalten, nicht beeinträchtigt wird.

#### **6. Ordnungswidrigkeiten**

Wer dieser Satzung oder einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt, kann nach Art. 79 BayBO mit einer Geldbuße bis 500.000.- Euro belegt werden. Die Höhe der Geldbuße bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalls. Weitere Sanktionsmöglichkeiten sind Nachbesserungen, Rückbau und Versagen der Steuerabschreibung.



**7. Inkrafttreten**

Die Satzung tritt umgehend nach Ihrer  
Bekanntmachung in Kraft.

Wiesenbronn, .....

Doris Paul  
1. Bürgermeisterin .....

Vorstehende Satzung wurde am ..... in der Geschäftsstelle der  
Verwaltungsgemeinschaft Großlangheim zur Einsichtnahme niedergelegt.  
Hierauf wurde durch Anschlag an allen Amtstafeln hingewiesen. Die  
Anschläge wurden am ..... angeheftet und am .....  
wieder abgenommen.

Wiesenbronn, .....

Doris Paul  
1. Bürgermeisterin .....