



## **Gestaltungssatzung des Marktes Randersacker für den historischen Ortskern Randersacker (Gestaltungssatzung)**

Der Markt Randersacker erlässt aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende Satzung:

### **§ 1 Generalklausel**

(1) Der Erhalt des traditionell gewachsenen Erscheinungsbilds des historischen Altortes von Randersacker ist von hoher kultureller Bedeutung. Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind so zu errichten, anzubringen, zu ändern und zu erhalten, dass sie sich nach Maßstab, Form, Gestaltung, Material und Farbe an dem historischen Charakter der Straßen- und Platzräume ausrichten.

Dabei sind im Einzelnen folgende Grundsätze zu beachten:

- Notwendige Veränderungen müssen sich am Bestand orientieren und sich in die umgebende Substanz einfügen.
- Vorhandene Gestaltungsmängel sind im Zuge baulicher Maßnahmen im Sinne dieser Satzung zu bereinigen.
- Gebäude mit von der Regel abweichenden Baustilen sind entsprechen ihrer stilprägenden Besonderheiten zu behandeln bzw. stilgerecht zu verbessern.
- Neubauten und neue Bauteile sollen als solche zu erkennen sein.

(2) Unbebaute Flächen im historischen Umfeld sind so zu gestalten, dass sie sich in das gewachsene Orts-, Straßen- und Landschaftsbild einfügen.

(3) Rechtsgrundlage sind Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 5 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl S. 268) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74).

### **§ 2 Geltungsbereich**

(1) Der räumliche Geltungsbereich umfasst den historischen Ortskern von Randersacker. Die genaue Abgrenzung ist aus dem Lageplan (Anlage 1) ersichtlich.

(2) Der sachliche Geltungsbereich umfasst genehmigungspflichtige, verfahrensfreie und anzeigepflichtige Maßnahmen wie die Errichtung, Änderung, Instandsetzung sowie Beseitigung von baulichen Anlagen oder Teilen davon gem. Art 55 und 57 BayBO sowie die Gestaltung von privaten Freiflächen sowie Stützmauern und Einfriedungen und die Errichtung und Änderung von Werbeanlagen.

(3) Die in einem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen haben Vorrang.

(4) Die Bestimmungen des Denkmalschutzes bleiben von dieser Satzung unberührt; dies gilt insbesondere für die Erlaubnispflicht nach Art. 6 Bayer. Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) für Einzeldenkmäler und Art. 7 Bayer. Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) für Bodendenkmäler.

### **§ 3 Städtebauliche Gestaltungsziele, Baukörper**

(1) Die Vorhaben haben sich am Bestand der unmittelbaren Umgebung zu orientieren und sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in das einheitlich gewachsene Ortsbild einzufügen. Ausführliche Hinweise zur Gestaltung des historischen Ortsbildes liefert das KDK Randersacker, Modul 1.

(2) Maßstab der Baukörper: Neu- und Umbauten müssen sich an der vorhandenen Bebauung ausrichten. Dies gilt insbesondere für die Gliederung des Baukörpers, die Anzahl der Geschosse, die Dachform und –neigung, die Firstrichtung sowie die Trauf- und Firsthöhe des Gebäudes, die Erschließung sowie den Hofabschluss zur Straße.

(3) Bei Neubauten sind die Geschlossenheit der Straßen und Platzräume zum öffentlichen Raum zu wahren. Die vorhandene Parzellenstruktur ist in ihrer Auswirkung auf die Baustruktur und das Straßenbild zu erhalten. Breite und Tiefe der Bauten müssen sich an den vorhandenen Gebäudebreiten orientieren, damit das Erscheinungsbild der Straße erhalten bleibt.

(4) Die Hofanlagen sind in ihrer ursprünglichen Grundstruktur zu erhalten. Die ursprüngliche Aufteilung in Hauptgebäude, Nebengebäude und Hof muss ablesbar bleiben. Der Abriss untergeordneter Nebengebäude ist mit dem Sanierungsbeauftragten und den Denkmalbehörden abzustimmen.

(5) Anbauten sind den Hauptgebäuden in der Höhe und Gestaltung deutlich erkennbar unterzuordnen.

### **§ 4 Dachformen**

(1) Zulässige Dachformen sind Satteldach und Walmdach (auch Krüppelwalm). Die Dächer sind symmetrisch auszuführen, d.h. die Dachneigung ist für beide Seiten gleichauszuführen, der First liegt mittig. Bei denkmalgeschützten und ortsbildprägenden historischen Gebäuden sind vorhandene Dachformen wie z.B. Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddächer zu erhalten bzw. bei Erneuerungsmaßnahmen wiederherzustellen.

(2) Dächer sind mit einer Dachneigung von 40° bis 58° auszuführen.

(3) Für Nebengebäude und Anbauten, bei untergeordneten Gebäuden und Nebenanlagen an wenig einsehbaren Bereichen sind auch Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig.

(4) Flachdächer sind lediglich für kleinere, untergeordnete Dachflächen, die als Terrasse genutzt oder begrünt werden, zulässig.

### **§ 5 Dachdeckung**

(1) Für die Dachdeckung geneigter Dächer sind Farben im Spektrum rot – rotbraun zulässig.

(2) Es sind ausschließlich matte Tondachziegel zu verwenden. Historische Dachziegel sind nach Möglichkeit wiederzuverwenden, bei neuen Deckungen sind Biberschwanz- oder Falzziegel zu bevorzugen. Nicht zulässig sind glänzende, engobierte, glasierte oder Ziegel in einer Farbe außerhalb des Spektrums rot – rotbraun. In historisch begründeten Einzelfällen ist eine Eindeckung mit Naturschiefer möglich.

(3) Die Dacheindeckung ist je Gebäude in Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

(4) Dachgauben sind in der Deckung des Hauptdaches zu decken.

(5) Für kleinere, untergeordnete Anbauten sind zusätzlich nicht glänzende Bleche (Stehfalz-, Kupfer oder Titanzink) zulässig.

### **§ 6 Dachdetails**

(1) Traufe und Ortgang sind mit einem regionaltypisch geringen Überstand von maximal ca. 20-30 cm auszubilden. Bei denkmalgeschützten oder ortsbildprägenden Gebäuden sind die charakteristischen Trauf- und Ortgangüberstände zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Trauf- und Ortgangausbildungen sind an der Konstruktion und Gestaltung der historischen Hauptgebäude zu orientieren. Traufgesimse sind aus Holz, Stein oder Putz herzustellen.

(2) Nicht zugelassen sind die Verwendung von Ortgangziegeln und die Ausbildung von Ortgängen in glänzendem Blech oder Kunststoff.

(3) Dachrinnen und Fallrohre sind in Zink oder Kupfer auszuführen. Nicht zugelassen ist Kunststoff als Material. Farbige Anstriche von Dachrinnen und Fallrohren sind nicht zulässig.

### **§ 7 Dachaufbauten**

(1) Zugelassen sind Satteldachgauben, Walmdachgauben und Schleppgauben. Bei denkmalgeschützten und ortsbildprägenden historischen Gebäuden sind vorhandene Gauben (auch Sonderformen wie z.B. Zwerchgiebel) zu erhalten bzw. bei Erneuerungsmaßnahmen wiederherzustellen. Nicht zulässig sind Gaubenbänder.

(2) Je Gebäude ist nur eine einheitliche Form an Dachaufbauten zulässig.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten auf einer Gebäudeseite darf 50% der Firstlänge des Hauptdaches nicht überschreiten. Die Breite der Gaubenfenster darf maximal 80% der Breite der Fassadenfenster betragen.

(3) Gauben sind in einem stehenden Format auszuführen.

(4) Dachgauben sind traditionell zu bekleiden (Holzschalung, Putz, Schiefer). Als Materialien für die Verblechung sind Kupfer und Zink zulässig.

(5) Dachliegefenster sind auf Einzeldenkmalen nicht zulässig und bei anderen Gebäuden nur in begründeten Fällen und nur auf der straßenabgewandten Seite bis zu einer Größe von maximal 0,85 x 1,5 m zulässig, eine Reihung ist nicht zulässig.

(6) Dacheinschnitte sind nur ausnahmsweise nach Prüfung des Einzelfalls zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind. Dabei müssen Dacheinschnitte im Maßstab und Proportion für Gebäude und Dachfläche gestalterisch verträglich sein und dürfen eine Einzelgröße in der Breite von maximal 3,50 m nicht überschreiten. Ein gestalterisch angemessener Mindestabstand zu Ortgang, Traufe und First ist einzuhalten.

(7) Schornsteine und Kamine müssen am First oder in Firstnähe am Dach austreten. Die Verkleidungen sind aus Naturschiefer, Klinker, Putz oder Kupfer und Zink zu gestalten. Außenliegende Edelstahlkamine sind mattiert auszuführen und giebelseitig und in Firstnähe anzubringen, jedoch nicht auf der Straßenseite.

(8) Der Mindestabstand von Dachaufbauten und Dachliegenfenster beträgt:

untereinander	1,25 m
zum Ortgang	1,25 m
zum First	0,5 m
zur Traufe	0,25 m

## **§ 8 Fassaden, Verkleidungen und Putz**

(1) Außenwände sind zu verputzen. Dies gilt nicht für bestehende Natursteinwände oder Sichtfachwerk. Für Nebengebäude sind Holzständerkonstruktionen mit Ausfachungen, verputzt, mit Holz verschalt oder beplankt zulässig.

(2) Vorhandene, unverputztes Sichtfachwerke und Natursteinfassaden sind zu erhalten und fachgerecht zu sanieren.

(3) Die Putzfassade ist einheitlich als Glattputz ohne Absätze oder Materialwechsel auszubilden. Zugelassen sind Sockelausbildungen und angeputzte Fensterfaschen.

(4) Gemusterte, dekorative modische Putze und Verkleidungen mit ortsunüblichen Natursteinplatten, keramischen Platten sowie Wetterschutzverkleidungen aus künstlichen Materialien sind nicht gestattet. Nicht zugelassen sind gemusterte, grob strukturierte Flächen, wie raue Spritzputze, Wurf- oder Scheibenputze bzw. Strukturbeton.

(5) Scheinfachwerk (vorgeblendetes oder aufgemaltes Fachwerk) ist nicht zulässig.

(6) Zugelassen sind Gebäudesockel in Naturstein und Putz. Nicht zugelassen sind Fliesen- und Keramiksockel sowie Sockelverkleidungen in Metall und Kunststoff.

(7) Lichtelemente an der Fassade, die nicht der Ortsbeleuchtung dienen oder im Zusammenhang mit der Genehmigung von Werbeanlagen zu beurteilen sind, sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Nicht zugelassen sind Lichterketten, buntes Licht, bewegtes Licht und Lampen mit Werbung mit Ausnahme der jährlichen Advents- und Weihnachtszeit in unmittelbarer Verbindung mit weihnachtlicher Dekoration. Ausnahmen sind nur für einen befristeten Zeitraum zulässig.

## **§ 9 Farbgebung**

- (1) Jedes Gebäude muss farblich auf seine Einpassung in die Umgebung abgestimmt werden. In einem Farbkonzept sind alle Bauteile und Ausstattungsgegenstände (z.B. Werbeanlagen) eines Anwesens aufeinander abzustimmen.
- (2) Zulässig sind Farben aus dem Spektrum der Mineral- und Pflanzenfarben auf Putz und eingefärbten Putzen. Es sind helle und gedeckte Farben zu wählen. (Farbton mit einem Helligkeitswert von mind. 85%). Das Anbringen von Farbmustern kann von der Gemeinde verlangt werden.
- (3) Flächige Farbanstriche auf Naturstein sind unzulässig. Ausgenommen sind Anstriche auf Fenster- und Türgewänden sowie der Substanzerhaltung dienende Anstriche oder Beschichtungen.
- (4) In Naturstein ausgeführte Sockel sind zu erhalten oder zu verputzen. Nicht zulässig ist eine vollflächige Verkleidung des Sockelbereiches z.B. mit Fliesen.

## **§ 10 Wandöffnungen**

- (1) Anzahl und Größe von Wandöffnungen in den Außenwänden müssen deutlich den Charakter einer Lochfassade haben, d.h. der Anteil der Wandöffnungen muss deutlich geringer sein als der der Wandflächen.
- (2) Wandöffnungen sind so anzuordnen, dass die Wandflächen rhythmisch gegliedert werden. Öffnungen sind überwiegend gleich groß zu gestalten.
- (3) Nicht zulässig sind Fensterbänder sowie Fenster über Eck. Über zwei Geschosse reichende Wandöffnungen oder flächige Fassadenverglasungen sind an vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Fassaden ausgeschlossen.

## **§ 11 Fenster**

- (1) Fensteröffnungen sind rechteckig in klar gerichtetem, stehendem Format auszuführen.
- (2) Fenster dürfen weder in den Sockel noch in die Dachfläche einschneiden.
- (3) Einzelfenster mit einem Rahmenaußenmaß von mehr als 0,85 m Breite sind grundsätzlich mehrflügelig auszuführen oder vertikal glasteilend zu gliedern. Größere Fensterelemente, z.B. für Terrassen und Loggien, oder bodentiefe Fenster („französische Fenster“) müssen auf die Gesamtfassade abgestimmt und entsprechend gegliedert sein.
- (4) Als Materialien sind Holzfenster sowie Verbundmaterialien (Holz- Alu – Fenster) zulässig. Verbundfenster sind auf Einzeldenkmalen nicht zulässig. Der Stulp darf bei den üblichen Fensterformaten maximal 10,5 cm stark sein. Alle anderen Profile müssen im Verhältnis dazu entsprechend schlank ausgeführt werden. Bei Holzfenstern ist ein Wetterschenkel aus Holz vorzusehen.
- (5) Für die Fensterprofile sind gedeckte Farbtöne zulässig. Grelle Farben sind untersagt. Die Farbe der Fensterprofile ist auf die Gestaltung der Fassade abzustimmen. Das Anbringen von Farbmustern kann von der Gemeinde verlangt werden.
- (6) Glasbausteine, Strukturglas und Butzenscheibenimitationen sind nicht zulässig.

(7) Die Fenster der straßenseitigen Fassaden bzw. alle von der Straße sichtbaren Fenster sind durch Gewände oder aufgemalte Faschen farbig von der Fassade abzusetzen. Dies gilt nicht für Fachwerk- oder Natursteinfassaden.

(8) Nicht zugelassen sind Beklebungen der Fensterflächen.

(9) Zum Sonnen- und Wetterschutz sind vorrangig Schiebe- oder Klappläden zu verwenden. Historische Fensterläden sind, soweit möglich, zu erhalten.

(10) Rollläden und Außenjalousien sind auf Einzeldenkmälern nicht gestattet. Ansonsten sind sie nur dann zulässig, wenn sie putzbündig bzw. unter Putz eingebaut werden. Die Konstruktion ist der Farbe der Fassade anzupassen. Die Lamellen von Rollläden sind in neutralen, zurückhaltenden Farben auszuführen. Die Führung des Rollos hat fassadenbündig in der Fensterleibung zu erfolgen. Rollläden oder Außenjalousien, deren Konstruktion in der Fassade sichtbar sind, sind nicht zulässig.

### **§ 12 Schaufenster**

(1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss in stehenden bis quadratischen Formaten zulässig. Ihre Breite darf jeweils 2,0 m nicht überschreiten. Bei der Festlegung der Breite ist auf die Fassadengliederung in den Obergeschossen Bezug zu nehmen.

(2) Bezüglich Farbe und Material und Gestaltung von Schaufenstern gelten die gleichen Bestimmungen wie für Fenster (siehe §11 Nr. 4 bis 8). Zusätzlich sind beschichtete Metallrahmen (nicht eloxiert o.ä.) möglich.

### **§ 13 Vordächer und Eingangsüberdachungen**

(1) Vordächer und Eingangsüberdachungen sind in ihrer Maßstäblichkeit als untergeordnetes Bauteil dem Hauptgebäude anzupassen.

(2) Die Verwendung von Kunststoffen als Überdachung oder flächige Verkleidung ist nicht zulässig. Glänzende Metalle sind nicht zulässig, Edelstahl ist mattiert auszuführen.

(3) Markisen sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

### **§ 14 Balkone, Erker, Loggien, Terrassen**

(1) An Straßenfassaden ist die Neuerrichtung von Balkonen, Loggien, Terrassen, Lauben, Erkern und Wintergärten nicht zulässig, an den übrigen Gebäudeseiten nur mit einem Mindestabstand von 2 m zu den straßenseitigen Gebäudeecken.

(2) Die Verwendung von Kunststoffen als Überdachung oder flächige Verkleidung z.B. von Brüstungen, ist nicht zulässig. Glänzende Metalle sind nicht zulässig, Edelstahl ist mattiert auszuführen

### **§ 15 Werbeanlagen**

(1) Werbeanlagen in jeder Art und Größe sind genehmigungspflichtig. Ausgenommen sind nur Haus- und Büroschilder im Erdgeschossbereich, die flach an der Wand anliegen und eine Größe von 30 x 30 cm nicht überschreiten.

(2) Werbeanlagen dürfen nur aus auf der Fassade aufgemalten oder vor der Fassade liegenden nicht selbst leuchtenden einzelnen Schriftzeichen bis 40 cm Höhe bestehen und nur einzeilig horizontal im Bereich zwischen Oberkante Erdgeschoss-Fenster und Unterkante Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Werbeanlagen dürfen wichtige konstruktive und gestalterische Merkmale des Gebäudes bzw. der Fassade, auch historische Zeichen und Inschriften, nicht verdecken. Abweichungen sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

(3) Darüber hinaus sind Ausleger zulässig, wenn es sich um künstlerisch gestaltete, handwerklich gefertigte, die Durchsicht nicht wesentlich hemmende Hinweisschilder in der Art historischer Wirtshausschilder handelt.

(4) Farbe, Schrift und Zeichen der Werbeanlagen sind auf den Charakter des Gebäudes, insbesondere auf die Fassade, abzustimmen.

(5) Zugelassen sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung (Betriebs- und/oder Ladenräume). Ausgenommen sind Hinweise durch Sammelhinweissysteme der Kommune.

(6) Nicht zugelassen sind Werbeanlagen mit grellen, schillernden Farben und Leuchtfarben. Nicht zugelassen sind selbstleuchtende durchscheinende Werbeanlagen (Leuchtkästen etc.) sowie Anlagen mit Wechsellicht und Anlagen mit Blendwirkung. Dies gilt auch für Werbeanlagen, die innen im Schaufenster angebracht sind. Nicht zugelassen sind bewegliche Werbeträger sowie Windräder, Ballons usw. Fahnen (auch als Aufsteller) sind nur nach Prüfung des Einzelfalles zulässig. Nicht zugelassen sind Beklebungen von Schaufenstern von innen oder außen.

(7) Sind mehrere werbeberechtigte Nutzer in einem Gebäude, so sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen.

(8) Schaukästen für gastronomische Betriebe zum Zwecke des Aushangs von Speise- und Getränkekarten dürfen an den jeweiligen Gebäuden angebracht werden, wenn die Ansichtsfläche der Schaukästen 0,25 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und sie aus der Gebäudeflucht um nicht mehr als 15 cm hervortreten. Bildschirme oder hinterleuchtete Displays anstelle von analogen Speisekarten sind nur ausnahmsweise nach Prüfung des Einzelfalles zulässig.

Zulässig sind zudem fest an der Fassade angebrachte Schiefertafeln zur wechselnden Beschriftung (Tagesgerichte).

(9) Das Aufstellen von Tischen, Stühlen, Bänken, Pflanzkübeln und -trögen sowie sonstiger Elemente im Straßenraum ist mit der Gemeinde abzustimmen und bedarf der Genehmigung der Gemeinde. Sie dürfen die Einheitlichkeit der Straßen- und Platzgestaltung nicht stören und sind auf die Gebäudegestaltung abzustimmen. Plastikmöbel sind nicht zulässig.

(10) Sonnenschirme für Außengastronomie sind einheitlich pro Geschäft bzw. Gastronomiebetrieb nur in hellen, dezenten Farben zulässig, die auf die Gestaltung der Fassade abgestimmt sind. Werbende Schriftzüge auf Sonnenschirmen müssen sich unterordnen.

## **§ 16 Haus- und Hoffüren, Tore**

(1) Straßenseitige Haustüren müssen in Holz, Stahl bzw. Holz-Glas-Kombinationen ausgeführt werden. Bei Einzeldenkmälern sind grundsätzlich Holztüren und Holz-Glas-Kombinationen zulässig. Belichtungsausschnitte mit Drahtglas sind nicht zulässig.

(2) Tore und Eingangspforten sind in Holz auszuführen. Tragende Konstruktionen aus Stahl sind nur dann zulässig, wenn sie von außen als solche nicht erkennbar sind. Zulässig sind handwerklich gefertigte Toranlagen (geschmiedet oder aus Gusseisen) ohne flächige Verkleidungen. Mauerpfeiler von Toranlagen sind aus Naturstein oder verputztem Mauerwerk auszuführen.

(3) Garagentore auf der der Straße zugewendeten Gebäudeseiten sind in Holz auszuführen. Bei Einfahrten ab 4 m Breite sind die Tore baulich zu unterteilen.

(4) Nicht zugelassen sind für Tür- und Toranlagen durchlässige Gitterkonstruktionen mit Sichtblenden aus Kunststoff oder Bespannungen sowie Anlagen mit Holzimitationen jeglicher Art. Glänzende Metalle sind nicht zulässig, Edelstahl ist mattiert auszuführen

### **§ 17 Einfriedungen**

(1) Als Einfriedung und Hofabschluss zum öffentlichen Straßenraum sind Mauern aus Naturstein oder verputztem Mauerwerk mit Kronenabschluss sowie Holzzäune mit senkrechter Lattung oder handwerklich gefertigte Metallzäune (geschmiedet oder aus Gusseisen) ohne flächige Verkleidungen mit senkrechten Stäben auszuführen.

(2) Einfriedungen gegenüber anderen Grundstücken, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, sollen mit natürlichen Materialien wie Holz, Naturstein bzw. in gedeckten Farben passend zur Gestaltung des Gebäudes erfolgen. Zulässig sind ebenso handwerklich gefertigte Metallzäune (z.B. geschmiedet oder aus Gusseisen) ohne flächige Verkleidungen mit senkrechten Stäben. Grelle Farben sind nicht zulässig. Glänzende Metalle sind nicht zulässig, Edelstahl ist mattiert auszuführen.

(3) Nicht zugelassen sind untypische Formen von Einfriedungen aus Backstein, Spaltriemchen, Betonpalisaden oder Faserzementplatten. Auch Jägerzäune und mit Waschbeton verkleidete Mauern sind unzulässig. Flächige Verkleidungen von Einfriedungen wie z.B. Bespannungen sind nicht zulässig. Nicht zulässig sind ebenfalls Einfriedungen aus Gabionen oder ähnliche Konstruktionen.

### **§ 18 Bepflanzung, private Grün- und Freiflächen**

(1) Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind bis auf Terrassen, Höfe, Parkplätze, Zufahrten und Zugänge gärtnerisch anzulegen. Die befestigten Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäudetraufe nicht zulässig. Auch reine Folienabdeckungen sind unzulässig, Teichfolien sind nur bei permanent wassergefüllten Gartenteichen zulässig. Steingärten nach historischem Vorbild sind zulässig.

(2) Von öffentlicher Fläche einsehbare Zuwege, Einfahrten, Hof- und Restflächen sind mit Naturstein oder Betonsteinen in Natursteinoptik zu pflastern.

(3) Mülltonnen und Container sind im privaten Bereich – wenn möglich von öffentlichen Bereichen nicht einsehbar – unterzubringen (z. B. in Wandnischen, Heckennischen oder hinter Rankgerüsten)

(4) Die Pflanzenauswahl für die privaten Hof- und Gartenflächen sind an der Artenvielfalt in heimischen Bauerngärten zu orientieren. Nadelgehölze sind nicht zulässig.



## **§ 19 Technische Einrichtungen an Dach und Fassade**

(1) Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen (Warmwasserbereitung, Stromerzeugung, Unterstützung des Heizsystems) sind nur ausnahmsweise nach Prüfung des Einzelfalls auf den Gebäudeseiten erlaubt, die vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsichtig sind.

Es sind nur schwarze Module ohne Umrandung zulässig, auch die Unterkonstruktion ist nur in schwarz zulässig.

Es sind ausschließlich rechteckige Modulfelder in gleichmäßiger Reihung der Module ohne Aussparungen oder Versätze zulässig. Bei Photovoltaikanlagen beträgt die Mindestgröße je Feld 8 m<sup>2</sup>. Die Anordnung der Modulfelder hat firstparallel auf der jeweiligen Dachfläche zu erfolgen. Alle Module sind gleich auszurichten. Ein Wechsel der Verlegerichtung (hochkant / quer) ist innerhalb einer Dachfläche nicht gestattet. Die Abstände des Modulfeldes zu Dachaufbauten, Ortgang, First und Traufe sollten gleich groß sein. Je Dachfläche ist nur ein Modulfeld zulässig.

(2) Parabolantennen, Kabelstränge, Mobiltelefonmasten o.ä. und technische Anlagen wie z.B. zur Kühlung und Lüftung sowie Wärmepumpen sind nur auf den Gebäudeseiten (Dach und Fassade) erlaubt, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsichtig sind.

(3) Satellitenschüsseln sind farblich der jeweiligen Dachhaut anzupassen. Sie dürfen nur auf der der Straße abgewandten Seite des Daches angebracht werden.

(4) Entlüftungsgitter sind, soweit vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar, in Material und Farbe der Fassade anzupassen.

## **§ 20 Ausnahmen**

Von den Vorschriften können Ausnahmen nach Art. 63 Abs. 2 BayBO von der zuständigen Behörde erteilt werden. Der schriftliche Antrag auf Ausnahmen ist zu begründen. Ausnahmen bedürfen der schriftlichen Genehmigung.

## **§ 21 Ordnungswidrigkeiten**

Mit Geldbuße bis zu 500.000 € kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

## **§ 22 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt eine Woche nach der amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

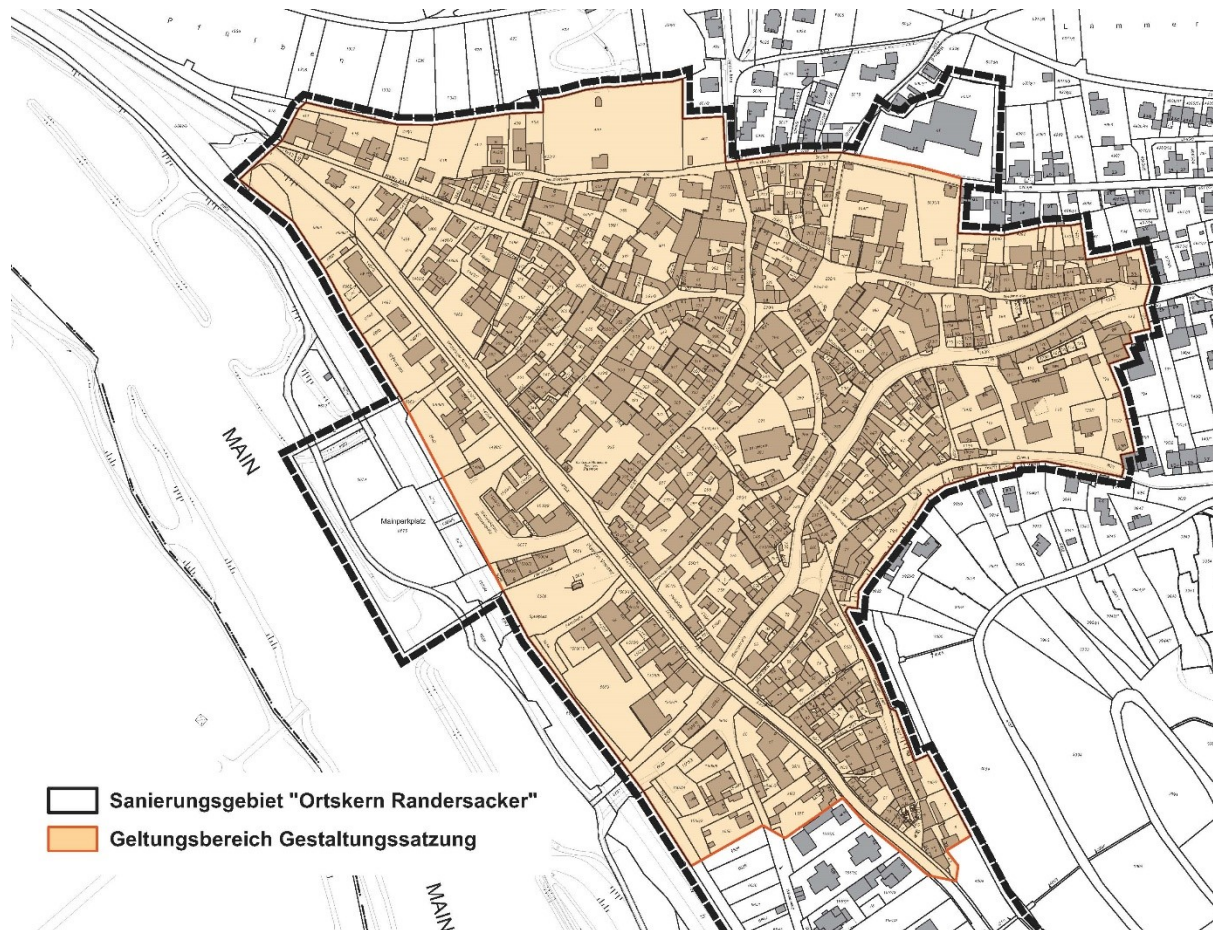
Randersacker, den 24.02.2022  
gez.  
Michael Sedelmayer  
1. Bürgermeister

DSA

Anlage 1 der Gestaltungssatzung:

**Lageplan gem. § 2 Abs. 1 dieser Satzung:**

**Geltungsbereich der Satzung**



Randersacker, den 24.02.2022  
gez.  
Michael Sedelmayer  
1. Bürgermeister

DSA

**Bekanntmachungsvermerk:**

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt des Marktes Randersacker Nr. 9-10 vom 11.03.2022. Der vollständige Text der Satzung wurde abgedruckt. Die Bekanntmachung und ein Hinweis auf die Veröffentlichung wurde an die Amtstafeln angeschlagen. Zusätzlich wurden die Bekanntmachung und der Text der Satzung auf der Homepage des Marktes ([www.randersacker.de](http://www.randersacker.de)) veröffentlicht.

Randersacker, den 11.03.2022

gez.

Michael Sedelmayer

1. Bürgermeister

Erster Bürgermeister

DSA

## B) BEGRÜNDUNG

Die Erhaltungssatzung dient dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt und wird somit für den besonders schützenswerten Teil des Marktes Randersacker aufgestellt.

Für den Bau, die Veränderung oder den Abriss von baulichen Anlagen (in der Regel von Gebäuden, aber zum Beispiel auch von Mauerteilen oder Brunnen) gibt es im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung besondere Regelungen. So kann der Abbruch einer baulichen Anlage untersagt werden, wenn diese entweder allein oder im Zusammenspiel mit anderen Anlagen das Ortsbild, die Ortsgestalt oder das Landschaftsbild prägt, oder wenn die Anlage sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Errichtung einer Anlage darf untersagt werden, wenn die Baumaßnahme die städtebauliche Gestalt des Gebiets beeinträchtigen würde.

Sie ist somit ein erweitertes Instrument, mit dem die Kommune auf Veränderungen im Stadtbild Einfluss nehmen kann. Im Unterschied zur Gestaltungssatzung kann z.B. der Abbruch eines Gebäudes oder einer ortsbildprägenden Anlage verhindert werden.

Der Ortskern des Marktes Randersacker ist als Denkmalensemble E-6-79-175-1 in der bayerischen Denkmalliste eingetragen. Gem. Art. 6 Abs. 1 BayDSchG ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei Veränderungen im Ensemble notwendig, wenn die Veränderung eine bauliche Anlage betrifft, die für sich genommen ein Baudenkmal ist, oder wenn sie sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken kann.



Denkmalensemble Randersacker (Kartengrundlage Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung / BayernAtlas)



Im Kommunalen Denkmalkonzept (KDK) Modul 2 (Wegner Stadtplanung, Veitshöchheim, in Aufstellung) werden die denkmalpflegerischen Zielsetzungen für Ortskern Randersacker aufgezeigt. Die Erhaltungssatzung dient der Umsetzung der Ziele Erhalt der Denkmalwerte (Baudenkmäler und Ensemble), Erhalt der ortsbildprägenden Raumkanten und Erhalt der ortsbildprägenden Bausubstanz.



(Fortsetzung nächste Seite)

Auch im Rahmenplan des ISEK aus dem Jahr 2020 ist der Erhalt und die Sanierung denkmalgeschützter und ortsbildprägender Bausubstanz festgeschrieben. Bei den Sanierungszielen ist im Bereich Ortsbild, Ortsgestalt und Denkmalschutz die Sicherung, der Erhalt und ggf. Reaktivierung denkmalgeschützter und ortsbildprägender Bausubstanz, der Schutz des Ensembles Altort (Erhalt der Denkmalqualitäten) sowie die Beseitigung städtebaulicher Missstände ausdrücklich erwähnt.



**Rahmenplan ISEK**  
 (Plan: Wegner Stadtplanung, Veitshöchheim)

-  Erhalt , Entwicklung von Einrichtungen der soz. Infrastruktur und Daseinsvorsorge
-  Erhalt und Entwicklung Weinbau, Gastronomie und Beherbergung
-  Erhalt, ggf. Sanierung von Wohngebäuden
-  Erhalt, ggf. Sanierung denkmalgeschützter oder ortsbildprägender Bausubstanz
-  Neubau von Wohngebäuden
-  Bereiche für Aufwertung und Neuordnung
-  Entwicklungs- und Neuordnungskonzept
-  übergeordnetes Straßennetz
-  gestalterische und funktionale Aufwertung des Straßenraums, Verbesserung der Barrierefreiheit
-  neue Straßenverbindung
-  Führung von Fahrradtouristen in den Ortskern
-  Querungshilfe für Fußgänger
-  öffentliche Parkplätze schaffen bzw. erhalten und ausbauen
-  öffentlichen Park&Ride-Platz schaffen
-  Erhalt und Entwicklung von öffentlichen Grünräumen
-  Erhalt und Entwicklung von privaten Grünräumen
-  Neugestaltung bzw. Verbesserung von öffentlichen Platzflächen
-  Gehölzstrukturen erhalten
-  Main und andere Fließgewässer
-  Überschwemmungsgebiet des Mains
-  Umgriff Sanierungsgebiet

Randersacker, den 24.02.2022  
 gez.  
 Michael Sedelmayer  
 1. Bürgermeister

DSA