

Satzung
der Stadt Memmingen
zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart
des Gebietes „Dickenreishausen - Oberdorfstraße“
und damit verbundene örtliche Bauvorschriften
- Erhaltungssatzung Dickenreishausen - Oberdorfstraße -

vom 12. Juli 2017

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) geändert worden ist, und des § 172 Abs.1 Nr.1 und Abs.3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt Teil I Seite 2414), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. 5. 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert wurde sowie des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 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 2015 (GVBl. S. 296) geändert worden ist, erlässt die Stadt Memmingen folgende Satzung:

§ 1

Satzungsziel, Geltungsbereich

- (1) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart wird für den Bereich der Oberdorfstraße die Erhaltungssatzung „Dickenreishausen - Oberdorfstraße“ erlassen.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke in direkter Umgebung zur Oberdorfstraße. Der genaue Geltungsbereich der Erhaltungssatzung ergibt sich aus dem dieser Satzung als Bestandteil beigefügten Lageplan als Anlage vom 02.06.2017.

§ 2

Genehmigungspflicht, Ausnahmen

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung 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.
- (2) Eine Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Erlaubnispflicht nach anderen Vorschriften bleibt unberührt.
- (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

Bauliche Maßnahmen aller Art, auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten, sind bezüglich Gestalt, Konstruktion, Werkstoffwahl und Farbe so auszuführen, dass das vorhandene Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist zu beachten, dass ein städtebaulicher Zusammenhang mit den bestehenden Gebäuden entsteht. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Stellung der Gebäude zueinander und zur Straße, der Größe der Gebäude, der Fassadengestaltung und der Dachlandschaft.

§ 4

Dächer, Dachform, Dachdeckung

- (1) Die Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldächer auszuführen. Die Ausrichtung der Dächer zur Straße und die Dachneigung sind angepasst an den Bestand der Umgebung entsprechend auszuführen.
- (2) Für die Dachdeckung einschließlich der Dachaufbauten sind unglasierte, nicht engobierte Dachziegel in roten bis rotbraunen Farbtönen zu verwenden.

§ 5

Dachaufbauten, Dacheinschnitte

- (1) Dachaufbauten sind farblich der umgebenden Dachfläche anzupassen.
- (2) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- (3) Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn diese maximal 1/3 der Dachfläche einnehmen und eine maximale Breite von 3,0m (ohne Dachüberstand) nicht überschreiten. Die Gauben dürfen eine Höhe von 1,50m, gemessen vom Schnittpunkt mit der Dachfläche, nicht überschreiten. Der Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite muss 2,0m betragen. Der Mindestabstand zum First des Hauptdaches muss 0,40m betragen. Werden mehrere Dachgauben realisiert ist ein Mindestabstand zwischen den Dachgauben und evtl. Widerkehren von 1,25m einzuhalten.

§ 6

Wandflächen, Farbgebung

- (1) Als Materialien für die Außenwandgestaltung sind heller Putz ohne auffällige Strukturen, Glas und Holz zulässig. Grelle und leuchtende Farben sind nicht zulässig.
- (2) Fassadenprofilierungen wie Gesimse, Bänder, Fenster- und Türeinfassungen sind im Falle eines Um- oder Neubaus und bei Instandsetzungsmaßnahmen wieder herzustellen werden.

§ 7

Fenster

- (1) Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden. Andere Fensterformate sind nur zulässig, wenn diese untergeordnet sind bzw. sich auf der straßenabgewandten Fassadenseite befinden und keinen wesentlichen Einfluss auf das Straßen- und Ortsbild der Oberdorfstraße haben.
- (2) Fensterbänder sind unzulässig.
- (3) Fenster die im Bestand mit Klappläden aus Holz versehen sind, sollen bei Umbau oder Instandsetzung aus gestalterischen Gründen wieder mit Holzläden versehen werden.
- (4) Rollladenkästen sind zulässig, sofern das Erscheinungsbild der Fassade nicht beeinträchtigt wird.

§ 8

Einfriedungen, Unbebaute Flächen

- (1) Als Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum sind nur Zäune mit senkrechter Lattung mit einer Höhe von max. 1,20 m ohne Sockel zulässig. An den übrigen Grundstücks- und Gartengrenzen sind außerdem Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m ohne Sockel zulässig. Einfriedungen mit Thuja-, Scheinzypressen- und Nadelholzhecken sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- (2) Für unbebaute Flächen bebauter Grundstücke gilt:
 - Großflächige Abgrabungen, um Einfahrts- oder Eingangsbereiche im Bereich zur Oberdorfstraße hin ebenerdig zu gestalten, sind unzulässig.
 - Mindestens 2/3 der Fläche zwischen Gebäuden und öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß dem historischen Straßenbild entsprechend mit einer Böschung zur Straßenkante hin auszuführen.

§ 9

Ausnahmen und Befreiungen

- (1) Von den Vorschriften der §§ 4 bis 8 können Ausnahmen bei Vorliegen besonderer örtlicher Verhältnisse im Einzelfall gewährt werden, wenn eine Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes i.S.v. § 3 nicht zu befürchten ist. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes liegt insbesondere dann vor, wenn das durch bauliche Anlagen bestimmte Erscheinungsbild durch weitreichende Veränderungen gefährdet ist. Eine Beeinträchtigung des Straßenbildes liegt insbesondere dann vor, wenn das Bild, das eine Straße in Verbindung mit vorhandenen Platzanlagen, den angrenzenden Grundstücken und den darauf befindlichen baulichen Anlagen ausbildet, durch weitreichende Veränderungen gefährdet ist.
- (2) Im Übrigen kann nach Art. 63 BayBO Befreiung erteilt werden.

§ 10

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) Nach Art. 79 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße belegt werden, wer im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Ausnahme oder Befreiung vorsätzlich oder fahrlässig
 1. entgegen § 4 Abs. 1 eine andere Dachform als das Satteldach ausführt oder sich bei Dachneigung und Ausrichtung des Dachs nicht am Bestand orientiert;
 2. entgegen § 4 Abs. 2 glasierte und/oder engobiierte Dachziegel und/oder Dachziegel in unzulässigen Farbtönen verwendet;
 3. entgegen § 5 Abs. 1 Dächer von Dachaufbauten farblich nicht der umgebenden Dachfläche anpasst;
 4. entgegen § 5 Abs. 2 Dacheinschnitte umsetzt;
 5. entgegen § 5 Abs. 3 Dachaufbauten umsetzt, die die vorgeschriebenen Abmessungen über- oder unterschreiten;
 6. entgegen § 6 Abs. 1 die Wandflächen in unzulässigen Materialien und/oder grellen Farben ausführt;
 7. entgegen § 6 Abs. 2 bei Um-, Neubau- oder Instandsetzungsmaßnahmen Fassadenprofilierungen wie Gesimse, Bänder, Fenster- und Türeinfassungen nicht wieder herstellt;
 8. entgegen § 7 Abs. 1 an der straßenzugewandten Fassadenseite oder an Fassaden, die wesentlichen Einfluss auf das Straßen- und Ortsbild der Oberdorfstraße haben, andere Fensterformate als stehende Rechtecke umsetzt;
 9. entgegen § 7 Abs. 2 Fensterbänder umsetzt;
 10. entgegen § 7 Abs. 4 mit Rollladenkästen das Erscheinungsbild der Fassade beeinträchtigt;
 11. entgegen § 8 Abs. 1 Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum oder an den übrigen Grundstücks- und Gartengrenzen umsetzt, welche nicht den vorgeschriebenen Höhen und Materialität entsprechen;
 12. entgegen § 8 Abs. 2 im Bereich der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke großflächige Abgrabungen vornimmt und/oder weniger wie 2/3 der Fläche zwischen Gebäuden und öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Böschung zur Straßenkante hin auszuführt.

§ 11

Inkrafttreten

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

Memmingen, 12. Juli 2017
STADT MEMMINGEN

Schilder
Oberbürgermeister

