

Die Stadt Bad Wörishofen erlässt auf Grund Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) und des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung folgende

Satzung

zur Ortsgestaltung und Zulässigkeit von Werbeanlagen im Bereich der Stadt Bad Wörishofen
(Städtische Gestaltungssatzung, Nr. 48)

Die Stadt Bad Wörishofen möchte durch planerische und gestalterische Maßnahmen ihr Straßen-, Orts- und Landschaftsbild kontinuierlich verbessern bzw. erhalten. Dies gilt für bebaute als auch für unbebaute Gebiete der Kur- und Gartenstadt wie auch für die Ortsteile und Weiler. In schon bestehenden und neu auszuweisenden Baugebieten sowie bereits qualifiziert überplanten Gebieten gelten die Regelungen ergänzend zu solchen Gestaltungsvorschriften, die bereits im Bebauungsplan festgelegt sind.

Besonders wird angestrebt,

- Die wesensmäßige Erfassung landschaftsgebundener Bauelemente mit Übersetzung in zeitgemäße Formen sowie
- die Wahrung eines einheitlichen Baustils, gekennzeichnet durch steilgeneigte Dächer, zwei- geschossige Bauweise, breite Giebel sowie langgestreckte, giebelseitig zur Straße stehende Hausformen. Gelten soll dies für den Bereich der "Haupt-" und "Bachstraße" der Kurstadt, sowie in den überwiegend durch landwirtschaftliche Anwesen geprägten Straßenzügen in den Ortsteilen Kirchdorf, Dorschhausen, Schlingen und Stockheim und
- neue Gebäude sollen in Stellung, Proportion und Gestaltung in die landschaftliche und städtebauliche Situation passend eingefügt werden. Die topographische Situation soll durch die Errichtung von Gebäuden nicht verändert werden.

§ 1 Geltungsbereich/ Verhältnis zu Bebauungsplänen

- (1) Die Örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Stadtgebiet einschließlich der Ortsteile. Für die in Anlage I dieser Satzung aufgeführten Straßenzüge gelten die in § 7 festgesetzten besonderen Gestaltungsmerkmale. Die nach §13 geregelten Vorschriften über Werbeanlagen gelten in dem als Anlage III dieser Satzung (Lageplan M = 1: 5.000) dargestellten Bereich der Kurstadt Bad Wörishofen.

Anlage I, II und III sind Bestandteil dieser Satzung.

- (2) Die Örtliche Bauvorschrift gilt für baugenehmigungspflichtige und nicht baugenehmigungspflichtige bauliche Anlagen.
- (3) Sind in einem Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die den einzelnen Regelungen der Städtischen Gestaltungssatzung entgegenlaufen, so bleiben diese von der Städtischen Gestaltungssatzung unberührt.

§ 2 Gebäudestellung und Höhenlage der Gebäude

- (1) Haupt- und Nebengebäude müssen bezüglich des Abstandes zur öffentlichen Verkehrsfläche erkennbare Gebäudefluchtlinien und Firstrichtungen bestehender Gebäudestellungen einhalten.
- (2) Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoss darf höchstens 30 cm über dem natürlichen oder von der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt festgesetzten Gelände liegen.
- (3) Abweichungen können bei Hanglagen zugelassen werden oder wenn es besondere städtebauliche bzw. architektonische Gründe gibt

§ 3 Gestaltung der Hauptgebäude

- (1) Die Gebäudelänge darf höchstens 20 m betragen.
- (2) Abweichungen können zugelassen werden:
 1. bei bestehenden Gebäuden mit einer größeren Länge,
 2. bei Gebäuden, die der Kur und dem Tourismus dienen,
 3. bei Neubebauung von Grundstücken, welche mit längeren Gebäuden bebaut waren,wenn das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.
- (3) Absatz 1 gilt nicht bei
 - a. landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden im Außenbereich nach §35 BauGB oder
 - b. Gewerbe- und Industriegebäuden, sofern sich diese in einem durch einen Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- oder Sondergebiet gem. BauNVO befinden.Sind im gültigen Bebauungsplan, in dessen Geltungsbereich sich das zu bebauende Grundstück befindet, Festsetzungen zur Gebäudehöchstlänge getroffen, so sind diese zu beachten.

§ 4 Dachform / Dachneigung / Dachüberstand / Dachflächen

- (1) Als Dachform ist für Hauptgebäude das Satteldach mit mittigem First zulässig.
- (2) Die Dachneigung hat bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden zwischen 30° und 38°, bei drei und mehr Vollgeschossen zwischen 25° und 35° zu betragen.
- (3) Hauptgebäude sind mit Dachüberstand bis zu 1,0 m auszuführen.

- (4) Die Dacheindeckung ist der Umgebungsbebauung in den Farbtönen "rot, braun oder dunkelgrau" anzupassen. Die Eindeckung hat mit nicht glänzenden Betondachsteinen oder Tonziegeln zu erfolgen.
- (5) Andere Dachformen und -neigungen können gefordert oder im Wege der Abweichung zugelassen werden, wenn dies das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt.

§ 5 Kniestock / Traufhöhe

Die Wandhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden höchstens 4,5 m über Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens liegen.

Bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden darf der Kniestock höchstens 0,5 m (jeweils gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zum höchsten Punkt der Sparrenaufgabe in der Ebene der Außenseite der Umfassungswände) betragen.

§ 6 Dachaufbauten

- (1) Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Fensterhöhe der Gauben darf höchstens 1,5 m betragen; als Fußvorlage sind mindestens drei Dachziegelreihen vorzusehen.
- (2) Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe 1/3 der Dachlänge je Dachseite nicht überschreiten.
- (3) Dachaufbauten in Form von Gegengiebeln sind zulässig, wenn sie einen Gebäudevorsprung von mindestens 0,5 m im Bereich der gesamten Außenwand aufweisen, mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst ausgeführt werden und die Breite nicht mehr als die Hälfte der Dachlänge einer Dachseite des Hauptgebäudes beträgt.

§ 7 Besondere Gestaltungsmerkmale für landwirtschaftlich geprägte Straßenzüge

- (1) Im Bereich der "Haupt-" und "Bachstraße" sowie in den überwiegend durch landwirtschaftliche Anwesen geprägten Straßenzügen der Ortsteile gilt für Hauptgebäude folgendes:
 1. steilgeneigtes Dach zwischen 38° und 50°,
 2. zweigeschossige Bauweise,
 3. breiter Giebel,
 4. langgestreckte Hausform,
 5. giebelseitige Stellung zur Straße und
 6. rote Dachziegeleindeckung.

Die Aufständigung von Solaranlagen ist nicht zulässig.

- (2) Abweichungen können zugelassen werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in die Umgebungsbebauung geboten ist.
- (3) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss gestattet, wenn sie in einem harmonischen Verhältnis zur Größe und Gestaltung des Gebäudes stehen; das vollständige Öffnen der Erdgeschossumfassungswände durch Schaufensterflächen ist unzulässig.

§ 8 Außenwände

- (1) Für Außenwände sind grundsätzlich verputzte, gestrichene Mauerflächen zu verwenden. Holzverschalungen und Vollholzwände sind ebenfalls zulässig, wenn sie sich in das Ortsbild einfügen. Auffallend unruhige Putzstrukturen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.
- (2) Außenwände sind als verputzte Mauerflächen auszuführen und in möglichst hellen oder matten Farbtönen zu streichen. Holzflächen sind naturbelassen bzw. mittel- bis dunkelbraun oder grau auszuführen. Abweichungen können zugelassen werden, wenn dies zur Gestaltung markanter städtebaulicher oder besonderer landschaftsmäßiger Situationen erforderlich ist

§ 9 Einfriedungen / Stützmauern

- (1) Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m über Oberkante Gehweg und an Ortsrändern eine Höhe von 1,2 m über der natürlichen Erdoberfläche nicht überschreiten.
- (2) Einfriedungen in Form von geschlossenen Mauern oder Wänden dürfen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen maximal 1,2 m, lichtdurchlässige Zäune (z. B. Maschendraht, Stabmatten) maximal 1,80 m hoch sein. Sichtschutzanlagen an Terrassen und sonstigen Aufenthaltsbereichen dürfen mit einer Höhe von bis zu 2 m maximal 4 m lang sein.
- (3) Einfriedungen sind dem Gelände anzupassen und in Höhe und Gestaltung mit benachbarten Einfriedungen abzustimmen.
- (4) Einfriedungen dürfen insbesondere nicht aus unverputztem Mauerwerk, Rohrmatten, geschlossenen Bretterwänden, Stacheldraht, Betonröhren, Sichtschutzstreifen, Thujahecken sowie Kunstbausteinen hergestellt werden.
- (5) Zur besseren Durchlässigkeit für Kleintiere sind bei Einfriedungen generell 0,10 m Bodenfreiheit oder ein Abstand von 0,10 m zwischen den Zaunelementen einzuhalten. Vorstehendes gilt nicht bei (teil-)geschlossenen Einfriedungen, die mind. alle zwei Meter Abstände von mehr als 0,10 m vorsehen.
- (6) Bei einer Einfriedung des Grundstücks mittels einer Bepflanzung sind die in Anlage II genannten Heckenpflanzen zulässig.

§ 10 Stützmauern

Stützmauern sind grundsätzlich verputzt, in Natursteinen, als gestockter oder gespritzter Sichtbeton auszuführen.

Die Errichtung von glatten Sichtbetonwänden ist zulässig, wenn eine ausreichende Begrünung gesichert ist.

§ 11 Begrünung von Freiflächen

- (1) Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind unter vorrangiger Berücksichtigung der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Stellplätze oder Arbeits-, Lager-, Spiel- oder Aufenthaltsflächen benötigt werden.
- (2) Je angefangener 250 m² unbebauter Grundstücksfläche ist ein Baum der II. oder III. Wuchsordnung zu pflanzen. Bei einer unbebauten Fläche von mindestens 500 m² ist zwingend ein Baum der II. Wuchsordnung zu pflanzen. Der Stammumfang muss mindestens 14-16 cm bei Laubgehölz und eine Pflanzenhöhe von 175-200 cm bei Nadelgehölz betragen.
Ab einer Grundstücksgröße von 1500 m² und bei Gewerbe- und Industriegrundstücken ist je

angefangener 1500 m² ein Baum der 1. Wuchsordnung zu pflanzen.

- (3) Zwei von Hundert der unbebauten Grundstücksfläche sind als Blumenwiese anzulegen. Es ist ausschließlich autochthones (gebietseigenes) Saatgut zu verwenden.
Ist eine Aussaat von autochthonem Saatgut nicht möglich kann oder können alternativ:
 1. die Bepflanzung mit Hilfe von Staudenanpflanzungen sichergestellt werden oder
 2. je angefangener 5m² anzupflanzender Fläche zwei Hecken- oder Gehölzpflanzen angepflanzt werden oder
 3. je angefangener 5m² ein weiterer Baum nach Maßgabe des Abs. 2 Satz 1 angepflanzt werden.
- (4) Die zulässigen Baum-, Pflanzen-, Gehölz- und Blumenarten sind der Anlage II zu entnehmen.
- (5) Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- (6) Lose Material- oder Steinschüttungen, insbesondere Schottergärten, zur Gestaltung der unbebauten Flächen sind unzulässig.
- (7) Der Zustand ist auf Dauer zu erhalten.
- (8) Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

§12 Begrünung von Gebäuden

- (1) Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 5° sind bei Hauptgebäuden ab einer Gesamtdachfläche von 50 m² flächig und dauerhaft extensiv zu begrünen.
Ausgenommen sind diejenigen Flächen, die für technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes vorgesehen sind.
- (2) Unter Berücksichtigung der Architektur sollen geeignete, insbesondere großflächige Außenwände baulicher Anlagen, mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen begrünt werden. Als geeignet gelten insbesondere Gewerbe- und Industriegebäude.
Je 3 m Wandbreite ist eine Kletterpflanze zu pflanzen.
- (3) Die zulässigen Baum-, Pflanzen-, Gehölz- und Blumenarten sind der Anlage II zu entnehmen

§13 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form, Farbe und maßstäblicher Anordnung dem Charakter des Straßen- und Ortsbildes sowie den Einzelgebäuden anpassen.
- (2) Lichtwerbeanlagen an oder in Verbindung mit Gebäuden sind nur als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Ausleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen zulässig.
- (3) Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Bei Gebäuden ohne Fenster bis zu einer maximalen Höhe von 3,5 m ab Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
Die Unterkante ausladender Werbeanlagen muss mindestens 2,5 m über dem Gehsteig liegen.
Die maximale Höhe der Schriftwerbung wird auf 0,6 m, die eines betriebsbezogenen Emblems auf 1 m² begrenzt; die Ausladung darf maximal 0,12 m Tiefe, gemessen von Gebäudewand betragen.
Werbeanlagen auf oder unter Vordächern / Kragplatten dürfen nicht über diese hinausragen.
- (4) Werbeanlagen können ohne Verbindung mit der straßenseitigen Fassade zugelassen werden, wenn die Gebäude mindestens 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückgesetzt sind und die Werbeflächen maximal 1 m² beträgt.

- (5) Werbeanlagen dürfen nur in matten Farbtönen ausgeleuchtet bzw. angestrahlt werden.
- (6) Nasenschilder (rechtwinklig an Außenwand/Vordach angebracht) sind nur zulässig als Ausleger aus Schmiedeeisen oder ähnlichem Material (z. B. frühere Zunft- und Handwerkszeichen).
- (7) Werbeanlagen, die nicht den vorherigen Regelungen entsprechen, sind unzulässig.
Dies gilt insbesondere für
 1. Dachwerbung mit Ausnahme von erdgeschossigen Flachdächern
 2. Blink-, Wechsel-, Reflexbeleuchtung
 3. Werbeanlagen als Kletterschriften
 4. Werbeanlagen mit grellen, bunten Signalfarben
 5. Werbeanlagen an Einfriedungen, Vorgärten, Masten, Bäumen

§14 Abweichungen (Art. 63 BayBO)

Von den Vorschriften der Städtischen Gestaltungssatzung können Abweichungen von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Bad Wörishofen erteilt werden.

§15 Unterlagen und Nachweise

- (1) Bei genehmigungsfreien und genehmigungspflichtigen Vorhaben ist stets ein aussagekräftiger Freiflächengestaltungsplan samt Bepflanzungsliste vorzulegen. Bei verfahrensfreien Vorhaben sind die in Satz 1 genannten Unterlagen nach Aufforderung vorzulegen.
- (2) Die Bepflanzungen sind spätestens 12 Monate nach der Nutzungsaufnahme des Bauvorhabens fertigzustellen. Die Fertigstellung ist der Gemeinde unter Vorlage entsprechender Dokumente nachzuweisen.
Bei verfahrensfreien Vorhaben sind die in Satz 2 genannten Unterlagen nach Aufforderung vorzulegen.

§16 Ordnungswidrigkeiten

Wer den in dieser Satzung enthaltenen Vorschriften oder einer aufgrund einer solchen Vorschrift ergangenen vollziehbaren Anordnung der Bauaufsichtsbehörde vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt, kann gem. Artikel 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000.-- € belegt werden.

§17 In-Kraft-Treten und Geltungsdauer

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft und gilt 20 Jahre.

Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Bad Wörishofen zur Ortsgestaltung und zur Zulassung von Werbeanlagen vom 24.03.2016 außer Kraft.

Bad Wörishofen, den 03.03.2023

Stadt Bad Wörishofen

Stefan Welzel
Erster Bürgermeister

Siegel

