

Die Stadt Memmingen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.02.2024 die Gestaltungssatzung „Altstadt“ gemäß § 172 Absatz 1 Nr. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Memmingen, den 26.02.2024



Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu der Gestaltungssatzung wurde am 15.03.2024 gemäß § 16 Abs. 2 BauGB im Satzungs- und Verordnungsblatt bekanntgemacht.

Die Erhaltungssatzung tritt am Tag nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.



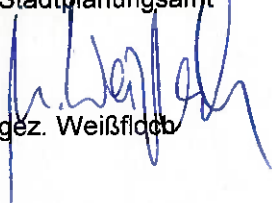
Memmingen, den 13.03.2024



Oberbürgermeister

Stadt Memmingen Gestaltungssatzung „Altstadt“

Memmingen, den 13.03.2024
Stadtplanungsamt


gez. Weißflog

Satzung der Stadt Memmingen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
im Altstadtbereich der Stadt Memmingen
- Gestaltungssatzung Altstadt -

vom 13. März 2024

Die Stadt Memmingen erlässt aufgrund des Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist, und des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist, folgende Satzung:

Präambel

A. Geltungsbereich

§ 1 Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich

B. Gestaltungsvorschriften

§ 2 Grundsätze für die Gestaltung baulicher Anlagen

§ 3 Dachlandschaft

§ 4 Dachaufbauten

§ 5 Kamine und Be- und Entlüftungsanlagen

§ 6 Fassadengestaltung

§ 7 Farbe

§ 8 Fenster

§ 9 Schaufenster und Schaufenstertüren

§ 10 Rollläden, Jalousien und Fensterläden

§ 11 Markisen

§ 12 Türen und Tore

§ 13 Vordächer

§ 14 Einfriedungen

§ 15 Balkone, Altane und Wintergärten

§ 16 Thermische Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen

§ 17 Technische Gebäudeausrüstung

§ 18 Parabolantennen und ähnliche Empfangseinrichtungen

§ 19 Abweichungen

§ 20 Ordnungswidrigkeiten

C. Sonstige Bestimmungen

§ 21 Inkrafttreten

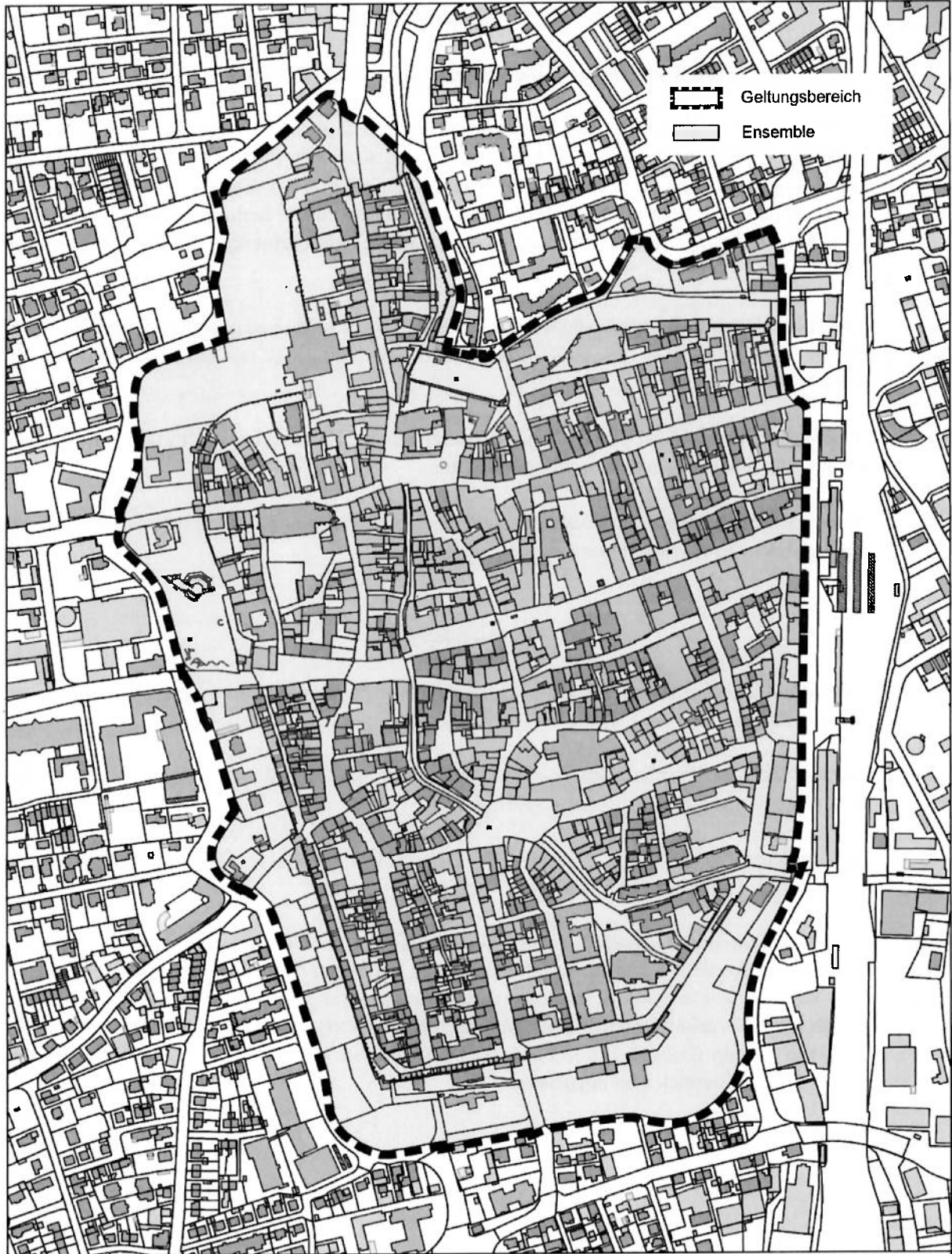
Präambel

Die Bewahrung und Fortschreibung des Stadtbildes der Altstadt von Memmingen ist ein städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen von hohem Rang und steht im Interesse der Allgemeinheit. Aufgrund der historisch sehr bedeutenden Bausubstanz ist die Memminger Altstadt ein Ensemble nach Art. 1 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz. Jede Veränderung bedarf einer Erlaubnis nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz. Die nachfolgende Satzung beabsichtigt durch gestalterische Festsetzungen das Gesamterscheinungsbild des Gebäudeensembles zu erhalten. Dazu tragen wesentlich u.a. die Dachlandschaft und die gesamte Fassadengestaltung der Einzelgebäude bei. Ziel der Satzung ist der Schutz und die nachhaltige Weiterentwicklung der Altstadt als qualitativvoller Lebensraum.

A. Geltungsbereich

§ 1 Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für den gesamten, innerhalb der Stadtmauern gelegenen, Bereich der Altstadt, einschließlich der feldseitigen Wall- und Grabenanlagen. Die Grenze des Geltungsbereiches ist im Lageplan vom 21.07.2021 festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Die §§ 3 bis 19 gelten für Sanierungs-, Um- und Neubaumaßnahmen baulicher Anlagen, nicht jedoch für Werbeanlagen, da diese in der Werbeanlagensatzung der Stadt Memmingen geregelt sind.
- (3) Die §§ 3 bis 19 sind nicht anzuwenden, soweit in Bebauungsplänen abweichende Festsetzungen enthalten sind.



Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Altstadt
Quelle: Stadtplanungsamt Memmingen

B. Gestaltungsvorschriften

§ 2 Grundsätze für die Gestaltung baulicher Anlagen

- (1) Die Errichtung, die Änderung und die Unterhaltung von baulichen Anlagen hat hinsichtlich des äußeren Erscheinungsbildes so zu erfolgen, dass es sich nach der Form, dem Maßstab, der Gliederung, dem Material und der Farbe am Erscheinungsbild des Altstadt-Ensembles ausrichtet. Es soll auf die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung der umgebenden Bebauung, auf das Straßen- und Platzbild sowie auf das Altstadtgefüge Rücksicht genommen werden.
- (2) Bauliche Anlagen sind nach Maßgabe der folgenden Vorschriften zu gestalten und im Rahmen des Genehmigungs- bzw. Erlaubnisverfahrens in jedem Einzelfall mit der Stadt Memmingen abzustimmen.
- (3) Denkmalschutzrechtliche Bestimmungen bleiben von der Satzung unberührt und können über die Satzung hinausgehende Vorgaben enthalten.
- (4) Unter § 2 Abs. 1 genannte Grundsätze sind jeweils im Einzelnen hinsichtlich eines möglichst hohen Maßes an Barrierefreiheit zu überprüfen.

§ 3 Dachlandschaft

- (1) Der einheitliche Gesamteindruck der Dachlandschaft des Denkmalensembles ist in Form und Farbton zu erhalten.
- (2) Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig, die sich hinsichtlich Dachneigung und Firstrichtung in das vorhandene Straßenbild einfügen.
- (3) Die geneigten Dächer sind mit Tonziegel in Biberschwanzdoppeldeckung in naturroter Farbe einzudecken. Engobierte oder glasierte Ziegel sind unzulässig.
- (4) Bestehende Dachrandgestaltungen sind beizubehalten bzw. wiederherzustellen. Bei Neubauten kann die Traufe in Form eines Gesimses, eines Traufkastens oder ohne Profilierung hergestellt werden. Der Ortgang ist mit angeputzten Ziegeln, Zahnleiste oder nur an der Oberseite verblechtem Stirnbrett herzustellen. Ortgangziegel und Ortgangbleche sind nicht zulässig. Die Ortgänge an den Giebeln dürfen höchstens 0,10 m über die Außenwand ragen. Dachüberstände im Traufbereich sind unzulässig.

§ 4 Dachaufbauten

- (1) Als Dachaufbauten sind nur einzelne Schleppegauben zulässig. Gauben mit Satteldach oder Walmdach sind darüber hinaus zulässig, wenn sie sich in das Orts- und Straßenbild einfügen und mit dem Hauptbau gestalterisch in Einklang stehen. Die Dachgauben dürfen eine Höhe von 1,30 m, gemessen vom Schnittpunkt mit der Dachfläche, nicht überschreiten. Die Breite darf im Außenmaß 1,30 m, gemessen an den Gaubenwänden ohne Dachüberstand, nicht überschreiten. Untereinander und zum jeweiligen Ortgang müssen Einzelgauben einen Abstand von mindestens 1,30 m, gemessen an den Gaubenwänden ohne Dachüberstand einhalten. Mehrere Dachaufbauten sind zulässig, wenn diese in der gleichen Bauart umgesetzt werden und ihre Gesamtbreite ein Drittel der zugeordneten Trauflänge des Gebäudes nicht überschreitet.
- (2) Für die Eindeckung der Dachgauben gilt § 3 Abs. 3 und Abs. 4 entsprechend.
- (3) Die senkrechten Außenflächen sind gemäß § 6 Abs. 2 zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder mit vorbewittertem Metall zu verblechen. Der Farbton der senkrechten, verputzten Außenflächen der Dachgauben ist auf die Fassadenfarbe anzupassen.
- (4) Die Entwässerung der Gauben hat ohne Fallrohr und Dachrinne direkt auf das Hauptdach zu erfolgen. Schneefänge sind nur auf dem Hauptdach zulässig.
- (5) Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind zulässig, soweit sie vom Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

§ 5 Kamine und Be- und Entlüftungsanlagen

- (1) Kamine sind zu verputzen oder aus naturrotem Sichtmauerwerk zu errichten.
- (2) Kamine an den Fassaden sind zu verputzen sowie in Fassadenfarbe zu streichen. Be- und Entlüftungsanlagen an den Fassaden sind in Fassadenfarbe zu streichen.

§ 6 Fassadengestaltung

- (1) Elemente der Fassadengliederung und -zierung (Gesimse, Faschen, etc.) sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
- (2) Die Fassaden sind zu verputzen. Die Außenputzarbeiten sind in Glattputz mit maximaler Körnung $\leq 1,5\text{mm}$ auszuführen. Für rückwärtige Fassaden sind darüber hinaus Holzverschalungen zulässig.
- (3) Sofern Zugangsstufen notwendig sind, dürfen diese nur als Blockstufen in Naturstein oder Beton in gestockter oder scharrierter Bearbeitung hergestellt werden. Zusätzliche Möglichkeiten den Zugang barrierefrei zu gestalten sind zu überprüfen.
- (4) Sockelbereiche sind flächenbündig und verputzt bis zur Straßenoberkante in Fassadenfarbe auszuführen. Verkleidungen der Sockelbereiche sind unzulässig.
- (5) Das Anbringen von Außendämmung im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen ist nur zulässig, wenn sie das vorhandene Fassadenbild nicht stört.

- (6) Fensterfaschen sind im Fassadenputz anzulegen. Sie dürfen mit einer Breite von mindestens 5 Zentimetern und maximal 8 Zentimetern ausgebildet werden.

§ 7 Farbe

- (1) Bei der Erneuerung von Anstrichen an Außenfassaden und Außenbauteilen ist auf ein dem historischen Erscheinungsbild des Gebäudes entsprechendes Fassadenbild zu achten und dem historischen Ortsbild entsprechend gedeckte und zurückhaltende Farbtöne zu verwenden. Diese müssen in einem Straßenzug untereinander stimmig sein und mit der Unteren Denkmal-schutzbehörde durch Bemusterung an einer Außenwand abgestimmt werden.
- (2) Die Farbgebung ist im Einzelfall auf vorhandene historische Befunde abzustimmen.

§ 8 Fenster

- (1) Es gilt:
- a) Fenster sind in der Form stehender Rechtecke in einem Verhältnis von Breite zu Höhe von mindestens 5:8, maximal als quadratische Form, auszuführen und müssen einen Abstand von mindestens 0,40 m untereinander einhalten. Fensterbänder sind unzulässig.
- b) In den Giebelbereichen sind die Flächen der Fensteröffnungen kleiner als die der darunter liegenden Geschosse auszubilden und müssen mindestens einen Abstand von 0,50 m zum Ort-gang einhalten.
- c) Zum öffentlichen Straßenraum sind Brüstungen mit einer Mindesthöhe von 0,50 m auszu-bilden, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden.
- d) Vom öffentlichen Straßenraum einsehbare Fenster sind als Holzfenster, deckend gestrichen, einzubauen. Es sind nur in Fensterfarbe lackierte Regenschutzschienen zulässig.
- (2) Neue Fenster bei Sanierungsmaßnahmen sind in Bezug auf Teilung und Gliederung durch Sprossen am historischen Vorbild zu orientieren.
- (3) Bei Neubauten ist die Maßstäblichkeit der Fenster, die Teilung und die Gliederung durch Sprossen am näheren Umfeld zu orientieren.

§ 9 Schaufenster und Schaufenstertüren

- (1) Der Einbau von Schaufenstern und Schaufenstertüren ist nur im Erdgeschoss zulässig. Über-
eckschaufenster sind nicht zulässig.
- (2) Schaufenster sind in der Form stehender Rechtecke, mindestens jedoch in quadratischer Form
auszuführen.
- (3) Mauerpfeiler zwischen Schaufenstern oder zwischen Schaufenstern und einer Tür- oder einer
sonstigen Öffnung sowie Eckpfeiler müssen in einer Mindestbreite von 0,40 m ausgeführt wer-
den, sie sind mit dem Außenputz bündig zu setzen.

§ 10 Rollläden, Jalousien und Fensterläden

- (1) Außenliegende Rollläden und Jalousien sind nur zulässig, wenn sie putzbündig und im geöff-
neten Zustand nicht sichtbar angebracht sind. Aufsatzrollläden sind nicht zulässig. Führungs-
schienen sind dem Farbton der Fensterrahmen anzupassen.
- (2) Fensterläden sind zu erhalten bzw. gegebenenfalls gleichwertig zu ersetzen.

§ 11 Markisen

- (1) Markisen sind nur über Schaufenstern zulässig und auf deren Breite zu beschränken. Beschrif-
tungen sind unzulässig.
- (2) Markisen müssen in geöffnetem Zustand eine freie Durchgangshöhe von mindestens 2,30 m
gewähren und eine max. Ausladung von 3,0 m einhalten.
- (3) Die Farbe der Markisen ist zurückhaltend zu gestalten und muss sich in das Fassadenbild har-
monisch einfügen.

§ 12 Türen und Tore

- (1) Neue Haustüren und Tore sind aus Holz herzustellen, bei Sanierungsmaßnahmen möglichst
nach überliefertem Vorbild. Glasfüllungen müssen sich der Türfläche deutlich unterordnen.
Tore als Metallkonstruktion mit Holzverschalung sind zulässig.
- (2) Übereckeingänge sind nicht zulässig.
- (3) Die Breite der Tore darf in Summe maximal ein Drittel der Gesamtbreite der Fassade einneh-
men.

§ 13 Vordächer

Vordächer sind nur über Schaufenstern und vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Hausein-
gangstüren zulässig, wenn sie sich in Maßstab, Material, Dacheindeckung und Dachneigung in das Fas-
sadenbild einfügen.

§ 14 Einfriedungen

- (1) Gemauerte Einfriedungen sind gemäß § 6 Abs. 2 zu verputzen. Zur Abdeckung dürfen nur Dachziegel, Naturstein mit matter Oberfläche oder Blech verwendet werden.
- (2) Holzeinfriedungen sind mit senkrecht stehenden Latten und sockellos herzustellen.

§ 15 Balkone, Altane und Wintergärten

- (1) Balkone, Altane und Wintergärten sind an den zur öffentlichen Straßenseite orientierten Fassaden unzulässig.
- (2) Sind Balkonbrüstungen oder Teile davon vom Straßenraum aus einzusehen, so sind Balkonbrüstungen in senkrecht stehender, feingliedriger Metall- oder Holz Ausführung vorzusehen.

§ 16 Thermische Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen

- (1) Die Errichtung von Solaranlagen (thermische Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) auf bzw. in Dachflächen ist zulässig, sofern sie die Voraussetzungen nach Abs. 2 a) – f) erfüllen und:
 - a) sie von öffentlichen Plätzen und Straßen, ausgehend von der Augenhöhe eines Fußgängers, nicht einsehbar sind,
 - b) sie in den einsehbaren Dachbereichen aus Solarziegeln in Biberschwanzdoppeldeckung errichtet werden und zusätzlich die Voraussetzungen nach Abs. 2 g) erfüllen,
 - c) sie in den einsehbaren Dachbereichen als in die Dachfläche integrierte Anlage errichtet werden und zusätzlich die Voraussetzungen nach Abs. 2 g) erfüllen oder
 - d) sie in den einsehbaren Dachbereichen als Aufdach – Solaranlagen (Solaranlagen, die mit einer Unterkonstruktion am Dach befestigt sind) errichtet werden und zusätzlich die Voraussetzungen nach Abs. 2 h) erfüllen. Davon ausgenommen sind Baudenkmäler.
- (2) Voraussetzungen für die Errichtung thermischer Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen gemäß Abs. 1:
 - a) Bei der Auswahl der Kollektoren/Module ist auf ihre weitgehende Blendfreiheit zu achten.
 - b) Solaranlagen sind als zusammenhängende Flächen oder als Bänder möglichst rechteckig zu gestalten. Die Mischung verschiedener Systeme ist zu vermeiden.
 - c) Solaranlagen sind parallel zur Dachneigung einzubauen, die Höhe der Anlage darf maximal 20 cm über der Dachfläche liegen (gemessen von Dachfläche bis zur Oberkante der Anlage).
 - d) Größe und Position der Solaranlagen sind so zu wählen, dass sie in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche stehen. Die Lage von Dachaufbauten (Gauben, Kamine etc.) ist gestalterisch zu berücksichtigen. Horizontlinien dürfen nicht überschritten werden (kein Übertreten des Firstes, der seitlichen Dachränder oder der Traufe). Der Abstand zum Dachrand muss zumindest das Doppelte des Dachüberstandes betragen.

- e) Kollektoren/Module haben die gleiche Orientierung und Neigung aufzuweisen wie Dachkanten und Dachflächen.
 - f) Aufgesetzte/aufgeständerte Solaranlagen sind nur auf Flachdächern parallel zur Dachkante zulässig. Der Abstand zum Dachrand muss mind. 1,0m betragen (gemessen von der Dachfläche bzw. von der Oberkante der Attika zum höchsten Punkt der Anlage). Größere Abstände können aufgrund der Baukörperform, -höhe und Einsehbarkeit vorgeschrieben werden.
 - g) In den Fällen der Abs. 1 b) und c) ist der Farbton der Solarziegel bzw. der integrierten Anlagen hierbei an die restliche Dacheindeckung anzupassen.
 - h) Aufdach-Solaranlagen gemäß Abs. 1 d) sind nur in monochromer Ausführung und in Farbe der Dachziegel zulässig. Bei der Auswahl der Kollektoren/Module ist darauf zu achten, dass das Zellenmuster, der Rahmen und die Unterkonstruktion farblich an die Ziegelfarbe angepasst werden. Ein Überstand der Unterkonstruktion ist zu vermeiden. Die Höhe der Anlage darf – abweichend von Abs. 2 c) – maximal 15 cm über der Dachfläche liegen (gemessen von Dachfläche bis zur Oberkante der Anlage).
- (3) Die Errichtung von Solaranlagen an Balkongeländern und Fassadenflächen ist zulässig, sofern sie von öffentlichen Plätzen und Straßen, ausgehend von der Augenhöhe eines Fußgängers, nicht einsehbar sind und zusätzlich die folgende Voraussetzung erfüllen: Größe und Position der Solaranlagen sind so zu wählen, dass sie in einem ausgewogenen Verhältnis zur bestehenden Fassadengestaltung stehen.

§ 17 Technische Gebäudeausrüstung

Wärmepumpen, Klimaanlage und ähnliche Anlagen sind in den zur öffentlichen Straßenseite orientierten Bereichen von Gebäuden unzulässig.

§ 18 Parabolantennen und ähnliche Empfangseinrichtungen

- (1) Die Errichtung von Parabolantennen und ähnlichen Empfangseinrichtungen an der Fassade und auf dem Dach im Sichtbereich von öffentlichen Straßen und Plätzen, sind nur zulässig, wenn sie ausgehend von der Augenhöhe eines Fußgängers, nicht einsehbar sind.
- (2) Wenn die Installation von Parabolantennen oder ähnlichen Empfangseinrichtungen im Einzelfall auf der straßenabgewandten Seite aus empfangstechnischen Gründen nicht zumutbar ist, kann die Montage der Parabolantenne ausnahmsweise auf schriftlichen Antrag auf der straßenzugewandten Seite zugelassen werden.

§ 19 Abweichungen

Von den Vorschriften der §§ 3 – 18 dieser Satzung können Abweichungen nach Art. 63 BayBO erteilt werden, wenn das Ziel der Satzung, nämlich das charakteristische Erscheinungsbild des Altstadt-Ensembles zu erhalten, nicht beeinträchtigt wird.

§ 20 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000 EUR kann nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen dieser Satzung dadurch zuwiderhandelt, dass er, ohne dass eine Abweichung nach § 19 erteilt wurde,

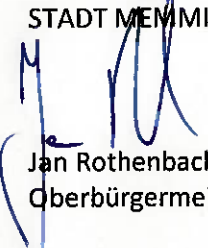
1. die Dachform entgegen § 3 Abs. 2 ausführt
2. die Dacheindeckung entgegen § 3 Abs. 3 ausführt
3. die Dachgestaltung an Traufe und Ortgang entgegen § 3 Abs. 4 ausführt
4. die Dachaufbauten entgegen § 4 Abs. 1-4 ausführt
5. Dachflächenfenster oder Dacheinschnitte entgegen § 4 Abs. 5 ausführt
6. Kamine und Be- und Entlüftungsanlagen entgegen § 5 ausführt
7. die Fassadengestaltung entgegen § 6 Abs. 1 oder Abs. 2 ausführt
8. Zugangsstufen entgegen § 6 Abs. 3 ausführt
9. Sockelbereiche entgegen § 6 Abs. 4 ausführt
10. Außendämmung entgegen § 6 Abs. 5 anbringt
11. Fensterfaschen entgegen § 6 Abs. 6 ausführt
12. Fenster, Brüstungen oder Fensterbleche entgegen § 8 ausführt
13. Schaufenster oder Schaufenstertüren entgegen § 9 Abs. 1 oder Abs. 2 ausführt
14. Mauer- oder Eckpfeiler entgegen § 9 Abs. 3 ausführt
15. Außenliegende Rollläden oder Jalousien entgegen § 10 Abs. 1 ausführt
16. Gegen die Regelungen zu Fensterläden des § 10 Abs. 2 verstößt
17. Markisen entgegen § 11 ausführt
18. Türen und Tore entgegen § 12 ausführt
19. Vordächer entgegen § 13 ausführt
20. Einfriedungen entgegen § 14 Abs. 1 oder Abs. 2 ausführt
21. Altane, Balkone bzw. Wintergärten entgegen § 15 Abs. 1 an einer zur öffentlichen Straßenseite orientierten Fassade anbringt
22. Balkonbrüstungen entgegen § 15 Abs. 2 anbringt
23. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf bzw. in Dachflächen entgegen § 16 Abs. 1 und Abs. 2 anbringt
24. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen an Balkongeländern und Fassadenflächen entgegen § 16 Abs. 3 anbringt
25. Technische Anlagen entgegen § 17 in einem zur öffentlichen Straßenseite orientierten Bereich des Gebäudes anbringt
26. Parabolantennen und ähnliche Empfangseinrichtungen entgegen § 18 anbringt

C. Sonstige Bestimmungen

§ 21 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Satzungs- und Verordnungsblatt der Stadt Memmingen in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Memmingen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Altstadtbereich der Stadt Memmingen - Gestaltungssatzung Altstadt - vom 17. November 2021 (Satzungs- und Verordnungsblatt S. 233) außer Kraft.

Memmingen, den 13. März 2024
STADT MEMMINGEN



Jan Rothenbacher
Oberbürgermeister