



*Gestaltungssatzung  
für die historische Innenstadt  
Bischofsheim a.d.Rhön*



**Örtliche Bauvorschriften**  
Neufassung  
**2012**



## *Impressum*

### *Herausgeber*

Stadt Bischofsheim a. d. Rhön  
Kirchplatz 4  
97653 Bischofsheim a. d. Rhön  
Tel. 09772-9101-0  
Fax 09772-9101-29  
[www.bischofsheim-rhoen.de](http://www.bischofsheim-rhoen.de)  
[info@bischofsheim-rhoen.de](mailto:info@bischofsheim-rhoen.de)

### *Technische und gestalterische Beratung*

Bergmann Architekten  
Jürgen Bergmann, Architekt Dipl. Ing. <sup>fn</sup>  
Haßbergstr. 12  
97461 Hofheim  
Tel. 09523-501980  
Fax 09523-501981  
[www.bergmann-architekten.de](http://www.bergmann-architekten.de)  
[mail@bergmann-architekten.de](mailto:mail@bergmann-architekten.de)

### *Fotos*

Jürgen Bergmann

### *Kartengrundlagen*

Stadt Bischofsheim a. d. Rhön

### *Druck und Herstellung*

Druckerei Schonder KG,  
Blütenweg 8  
97653 Bischofsheim  
Tel. 09772-1313

### *Auflage*

1000 Stück

### *Datum*

\* \_\_\_\_ \* . November 2011

## *Inhaltsverzeichnis:*

<i>Teil A:</i>	<i>Erläuterungen</i>	Impressum	Seite 2
		Vorwort des Bürgermeisters	Seite 4
		Präambel	Seite 5
<i>Teil B:</i>	<i>Satzung</i>	§ 1 Geltungsbereich	Seite 6
		§ 2 Bau- und Kunstdenkmale, denkmalschutzwürdige Bauten	Seite 6
		§ 3 Private Freiflächen, Grünflächen und Bepflanzung	Seite 6 - 7
		§ 4 Lage, Abstand und Grundfläche von Haupt- und Nebengebäuden	Seite 7 - 8
		§ 5 Dächer und Dachaufbauten	Seite 8-11
		§ 6 Solaranlagen	Seite 11
		§ 7 Außenwände und Fassaden	Seite 12-13
		§ 8 Fenster und Türen	Seite 14-16
		§ 9 Sonnenschutz, Markisen, Sonnenschirme und Möblierung	Seite 17
		§ 10 Werbeanlagen und Beleuchtung	Seite 18
		§ 11 Einfriedungen	Seite 18-19
		§ 12 Abweichungen	Seite 19
		§ 13 Ordnungswidrigkeiten	Seite 19
		§ 14 Inkrafttreten der Gestaltungssatzung	Seite 20
<i>Teil C:</i>	<i>Anhang und Verfahrensvermerke</i>	Anlage 1 Förmlicher Geltungsbereich/ Sanierungsgebiet	Seite 22-23
		Anlage 2 Graphische Darstellung Ensembleschutz	Seite 24-25
		Kommunales Förderprogramm der Stadt Bischofsheim a. d. Rhön	Seite **-ff.



## *Vorwort des Bürgermeisters*

Die Stadt Bischofsheim a. d. Rhön blickt auf eine über 800-jährige Geschichte zurück. Der ehemalige Verwaltungssitz der Würzburger Fürstbischöfe wurde 1270 zum ersten Mal urkundlich erwähnt.

Charakteristisch für die historische Innenstadt ist die gut erkennbare Grundrissform der Stadtmauer mit den umliegenden Gärten, die klar gegliederten Straßen und Gassen und die dichte Bebauung.

Durch den Erlass einer Gestaltungssatzung im Jahr 2001 und die großartige Mitwirkung der Grundstückseigentümer ist es uns gelungen, dieses historische Stadtbild soweit als möglich zu erhalten.

Um sich den gesellschaftlichen Veränderungen, den technischen Entwicklungen sowie einem sich wandelnden Energiebewusstsein aktuell anzupassen, halten wir eine Neufassung dieser Satzung für zwingend erforderlich.

Hiermit sollen den Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet gelungene Sanierungen aufgezeigt und in der Planungsphase Entscheidungshilfen an die Hand gegeben werden.

Die Ergänzung durch ein kommunales Förderprogramm ist ein weiterer wichtiger Baustein zur Beratung und Unterstützung der Eigentümer von im Ensemblebereich „historische Innenstadt“ liegenden Gebäuden.

Die Sanierungsberatung und das Kommunale Förderprogramm werden mit Mitteln aus dem Programm „Stadtumbau West“ gefördert.

Wir sind Ihnen gerne bei der Umsetzung von Sanierungs- und Unterhaltsmaßnahmen an Ihren Gebäuden behilflich.

Nehmen Sie unsere Beratungsangebote in Anspruch und tragen Sie mit dazu bei, unser schönes Städtchen Bischofsheim auch weiterhin lebenswert zu erhalten!

Ihr Udo Baumann  
Erster Bürgermeister



## Präambel

Noch heute ist die historische Innenstadt von Bischofsheim durch die sie umgebende und fast vollständig erhaltene Stadtmauer klar begrenzt.

Innerhalb dieser historischen Begrenzung zeigt der mittelalterliche Stadtkörper ein Ortsbild mit nahezu völlig geschlossener Struktur und großen zusammenhängenden, einheitlichen Bereichen. Zahlreiche Gebäude in der Historischen Innenstadt sind als ortsbildprägende Bauwerke mit charakteristischen historischen Details zu bezeichnen.



Quelle : Bay. Vermessungsverwaltung Bayern Viewer

So gilt es, das Wertvolle aller Epochen zu erhalten und gleichzeitig den Bauten unserer Zeit zu ermöglichen, sich mit eigener Formsprache in das gewachsene Gefüge der Stadt einzugliedern. Extreme Störungen, z.B. durch unproportionierte Neubauten, neuzeitliche Ladenzonen oder Anbauten, sowie die Verwendung von industriell gefertigten Materialien, sind behutsam zu ersetzen und in Zukunft zu vermeiden. Für die durch die Stadt veranlasste architektonische bzw. gestalterische Beratung bei der Ausführung der Arbeiten bis zur etwa notwendigen Ausarbeitung von Detailplänen, entstehen den Bürgern keine Kosten. Diese Ausgaben, soweit eine kostenlose behördliche Beratung nicht erfolgt, übernimmt die Stadt. Die Stadt unterstützt und berät bei allen baulichen Veränderungen im Innenstadtgebiet. Darüber hinaus gewährt die Stadt den Bauherren zu den Kosten einen Zuschuss nach den vom Stadtrat festgesetzten Richtlinien. Sie unterstützt auch bei der Antragstellung von überörtlichen Zuschüssen.

Die Stadt kann hierfür bei Anträgen auf Baugenehmigung, bei Anträgen nach dem Denkmalschutzgesetz bzw. bei Sanierungsgenehmigungen nach § 144 BauGB außer den baurechtlich vorgeschriebenen weitere Nachweise und Unterlagen verlangen:

- Fassadenabwicklung im M 1: 100 mit angrenzender Bebauung

- detaillierte Angaben der gewählten Materialien, z.B. Struktur-/ Farbmuster, Abmessungen der Einzelelemente in den Ansichtsplänen
- Bestand und Planung der Freiflächen (befestigte und unbefestigte Flächen, Gehölze)
- textliche Erläuterungen
- Fotos, Fotomontagen
- Modelldarstellung

Die Unterlagen der ersten 4 Positionen sind in der Regel erforderlich; die restlichen werden von Fall zu Fall benötigt.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen einschließlich der Sanierungsziele und der Rahmenplanung sind zu beachten.

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ist am 01.08.1997 in Kraft getreten.

Aufgrund von Art. 81 der Bay BO erlässt die Stadt Bischofsheim a. d. Rhön zum Schutze des historischen Stadtbildes und zur geordneten Weiterentwicklung der historische Innenstadt in Abstimmung mit dem Landratsamt Rhön-Grabfeld, der Regierung von Unterfranken und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege folgende Satzung als örtliche Bauvorschrift:



## § 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt im Bereich der historischen Innenstadt (siehe Anlage 1). Sie betrifft die Errichtung, die Änderung, die Instandsetzung, die Unterhaltung und den Abbruch baulicher Anlagen und Werbeanlagen, auch so weit es sich um nach der BayBO verfahrensfreie Vorhaben handelt und ohne Rücksicht darauf, ob sie im Einzelnen unter Denkmalschutz stehen oder nicht. Die Satzung gilt auch für die Gestaltung von Freiflächen, Einfriedungen und Stützmauern.

## § 2 Bau- und Kunstdenkmale, denkmalschutzwürdige Bauten

Die Änderung oder die Beseitigung von baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen mit geschichtlichem, kunst- oder kulturgeschichtlichem Wert ist unzulässig. Dies gilt besonders hinsichtlich der alten Mauern, Türme, Tore, Gebäude und Fassaden, sowie für Tür- und Fensterfassungen, alte Holzfachwer-



Fachwerkhaus mit Satteldach in Ziegeleindeckung und Sprossenfenster

ke, Haus- bzw. Balkenmalereien, Inschriften u. a. Ergänzend sind hier die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. ([www.blfd.bayern.de/blfd](http://www.blfd.bayern.de/blfd)). Sämtliche Maßnahmen sind erlaubnispflichtig nach Art. 6 DSchG, da die historische Innenstadt als Ensemble unter Schutz steht

## § 3 Private Freiflächen, Grünflächen und Bepflanzung

- (1) Bestehende, vor der alten Stadtmauer liegende Grünflächen, sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, insbesondere der im Flächennutzungsplan ausgewiesene Grünstreifen. Sofern dies in einem gesonderten Bebauungsplan geregelt wird, sind Gartenhäuschen (Unterbringung von Geräten) bis max. 10 m<sup>2</sup> Grundfläche. Die Gerätehäuschen sind in verputztem Mauerwerk oder in Holzbauweise mit Holzschalung auszuführen.
- (2) Materialien für die Befestigung von Freiflächen sind dem Stadtbild anzupassen. Als Befestigungsmaterial können Pflasterbeläge oder of-





fenporige Deckschichten verwendet werden; der Anschluss an öffentliche Flächen ist in Farbe und Oberfläche anzupassen. Auf wenig beanspruchten Flächen soll eine wassergebundene Decke, Kies oder Schotterrasen aufgebracht werden.

- (3) Grünflächen müssen mit einheimischen, laubtragenden, standortgerechten Pflanzenarten bepflanzt werden. Hecken sind als Abgrenzung zum Nachbargarten zulässig. Sie dürfen aus heimischen Pflanzenarten bestehen.

#### § 4 Lage, Abstand und Grundfläche von Haupt- und Nebengebäuden

- (1) Neue Baukörper müssen die charakteristische Raumkante der historischen Innenstadt aufnehmen. Sämtliche Bauten dürfen nicht durch Vor- oder Rücksprünge zergliedert sein, sondern müssen als kompakter Baukörper ausgebildet sein.

Bei Umbau, Wiederaufbau oder bei Ausfüllung von Baulücken haben sich die Baukörper in die vorhandene Stellung der Nachbargebäude (Firstlinie, Giebelstellung etc.) sowie in die Bauflucht einzufügen. Die für den innerstädtischen Bereich typischen Raumkanten sind zu erhalten.





*Typischer Straßenzug mit Treppen, die auf den Gehweg hinausragen*

Anbauten und Nebengebäude müssen sich grundsätzlich dem Hauptbau unterordnen, d.h. ihr First muss mind. 0,50 m unterhalb der Firstlinie des Hauptbaus sitzen. Das nachträgliche Anfügen von Balkonen, Loggias, Wintergärten, Freisitzen u. ä. an historische Gebäude oder im Ensemble ist dann zulässig, wenn sie vom Straßenraum her nicht einsehbar sind. Balkonkonstruktionen über Eck sind nicht erlaubt.

Anbauten in Verlängerung des bestehenden Hauptgebäudes mit gleicher Firstrichtung sind zulässig. Das Zusammenziehen benachbarter Einzelbaukörper in der Straßenfront oder im Dach ist nicht erlaubt. Bei der Umnutzung von Gebäuden sollte das ursprüngliche Bauvolumen beibehalten werden.

Bei der Umnutzung historischer Nebengebäude soll der ursprüngliche Charakter bezüglich Bauvolumen, Proportion und Fassadengestaltung erhalten bleiben (z. B. bei Wohnraum in Scheunen oder Garagen in kleineren Nebengebäuden).

- (2) Überdachte Freisitze können als tragende Holzständerkonstruktion oder in schlanker Stahlkonstruktion ausgeführt werden.
- (3) Garagentore dürfen eine Höhe und eine Breite von je 2,50 m nicht überschreiten. Bei Mehrfachgaragen muss ein Zwischenpfeiler von mindestens 25 cm vorhanden sein.
- (4) Mülltonnen und Müllcontainer müssen an gesicherten, von öffentlicher Fläche nicht einsehbaren Standorten im privaten Bereich untergebracht werden (Wand-, Heckennischen, Rankgerüste).
- (5) Bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländehöhe nicht verändert werden. Die Höhe der Sockel bzw. Kellergeschosse ist an den Bestand anzupassen.
- (6) Soweit es die Bayerische Bauordnung zulässt ist anzustreben, dass das unmittelbare Anbauen an die Grenze der Grundstücke ermöglicht wird.
- (7) Geschoss- und Sockelhöhe werden durch die Gebäude der unmittelbaren Umgebung bestimmt. In Zweifelsfällen ist die Traufhöhe maßgebend.



## § 5 Dächer und Dachaufbauten

- (1) Die Hauptgebäude sind mit einem Satteldach, Walm-, Halbwalmdach- oder Mansarddach mit mittigem First und einer Neigung von 40 – 60° auszubilden. Historische Sonderdachformen, z. B. die breiten Halbwalmdächer der Doppelhäuser, sind zu erhalten. Anbauten an das Hauptgebäude müssen die gleiche Gestaltung und Eindeckung besitzen.
- (2) Dächer sind in ihrer Form, Firstrichtung und Neigung sowie ihrem Baustoff mit Rücksicht auf das Ortsbild zu gestalten. Die Dachkehlen sollen farblich den verwendeten Dachziegeln bzw. dem Schiefer angepasst werden, oder so dicht geschlossen sein, dass die Blechverwahrungen nicht sichtbar werden.





- (3) Nebengebäude müssen ebenfalls ein Steildach wie das Hauptgebäude mit 40 – 60° Neigung aufweisen. Nebengebäude bis zu 7,70 m Breite dürfen auch mit einem flacher geneigten Pultdach (30° Neigung) abgedeckt sein. Bestehende Flachdächer dürfen bis zu einer Größe von 15 m<sup>2</sup> als Terrasse genutzt werden.
- (4) Sämtliche Dächer dürfen an Ortsgang und Traufe einen Dachüberstand von jeweils max. 20 cm nicht überschreiten. Die Dachkonstruktion sitzt unmittelbar, ohne Kniestock auf der oberen Decke des Gebäudes.
- (5) Die Dächer müssen mit naturroten oder rotbraunen Tonziegeln gedeckt werden; Schiefereindeckungen sind ebenso möglich. Für die Verwendung von glasierten Ziegeln ist im Einzelfall die Zustimmung der Stadt Bischofsheim erforderlich.
- (6) Bei kleineren, untergeordneten Bauteilen, welche vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind, können ausnahmsweise Eindeckungen mit Blech bzw. Glas zugelassen werden, wenn eine andere Bedachung zu Baukörpern führen würde, die gestalterisch unerwünscht wären. Denkmalpflegerische Gesichtspunkte dürfen dem nicht entgegen stehen. Luken zum Ein- und Ausstieg sind zulässig, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.
- (7) Zur Nutzung des Dachraumes sind Dachgauben in Form von Einzelgauben zulässig. Sie sind als Element des Daches in Material und Farbe an die umgebende Dachfläche anzupassen, zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Dacheinschnitte sind zulässig, wenn diese vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.



- (8) Es sind Schlepp-, Walm- oder stehende Gauben möglich. Pro Dach darf jedoch nur eine Gaubenart verwendet werden, Zusätzlich ist je Gebäude ein Zwerchhaus erlaubt. Dachflächenfenster sind nur auf einer vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbaren Dachfläche zulässig.



- oben: Schleppgauben an Mansardendach  
 mitte: Satteldachgaube auf Nebengebäude  
 unten: Mansardendach mit Satteldachgauben in Schiefereindeckung

- (9) Die Gauben müssen in Lage und Größe auf die Proportionen des Hauptdaches abgestimmt werden. So darf die Gesamtlänge der Gauben max. 1/3 der Trauflänge des Daches betragen.
- (10) Die Fenstergröße der Dachgauben muss deutlich kleiner als die der Fassade sein; die Außenbreite der Gauben darf 1,30 m nicht überschreiten. Der Abstand untereinander muss mindestens ein Sparrenfeld betragen, zu First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m. Das Zwerchhaus darf höchstens drei Sparrenfelder breit sein. Der First des Giebels muss jeweils mindestens 1,50 m unter dem First sowie über der Traufe des Haupthauses liegen.
- (11) Dachrinnen, Verwahrungen und Fallrohre sind in handwerklicher Verarbeitung mit dem üblichen Material (Kupfer, Zink) auszuführen oder müssen in einer dem Dach bzw. der Fassade angepassten, zurückhaltenden Farbe gestrichen werden.
- (12) Kamine müssen am First oder in Firstnähe aus dem Dach stoßen. Kaminabzüge an Außenwänden als sichtbarer Mauervorsprung sind nicht erlaubt. Zulässig sind verputzte, mit Naturschiefer oder Holzschindeln verkleidete, sowie mit Sichtmauerwerk (Ziegel max. 2DF) aufgemauerte Kamine. Edelstahlkamine sind nur im vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbaren Bereich zulässig. LAS Systeme von Brennerthermen sind, soweit sie über Dach geführt werden, in Dachfarbe herzustellen und müssen wie Kamine in Firstnähe austreten.
- (13) Dachantennen und Satellitenschüsseln müssen bei traufständigen Gebäuden 2,0 m, bei giebelständigen Gebäuden 5,0 m Abstand zur Straßenfassade aufweisen. Antennenanlagen oder Satelanlagen sind nur im vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbaren Bereich zulässig. Ist dies aus technischen Gründen nicht möglich, sind diese in die Dachfläche zu integrieren oder zumindest farblich der Dachfläche anzugleichen. Werden bereits errichtete Satellitenschüsseln oder Antennen, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, versetzt, kann durch die Stadt Bischofsheim ein Zuschuss gemäß den Fördersätzen des kommunalen Förderprogramms gewährt werden.
- (14) Die energetische Ertüchtigung der Decken gegen unbeheizte Dachräume und Dächer ist grundsätzlich möglich. Zu bevorzugen ist eine waagrechte Dämmung gegen das nicht beheizte Dachgeschoss. Bei zu Wohnzwecken genutzten Dachgeschossen ist nur eine Zwischensparrendämmung und keine Aufsparrendämmung zulässig.
- (15) Vordächer oder Kragdächer zum Schutz von Eingängen sind als besondere Bauteile zu gestalten und auf eine maximale Ausladung von 1,0 m zu beschränken. Kleinere Vordächer bis zu 8 m<sup>2</sup> Größe können mit einer Flachglas-eindeckung ausgestattet werden. Horizontale Vor- und Kragdächer in Beton oder umlaufende Kragplatten sind nicht gestattet.

## § 6 Solaranlagen

- (1) Die Errichtung von Kollektoren zur Stromerzeugung (Photovoltaik) ist nicht gestattet.
- (2) Der Aufbau von solarthermischen Kollektoren (Brauch- und Heizwassererhitzung) kann unter folgenden Voraussetzungen grundsätzlich gestattet werden:
- Der Standort ist nicht auf einem Einzeldenkmal vorgesehen.
  - Die Errichtung erfolgt auf der Dachfläche eines Nebengebäudes oder innerhalb eines Grundstückes ebenerdig mit Ständern. Sofern keine Nebengebäude oder geeignete Freibereiche auf dem Grundstück vorhanden sind, ist auch die Anbringung auf dem Hauptgebäude möglich.
  - Die Anlage ist vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar.
  - Anlagen auf Dachflächen sind in die Dachhaut zu integrieren und nicht aufzuständern.
  - Die Module sind mit einem hohen Wirkungsgrad zu wählen, um die erforderliche Fläche möglichst gering zu halten.
- (3) Für Mehraufwendungen kann ein Zuschuss nach dem Kommunalen Förderprogramm gewährt werden.



## § 7 Außenwände und Fassaden

- (1) Gebäudefassaden sind in ihrer strukturellen Wirkung so zu erhalten bzw. herzustellen, dass eine architektonische Einheit über die gesamte Fassade gegeben ist. Die Geschosse müssen zueinander klare Bezüge aufweisen. Massive Natursteinsockel dürfen weder verputzt noch verkleidet werden. Auch in der Erdgeschosszone (im Geschäftsbereich) müssen die tragenden Konstruktionselemente sichtbar bleiben (Mindestbreite 30 cm). Die Fassadengestaltung von Doppelhäusern muss einheitlich bzw. aufeinander abgestimmt sein. Vorhandenes Fachwerk darf nur verändert werden, wenn sich dadurch kein Nachteil für die Gesamtgestaltung bzw. das Gesamterscheinungsbild der Fassade ergibt.
- (2) Die farbliche Gestaltung der Fassade ist auf das Einzelgebäude und auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Außenputze sind in traditioneller, geschiebter Verarbeitung aufzubringen. Putzanstriche müssen mit Mineralfarbe ausgeführt werden. Vor der Genehmigung bzw. Zustimmung können Farb- oder Putzproben verlangt werden.
- (3) Verputztes oder verkleidetes Fachwerk darf nur freigelegt werden, wenn es historisch begründet ist und dabei ein einheitliches Gestaltungsbild erreicht wird. Die Wiederherstellung hat nach den Regeln einer guten Handwerksarbeit zu erfolgen.



*Fachwerkhaus mit fein geschriebten Putzfeldern in hellem Farbton*

- (4) Gliederungselemente ohne Bezug zur Konstruktion sind nicht erlaubt (z. B. Fachwerkattrappen, Zierputze etc.) Vor- bzw. Rücksprünge sind nur für Gesimse, sowie Tür-, Fenster- und Torgewände zulässig. Historisch begründete Mauer- auskragungen müssen bei Umbauten erhalten bleiben bzw. wiederhergestellt werden.
- (5) Fassaden mit traditioneller Holzschindelverkleidung sind unbedingt zu erhalten. Neue Fassaden dürfen entsprechend mit Holzschindeln verkleidet werden. Bei Haupt- und Nebengebäuden dürfen auch Holzverschalungen verwendet werden.



Nebengebäude mit senkrechter Boden-/Deckelschalung

- (6) Energetische Sanierungen sind unter Rücksichtnahme auf die äußere Gestaltung möglich. Zu bevorzugen sind Innenwanddämmungen aus Schilf, Holzfaserplatten oder mineralisch gebundenen Dämmplatten. Bei Außendämmungen sind nur mineralische Wärmedämmputze mit einem historischen gescheibten Kalkdeckputz zulässig.
- (7) Für Bauwerke, die nach 1945 errichtet wurden, können auch Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) verwendet werden. Die mögliche Dämmstärke des WDVS ist immer im Einzelfall mit der Stadt Bischofsheim abzusprechen. Die Oberfläche des WDVS ist als fein gescheibter Oberputz mit einem mineralischen Anstrich oder mit eingefärbtem mineralischem Oberputz, jeweils bis 1,0 mm Korngröße, herzustellen. Auf Sockelschienen und Richtwinkel ist zu verzichten, Kanten an Gebäudeecken oder Fensterlaibungen sind ohne Kantenschutzwinkel, leicht gerundet, auszuführen. Der Flächenversatz zwischen WDVS und Sockel ist bis zu 8 cm zulässig. Die Wärmedämmung kann auch unter einer Holzkonstruktion erfolgen.

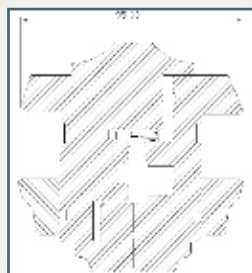


Kastenfenster mit Kämpfer und echter Regenschlagleiste

## § 8 Fenster und Türen

- (1) Fenster und Türen müssen in Größe und Format zu einer rhythmischen Fassadengliederung führen. Der Anteil der Wandfläche muss gegenüber der Fensterfläche überwiegen. Die Wandöffnungen sind mit einem Mindestabstand von je 90 cm zu den Gebäudeecken anzuordnen. Die Zusammenfassung von Öffnungen zu Fensterbändern ist nicht erlaubt. Doppelfenster müssen eine Pfostenbreite von mindestens 14 cm aufweisen.
- (2) Die Fenster sind in einheitlichen Größen, stets in Hochformat auszuführen. Die Anzahl der Fensterformate muss auf wenige Formen beschränkt werden. Die Ausführung von Kastenfenstern ist zu bevorzugen. Sofern es dem historischen Erscheinungsbild der Fenster näher kommt sind auch aufgesetzte Sprossen innen und außen (Wiener Sprossen) oder Bleistreifen möglich. Bei dieser Ausführung ist bei Isolierglasscheiben zwingend ein farbig angepasster Zwischensteg auszuführen.
- (3) Fenster und Türen in Gebäuden, die vor 1945 erbaut wurden, sind nur in europäischem Mas-

sivholz (Fichte, Kiefer, Eiche usw.) anzufertigen. Fenster dürfen naturbelassen, hell (beige-grau) oder weiß ausgeführt werden. Als Fensterverglasung muss Klarglas verwendet werden, es sei denn eine andere Verglasung ist am Gebäude historisch nachweisbar. Glasbausteine sind nicht zulässig. In Gebäuden mit Baujahr 1945 und jünger dürfen auch Kunststofffenster, Holz-Aluminiumfenster oder Aluminium-Fenster mit schmalem profiliertem Profil eingebaut werden. Voraussetzung für die Genehmigung ist eine Detailzeichnung. Bei Fenstern und Fenstertüren mit Stulpausbildung darf bei allen Fensterkonstruktionsarten eine Stulpbreite von 120 mm nicht überschritten werden. Rahmen- und Flügelprofile sind so schmal wie möglich auszubilden.



links: Systemschnitt durch ein schmales profiliertes Holzfensterprofil im Stulpbereich

rechts: Systemschnitt durch ein schmales profiliertes Aluprofil im Stulpbereich



Verschiedene Massivholztüren mit und ohne Glasfüllungen

(4) Fensterbänke und Schwellen an Türen sind als Steinbänke oder Holzbänke auszubilden. Das Material von Gewänden muss sich dem Gebäude anpassen: Naturstein bei Massivwänden, Holz bei Fachwerkgebäuden. Putzfaschen dürfen in einer Breite von höchstens 10 – 15 cm ausgeführt werden. Sind nach den Festlegungen nach Absatz (3) Aluminium- oder Kunststoff-Fenster zulässig, können auch Aluminiumfensterbänke in Fensterfarbe eingebaut werden. Kunststoff-Fensterbänke sind unzulässig.

(5) Für Bischofsheim sind Blumenbretter typisch, die aus Holz geschnitzt und künstlerisch gestaltet sind. Es ist anzustreben, diese Blumenbretter an Fenstern, die vom öffentlichen

Straßenraum her einsehbar sind, anzubringen. Vorhandene Blumenbretter sind zu erhalten. Für die Anbringung von diesen Blumenbrettern kann ein Zuschuss nach dem Kommunalen Förderprogramm gewährt werden.



Geschnitzte Blumenbretter





(6) Holztore müssen aus europäischem Massivholz hergestellt werden. Stahlrahmenkonstruktionen mit massiver Holzbrettverschalung oder Schmiedeeisenkonstruktionen sind ebenso erlaubt. Tore müssen grundsätzlich als zweiflügelige Dreh- oder Schiebetore ausgeführt werden. Bei Nebengebäuden dürfen diese max. 2,50 m breit und 2,50 m hoch sein (z.B. Garagen). Tore von Scheunen oder landwirtschaftlichen Gerätehallen dürfen auch größer sein.



*Holztor an Nebengebäude*

(7) Ladenfenster dürfen größer sein als die Öffnungen der Obergeschosse, müssen jedoch so in der Wandfläche sitzen, dass eine zusammenhängende Fassade entsteht bzw. bewahrt bleibt. Sie dürfen eine Einzelbreite von 2,0 m nicht überschreiten und müssen mit 24 cm starken Mauerpfeilern voneinander getrennt sein. Alternativ ist die Fenstergliederung mit stehenden Holzpfosten zu unterteilen. Die Verglasung der Schaufenster darf mit der Fassade nicht bündig abschließen (Laibungstiefe mindestens 10 cm). Fassadenkonstruktionen sind grundsätzlich der Stadt Bischofsheim zur Genehmigung vorzulegen.

**((Bild als Füller))**



## § 9 Sonnenschutz, Markisen, Sonnenschirme und Möblierung

- (1) Zur Verdunkelung der Fenster an Gebäuden sind bevorzugt Klappläden aus Holz zu verwenden. Größe und Farbe sind den Fenstern und der Fassadenfarbe anzupassen.
- (2) Bei Gebäuden, die nach 1945 errichtet wurden, sind verdeckte Beschattungssysteme und Rollläden möglich. Für die Farbgebung gelten die Festlegungen aus § 7, Abs. 2.
- (3) Sonnenschirme für temporäre Beschattung sind in hellen oder einheitlich dunklen Farben zulässig. Die Schirme sind vor dem erstmaligen Aufstellung durch die Stadt Bischofsheim genehmigen zu lassen. Sie dürfen seitliche Aufdrucke für Werbezwecke tragen. Die Schirme im öffentlichen Straßenraum müssen jedoch für jedes Geschäft und jeden Gastronomiebetrieb einheitlich gestaltet sein.



- (4) Markisen sind in Größe und Format entsprechend der Schaufenster-, Tür- und Fenstergliederung zu unterteilen. Es sind helle, freundliche Stoffe zulässig. Eine Abstimmung mit der Fassadenfarbe ist vorzunehmen. Werbeaufschriften außer Eigenwerbung sind nicht erlaubt. Fassadenelemente wie Gesimse, Gewändelaibungen oder andere historische Bauteile dürfen nicht verdeckt werden. Feststehende Markisen und Sonnenschutzanlagen dürfen höchstens 1,0 m auskragen. Straßenrechtliche Bestimmungen sind gesondert zu beachten.
- (5) Für Tische, Stühle oder Bänke im gastronomischen Außenbereich müssen die Materialien Metall, Holz oder Stein verwendet werden. Kombinationen mit diesen Materialien dürfen in einfacher Ausführung verwendet werden. Straßenrechtliche Bestimmungen gelten darüber hinaus. Biertischgarnituren sind nur vorübergehend (bei Festen o. ä.) zulässig.



*Sonnenschirme ohne Aufdruck in hellem Stoff*



## § 10 Werbeanlagen und Beleuchtung

- (1) Werbeanlagen sind grundsätzlich dem Erdgeschoßbereich zuzuordnen. Wichtige konstruktive oder gestalterische Merkmale der Fassade müssen sichtbar bleiben. Werbeanlagen haben in Anzahl, Größe, Art und Form auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen. Historische Werbeanlagen müssen an Ort und Stelle erhalten bleiben.
- (2) Zulässig sind:
  - Zunftzeichen sowie handwerklich gestaltete Ausleger (kunsthistorisch oder modern)
  - aufgemalte Schriftzüge oder
  - aufgesetzte Einzelbuchstaben mit einer Höhe bis 45 cm
- (3) Werbeanlagen sind parallel zur Gebäudefront anzubringen und dürfen nicht mehr als 25 cm über die Aussenwände hervortreten.
- (4) Werbeausleger dürfen incl. Befestigung bis 1,20 m auskragen.
- (5) Senkrechte Werbeanlagen sind möglich.
- (6) Zur Beleuchtung der Werbeanlagen dürfen Einzelleuchten (z. B. Punktstrahler) verwendet werden. Die Lichtfarbe soll einen hellen, warmen Farbton aufweisen.



## § 11 Einfriedungen

- (1) Grundstücke dürfen durch Mauern, Tore oder Zäune vom öffentlichen Straßenraum abgetrennt werden. Sämtliche neue Einfriedungen sind in Höhe, Farbe und Material an das dazugehörige Gebäude und an die Bebauung bzw. Einfriedung des Nachbargrundstücks anzupassen.
- (2) Unverputzte Mauern können als Naturstein-Mauerwerk aus heimischen Materialien wie Sandstein, Muschelkalk usw. ausgeführt werden. Verblendungen sind im Fugenverband auszuführen. Verputzte Mauern können mit naturroten Ziegeln (z. B. Biberschwanz) oder mit Schiefer abgedeckt werden.
- (3) Abgrenzungen durch Zäune sind in leichter, transparenter Form in Holz oder Eisen auszubilden. Ihre Höhe muss mindestens 1,0 m betragen. Holzzäune dürfen ausschließlich in senkrechter Lattung aufgestellt werden, Eisenzäune



Einfacher Holzlattenzaun



Schmiedeeisentor als Hofzugang in dunkelgrau gestrichen  
links: Eingangstüre in Schmiedeeisen

mit schlichten, vertikalen Stäben. Horizontale oder diagonale Gliederungen sind nicht erlaubt. Die Zäune können auf einem niedrigen Mauersockel bis ca. 50 cm Höhe sitzen.

- (4) Metallzäune sind als geschmiedete Eisenzäune nach historischem Vorbild erlaubt. Die Oberfläche ist mit einem dunklen Anstrich zu versehen (schwarz oder dunkelgrau).
- (5) Die für Bischofsheim a. d. Rhön typischen Treppen und Kellerabgänge an Wohngebäuden sollen erhalten bleiben. Die Sockelhöhe, wie auch die Gestaltung neuer Hauszugänge muss sich an den benachbarten Gebäuden orientieren (Bestand). Zur Sicherung hoher Eingangstrep-  
pen sind ausschließlich hölzerne oder handgeschmiedete Geländer in schlichter Ausführung zulässig.

## § 12 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen nach Art. 63 Abs. 1 und 3 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Bischofsheim a. d. Rhön oder bei verfahrensfreien Anlagen von der Stadt Bischofsheim a. d. Rhön selbst erteilt werden.

## § 13 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis 500.000 € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. bauliche Anlagen entgegen der Gestaltungsgrundsätze der §§ 4, 5, 7 und 8 errichtet, ändert oder Instand setzt,
2. eine Werbeanlage entgegen der Gestaltungsgrundsätze des § 10 errichtet, ändert, Instand setzt oder beseitigt,
3. Markisen, Sonnenschirme oder einen Sonnenschutz entgegen der Gestaltungsgrundsätze des § 9 Abs. 1 bis 4 anbringt oder aufstellt,
4. Möblierung im gastronomischen Außenbereich entgegen der Gestaltungsgrundsätze des § 9 Abs. 5 aufstellt,
5. Grünflächen entgegen der Gestaltungsgrundsätze des § 3 Abs. 1 bebaut,
6. Freiflächen oder Grünflächen entgegen der Gestaltungsgrundsätze des § 3 gestaltet, befestigt oder bepflanzt.



*Einfache Steinbrücke*

**§ 14  
Inkrafttreten  
der  
Gestaltungssatzung**

Diese Satzung tritt am 01.01.2012 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 16.11.2000 außer Kraft.

Beschluss des Stadtrates vom \* .....

Udo Baumann  
1. Bürgermeister



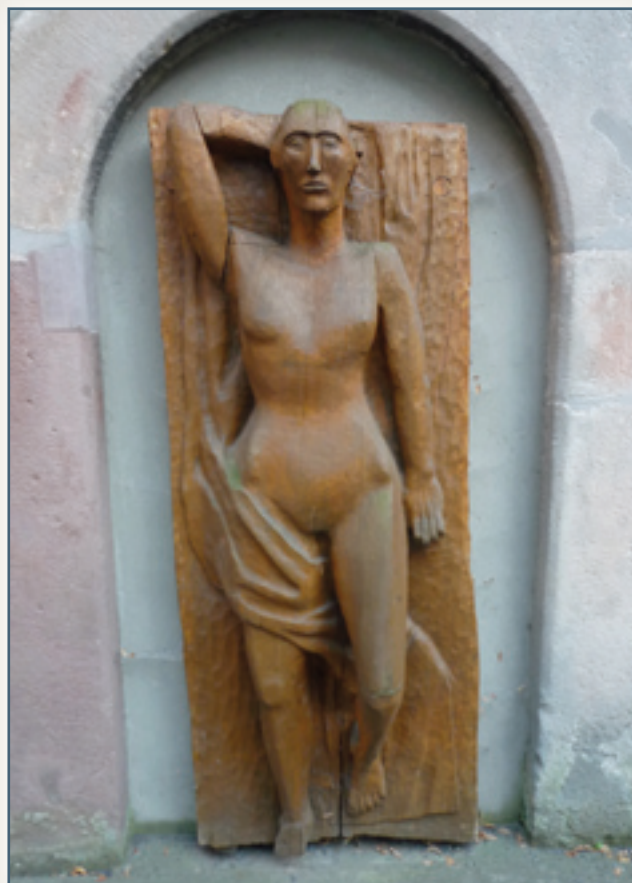
*Mühlrad an der Braunsmühle*



*Brunnen am Marktplatz*



*Holzschnitzkunst*







Stadtumbau West  
**Bischofsheim a. d. Rhön**

Anlage 1

Geltungsbereich  
Gestaltungssatzung

Geltungsbereich  
Sanierungsgebiet

- förmlicher Geltungsbereich der Gestaltungssatzung
- Sanierungsgebiet

**Stadt Bischofsheim a.d.R**  
Maßnahmenplan zur Bedarfsanmeldung Städtebauförderung 2012

Lageplan Übersicht:



DATUM: 11.11.2011	GEZ: HEUB	MASSTAB: 1:1000
<b>ARCHITEKTURBÜRO BERGMANN</b>		
ARCHIT. DIPL. ING. (FH) JÜRGEN BERGMANN		
HAUßBERGERASSE 12 - 97661 HOFHEIM		
TEL. 09523 - 50 19 80 - FAX: 09523 - 50 19 81		

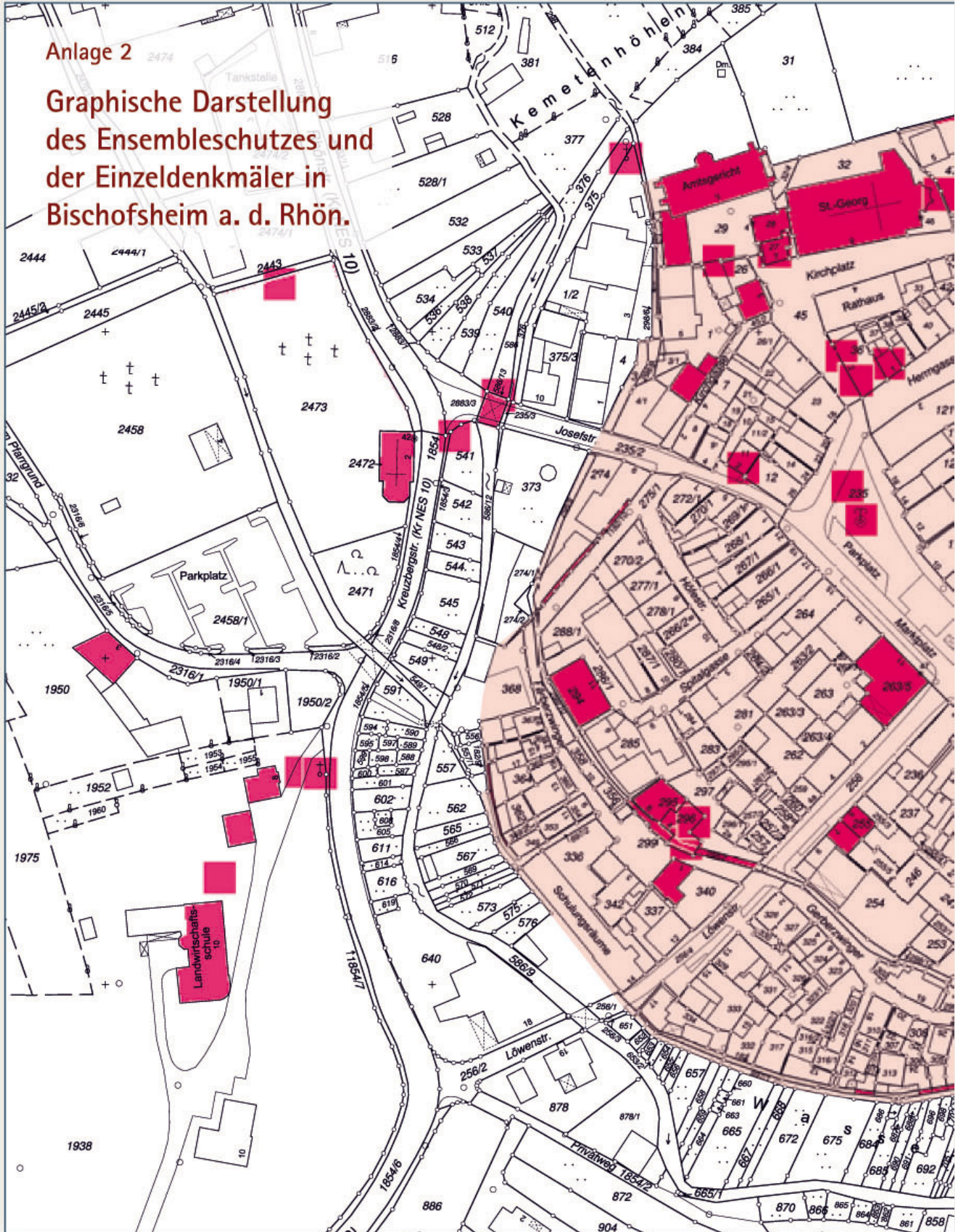
H/B = 710/900 (0,64qm)

Allplan 2009



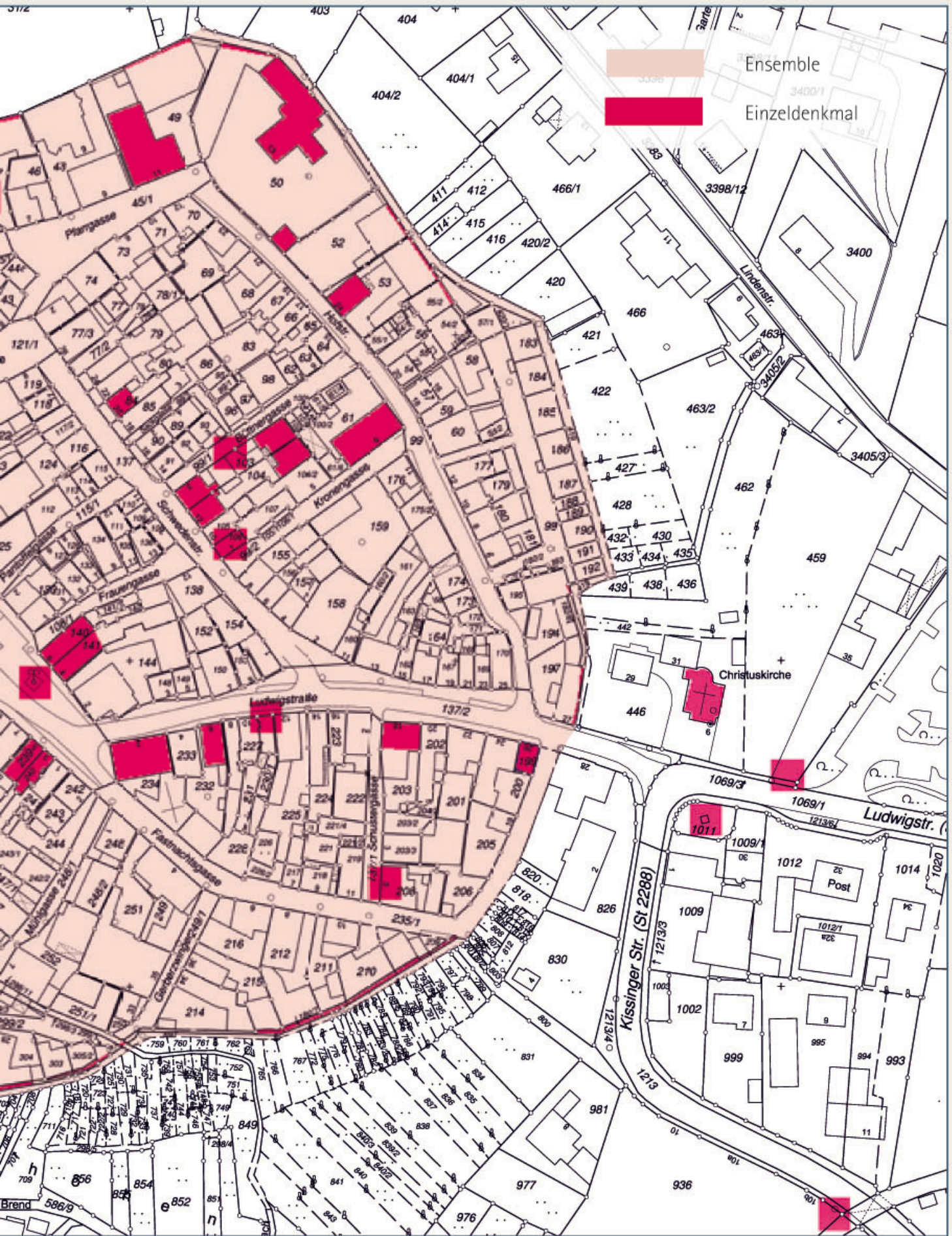
Anlage 2

Graphische Darstellung  
des Ensembleschutzes und  
der Einzeldenkmäler in  
Bischofsheim a. d. Rhön.



Ortsbild von Bischofsheim auf ZEPCT im Maßstab von 1:5.000 vom 15.11.2011 im 1:5000  
Dokumentation: Bischofsheim a.d. Rhön - ZEPCT - Stand: 15.11.2011  
PAPIC IMAGE LOGIC STANDARD ON AN GLS/ROBSON







Quelle: Bayerische Landesbibliothek Online



