



Beschlussvorlage 2026/297	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	22.09.2026	öffentlich

Überarbeitung und Neufassung der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt Friedberg

Vorschlag zum Beschluss:

1. Der vorliegende textliche Entwurf der neu gefassten Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt Friedberg mit Erläuterungen (Anlage 1) wird gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, zu dem Satzungsentwurf und den zugehörigen Erläuterungen (ergänzt mit Abbildungen) die Öffentlichkeit zu beteiligen.
3. Der nach Beteiligung der Öffentlichkeit ggf. überarbeitete Entwurf der Unterlagen ist zusammen mit den eingegangenen Stellungnahmen und einem Vorschlag zur Behandlung der Stellungnahmen dem Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss erneut vorzulegen.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



I. Historie

1983 wurde erstmalig für die Friedberger Altstadt eine Gestaltungssatzung erlassen.

1994 folgte für die Altstadt eine Werbeanlagensatzung.

1994 wurde ein kommunales Förderprogramm zur Unterstützung altstadtgerechter Gebäudegestaltungen eingerichtet.

1996 und 1998 wurde die Altstadtgestaltungssatzung geändert bzw. überarbeitet.

Seit 01.03.2007 gilt die Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt Friedberg in ihrer heutigen Fassung. Damals wurden die Altstadtgestaltungssatzung und eine gestraffte Fassung der Werbeanlagensatzung für die Altstadt in die heutige Fassung der Satzung zusammengeführt.

II. Beschlusslage

Im Rahmen der Beschlüsse zur Altstadtstrategie (Planungs- und Umweltausschuss vom 25.09.2018, Vorlage 2018/278) wurde u.a. beschlossen, dass die Altstadtgestaltungs- und Werbeanlagensatzung den aktuellen Anforderungen angepasst und überarbeitet werden soll.

Mit Beschluss des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses vom 27.1.2026 wurde dies noch einmal bestätigt und konkretisiert (Vorlage 2025/433). **Da sich die bestehende Satzung grundsätzlich bewährt hat, wurde v.a. beschlossen, Anpassungen bezüglich bautechnischer Veränderungen vorzunehmen (z.B. breitere Dachgauben wg. gestiegener Wärmedämmstandards, altstadtgerechte Standorte für Wärmepumpen, usw.), auch sollte der Geltungsbereich für die Baugestaltung wie auch für die Werbeanlagen einheitlich gefasst werden. Weiterhin sollte der Satzungstext für den Bürger eindeutiger und präziser formuliert werden (Transparenz erhöhen). Schließlich sollte die bestehende Abweichungspraxis soweit als möglich in die Satzung und Erläuterung integriert werden.**

III. Rechtlicher Rahmen

Der aktuelle Satzungsentwurf wurde erstellt auf der Rechtsgrundlage der Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 5 BayBO.

Art. 81 BayBO Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden können durch Satzung im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen

1. über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, insbesondere zur Begrünung von Gebäuden,

2. über das Verbot der Errichtung von Werbeanlagen aus ortsgestalterischen Gründen,

(...)

5. über das Verbot von Bodenversiegelung, nicht begrüntem Steingärten sowie ähnlich eintönigen Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischen oder wohnklimatischem Wert.

(...)



IV. Bisherige Abstimmung und Beteiligung und daraus resultierende Änderungen

Ausgehend von der bisherigen Satzung wurde diese im Einzelnen mit dem Landesamt für Denkmalpflege, altstadterfahrenen Friedberger Architekten sowie mit den betroffenen Hauseigentümern und Gewerbetreibenden in der Altstadt auf Änderungsbedarfe hin besprochen und die Anregungen zur Änderung soweit als möglich und sinnvoll auch aufgenommen.

1. Landesamt für Denkmalpflege

Aus Sicht des Landesamts für Denkmalpflege (LfD) war auch bereits die bisherige Satzung gut brauchbar. Da größere Bauvorhaben, insbesondere Neubauten, aus Denkmalschutzgründen ausführlich abgestimmt werden müssen, hält das LfD die Satzung vor Allem für die einheitliche Gestaltung häufig vorkommender prägender Bauteile für wichtig.

2. Architekten

Die Regelungen wurden mit altstadterfahrenen Friedberger Architekten bezüglich aktueller Anforderungen und deren praktischer Umsetzung in mehreren Terminen besprochen. Neben der Anpassung von Baumaßen (z.B. breitere Dachgauben wg. Dämmung) und der Aufnahme weiterer Regelungen zu Baudetails (u.a. Traufkästen, Ortgang) wurden vielfach klarstellende Erläuterungen gewünscht, welche nun auch umgesetzt wurden.

3. Eigentümer / Geschäftstreibende

Am 09.06.2026 fand ein Dialog mit ca. 120 Teilnehmer*innen statt, welcher vom Teilnehmerkreis her auf die Gebäudeeigentümer und die Geschäftstreibenden begrenzt wurde. In der Veranstaltung wurden die Regelungen der bestehenden Satzung Punkt für Punkt besprochen und mit den Anwesenden diskutiert.

Seitens der Eigentümer und Geschäftstreibenden wurden insbesondere folgende Anregungen und Wünsche geäußert:

- Einige Anwesende wünschen sich grundsätzlich die **Zulassung von Photovoltaik Elementen** zur Stromerzeugung und für den Betrieb von Wärmepumpen sowohl auf den Dächern als auch an Fassaden und auf Freiflächen.

Stellungnahme der Verwaltung: Um in der Altstadt den Wunsch nach Photovoltaik Elementen mit den Anforderungen des Denkmalschutzes zu vereinbaren, wird aktuell ein **Rahmenplan Solar** aufgestellt. **Dieser soll die bereits bestehenden landesrechtlichen Anforderungen des Denkmalschutzes – von denen die Stadt Friedberg auch keine abweichenden Vorgaben machen kann – in einer leicht lesbaren Art und Weise abbilden.** Dies sind im Regelfall Anforderungen an die Gestaltung der Module, deren Farbe und Positionierung. In Einzelfällen kann es aber auch möglich sein, dass denkmalfachlich keine Elemente zugelassen werden können. **Die Stadt verzichtet auf eigene Vorgaben in der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt Friedberg, um die Errichtung dieser Anlagen nicht weiter zu erschweren.**



- Seitens der Stadtverwaltung wurde zudem auf den Umstand verwiesen, dass selbst bei Nutzung aller Dachflächen der Altstadt in der Winterzeit nicht annähernd genügend Strom gewonnen werden könne, um die Gebäude zu beheizen. Diesbezüglich waren einige Anwesende enttäuscht und somit der Ansicht, die Stadt müsse, alternativ zum Gas, ein **Nahwärmenetz** aufbauen.

Stellungnahme der Verwaltung: Das Thema Energieversorgung insgesamt kann in die **Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt Friedberg** nicht **regelmäßig aufgenommen werden**. Bezüglich der Aspekte Photovoltaik wird auf den noch in Aufstellung befindlichen Rahmenplan Solar verwiesen. Die altstadtgerechte Unterbringung von Außengeräten von Wärmepumpen sowie das Thema außenliegende Wärmedämmung wurden in die Satzung aufgenommen.

- Nach bisheriger Satzung sind **nicht altstadtgerechte Bauelemente**, wie Dachflächenfenster oder Rollläden **nur zulässig, wenn** diese von öffentlichen Verkehrsflächen **nicht sichtbar** sind. Diesbezüglich wünschen sich einige Eigentümer eine **größzügigere und transparentere Genehmigungspraxis**, beispielsweise wenn nicht altstadtgerechte Bauelemente von öffentlichen Verkehrsflächen nur aus einer kaum frequentierten Perspektive oder nur über sehr weite Distanzen oder nur über mehrere Baugrundstücke hinweg sichtbar sind.

Stellungnahme der Verwaltung: Dieser Punkt konnte **regelungstechnisch nicht allgemein gefasst werden**, da sich die Fälle doch signifikant unterscheiden und eine Formulierung insofern schwierig war. Diese würde sich dann ohnehin nicht an den Bürger, sondern an die Behörde richten, was bei den übrigen Regelungen nicht der Fall ist. **Im Nachgang zum Erlass der neuen Satzung wird der Vollzug nochmals mit der Unteren Bauaufsicht besprochen mit Ziel, eine weichere Vollzugspraxis zu finden.**

- Einige Eigentümer äußern den Wunsch, **statt Dachgauben lieber Dachflächenfenster** einzubauen, da letztere preisgünstiger sind.

Stellungnahme der Verwaltung: In der neuen Satzung wird geregelt, dass **Dachflächenfenster auf Dachflächen, die öffentlich nicht einsehbar sind, zulässig sind**. Zudem sind auf öffentlich einsehbaren Dachflächen einzeln auch kleine Dachflächenfenster nun bis 0,6 qm zulässig. **Bei nur schwer oder geringfügig öffentlich einsehbaren Dachflächen (z.B. bei aneinandergrenzenden Dächern) bestehen weitere Möglichkeiten der Zulassung.** Die Kosten für gegenüber Dachflächenfenstern teureren Gauben sollten zudem im Rahmen kommunaler Zuschüsse kompensiert werden, daran wird aktuell gearbeitet. Die überarbeiteten Zuschussrichtlinien sollen dem Rat im Herbst / Winter zunächst im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss und anschließend im Stadtrat vorgestellt werden.

- Es bestand der Wunsch nach etwas **breiteren Gauben** zwecks Einbaus dickerer Wärmedämmung.

Stellungnahme der Verwaltung: Dies wurde beim Entwurf der neuen Satzung bereits aufgegriffen.



- Auch soll bei **nachträglicher Dämmung von bestehenden Gebäuden** einige Zentimeter in den öffentlichen Gehwegbereich hineingebaut werden dürfen.

Stellungnahme der Verwaltung: Eine Überbauung öffentlicher Flächen mit nachträglicher Dämmung ist in der Regel mit bis zu 15 cm möglich. Die öffentliche Verkehrsfunktion darf jedoch nicht beeinträchtigt werden, ggf. erfolgt eine Abstimmung mit den städtischen Stellen.

- Einige Eigentümer wünschen sich die **Zulassung von Rollläden**, weil diese gegenüber Fensterläden kostengünstiger und einfacher zu handhaben seien.

Stellungnahme der Verwaltung: Fensterläden sind mit entsprechendem Aufpreis auch mit Bedienung von Innen erhältlich. **Gemäß Satzungsentwurf soll das erste Mittel der Wahl daher der historisch überlieferte und deutlich zum Stadtbild beitragende Fensterladen sein, und Rollläden sollen nach wie vor nicht in öffentlich einsehbaren Bereichen zugelassen werden. Für einsehbare Bereiche sind bei Sonderfällen (z. B. wenn Fensterläden vom Platz her nicht möglich sind) neue Ausnahmen vorgesehen. Die Kosten für gegenüber Rollläden teureren Fensterläden sollten zudem im Rahmen kommunaler Zuschüsse und ggf. durch erhöhte steuerliche Absetzbarkeit kompensiert werden.**

- Es wurde der Wunsch geäußert, **Markisen** in nicht öffentlich einsehbaren Bereichen zuzulassen.

Stellungnahme der Verwaltung: Dies wird mit der Satzung umgesetzt. In Einzelfällen sind Markisen zudem auch in öffentlich sichtbaren Bereichen zulässig.

- Bezüglich der angesprochenen Sichtbarkeit vom Öffentlichen Raum, wurde der Wunsch geäußert, vorgegebene **Materialien**, insbesondere **Holzfenster** oder **Holztüren**, nur dann einbauen zu müssen, wenn das Material aufgrund der geringen Entfernung vom öffentlichen Raum überhaupt erkennbar ist.

Stellungnahme der Verwaltung: Die Möglichkeit von Abweichungen bei mangelnder Erkennbarkeit eines bestimmten Materials über Distanzen zum öffentlichen Raum wurde nun mit den Erläuterungen näher ausgeführt. Die Fenster sollten jedoch im Übrigen den Regelungen entsprechen und innerhalb desselben Gebäudes einheitlich gestaltet sein.

- Von einer Geschäftstreibenden wurden flächendeckende **Schaufensterbeklebungen** von Geschäftsräumen angesprochen:

Stellungnahme der Verwaltung: Gemäß den Erläuterungen zur neuen Satzung soll das Bekleben der Schaufenster mit mattierenden Folien möglich sein, wenn sich dahinter Räume befinden, in denen Persönlichkeitsrechte geschützt werden müssen (z.B. Untersuchungs- oder Beratungsräume), Vorhänge werden empfohlen. Bei herkömmlichen Beklebungen müssen die begrenzenden Regelungen für Werbeanlagen eingehalten werden.



V. Allgemeine Vereinfachungen

Mit der Überarbeitung bzw. Neufassung der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt Friedberg wurde nun auch ein **einheitlicher Geltungsbereich** für die bauliche Gestaltung im Allgemeinen und die bauliche Gestaltung von Werbeanlagen festgelegt. Dies hatte in der Vergangenheit immer wieder für Irritationen gesorgt.

Weiterhin wurden die **Regelungen zu den Dachaufbauten bzw. Dachgauben vollständig** aufgenommen, so dass die zusätzliche Anwendung der allgemeinen Dachgaubensatzung in der Altstadt entfällt. **Damit wird der Weg frei für eine gesonderte Überarbeitung der Dachgaubensatzung, die auch bereits beschlossen wurde und nach dem Solarrahmenplan Altstadt gestartet werden soll.**

VI. Neuer Satzungsentwurf

Der neue Satzungsentwurf mit Erläuterungen ist in Anlage 1 beigelegt.

Die Intentionen der einzelnen Regelungen sind in den Erläuterungen genauer dargelegt. Für eine effiziente Beratung bitten wir, die Anlage vollständig zu lesen, da sonst ein tieferes Verständnis in der Sitzung allein kaum herbeigeführt werden kann und Zeit für die Erläuterung jeder einzelnen Regelung fehlen wird.

VII. Nächste Schritte

Die Beratung der Satzung und der Beschluss über die Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt Friedberg fallen in den **Zuständigkeitsbereich des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses.**

Die rege Teilnahme an der Dialog-Veranstaltung mit den Eigentümern und Geschäftstreibenden zeigt, dass ein **großes öffentliches Interesse** besteht. **Seitens der Verwaltung wird daher nunmehr eine „öffentliche Auslegung“** (rechtlich hier nicht vorgeschrieben) **des Satzungsentwurfs für die Dauer von 3 Wochen für sinnvoll erachtet.**

Um die Erläuterungen noch anschaulicher darzustellen, wird seitens der Verwaltung außerdem eine Ergänzung mit Abbildungen angeregt. Dies hat sich im vorliegenden Prozess herauskristallisiert. Es sollten v.a. anschauliche Fotos mit Hinweisen auf die jeweils abgebildeten gestalterischen Qualitäten oder Mängel sein. Aufgrund der ansonsten recht abstrakt bleibenden Vorschriften, würde mit anschaulichen Bildern vermutlich ein größeres Verständnis für die Regelungen und mutmaßlich eine bessere Akzeptanz entstehen. **Mit der grafischen Aufbereitung durch eine Agentur sollte die Satzung dann zu einer Art Gestaltungsfibel (Broschüre) weiterentwickelt werden.** Dabei würde auch das Landesamt für Denkmalpflege nochmals beteiligt. Inklusiv Druck wird mit externen Kosten von etwa 5.000 Euro gerechnet. Haushaltsmittel hierfür sind vorhanden.



Eine Zustimmung zu dieser weiteren Ausarbeitung vorausgesetzt, würde die Verwaltung die Öffentlichkeitsbeteiligung dann mit diesen Unterlagen durchführen, was den Prozess bis zum Satzungsbeschluss minimal verzögert.

Bezüglich der Rückmeldungen aus der Beteiligung würden dann Empfehlungen zum Umgang mit den Stellungnahmen erarbeitet und zusammen mit den ggf. anzupassenden Unterlagen dem Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt.

Flankierend wird voraussichtlich ab Herbst der **Rahmenplan Solar** aufgestellt, mit dem die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaik-Anlagen in der Altstadt aufgezeigt wird. Außerdem werden die **Förderbeträge zur Unterstützung privater Sanierungen** in der Altstadt und an Baudenkmälern aktuell angepasst und wegen der Haushaltsanmeldung wohl noch in diesem Jahr beschlossen.

Die vollständigen Unterlagen mit allen Anlagen können über das Sitzungsprogramm Session und das Bürgerinfoportal auf der Homepage (www.friedberg.de > Menü > Politik & Verwaltung > Gremien und Sitzungen > aktuelle Sitzungstermine > 22.09.2026 Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss) abgerufen werden.

Anlagen:

Anlage 1: Entwurf der neuen Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt Friedberg
Anlage 2: Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt Friedberg (2007, bislang geltende Satzung) (nur digital)