

Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt Friedberg

vom

Bekannt gemacht und in Kraft getreten
am

Präambel

Mit dieser Satzung soll das unverwechselbare baukulturelle Erbe der Altstadt von Friedberg geschützt, verbessert und weiterentwickelt werden.

Mit dem Erlass dieser Satzung werden folgende Ziele verfolgt:

- Historischer Gebäudebestand ist zu erhalten und zu pflegen.
- Veränderungen sollen sich in das historische Umfeld einfügen und einen gestalterischen Mehrwert generieren.
- Fehlentwicklungen sollen mit dieser Satzung Zug um Zug beseitigt werden.
- Bestehende Gebäude mit von der Regel abweichenden Baustilen sollen entsprechend ihrer stilprägenden Besonderheiten behandelt werden.

Diese Satzung soll das Verständnis gegenüber dem schutzwürdigen Ortsbild und für ein bewusstes altstadtgerechtes Bauen in der Friedberger Altstadt fördern. Dabei soll sie den Bauherren größtmögliche Rechtssicherheit vermitteln, was möglich und zulässig ist und was nicht.

Hinweis

Weitergehende Anforderungen aus anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, aus Bebauungsplänen oder Bestimmungen des Denkmalschutzes bleiben unberührt, sind also unabhängig von den Regelungen dieser Satzung zu beachten. Gerade bei Einzelbaudenkmälern kann es häufig weitergehende, in Einzelfällen auch gänzlich abweichende Anforderungen des Denkmalschutzes geben. Anforderungen des Denkmalschutzes haben insoweit Vorrang.

§ 1 Geltungsbereich

1) Räumlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für den Bereich der Stadt Friedberg, der im Plan vom mit einer roten Linie umrandet ist. Der in der Anlage beigefügte Plan vom ist Bestandteil dieser Satzung.

2) Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften gelten für alle baulichen Anlagen, unabhängig von einer Baugenehmigungspflicht.

Geltungsbereich der Satzung: rot umrandet (lachsfarben hinterlegt: Denkmalensemble)



Erläuterungen / Begründung § 1 Geltungsbereich

Um 1257 wurde das Wittelsbacher Schloss, damals als mittelalterliche Burg, errichtet. Zur Versorgung der Burg und zur Sicherung des Zolls wurde wenige Jahre später (1264) die Stadt Friedberg als seinerzeit modern geplante Stadtanlage mit zugehöriger Stadtbefestigung (Stadtmauer, Türme, Graben, Wall) gegründet.

Der Stadtgrundriss mit Straßen, Parzellen, Häusern, Stadtmauer, Türmen und Freiflächen ist bis heute fast vollständig erhalten. Burg und Stadt haben einen direkten räumlichen und geschichtlichen Bezug.

Das überlieferte und heute vorhandene historische Stadtbild der Friedberger Altstadt soll auch weiterhin erhalten, geschützt und weiterentwickelt werden. Dazu bedarf es der neu gefassten Altstadtgestaltungssatzung.

Seit den 1970er Jahren besteht ein gesellschaftliches Bewusstsein für die Pflege der Altstadt. 1983 wurde für die Altstadt eine Gestaltungssatzung erlassen, 1994 eine Werbeanlagensatzung, 1996 und 1998 wurde die Altstadtgestaltungssatzung überarbeitet. Von 2007 bis 2026 galt eine zusammengeführte Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt.

Ziele des Denkmalschutzes sind in Bezug auf ein stimmiges Stadtbild auch zugleich politische Ziele der Stadt zur altstadtgerechten Ortsbildgestaltung. Insofern ist es logisch und sinnvoll, dass sich der Umgriff für das historische Ortsbild, das mit dieser Satzung geschützt und altstadtgerecht weiterentwickelt werden soll, insbesondere mit den Flächen des denkmalgeschützten Ensembles „Altstadt Friedberg“ (Altstadt mit Schloss, Wall und Graben) überlagert.

Eine altstadtgerechte Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen, wie sie mit dieser Satzung vollzogen werden soll wird zumeist auch im Rahmen des Denkmalschutzes angestrebt, wobei aus dem Denkmalschutz vielfach noch weitergehende Anforderungen resultieren können.

Neben dem Kernbereich der Altstadt mit Schloss, Wall und Graben wurden in den Geltungsbereich auch umgebende Bereiche hinzugenommen, die wichtig sind, um stimmige Blickbezüge auf die Altstadt (v.a. auf die Stadtbefestigung) aber auch um in den umgebenden Bereichen ein stimmiges, der Altstadt entsprechendes Straßenbild zu erreichen.

Bezüglich dieser für das Ortsbild wichtigen umgebenden Bereiche wird darauf verwiesen, dass auch denkmalrechtlich ein sogenannter Nähebereich besteht, in dem Bauten, auch wenn sie keine Einzelbaudenkmäler oder Ensemblebauten sind, denkmalfachlichen Anforderungen entsprechen müssen.

Insofern werden sich die ortsgestalterisch wichtigen Umgebungsbereiche um die Altstadt und der denkmalfachliche Nähebereich zum Denkmalensemble vielfach überschneiden. Bei besonderen Blickbezügen, kann der denkmalfachliche Nähebereich aber auch über den Umgriff der Altstadtgestaltungssatzung hinausgehen.

Auf die individuellen ortsgestalterischen Qualitäten, die im Umgriff dieser Satzung bestehen, wird in den Erläuterungen zu den jeweiligen Regelungspunkten noch ausführlich eingegangen. Siehe hierzu insbesondere die Erläuterungen zu § 2 Allgemeines.

Der Umgriff der Altstadtgestaltungssatzung verläuft im Einzelnen wie folgt:

Im **südwestwestlichen Bereich** (nähe Nussallee) ist dies der Hang unterhalb der Altstadt, der entsprechend seiner früheren Funktion als historische Wallanlage gestaltet werden sollte. Dementsprechend sollten hier die Freianlagen und insbesondere die baulichen Anlagen in den Freianlagen (u.a. Stützmauern, Treppen, Nebenanlagen) reglementiert und möglichst einheitlich und altstadtgerecht gestaltet werden.

Im Westen verläuft der Umgriff dann - wie auch bei der bisherigen Satzung - entlang dem Friedberger Berg und beinhaltet noch die historische und für die Altstadt-Auffahrt ortsbildprägende Häuserreihe westlich des Fußweges Am Zwinger sowie das historische Gebäude Friedberger Berg 14, welche den Blick auf die Altstadt und den historischen Weg hinauf zur Altstadt prägen.

Der Umgriff verläuft dann im Nordwesten mit dem Hangbereich weiter (Mühlenbetrieb und Bebauung in der Niederung Schützenstraße ausgenommen) und beinhaltet den auch künftig möglichst von Bebauung freizuhaltenen Schlosspark sowie arrondierend private Freiflächen, welche ebenfalls historische Bestandteile der Wallanlagen der Burg- und Stadtbefestigung waren. Diese Randbereiche der Satzung sind auch heute wichtige ortsbildprägende Freiflächen mit Blickbezügen auf das exponiert freistehende Wittelsbacher Schloss (ehem. Burg). Die baulichen Anlagen in diesen Freianlagen müssen dem vorhandenen Ortsbild insbesondere mit der exponierten Stellung des Schlosses angemessen gestaltet werden. Dementsprechend wird auch **im Norden** der für die exponierte Stellung des Schlosses wichtige weitgehend unbebaute Hangbereich in den Umgriff aufgenommen.

Die ehemalige Limonadenfabrik (Burgwallstraße 5), die direkt vor der Schlossbrücke das Ortsbild und das Umfeld vom Schloss derzeit in untypischer Weise prägt, wird in den Umgriff aufgenommen, um v.a. bei einer Neubebauung für das Ortsbild, mit unmittelbarer Nähe zum Schloss, altstadtgerechte Gestaltungsvorgaben machen zu können.

Weiter wird im Norden die kleinteilige und altstadtkonforme Bebauung südlich der Burgwallstraße mitgenommen. Dieser Bereich war auch bislang im Umgriff der Altstadtgestaltungssatzung enthalten.

Im Osten verläuft der Umgriff dann weiter entlang der Grenzen des Ensembles und des bisherigen Geltungsbereiches und enthält damit auch die Grundstücke beidseits der Schlossstraße. Diese Flächen lagen historisch vor der Stadtmauer und waren von Bebauung freigehalten. Von der Schlossstraße aus kann die östliche Stadtmauer als wichtiger Teil der Stadtbefestigung gut wahrgenommen werden, was für die Erlebbarkeit des Altstadtensembles wichtig ist. Die heute an der Schlossstraße vorhandene Bebauung in dem Bereich ist kleinteilig, zudem durch die offene Bauweise gut einsehbar und weitgehend altstadtkonform gestaltet. Der Straßenzug soll auch in Zukunft einheitlich, stimmig und altstadtkonform mit erlebbaren Blickbezügen auf die äußere Stadtmauer bewahrt und dem historischen Ortsbild entsprechend weiterentwickelt werden.

Die Gebäude Ludwigstraße 17 und 19 sollen, wie bislang, im Umgriff bleiben. Diese Bauten sind, wie auch die Bauten südlich davon, historisch, kleinteilig, altstadtkonform und bestimmen den stadtgestalterisch wichtigen Bereich vor dem ehemaligen, heute leider nicht mehr vorhandenen Stadttor.

Die Bauten westlich des Webergässchens waren historisch um einen in der Mitte befindlichen Anger gruppiert und stellen eine möglichst zu erhaltende Einheit dar, die als prägende Baustuktur vor dem östlichen Stadteingang auch weiterhin altstadtkonform gestaltet bleiben soll.

Im Südosten liegt der historisch von Bebauung freigehaltene Hafnergarten. Von hier besteht ein guter, freier Blick auf die östliche Stadtbefestigung. Um in diesem, für das Ortsbild der Altstadt wichtigen Bereich, eine altstadtgerechte Gestaltung der baulichen Anlagen zu gewährleisten, wird dieser in den Geltungsbereich einbezogen.

Ähnlich wie in der Schlossstraße sollen auch die Gebäude Stadtgraben 7a/b, 9, 11, 13 östlich des Stadtgrabens im Umgriff enthalten sein, weil es sich hier um kleinere, ältere und

weitgehend bereits altstadtkonform gestaltete Gebäude handelt, die für den Erhalt und die Weiterentwicklung des stimmigen Ortsbildes direkt angrenzend an die östliche Stadtbefestigung wichtig sind.

Im Süden verläuft der Umgriff, wie in der Satzung bislang, am Südrand der Straße „Stadtgraben“. Der ehemalige historische Stadtgraben und das Vorfeld der Stadtmauer sollten ähnlich der übrigen historischen Graben- und Wallanlagen möglichst als solche wahrnehmbar werden. Um dies zu erreichen, sollen bauliche Anlagen (insbes. Flächenversiegelungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen u.d.gl.) auf diesen Flächen möglichst nicht weiter umgesetzt werden. Sollte dies dennoch erfolgen, müssen die Anlagen versiegelungsarm, Stadtklima-freundlich, in der Größe untergeordnet bzw. zurückhaltend und altstadtgerecht gestaltet werden.

Die Bebauung südlich der Straße „Stadtgraben“ wurde seinerzeit einheitlich als Bahnhofsvorstadt entwickelt und hat eine eigene, nicht mit der Altstadt vergleichbare Struktur. Außerdem kam es hier in neuerer Zeit zu modernen Bauten, die den ortsgestalterischen Unterschied zur Altstadt noch verstärkt haben. Dieser Bereich soll, obwohl direkt an die Altstadt angrenzend, nicht im Umgriff geführt werden.

§ 2 Allgemeines

1) Alle bauliche Anlagen sollen so errichtet, geändert und unterhalten werden, dass sie sich in das historische Altstadtbild einfügen.

2) Gebäude sollen so errichtet, gegliedert und gestaltet werden, dass die überlieferte kleinteilige Parzellenstruktur gut erkennbar bleibt.

3) Moderne Baustile, moderne Bauelemente, moderne Materialien sollen bei der äußeren Gestaltung nicht auffallend in Erscheinung treten.

Zur Konkretisierung der Absätze 1 - 3 werden folgende Regelungen getroffen:

Hinweis:

Bei Einzelbaudenkmälern und bei Gebäuden in unmittelbarer Nähe von historisch wertvollen Gebäuden können aus denkmalpflegerischen Gründen Anforderungen gestellt werden, die über den Rahmen dieser Satzung hinausgehen.

Erläuterungen / Begründung § 2 Allgemeines

Das historische Altstadtbild der Friedberger Altstadt ist geprägt von verschiedenen baulichen Gegebenheiten und historischen Baustilen, die erhalten werden sollen:

Parzellen- und Baustruktur

Friedberg wurde im 13. Jahrhundert südlich der kurz zuvor errichteten Burg als moderne Planstadt des Spätmittelalters nach einem einheitlichen Plan angelegt. Dieser Stadtgrundriss mit der Stadtumwehrung und seiner markanten Straßen- und Platzstruktur ist heute noch erhalten.

Den historischen Stadtgrundriss prägend ist die Stadtumwehrung mit der von West nach Ost verlaufenden Hauptstraßen-Durchquerung (Friedberger Berg – Marienplatz – Ludwigstraße). Charakteristisch sind die in U-Form angelegten breiten Straßen- und Platzbereiche Marienplatz, Bauernbräustraße und Jungbräustraße, wo die Märkte abgehalten wurden. Kirchliches Zentrum war und ist der Bereich um den St.-Jakobs-Platz. Vorhanden ist eine hierarchische Abstufung von Hauptstraßen und -plätzen mit einer eher großzügigen Parzellen- und Baustruktur sowie Nebenstraßen und Gassen mit kleinteiligeren Strukturen.

Trotz mehrmaliger Zerstörung der Stadt wurden die Gebäude immer wieder in ihrer überlieferten Parzellenstruktur aufgebaut.

Bei der Errichtung der Gebäude bedingen die Lage im Stadtbereich, die Parzellenform, die Gegebenheiten benachbart stehender Gebäude und die Stellung zur Straße die strukturelle Ausbildung der Gebäude, insbesondere der Fassaden und Dächer.

Typische Gebäudemerkmale

Die Gebäude sind grundsätzlich in ihrer Form als schlichte Baukörper ausgebildet. Ihre Breite und Kubatur zur Straße richtete sich nach der (historischen) Parzellenbreite sowie ihrer Lage im Grundstück. Proportionen ergaben sich aus den konstruktiven Möglichkeiten der verwendeten historischen Baustoffe, in der Regel Ziegel und Holz.

Individuell, je nach Standort, sind folgende Merkmale der Baustruktur prägend und wichtig:

- Baulinien bestimmen die Lage und Linienführung der Fassaden
- Trauf- oder Giebelständigkeit prägen wesentlich das Straßenbild (im Straßenzug im Wechsel oder mit individuellen Unterschieden), sie stellen die Eigenständigkeit der Bauten dar und verdeutlichen zudem die überlieferte Parzellenstruktur.

- Die Dachausrichtung geht mit der Trauf- und Giebelständigkeit einher.
- Die Dachform ist für die Erscheinung des Gebäudes und des Straßenbilds prägend. In Summe führen die Dächer zu einer einheitlichen Dachlandschaft.
- Gebäudebreiten und -längen sind zumeist durch die Parzellengrößen vorgegeben. Die mit individuellen Gebäuden bebauten Parzellen sollen ablesbar bleiben. Je nach Lage im Altstadtbereich sind größere (z.B. um den Marienplatz) oder kleinere Parzellen (z.B. entlang der Wintergasse) prägend, die Gebäude entsprechend größer oder kleiner, typischerweise auch in der Höhe.
- Die Höhenlagen von Sockeln, Fenstern, Traufen, Firsten und Gesimsen sind im jeweiligen Straßenzug charakteristisch und oftmals ähnlich. Für den Erhalt des Straßenbildes ist es bei Umbau und Neubebauung wichtig, die Höhenlagen dieser prägenden Elemente beizubehalten.

Einheitlich aber nicht uniform

Typischerweise gibt es in der Altstadt Bürger- und Handwerker-Häuser, die in vielerlei Hinsicht einheitlich, andererseits aber auch individuell gestaltet sind. Erst wenn es einen regelhaften altstadttypischen Kontext gibt, kann das Individuelle baugestalterisch qualitativ zur Geltung kommen. Dieses vorhandene Gestaltungsprinzip des weitgehend Einheitlichen, aber nicht Uniformen, in dem Individuelles zur Geltung kommen kann, wird durch diese Satzung sinnvoll weitergeführt werden.

Historischer Baustil

Angestrebt wird ein möglichst lückenlos durchgängiges historisches Stadtbild, also die weitgehende gestalterische Anlehnung an den historischen Bestand. Aufbauend auf dem mittelalterlichen Stadtgrundriss ist das Idealbild für die Friedberger Altstadt die Epoche des Barock, aus der viele Bauten stammen und in der Friedberg mit seinem Uhrmacherwesen weltweit bekannt wurde.

Um diesbezüglich ein möglichst stimmiges historische Stadtbild zu erreichen, muss bei Ergänzungs- und Neubauten im historischen Gestaltungskanon weitergebaut werden.

In der Altstadt soll es nicht zu einem Mix historischer und unangepasster moderner Neubauten kommen.

Wäre seit den 1960er Jahren immer wieder im modernen Stil der jeweiligen Zeit gebaut worden, hätten wir heute einen unnachvollziehbaren Stilmix neuzeitlicher Epochen und kein einheitliches historisches Altstadtbild mehr.

Moderne Bauen muss sich gestalterisch dem historischen Bestand anpassen und unterordnen. Moderne Baustile, moderne Bauelemente und moderne Materialien sollen bei der baulichen Erneuerung der äußeren Gestaltung nicht auffallend in Erscheinung treten.

Historischer Bestand

Der historische Bestand, das sind vornehmlich die historischen Gebäude sowie die Wehr- und Wallanlagen. Da grundsätzlich ein historisches Ortsbild angestrebt wird, soll der von außen sichtbare und erlebbare historische Original-Bestand möglichst weitgehend erhalten werden.

Die Bestandsbauten bestehen im einzelnen aus Bauelementen (z.B. Dachstuhl, Fassade, Fenster, Balkon, Brüstungselemente, usw.). Zudem gibt es auch eigenständige, von den Gebäuden recht unabhängige Bauelemente wie z.B. Werbeanlagen oder Zäune.

„Historisch“ ist ein Gebäude, wenn es baugeschichtlich einer zeitlich abgeschlossenen Epoche zuzurechnen ist. In der Friedberger Altstadt können in der Regel Gebäude, die vor 1920 errichtet und in der Neuzeit nicht gänzlich umgebaut wurden, als „historisch“ angesehen werden.

Der historisch überlieferte Bestand sind insbesondere die bestehenden historischen Gebäude. Es können aber auch zeitlich davor errichtete und durch Abbildungen (Pläne, Zeichnungen, Gemälde, Fotos) dokumentierte Gebäude sein.

Historisch gestaltete Bauelemente

Historische Bestandsgebäude haben vielfach neuere aber dennoch erhaltenswerte Bauelemente (z.B. Gebäude von 1840, Fenster von 1920). Diese sind insbesondere dann erhaltenswert, wenn es sich um individuell handwerklich hergestellte Elemente handelt, die in ihrem Baustil zu dem jeweiligen historischen Gebäude passen.

Abweichungen vom historischen Vorbild

Bei der Zielerreichung durch diese Satzung geht es vor Allem um das öffentlich erlebbare und sichtbare Ortsbild, ausschlaggebend ist dabei zumeist die Sichtbarkeit vom öffentlichen Verkehrsraum.

Von einer Bauweise „streng nach historischem Vorbild“ kann abgewichen werden, wenn altstadttypische (moderne) **Bauelemente**, wie zum Beispiel Dachflächenfenster oder Rollläden, von öffentlichen Verkehrsflächen nicht sichtbar sind oder wenn altstadttypische (moderne) **Materialien** (z.B. Kunststofffenster) von öffentlichen Verkehrsflächen als solche (im Material) nicht erkennbar sind.

Diese Betrachtungsweise vereint das Ziel der altstadtgerechten Gestaltung in den Bereichen, in denen diese auch für die Öffentlichkeit erlebbar ist, mit einem möglichst geringen Eingriff in das Eigentum.

Bei Abweichungen vom Material (z.B. Kunststoff statt Holz) müssen jedoch gleichwohl die mit der Satzung geforderten übrigen Bauteilmerkmale (z.B. Sprossenteilungen bei Fenstern) oder bestimmte Farbgebungen umgesetzt werden.

Nicht altstadtgerechte Bauelemente (z.B. Dachflächenfenster, Briefkastenanlage, usw.), die von öffentlichen Verkehrsflächen sichtbar sind, können im Einzelfall zugelassen werden, wenn sie

- in ihrer Fläche weniger als 2 Quadratmeter aufweisen,
- an einer von der Straße abgewandten Seite liegen,
- mindestens 4 Meter Abstand zur der der Straße zugewandten Fassade haben,
- die Farbgebung passend zur Fassade und/ oder zum Dach abgestimmt wurde und
- im Übrigen weder das Straßenbild noch die Ortsansicht beeinträchtigen.

Von der Straße abgewandte Seiten sind insbesondere die senkrecht oder rückwärtig zu den Straßen verlaufende Fassaden- und Dachflächen, die somit nur schräg oder über Hinterhöfe bzw. Grundstücke Dritter einsehbar sind. Eine unauffällige Gestaltung kann vielfach durch unauffällige, farblich angepasste Farbgebung gelingen.

Zudem sollen Abweichungen immer dann erteilt werden, wenn denkmalpflegerische Belange dies erfordern. Dies ist insbesondere der Fall, wenn ein historisches Gebäude in einem von den Anforderungen dieser Satzung abweichenden Baustil errichtet wurde und denkmalgerecht saniert oder umgebaut werden soll.

§ 3 Dächer

- 1) Der einheitliche, aus der Geschichte überlieferte Gesamteindruck der Dachlandschaft ist zu erhalten.
- 2) Als Dachform sind nur Satteldächer mit mehr als 45° Neigung zulässig. Ausnahmsweise können auch Mansard- oder Walmdächer zugelassen werden.
- 3) Die Ausbildung von Dächern mit Kniestock ist nicht zulässig.
- 4) Die Dächer sind mit naturroten, nicht glänzenden Biberschwanz-Tonziegeln einzudecken.
- 5) Traufhöhen benachbarter Häuser sollen sich um mehr als 20 cm unterscheiden.
- 6) Ortgang und Traufe sind entsprechend dem historischen Bestand der Umgebung auszubilden (z.B. Ausbildung Ortganggesims, Traufkasten).
Dachvorsprünge am Ortgang (ggf. über das Ortganggesims hinaus) dürfen höchstens 10 cm, an der Traufe höchstens 25 cm betragen.
Der Ortgang ist mit aufgemauerten und angeputzten Biberschwanzziegeln auszubilden.
- 7) Dachrinnen, Regenfallrohre und Schneefanggitter sind in Kupfer auszuführen oder farblich auf Fassade und Dach abzustimmen.

Erläuterungen / Begründung § 3 Dächer

Dachlandschaft

Prägend für die Altstadt und deren Randbereiche ist die Vielfalt der historischen Dächer aus mehreren Jahrhunderten. Symmetrische Satteldächer mit steilen Dachneigungen über 45 Grad sind historisch typisch und dominieren in der Dachlandschaft. Daher werden Dächer mit einer Mindest-Dachneigung von 45 Grad vorgegeben. Bei Dächern auf bestehenden Bauten, die historisch eine geringere Dachneigung hatten, können Abweichungen von der vorgegebenen Dachneigung zugelassen werden.

Die Stellung der Dachflächen (Firstrichtung bzw. Trauf- und Giebelständigkeit) sind je Gebäude individuell und variieren. Stellung und Gestalt der Dachflächen sind in der Zusammenschau wesentliche Merkmale der Ortsansicht und der Straßenzüge.

Die einheitliche und geschlossene Gesamtwirkung der Dachlandschaft entsteht durch die ähnlich geformten Dächer mit naturroter Ziegeldeckung.

Bauten ohne Kniestock

Typische Dachkonstruktion in der Friedberger Altstadt ist das Sparrendach (bei größeren Dächern auch Kehlbalkendach). Häuser mit diesen Dachkonstruktionen haben, aus der Konstruktion bedingt, typischerweise keinen Kniestock, da der horizontal liegende Zerrbalken zugleich Deckenbalken ist.

Gebäude mit konstruktiv ausgebildetem Kniestock sind nicht oder allenfalls als vereinzelte Fehlentwicklungen vorhanden. Solche für die Altstadt untypischen Gebäude haben in den Fassaden zwischen Oberkante Fenster und Traufe für die Altstadt untypisch große Höhenunterschiede. Zudem liegen die Gauben in Dächern mit Kniestock - altstadt-untypisch – nah an der Traufe. Um historisch stimmige Gebäude mit entsprechenden Fassaden und Dachgestaltungen umzusetzen, muss bei Außenwand und Dach auf Kniestöcke verzichtet werden.

Biberschwanz-Ziegel

Naturrote Biberschwanzdeckung ist bei den Friedberger Altstadtbauten typisch und üblich. Bei steilen Dächern hat sich dieser einfache und sehr flexibel einsetzbare Dachziegel bewährt. Auch Anschlüsse und Kehlen lassen sich gut bewerkstelligen. Für Firste und Grate werden passende Formziegel verwendet, die in der Regel mit Mörtel befestigt werden.

Varianz der Traufhöhen

Typischerweise haben die individuell gebauten Altsstadthäuser auch bei gleicher Geschossigkeit unterschiedlich hohe Traufhöhen. Dieses entscheidende, gut wahrnehmbare, individuelle Gestaltungsmerkmal soll beibehalten bzw. weitergeführt werden. Unterschiedliche Traufhöhen benachbart stehender Bauten verdeutlichen die kleinteilige altstadttypische Bau- und Parzellenstruktur mit individuell gebauten Häusern.

Ortgang und Traufe

Ortgang und Traufe sind wesentliche Elemente der Gebäudegestaltung. Typischerweise sind die Friedberger Altsstadthäuser am Ortgang (ggf. mit Ortganggesims) ohne Dachüberstand errichtet, wobei die verputzte Giebelfassade mit den Dachziegeln abschließt.

Der Dachüberstand an der Traufe ist in der Altstadt typischerweise mit einem Traufkasten oder Traufgesims und somit ohne sichtbare Sparren ausgebildet. Dementsprechend hat der Dachüberstand nur ein geringes Maß.

Dachrinnen, Fallrohre, Schneefanggitter

Zur Erlangung eines einheitlichen und stimmigen historischen Stadtbildes der Fassaden und Dächern sind Dachrinnen, Regenfallrohre und Schneefanggitter in Kupfer auszuführen oder farblich auf Fassade und Dach abzustimmen.

§ 4 Dachaufbauten

1) Lage und Größe von Gauben:

- a) Als Dachaufbauten sind nur altstadtgerecht gestaltete Gauben in der ersten Dachgeschossebene zulässig.
- b) Je Dachfläche müssen die Gauben eine einheitliche Größe und Gestalt haben.
- c) Höhe der zur Gebäudeaußenwand parallelen Ansichtsfläche bis Unterkante Gaubeneindeckung (ohne Anrechnung Gaubengiebel): höchstens 1,70 m,
- d) Breite der zur Gebäudeaußenwand parallelen Ansichtsfläche: höchstens 1,45 m,
- e) Abstand der Gauben untereinander, zum Dachende und zum First jeweils mindestens 1,25 m,
- f) Abstand der Gauben zur Traufe: mindestens 1,00 m
- g) Summe aller zur Gebäudeaußenwand parallelen Ansichtsflächen der Gauben: maximal 50 % der Firstlänge des Gebäudes.

2) Gestaltung der Gauben:

- a) Stehendes Format,
- b) die seitlichen Wände sind senkrecht herzustellen, außer bei Dreiecksgauben,
- c) Dacheindeckung wie das Hauptdach oder in Kupfer,
- d) die Dachüberstände sind ohne auskragende Sparrenköpfe auszubilden und so knapp wie möglich zu halten,
- e) Glasfläche: mindestens die Hälfte der zur Gebäudeaußenwand parallelen Ansichtsfläche (ohne Anrechnung Gaubengiebel).

3) Zwerchgiebel und Ladeluken im Dach sind nur zulässig, soweit im Bestand vorhanden oder wenn historisch überliefert.

4) Liegende Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von nicht mehr als 0,6 m² sind nur ein Mal je Dachfläche mit einem Eindeckrahmen in Farbe der Dacheindeckung oder aus Kupfer zulässig.

Größere Dachflächenfenster, mehrere Dachflächenfenster in einer Dachfläche und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

5) Kamine sind in Klinkermauerwerk, verputzt oder mit Kupferverblechung auszubilden.

Hinweis:

Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Module sind auf Dachflächen gemäß den Regelungen des „Rahmenplans Solar“ anzuordnen und zu gestalten. Dieser konkretisiert die denkmalfachlich gestellten Anforderungen.

Erläuterungen / Begründung § 4 Dachaufbauten

Die Dachlandschaft der Friedberger Altstadt hat, wie zuvor beschrieben, ein einheitliches Bild. Dazu gehören auch die altstadtypischen Dachaufbauten, insbesondere die Dachgauben.

Regelungen der bestehenden „Satzung über die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten im Stadtgebiet der Stadt Friedberg“ (Gaubensatzung), wurden spezifisch in der vorliegende Altstadtgestaltungssatzung getroffen, so dass die Gaubensatzung für die Gesamtstadt im Geltungsbereich der Altstadtgestaltungssatzung nicht zusätzlich angewendet werden muss.

Dachgauben – Lage im Dach

Wohnräume im Dach kommen historisch in der Friedberger Altstadt nur vereinzelt und gegebenenfalls nur in der ersten Dachgeschossebene vor. Die Dachräume waren historisch überwiegend nicht ausgebaut und wurden zumeist für anspruchslöse Lagerzwecke genutzt. Die Dachgauben wurden historisch zur Belichtung und Belüftung von Dachräumen errichtet, insbesondere dann, wenn eine entsprechende Belichtung und Belüftung über Fenster oder Luken in den Giebelwänden nicht möglich war. Dementsprechend wurden Gauben, wie sie heute zu Wohnzwecken erforderlich sind, fast ausschließlich in den mittleren Bereichen von längeren Dächern und nur in der ersten Dachgeschossebene aufgebaut.

Gauben wurden typischerweise zur Belichtung und Belüftung raumseitig mit Fenstern ab Brüstungshöhe gebaut. Bei Dächern ohne Kniestock ergibt sich dadurch zwangsläufig und für das Ortsbild typisch ein Abstand von mehr als einem Meter zur Traufe. Bodenständige raumhohe Fenster oder Terrassentüren in Gauben sind nicht typisch und nicht altstadtgerecht.

Diese auch heute für die Friedberger Altstadt typischen Gestaltungsmerkmale bezüglich der Lage der Gauben auf den Dachflächen sollen auch in Zukunft erhalten bleiben.

Dachgauben – Größe und Gestalt

Konstruktiv werden Gauben auf die Sparren des Hauptdaches aufgesetzt. Da historisch bei Dachräumen geringe Anforderungen an die Belichtung bestanden, genügten in der Regel kleine, zwischen den Sparren liegende Gauben, die nicht breiter als die üblichen Sparrenabstände (60 - 100 cm) waren.

Den heutigen Wohnanforderungen, den Anforderungen des Wärmeschutzes und als Rettungswege genügen diese Breiten jedoch vielfach nicht. Dennoch soll das Ortsbild mit verhältnismäßig kleinen Gauben erhalten bleiben.

Die nun satzungsgemäß zulässigen Größen ermöglichen die Errichtung von Gauben, die die Wärmeschutzanforderungen erfüllen und die auch als zweiter Rettungsweg genutzt werden können.

Schließlich sollen sich die Gauben möglichst unauffällig und baustilgerecht in die Dachlandschaft einfügen, daher wurden weitere Regelungen zur Baugestaltung getroffen (Format, Gaubenform, Eindeckung, Fensterflächenanteil, Dachüberstand usw.).

Zwerchgiebel

Zwerchgiebel kommen in der Friedberger Altstadt nur vereinzelt vor. Historische Zwerchgiebel sollten erhalten werden. Sie sind jedoch kein typisches Bauelement der Friedberger Altstadthäuser und sollen zum Zwecke einer möglichst reduzierten und einheitlichen Dachlandschaft nicht neu errichtet werden.

Ladeluken

Ladeluken im Dach kommen bei historischen Bauten vereinzelt vor. Diese zeugen anschaulich von der ehemaligen Nutzung des jeweiligen Gebäudes und sollten in der Regel erhalten werden. Zum Zwecke möglichst reduzierter und einheitlicher Elemente der Dachlandschaft soll auf neue Ladeluken oder vergleichbare neuzeitliche Elemente jedoch verzichtet werden.

Dacheinschnitte

Dacheinschnitte kommen historisch bei Bauten der Friedberger Altstadt nicht vor. Dacheinschnitte sind historisch und bautechnisch widersinnig, da sie der hauptsächlichen Dachfunktion, nämlich dem Witterungsschutz, entgegenstehen. Konstruktiv ist die Ausbildung von Dacheinschnitten auch heute nur mit modernen Dachabdichtungen möglich. Da Dacheinschnitte auch aufgrund ihrer Größe die Gestaltung der Dachlandschaft stark prägen würden, muss zum Zwecke der angestrebten einheitlichen Dachlandschaft (Ortsbildgestaltung) auf Dacheinschnitte verzichtet werden. Für öffentlich nicht einsehbare Bereiche können Ausnahmen zugelassen werden (s.u.).

Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind Bauelemente des modernen Bauens. Historisch kommen nur kleine, nicht verglaste Ausstiegsluken im Dach (z.B. für Kaminkehrer) vor. Statt heutiger Dachflächenfenster wurden historisch Dachgauben eingesetzt. Da Dachflächenfenster vielfach anstelle von Gauben eingesetzt würden und die Gestaltung der Dachlandschaft stark prägen würden, muss zum Zwecke der angestrebten Ortsbildgestaltung auf den Einsatz von Dachflächenfenstern verzichtet werden. Für öffentlich nicht einsehbare Bereiche können Ausnahmen zugelassen werden.

Hinweis zu Sonnenkollektoren & Photovoltaik-Elementen

Sonnenkollektoren und PV-Elemente sind moderne Bauelemente, die aufgrund ihres (groß-) flächigen Einsatzes und der Gestaltung und Anordnung der Module das einheitliche Bild der Dachlandschaft noch stärker beeinträchtigen können als Dachflächenfenster und Dacheinschnitte.

Die Stadt Friedberg ist sich der energiepolitischen und wirtschaftlichen Bedeutung der Nutzung von Sonnenenergie bewusst, möchte die Nutzung der Sonnenenergie jedoch in ein gerechtes Verhältnis zum ebenfalls bedeutenden historischen Ortsbild der Altstadt setzen. Zur möglichen Anordnung dieser Bauelemente wird daher gegenwärtig (Stand Mitte 2026) ein „**Rahmenplan Solar**“ erstellt.

Mit dem Rahmenplan Solar soll aufgezeigt werden, auf welchen Dachflächen und mit welchen Maßgaben die Errichtung von Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Elementen denkmalfachlich / denkmalrechtlich zulässig ist.

Ausnahmen und Abweichungen

Ausnahmen und Abweichungen bei Dachaufbauten und Dacheinschnitten können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies zu einer sinnvollen Wohnnutzung erforderlich ist und das Ortsbild nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt wird. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn

- die gegenständlichen Dachbereiche nicht von öffentlichen Freiflächen sichtbar sind, oder
- gegeneinanderstehende Dachflächen von zur Straße giebelständigen Gebäuden errichtet sind und der gegenständliche Dachflächenbereich mindestens vier Meter Abstand zum Ortsgang hat und somit kaum und nur im schrägen Winkel von öffentlichen Flächen eingesehen werden kann,
- die Ausbildung von Rettungswegen eine Abweichung erfordert,
- die barrierearme Erschließung eine Abweichung erfordert (bspw. zum nachträglichen Einbau eines Aufzugs) oder

- für heizungs-, lüftungs- oder kühltechnischer Anlagen eine Aufstellung auf dem Dach erforderlich ist,
- und keine für die Bauherrenschaft zumutbare ortsbildverträglichere Lösung gefunden werden konnte.

Bei der Erteilung von Ausnahmen und Abweichungen können Anforderungen an die Baugestaltung gestellt werden (z.B. Anpassung an die Dachfarbe, altstadtgerechtes Einhausen von Klimageräten, usw.).

Kamine und ähnliche Lüftungsrohre

Kamine liegen im Grundriss historischer Gebäude üblicherweise in der Gebäudemitte, so dass Feuerstellen mehrerer Räume an denselben Kamin angeschlossen werden können und zentral liegende Kachelöfen gleichzeitig mehrere Räume beheizen können. Somit ragen Kamine bei historischen Gebäuden mit Satteldach in der Regel in der Nähe des Dachfirstes und mit etwa einer Raumlänge Abstand zum Ortgang aus dem Dach. Historische Kamine bestehen in der Regel aus Mauerziegeln und sind über Dach entweder verputzt oder in Klinkermauerwerk ausgebildet. Bei neuzeitlichen Heizungsanlagen bestehen zuweilen Anforderungen, dass die Kamine wärmegeklämt ausgeführt werden sollen. Insbesondere für diese Fälle werden auch Verblechungen in Kupfer zugelassen.

Lüftungsrohre u.dgl., die ähnliche Größenformate wie traditionelle Heizkamine haben (z.B. Abluft von Gastronomie), sollten nach Möglichkeit im Gebäudeinnern über Dach geführt werden und dort wie Kamine gestaltet werden.

Dachauslässe von vergleichsweise kleine Abluftrohren (z.B. von haushaltsüblichen Gasheizungen oder Abluftrohre innenliegender Küchen und Bäder) sollten möglichst unscheinbar (z.B. in ziegelroter Farbe) aus dem Dach geführt werden.

§ 5 Fassadengestaltung

1) Proportionen und Gliederung

Neue Baukörper müssen sich in der Baumasse (Länge, Breite, Höhe) sowie in der Gliederung, insbesondere der Höhenlagen von Sockeln, Fassadenöffnungen, Gesimsen, Traufen und Firsten, in die vorhandene Bebauung und das Straßenbild einfügen.

Die historisch entstandene kleinteilige Parzellenstruktur muss durch Abmessung der Baukörper oder durch Ausbildung unterschiedlich gestalteter Fassadenabschnitte ablesbar sein.

Es sind mauerwerkstypische Lochfassaden mit stehenden, regelmäßig angeordneten Fensterformaten sowie überwiegendem Mauerwerksanteil auszubilden.

Bei Umbau und Sanierung sind die historischen Fassaden mit ihren Schmuck- und Gliederungselementen zu bewahren.

2) Material

Außenwände sind massiv, bevorzugt in Ziegelmauerwerk, auszuführen.

Fassaden sind einschließlich des Sockels zu verputzen. Sofern historisch keine andere Art des Putzauftrags vorgegeben ist, ist Glattputz zu verwenden, Spritzwurf, Kratz- oder Reibputz sowie gemusterte Putzarten sind in soweit nicht zulässig.

Verblechungen sind nur in Kupfer oder mit Anstrich in farblicher Abstimmung zur Fassade vorzunehmen.

3) Wärmedämmung

Die historisch überlieferte Fassadengestaltung soll im Falle einer außenliegenden Wärmedämmung beibehalten werden. Typische geringe Laibungstiefen der Fenster- und Türöffnungen sind wiederherzustellen. Außenliegende Fassadendämmung ist zu verputzen.

4) Farbigkeit

Die farbliche Gestaltung der Fassaden hat in gedeckten, zumeist erdigen Farbtönen zu erfolgen. Grelle Anstriche sind nicht zulässig.

Die Farben sind im Einvernehmen mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde altstadtgerecht aufeinander und auf die vorhandene Farbgebung des städtebaulichen Umfelds abzustimmen.

Hinweis:

Vor Beginn von Fassadenarbeiten erfolgt verpflichtend eine Beratung zu Farbe und Verputz durch die Untere Bauaufsichtsbehörde. Dafür sind in der Regel Probeflächen anzulegen.

Erläuterungen / Begründung § 5 Fassadengestaltung

Das Ortsbild der Altstadt wird wesentlich durch die Aussenwände bzw. Fassaden der Gebäude geprägt.

Geschossigkeit

Für die Friedberger Altstadt sind einfach gestaltete zweigeschossige Gebäude mit steilem Satteldach (oder vereinzelt mit Mansarddächern) typisch und für das Stadtbild prägend. Eingeschossige Wohnhäuser kommen innerhalb der befestigten Altstadt eher selten und das Straßenbild prägend nur in der Wintergasse und an der nördlichen Schlossstraße vor. Ansonsten liegen eingeschossige Gebäude zumeist ausserhalb der Stadtbefestigung (u.a. Am Zwinger, Friedberger Berg, Stadtgraben).

Dreigeschossige, das Stadtbild prägende Gebäude kommen nur um den Marienplatz vor. Ansonsten gibt es nur vereinzelt wenige weitere Standorte dreigeschossiger Bauten (z.B. ehem. Mädchenschule, ehem. Sparkasse, einzelne Bauten der Ludwigstraße). Die dreigeschossigen Bauten sind typischerweise auch in der Fläche größer, auf größeren Bauparzellen und im Erscheinen eher repräsentativ errichtet worden.

Höhengliederung

Typischerweise hat das zweigeschossige Friedberger Altstadtthaus eine Höhengliederung bestehend aus einem Gebäudesockel mit einem gegenüber dem Straßenraum wenige Stufen höher liegenden Erdgeschoss, einem Erdgeschoss und einem ersten Obergeschoss. Das Dachgeschoss ist ohne Kniestock als steiles symmetrisches Sparren- oder Kehlbalkendach mit einer Dachneigung zwischen 45 und 52 Grad ausgeführt, vereinzelt kommen Mansarddächer vor.

Bei den typischen Friedberger Handwerkerhäusern war das Erdgeschoss das höchste Geschoss des Hauses, danach kamen mit abnehmender Raumhöhe das erste Obergeschoss und dann (bereits) das Dachgeschoss.

Die Höhenlage der Geschosse, ablesbar durch die Höhenlage von Sockel, Fenstern, Türen, Traufe und ggf. weiteren Gliederungselementen ist bei den Häusern innerhalb eines Straßenzugs häufig ähnlich und gestalterisch für den Straßenzug prägend.

Bei Um- und Neubauten soll im Regelfall auf die Beibehaltung der Höhenlage der Sockel und Fassadenöffnungen geachtet werden.

Wenn z.B. aus Gründen der Barrierefreiheit die Erdgeschossfußböden tiefer gelegt werden, müssen die Räume des Erdgeschosses dementsprechend höher ausgebildet werden, so dass die übrigen Höhen der das Straßenbild prägenden Fassadenelemente (Gesimse, Fenster, Traufen, usw.) beibehalten werden.

Bei Abweichungen in der Höhenlage, sollten für Sockel und Fassadenöffnungen nach Möglichkeit ähnliche Höhen (+/- 30 cm) gewählt werden, wie sie bei den straßenseitigen Nachbargebäuden vorhanden sind. Um die Eigenständigkeit der Bauten und die Parzellenstruktur erkennbar zu behalten, sollten sich die Traufhöhen um mindestens 20 cm unterscheiden.

Für eine gute Orientierung am Bestand empfiehlt es sich, vor allem bei Neubauten und bei Neugestaltungen von Fassaden die Gebäudeansichten jeweils zusammen mit den Nachbargebäuden darzustellen. Zudem wird v.a. bei Neubauten eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde empfohlen, um an dem jeweiligen Standort in altstadtgerechter Weise geeignete Höhenlagen für die Geschosse und Fassadenelemente festzulegen.

Ziegelmauerwerk und Lochfassade

Typischerweise wurden die Gebäude in der Friedberger Altstadt in Mauerwerk aus gebrannten kleinformatigen Ziegelsteinen errichtet. Dementsprechend sind regelmäßig angeordnete stehende Öffnungsformate typisch und prägend. Fenster haben innerhalb der gleichen Geschossebene in der Regel das gleiche Format. Die Öffnungen stehen in einem ausgewogenen Verhältnis zu den Wandflächen, maßgebend sind jeweils die konstruktiven Möglichkeiten der verwendeten historischen Baustoffe, sprich, das kleinformatige Ziegelmauerwerk. Öffnungen wurden mit gemauerten (Segment-) Bögen oder mit Holzbohlen oder Holzbalken überspannt. Um die statischen Kräfte, insbesondere die horizontalen Schubkräfte, von flach gehaltenen Mauerbögen aufzunehmen, müssen neben den Öffnungen und an den Fassadenseiten entsprechend breitere Mauerwerksscheiben ausgebildet werden. Öffnungen für Fenster, Türen und Tore sind dementsprechend statisch in ihrer Breite beschränkt und haben daher in der Regel ein stehendes Format. Bodentiefe Fenster oder bodennahe, sogenannte französische Fenster kommen typischerweise nicht vor.

Öffnungsbreiten über drei Meter kommen im historischen Ziegelmauerwerksbau in der Friedberger Altstadt ebenfalls nicht vor. Auf größere Öffnungsbreiten, die üblicherweise nur mit neuzeitlichen Stahl- und Stahlbetonträgern statisch umzusetzen sind, ist zu verzichten.

Abschluss des Daches

Die Dachüberstände sind typischerweise gering gehalten. Traufen sind ohne sichtbare Sparren als Traufkästen oder Traufgesimse ausgebildet. Der Abschluss am Ortgang ist in der Regel mit fassadenbündig angeputzten Dachziegeln ausgebildet. Häufig sind auch Ortganggesimse ausgebildet. Ortgangziegel sind historisch untypisch und sollen daher nicht eingesetzt werden.

Putz

Wandflächen sind in der Regel – einschließlich des Sockels – durchgängig verputzt. Es kommen unterschiedliche Strukturputze vor. Der Glattputz aus mineralischen Bestandteilen mit einer feinen Körnung ist allerdings die übliche Putzart. Freihändig aufgetragen besticht er durch ein belebtes Licht- und Schattenspiel auf den Oberflächen.

Sockelverblendungen u.a. mit Naturstein, Fliesen oder Plattenbelägen sind nicht altstadttypisch und nicht zulässig. Zur Art des Putzauftrags und zur Farbgebung erfolgt in der Friedberger Altstadt eine Fachberatung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde. Dafür müssen im Regelfall Probeflächen angelegt werden.

Fassadenschmuck und Details

Je nach Straßenzug und Quartier finden sich schlicht oder aufwendig gestaltete Fassaden. Charakteristische Zier- und Gliederungselemente erzählen von ihrer Entstehungszeit im 17., 18., 19. oder frühen 20. Jahrhundert – also vom frühen Barock über den Historismus bis zum reduzierten Heimatstil. Bei Instandsetzungsmaßnahmen ist auf diese Merkmale besonderes Augenmerk zu legen.

Eine Selbstverständlichkeit ist es, architektonische Gliederungselemente und erhaltenswerte Details, wie Hauszeichen, Inschriften, Wandmalereien, und Hausfiguren zu erhalten sowie gestalterisch einzubeziehen.

Farbe

Bei farblichen Neufassungen stellt sich die Herausforderung, dem Baustil des jeweiligen Hauses Rechnung zu tragen sowie den ortsgestalterischen Kontext, insbesondere die Farbgebungen der umliegenden Gebäude, zu berücksichtigen.

Die Farben eines jeden Hauses werden in Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Friedberg individuell festgelegt. Bei der Farbgebung wird auf den jeweiligen Baustil sowie eine harmonische Abstimmung der Farbtöne geachtet. In der Regel gibt es mehrere Farbmöglichkeiten, aus denen der Eigentümer auswählen kann. Starke Kontraste der Gebäude untereinander werden vermieden. Im historischen Kontext sind mineralische Fassadenfarben in gedeckten zumeist erdenen Farbtönen die richtige Wahl. Schmückende und gliedernde Elemente werden in der Regel farblich abgesetzt.

Falls historische Befunde nachgewiesen werden können, wird auf diese Rücksicht genommen. Im Straßen- und Platzraum steht allerdings das harmonische Zusammenspiel aller Gebäude im Vordergrund, egal ob nebeneinander oder gegenüberliegend.

Für die gestalterische Veränderung an Fassaden (auch nur bei Änderung der Farbgebung) muss ein Bauantrag oder ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis gestellt werden. Mit der Genehmigung und vor Beginn von Fassadenarbeiten erfolgt verpflichtend eine Beratung zu Farbe (ggf. auch zum Verputz) durch die Untere Bauaufsichtsbehörde. Dafür müssen im Regelfall Probeflächen angelegt werden.

Wärmedämmung

Sofern denkmalpflegerische Belange (v.a. bei Einzelbaudenkmälern) nicht entgegenstehen, können die bestehenden Ensemblebauten grundsätzlich auch mit außenliegender Wärmedämmung gedämmt werden. Besonderes Augenmerk ist dabei auf den Erhalt der typischerweise geringen Laibungstiefe der Fenster und Türen zu achten, welche in der Regel auch aus Gründen der Baugestaltung mit der Dämmung weiter Außen angebracht werden müssen.

Die gedämmten Fassaden sind zu verputzen. Die Rekonstruktion von Schmuck- und Gliederungselementen, Art des Putzauftrags und Farbgebung sind mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt abzustimmen (s.o.).

Bei Außendämmung von bestehenden Fassaden, die direkt an öffentliche Verkehrsflächen der Stadt grenzen, muss darauf geachtet werden, dass die Verkehrsfunktion (z.B. Breite der Gehwege) nicht eingeschränkt wird. Oberhalb des Verkehrsraums wird einer Überbauung in einer Tiefe von bis zu 15 cm im Regelfall zugestimmt. Innerhalb des Verkehrsraums muss im Einzelfall entschieden werden. Für die Überbauung städtischer Flächen ist die Zustimmung der Stadt einzuholen.

§ 6 Kleinere Nebengebäude, untergeordnete Anbauten, Gewächshäuser

- 1) Abweichend von §§ 3 und 5 sind einzelne, nicht aneinandergebaute Nebengebäude, Garagen, Carports sowie untergeordnete Anbauten von Hauptgebäuden, jeweils bis zu 4,50 m Höhe und bis zu 25 Quadratmeter Grundfläche auch mit Holzfassaden sowie Sattel-, Pult- oder Flachdach zulässig.
- 2) Für die Holzfassaden sind nur Latten- und Brettschalungen zulässig. Die Hölzer sind unbehandelt und farblos zu halten oder in einer mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde zuvor abgestimmten Farbe deckend zu streichen.
Holzplatten, übrige Holzwerkstoffe, Profilholz, Nut- und Feder-Bretter, sowie Farblasuren oder Beizen dürfen nicht von außen sichtbar verwendet werden.
- 3) Dachneigungen mit weniger als 45 Grad sind zulässig. Zur Eindeckung dürfen nur naturrote Biberschwanzziegel, Holzschindeln oder Kupferblech verwendet werden. Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 10 Grad dürfen auch als bepflanztes Gründach ausgeführt werden.
- 4) Gewächshäuser und Frühbeete sind nur einzeln, bis zu 25 Quadratmetern Grundfläche und nicht aneinandergebaut zulässig. Ihre Dächer und Wände sind nur mit Klarglasscheiben und Holz- oder Metallprofilen auszuführen. Kunststoffelemente, Folien, Wellprofil- und Stegplatten sind nicht zulässig.

Erläuterungen / Begründung § 6 Kleinere Nebengebäude, Untergeordnete Anbauten, Gewächshäuser

Kleinere Nebengebäude (u.a. Garagen, Schuppen, Carports, usw.) und untergeordnete Anbauten unterscheiden sich aufgrund ihrer geringen Größe deutlich von den Hauptgebäuden. Vielfach wurden und werden an diese Bauten auch geringere Nutzungsanforderungen gestellt (z.B. unbeheizt). Sie lassen sich oft baulich einfacher herstellen als die Hauptgebäude. Statt verputzten Steinwänden wurden oft einfache Latten- oder Bretterschalungen verwendet. Aufgrund der geringen Größe und dementsprechend kleineren Spannweiten kommen auch Pultdächer zum Einsatz. Je nach Größe und Neigung der Dachflächen wurden kleinere Bauten auch mit Holzschindeln oder Kupferblech gedeckt. Aufgrund dieser historischen Umstände werden für diese kleineren Bauten (gegenüber den Hauptgebäuden) weitergehende, aber dennoch historisch typische Baugestaltungen zugelassen.

Auch diese kleineren Bauten bedürfen einer Baugenehmigung oder jedenfalls einer denkmalrechtlichen Erlaubnis und sollten individuell, für den Standort passend geplant und handwerksgerecht ausgeführt werden. Moderne Dachabdichtungen, Fassadenplatten, Fertiggaragen, seriell gefertigte Carports und typische Baumarkthütten passen nicht in das historische Bild der Friedberger Altstadt.

Für Gewächshäuser und Frühbeete werden Regelungen getroffen, die eine unterordnende Größe und altstadtgerechte Materialien gewährleisten. Die Größenbeschränkung von insgesamt 25 qm gilt entsprechend für aneinandergebaute Nebengebäude und Anbauten auf dem gleichen Grundstück.

§ 7 Fenster, Schaufenster, Türen, Tore, Fenster- und Rollläden

1) Öffnungen

Neue oder zu ändernde Öffnungen für Fenster, Schaufenster, Türen oder Tore sind bezüglich Höhenlage, Format, Größe, Rhythmus der Anordnung und Abstand zu den Gebäudeseiten und zum Dach auf die bestehende oder wiederherzustellende Fassaden abzustimmen.

Bei Neubauten, für die keine Anforderungen zur Wiederherstellung von Fassaden bestehen, sind die Öffnungen bezüglich Höhenlage, Format, Größe, Rhythmus der Anordnung und Abstand zu den Gebäudeseiten und zum Dach auf die Fassaden der seitlichen Nachbargebäude abzustimmen. Besonderes Augenmerk gilt dabei den Fassaden zur Straße.

2) Fenster

Vorhandene historische Fenster sollen nach Möglichkeit bewahrt und bei Erneuerung den neuen Fenstern gestalterisch zu Grunde gelegt werden.

Bei Fensterbreiten über 0,90 m (Rohbaumaß) sind zweiflügelige Fenster anzuordnen.

Bei Fensterhöhen über 1,10 m (Rohbaumaß) sind altstadttypische Sprossenteilungen (Sprossenbreite mind. 25 mm) vorzusehen

3) Schaufenster

Schaufenster sind nur für Geschäftsräume im Erdgeschoss zulässig. Die Größe der Schaufenster muss in einem maßstabgerechten Verhältnis zur Größe und Gestaltung der Fassade stehen.

Abweichend von Nr. 2 dürfen Schaufenster auch liegendes Format erhalten. Sie sind in Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu gliedern.

Zwischen Schaufenstern und zu anderen Fassadenöffnungen sind Mauerpfeiler mit einer Mindestbreite von 0,50 m und und zu den Gebäudeecken mit einer Mindestbreite von 1,00 m auszubilden.

Schaufenster müssen eine mind. 0,40 m hohe Mauerbrüstung (gemessen von Oberkante Gehsteig) erhalten.

4) Material von Fenstern und Schaufenstern

Fenster und Schaufenster sind aus Holz herzustellen und mit Klarglas zu verglasen.

5) Türen und Tore

Historische Türen und Tore sollen nach Möglichkeit bewahrt werden.

Die Oberflächen bzw. Füllungen neuer Türen und Tore sind in Holz auszuführen, ein möglicher Glasflächenanteil im Türblatt darf maximal 25 Prozent betragen.

Garagentore sind zweiflügelig auszuführen. Alternativ können vertikal geteilte Falt-Schiebetore vorgesehen werden.

6) Fensterläden

Zur Beschattung und Verdunkelung sind vorrangig Fensterläden aus Holz zu verwenden.

7) Rollläden

Rollläden sind unter Putz einzubauen und nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht sichtbar sind.

Rollläden, welche von öffentlichen Verkehrsflächen sichtbar sind, können ausnahmsweise und insbesondere dann zugelassen werden, wenn sie zur Verdunkelung von Wohnräumen erforderlich sind und

- a) Rollläden historisch an dem Gebäude vorhanden waren oder
- b) Fensterläden nicht umsetzbar sind (beispielsweise fehlender Platz bei Ecksituationen oder bei sehr breiten, altstadtuntypischen Bestandsfenstern) oder

- c) aufgrund der historischen Fassadengestaltung Fensterläden denkmalfachlich nicht zugestimmt wird.

Die Rollläden nach Satz 2 müssen sich farblich in das Fassadenbild einfügen. Mit der Zulassung können weitere Anforderungen an die Gestaltung gestellt werden.

Bezüglich der Zulässigkeit des Einbaus sind außenliegende Beschattungs- und Verdunkelungssysteme, wie Jalousien, Store, Screens ebenso zu behandeln wie Rollläden.

8) Farbgebung

Fenster, Schaufenster, Fensterläden und Rollläden sind farblich zu beschichten, Lasuren und Klarlacke sind nicht zulässig.

Fensterbleche müssen im Farbton der Fenster oder in Kupfer ausgeführt werden.

Die Farbgebung ist im Einvernehmen mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde auf die Farbgebung der Fassade abzustimmen.

9) Abweichungen

In Einzelfällen können Abweichungen bezüglich der Nrn. 1 bis 8 erteilt werden, wenn die Bauteile von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

In Einzelfällen können Abweichungen vom Material erteilt werden, wenn das Material von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht erkennbar ist.

Befreiungen von Nr. 2 Satz 3 können erteilt werden, wenn Sprossenteilungen der Fenster nicht zum Baustil der Fassade passen.

Erläuterungen / Begründung § 7 Fenster Schaufenster, Türen, Tore, Fensterläden, Rollläden

Anordnung der Öffnungen

Wie auch zu § 3 Fassadengestaltung beschrieben, wird das Ortsbild der Altstadt und besonders das jeweilige Straßenbild von den bestehenden Fassaden geprägt, die zumeist in ähnlicher Weise gleichmäßig angeordnete Fenster- und Tür-Formate aufweisen. Dies soll auch weiterhin so bleiben.

Die Öffnungen in bestehenden historischen Fassaden sollen nach Möglichkeit bewahrt werden. Neue oder zu ändernde Öffnungen müssen sich in das Fassadenbild einfügen. Gänzlich neue Fassaden sollen sich in das Stadtbild, insbesondere das jeweilige Straßenbild einfügen. Dafür ist eine gestalterisch ähnliche Anordnung der Öffnungen (bezüglich Höhenlage, Format, Größe, Rhythmus der Anordnung und Abstand zu den Gebäudeseiten) wie bei den historischen Nachbargebäuden anzustreben. Bei der Erstellung von Planzeichnungen sollten daher die jeweiligen Nachbargebäude mit dargestellt werden.

Breite, sowie bodentiefe (Wohnzimmer-) Verglasungen, wie sie vielfach bei heutigen Neubauten vorkommen, passen nicht in das angestrebte Ortsbild.

Fensterformate und -gliederung

Weil Glasscheiben bis Mitte des 19. Jahrhunderts nur in kleinen Formaten hergestellt werden konnten, mussten Fenster geteilt und mit Sprossen gegliedert hergestellt werden. Diese typischen schreinermäßig aus Holz gefertigten Sprossenfenster tragen signifikant zum Fassadenbild der Altstadthäuser bei.

Historische Fenster zeichnen sich durch ihre schlichte Gestalt mit einer zurückhaltenden Profilierung aus. Die Konstruktionshölzer (Rahmen, Flügel, Sprossen, Wetterschenkel) sind insgesamt schlank gehalten. Der Rahmen ist mit einer geringen Laibung gesetzt und verschwindet weitgehend in der Wand, so dass schmale Ansichtsflächen entstehen. Das zweiflügelige Fenster überwiegt. Das Holz ist zumeist weiß gefasst, kann aber auch farblich auf die Fassade abgestimmt sein.

Historische Fenster als Vorbild

Vorhandene historische Fenster sollen nach Möglichkeit bewahrt und bei Erneuerung den neuen Fenstern gestalterisch zu Grunde gelegt werden.

Historische Fenster können heutigen Anforderungen durchwegs entsprechen, wenn sie technisch aufgerüstet werden. Wenn ihr Erhalt nicht möglich ist, trägt die Erneuerung von Fenstern nach historischem Vorbild dazu bei, den überlieferten Charakter der Häuser zu bewahren oder wiederherzustellen. Bei neuen Fenstern ist generell der wachsende Anspruch an die technischen Funktionen zu vereinen mit schlank gestalteten und differenzierten Profilen aus Holz. Hier kann sich das individuell handwerklich gefertigte Fenster gegenüber den oft klobig erscheinenden Standardfenstern gestalterisch ansprechend abheben.

Schaufenster

In den Geschäftslagen der Friedberger Altstadt (v.a. Marienplatz, Ludwig-, Jungbräu-, Bärenbräu und Bahnhofstraße sowie um Sankt Jakob) sind die Erdgeschosszonen durch Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie geprägt. Im Allgemeinen nimmt hier das Schaufenster einen hohen Stellenwert ein, denn es ist Werbeträger und Kommunikationsmittel in einem.

Damit die Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe sich und ihre Produkte sichtbar präsentieren können, dürfen Schaufenster von Ladengeschäften vom stehenden Format der übrigen Fenster abweichen. Die Formate müssen auf die Fassadengliederung abgestimmt sein. In der Regel und vor allem bei größeren Verglasungen müssen die Schaufenster zudem aus ortsgestalterischen Gründen geteilt werden. Die Gliederung bzw. Unterteilung der Glasscheiben soll dem Charakter des Gebäudes entsprechen und muss individuell mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt werden.

Verglasung in Klarglas

Um ein einheitliches Fassadenbild zu erreichen, sind die Vergasungen in Klarglas auszuführen. Zum Sichtschutz können Vorhänge angebracht werden. Insbesondere bei WCs und Bädern können auch reversibel von Innen aufgeklebte Folien mit Milchglas-Effekt akzeptiert werden. Gleiches gilt bei Schaufenstern, wenn die ausgeübte Nutzung Intimität bzw. Schutz von Persönlichkeitsrechten erfordert (z.B. Behandlungsräume von Arztpraxen). Auf gemusterte oder farbige Folien ist zu verzichten.

Türen und Tore

Ebenso wie die Fenster tragen auch Türen und Tore maßgeblich zum Altstadtbild bei. Üblicherweise sind die Türen aus Holz gefertigt und haben keinen oder nur einen geringen Verglasungsanteil. Tore in breiteren Öffnungen (z.B. Hofeinfahrten) sind in der Regel zweiflügelig. Der Erhalt historischer Hauseingänge sollte angestrebt werden.

Erhalt und Aufarbeitung historischer Türen und Tore können sich vielfach lohnen, tragen sie doch merklich zum Charakter gut sanierter Altstadtgebäude bei. Teils wird darauf auch denkmalfachlich bestanden.

Historische Türen sind sorgfältig handwerklich aus Holz gestaltet und mit einer geringen Laibung in die gerahmte Öffnung gesetzt. Sie weisen Stilelemente des 18., 19. sowie frühen 20. Jahrhunderts auf und sind oft holzsichtig ausgeführt. Im Stadtbild begeistern sie durch ihre Gestaltung, beispielsweise mit gliedernden Feldern, Profilierungen, und Zierbildern in Rauten- bzw. Sternform oder auch mit aufwändigen Schnitzereien. Oberlichter können Eingänge zusätzlich gliedern und die Eingangsräume belichten.

Moderne, seriengefertigte Türen und Tore, speziell Kunststoff- und Aluminiumtüren oder auch typische modernen Garagentore entsprechen nicht dem angestrebten Bild für die Altstadt und sollen daher nicht zu Ausführung kommen.

Fensterläden

Üblicherweise erhielten die historisch zumeist nur einfach verglasten Fenster zum Wärmeschutz und zur Verdunkelung Fensterläden aus Holz. Diese werden typischerweise am Fensterrahmen angebracht. Fenster mit geöffneten Fensterläden wirken zusammen größer, was die Läden damit zu einem wichtigen Element der Fassadengestaltung macht.

Auch heute haben die meisten Friedberger Altstadt Häuser Fensterläden, was zu dem typischen Altstadtcharakter deutlich positiv beiträgt. Alternativ oder zusätzlich können auch innenliegende Verschattungs- und Verdunkelungselemente vorgesehen werden.

Rollläden

Rollläden sind moderne Elemente und stören das historische Altstadtbild. Rollläden und ähnliche moderne Verdunkelungs- und Verschattungselemente können nur in Bereichen zugelassen werden, die von öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können. Aber auch in diesen, nicht öffentlich einsehbaren Bereichen sollen die Rollladenkästen ins Mauerwerk (unter Putz) integriert werden, so dass sich zumindest bei hochgezogenem Rollladen, ein Fassadenbild ohne Rollläden ergibt.

Außenliegende Verdunkelungssysteme, wie Jalousien, Store, Screens und dergleichen sind ebenso moderne und für das Altstadtbild untypische Elemente wie Rollläden.

Rollläden, welche von öffentlichen Verkehrsflächen sichtbar sind, können ausnahmsweise insbesondere dann zugelassen werden, wenn sie zur Verdunkelung von Wohnräumen erforderlich sind und

a) diese historisch an dem Gebäude vorhanden waren, (wie z.B. Ludwigstraße 9, Barbetrieb) oder

b) Fensterläden nicht umsetzbar sind (beispielsweise fehlender Platz bei Ecksituationen oder bei sehr breiten, altstadttypischen Bestandsfenstern) oder

c) Fensterläden denkmalpflegerisch nicht zugestimmt wird. (wie z.B. Eisenberg 3, Alte Mädchenschule, Einzeldenkmal im für die Friedberger Altstadt untypischen Stil der Gründerzeit mit Stilelementen des Neubarock, Fensterläden würden hier das denkmalgeschützte Fassadenbild stören.)

Da in diesen Fällen Rollläden oder alternative Verschattungselemente im öffentlichen Bereich sichtbar das Straßenbild prägen, muss zumindest durch eine gut abgestimmte Farbgebung eine möglichst stimmige Fassadengestaltung erreicht werden.

Schaufenster sind zum Verschluss mit Fensterläden in der Regel zu groß. Die Geschäftsräume erfordern in der Regel auch keine Verdunkelung, sondern nur eine Verschattung. Daher wurden Regelungen zur Verschattung von Schaufenstern mit Markisen getroffen. Im Übrigen ist es für die Attraktivität in der Altstadt sinnvoll und gesellschaftlich gewünscht, dass die Schaufenster auch außerhalb der Öffnungszeiten einsehbar bleiben.

Farbgebung

Die Fenster und Fensterläden der historischen Altstadtbauten sind deckend mit Farben, vielfach in Weiß, gestrichen. Anders als bei den Haustüren kommt Holzständigkeit hier nicht vor. Die Fensterbleche sind zumeist in Kupfer oder farblich entsprechend der Fenster oder der Laibungen ausgebildet.

Fenster, Schaufenster, Türen, Tore, Fensterläden und ggf. Rollläden oder andere Verschattungselemente müssen farblich zur Gesamtfassade passen und ein gutes Gesamtbild ergeben. Mit den Abstimmungen zur Farbgebung der Fassade wird mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt auch die Farbgebung der Fenster, Türen und Tore sowie der sonstigen Bauelemente an Fenstern besprochen.

§ 8 Vordächer, Markisen, Balkone, Geländer, Brüstungs- und Sichtschutzelemente, Terrassenüberdachungen, Wintergärten

1) Vordächer sind nur zum Schutz von Haustüren und mit einer Grundfläche von maximal 2 Quadratmetern zulässig. Ein Hineinragen in den öffentlichen Verkehrsraum ist zu vermeiden.

2) Markisen sind nur im Einzelfall über Schaufenstern und Ladeneingängen sowie über Terrassen und Balkonen zulässig. Bereiche zwischen den jeweiligen Fassadenöffnung dürfen ebenfalls überspannt werden.

Die Länge ist auf die Flucht der Laibungen von Türen und Fenster zu beschränken, über denen die Markise angebracht ist, maximal jedoch 4 Meter.

Die Stoffbahnen müssen einfarbig und farblich zurückhaltend auf die Fassade abgestimmt sein.

Die Anordnung über öffentlichen Verkehrsflächen ist nur bei Ladeneingängen und Schaufenstern zulässig und die lichte Höhe der geöffneten Markise hat mindestens 2,15 m zu betragen.

Darüber hinaus sind Markisen zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht sichtbar sind.

3) Terrassenüberdachungen sind nur zulässig, wenn sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar sind.

4) Wintergärten sind im gesamten Satzungsbereich nicht zulässig.

5) Balkone und Altanen dürfen nur neu errichtet werden, wenn sie straßenseitig abgewandt bzw. hof- oder gartenseitig errichtet werden.

Altanen sind nur bis maximal 25 qm Grundfläche zulässig.

Balkone, gegebenenfalls inklusive Balkonüberdachungen, müssen sich gestalterisch der Fassade unterordnen und dürfen nicht über Dach geführt werden. Sie sind aus Holz oder matt beschichtetem Stahl auszuführen.

6) Geländer, Brüstungs- und Sichtschutzelemente sind möglichst filigran aus Holz, Kupfer oder matt beschichteten Eisenstäben anzufertigen. Planen, Folien, Kunststoff- und Glas-Elemente sind nicht zulässig.

Erläuterungen / Begründung § 8 Vordächer, Markisen, Balkone, Terrassenüberdachungen, Wintergärten, Geländer, Brüstungs- und Sichtschutzelemente

Vordächer

Vordächer heutiger Bauart sind moderne, in der Friedberger Altstadt untypische Bauteile. Sie kommen in der Altstadt nur vereinzelt als Witterungsschutz vor Eingängen und Haustüren vor. Vordächer sind oftmals relevanter Bestandteil der besonders ortsbildprägenden straßenseitigen Fassade. Damit sie sich dem historischen Fassadencharakter unterordnen, müssen sie in reduzierter Größe, schlicht und filigran gestaltet sein.

Vordächer sollten aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.

Markisen und Sonnenschutzsegel

Markisen heutiger Bauart sind moderne, der historischen Altstadt fremde Bauelemente. Gegenüber Vordächern über Eingangstüren sind Markisen für gewöhnlich deutlich größer. Weil Schaufenster typischerweise und aufgrund ihrer Zweckbestimmung und Größe keine Fensterläden haben, kommen hier zum Sonnenschutz oftmals Markisen zum Einsatz. Diese sollten allerdings größenbeschränkt und abgestimmt auf die Fassadenöffnungen sowie bezüglich der Farbgebung zur Fassade passend und zurückhaltend gestaltet sein.

Weiterhin können zurückhaltend gestaltete Markisen und Sonnensegel über Balkonen und Terrassen akzeptiert werden sollen. Da diese vor allem an den von Straßen abgewandten Gebäudeseiten liegen, haben die Standorte zumeist eine geringere Bedeutung für das historische Stadtbild. Zudem bedarf es einer effizienten Beschattungsmöglichkeit angesichts sich wandelnder klimatischer Bedingungen.

Terrassenüberdachungen

Terrassen im Sinne dieser Satzung sind Erdgeschosswohnräumen zugeordnete Freisitze. Terrassen sind moderne Freiraumnutzungen, die es historisch in der Friedberger Altstadt nicht gab. Aufgrund der überwiegend städtebaulich geschlossenen Bauweise der Altstadt und der geringen Bauhöhe von Terrassen sind diese auch heute im Stadtbild nur wenig präsent.

Terrassenüberdachungen überragen die ansonsten recht unscheinbaren Terrassen deutlich. Aufgrund ihrer Größe lassen sich Terrassenüberdachungen in der Regel nicht den historischen Bauten gestalterisch unterordnen, was entsprechend negative Folgen für das historische Stadtbild hätte. Zum Sonnenschutz von Terrassen sind daher Schirme, Segel oder ausfahrbare Markisen Terrassenüberdachungen vorzuziehen. In öffentlich nicht einsehbaren Bereichen können Terrassenüberdachungen davon abweichend akzeptiert werden.

Wintergärten

Wintergärten haben Außenwände und vielfach auch Dachflächen, die überwiegend aus Isolierglasscheiben und konstruktiven Rahmenelementen bestehen. Neue Wintergärten haben fast immer Profile und weitere Elemente (z.B. Verschattungselemente) in modernen bzw. neuzeitlichem Baustil. Aufgrund ihrer Größe und Gestaltung lassen sich Wintergärten gestalterisch nicht den historischen Bauten unterordnen. Sie stören damit die ansonsten weitgehend altstadtkonforme Gebäudegestaltung sowie das Stadtbild des Altstadtensembles. Aufgrund ihrer besonderen Andersartigkeit können Wintergärten auch in öffentlich nicht einsehbaren Bereichen nicht zugelassen werden. Besser sind zur Gebäudeerweiterung altstadttypische Baugestaltungen z.B. entsprechend § 6 Nebengebäude und Anbauten vorzuziehen.

Balkone

Balkone sind zwar neuzeitlich, jedoch wichtige Bestandteile zeitgemäßer Wohnnutzungen. Sie dürfen das historische Ortsbild nicht beeinträchtigen und müssen daher in rückwärtigen und von Straßen abgewandten Bereichen errichtet werden. Sie müssen sich durch geringe Größe, altstadtgerechte Materialwahl, filigrane Gestaltung und unauffällige Farbgebung der Gebäudegestaltung unterordnen.

Balkone und ggf. deren Überdachungen werden an senkrechten Fassaden und nicht am oder über Dach errichtet. Dementsprechend dürfen sie im Dachgeschoss nur an den Giebelseiten und bei traufseitiger Lage nicht oberhalb der Traufe liegen

Altanen

Altanen sind Terrassen-ähnliche Freibereiche auf Gebäuden bzw. Anbauten mit Flachdach und dienen in der Regel der Wohnnutzung zum Aufenthalt im Freien. Sie sind somit, anders als Balkone, nicht eigenständig, ihre Gestaltung wird maßgeblich durch das darunter befindliche Gebäude bestimmt. Die Größe von Altanen wird auf maximal 25 qm beschränkt, was der zulässigen Fläche für einen (gestalterisch untergeordneten) Anbau mit Flachdach entspricht.

Balkone und Altanen sollten in einer frühen Planungsphase bezüglich Lage, Größe und Gestaltung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt werden.

Geländer, Brüstungs- und Sichtschutzelemente

Geländer, Brüstungs- und Sichtschutzelemente sollen sich ebenso den altstadtgerecht gestalteten Gebäuden bzw. deren Fassaden unterordnen. Dementsprechend sind sie möglichst filigran aus Holz, Kupfer oder matt beschichteten Eisenstäben anzufertigen. Die Farbgebung sollte auf die Fassade abgestimmt sein.

§ 9 Technische Anlagen

1) Technischen Anlagen (u.a. Anschluss-, Schalt- und Verteilerkästen, Wärmepumpen, Klimageräten, Lüftungsanlagen, Rohrleitungen, Antennen, usw.) und deren Zuleitungen sind voranging von Außen nicht sichtbar anzuordnen (z.B. im Gebäude, in Bodenschächten, usw.).

Die Anlagen können auch in Bereichen angeordnet werden, die von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

2) Bei einem erforderlichen Anbringungs- oder Aufstellort, der von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar ist, sind die Anlagen altstadtgerecht einzuhausen. Die Zuleitungen sind nicht sichtbar zu verlegen.

Anlagen gleicher oder ähnlicher Zweckbestimmung (z.B. mehrere Klimageräte, mehrere Antennen) sind nach Möglichkeit zu bündeln und nur mit einer zentralen Außenanlage zu betreiben.

3) Flach in oder auf der Fassade liegende Elemente technischer Anlagen (z.B. Gitterroste, Lüftungsauslässe, Türen von Anschlusskästen, etc.) sowie kleinere Rohraustritte (z.B. von Gasheizungen) sind farblich an die Fassade anzupassen.

4) Kleinere Rohraustritte aus dem Dach sind an die Dachfarbe anzupassen oder in Kupfer auszuführen.

Erläuterung / Begründung § 9 Technische Anlagen

Anschluss-, Schalt- und Verteilerkästen

Anschluss-, Schalt- und Verteilerkästen sollen so errichtet werden, dass das historische Altstadtbild, die Fassadengestaltung oder auch altstadtgerecht gestaltete Einfriedungen nicht beeinträchtigt werden.

Bevorzugt sollen diese technischen Anlagen daher in den Gebäuden, in Bodenschächten oder an von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Standorten untergebracht werden. Auch eine unauffällige gestalterische Integration mit flächenbündigem Einbau und farblicher Anpassung an die Fassade kann eine gute Lösung darstellen.

Technische Außengeräte

Technische Außengeräte u.dgl. sind vielfach zur Nutzung der Gebäude erforderlich. Sie sind aber auch geeignet, das historische Altstadtbild zu stören. Bevorzugt sind diese Außengeräte und große Teile technischer Anlagen (z.B. Lüftungsrohre) im Gebäude anzuordnen. So gibt es beispielsweise auch luftgeführte Wärmepumpen, die mit entsprechenden Lüftungskanälen nach Außen im Gebäude liegen werden können.

Ist dies nicht möglich, so sollten bei der Aufstellung oder Anbringung technischer Anlagen Standorte gewählt werden, die vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind oder nachrangig hierzu zumindest abgewandt liegen.

Sollten nur Standorte in Frage kommen, die eingesehen werden können, müssen die Anlagen nach Möglichkeit altstadtgerecht eingehaust, verkleidet, farblich angepasst oder anderweitig in das einheitliche Erscheinungsbild der baulichen Anlagen integriert werden.

Bündelung technischer Anlagen

Fassaden, Dächer oder Freianlagen mit mehreren außenliegenden technischen Anlagen gleicher Zweckbestimmung (z.B. mehrere Anschlusskästen, mehrere Antennen, mehrere Klimageräte) müssen aus gestalterischen Gründen abgelehnt werden. Wenn technisch möglich, sollten mehrere Anlagen in einer Außeneinheit gebündelt und diese an einem geeigneten, möglichst unauffälligen Standort installiert werden.

Kleine und unauffällig Anlagenteile

Teile technischer Anlagen, die wenig auffallen (z.B. Gitterroste, Lüftungsauslässe, Türen von Anschlusskästen, Auslass Dunstabzug, Rohraustritt aus Dachfläche, Temperaturfühler, usw.) sollen durch farbliche Anpassung an Fassade oder Dach in das einheitliche Erscheinungsbild der Fassaden und Dächer integriert werden.

Größere vertikal geführte Rohrleitungen sollten in die Fassadengestaltung integriert bzw. eingehaust werden. Größere Rohraustritte aus dem Dach sollten ähnlich gestaltet werden wie Kamine gemäß § 5.

§ 10 Freiflächen und Einfriedungen:

1) Freiflächen sollen gemäß ihrer historischen Zweckbestimmung erhalten und nur zurückhaltend und altstadtgerecht gestaltet werden. Soweit es die Nutzung zulässt, sollen sie von jeglichen baulichen Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO freigehalten werden.

2) Befestigte Flächen sollen auf das notwendige Mindestmaß beschränkt und nur als Kiesflächen, wassergebundene Decken oder mit altstadttypischem Natursteinpflaster angelegt werden.

Für Terrassen sind auch Holzdecks ohne farbgebende Beschichtung zulässig.

Asphaltbeläge, Betonpflaster, Betonplattenbeläge, Rasengitterelemente sind nur zulässig, wenn sie zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 10 Metern einhalten oder von diesen nicht sichtbar sind.

3) Folgende Bauelemente mit einer vertikalen Ansichtsfläche von mehr als einem Quadratmeter sind nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht sichtbar sind:

- seriell gefertigte Betonelemente (z.B. L-Steine, Pflanzsteine, usw.),
- Elemente aus Kunststoff-, Edelstahl- und Glas,
- Elemente mit Kunststofffolien

Mehrere ähnlich erscheinende Bauelemente werden bei der Flächenermittlung zusammengezählt.

4) Stützwände, Terrassierungen und ähnliche Elemente zur Hangbefestigung sind nur ausnahmsweise und dann nur verputzt, in Backstein- oder Natursteinmauerwerk zulässig.

5) Zur Einfriedung sind nur Hecken, verputzte Mauern oder Holzlattenzäune zulässig. Historische Metallzäune sollen nach Möglichkeit bewahrt werden.

6) Farbgebungen sind altstadtgerecht auf das gestaltete Umfeld und mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

Erläuterungen / Begründung § 10 Freiflächen und Einfriedungen

Umgebende Freiflächen der historischen Stadtbefestigung

Prägende und als solche zu erhaltende Freianlagen der Friedberger Altstadt sind insbesondere die ehemaligen Graben- und Wallanlagen in den Bereichen des Stadtgrabens, am Hafnergarten, entlang der Schlossstraße, im Tal, der Schlosspark und der Hang auf der Westseite der Altstadt. Diese Flächen waren historisch zur Verteidigung der Stadt angelegt und wurden gemäß dieser Bestimmung von baulichen Anlagen und auch weitgehend von Bewuchs freigehalten.

Auch heute ist Wunsch der Stadt diese besonderen Freiflächen als solche erkennbar und erlebbar zu machen und zudem freie Blickbezüge auf die Stadtmauer und die Altstadtsilhouette zu erhalten.

Daher sollen diese Flächen weitgehend von baulichen Anlagen, sowie von sichtbehinderndem Buschwerk freigehalten werden. Um dies zu erreichen, sollen bauliche Anlagen (insbes. Flächenversiegelungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen u.d.gl.) auf diesen Flächen möglichst nicht umgesetzt werden. Sollte dies dennoch erfolgen, müssen die Anlagen versiegelungsarm, Stadtklima-freundlich, in der Größe untergeordnet bzw. zurückhaltend und altstadtgerecht gestaltet werden.

Gras-, Wildblumen- und Staudenflächen mit standortgerechten heimischen Obst- und Laubbäumen (Hochstamm) werden zur Flächengestaltung bevorzugt. Einfriedungen sollten in diesen Flächen vermieden und wenn, dann als naturbelassene offene Holzlattenzäune ohne Sockel und mit einer maximalen Höhe von 1,2 Metern errichtet werden.

Wichtige historische Freiflächen innerhalb der Altstadt

Wie auch im Urkataster zu erkennen, gab es neben den öffentlichen Straßen, Gassen und Plätzen innerhalb der Altstadt auch weitere wichtige Freiflächen, welche als solche zumeist aus ihrer Funktion heraus entstanden (z.B. Spitalgarten, Schulhof, usw.)

Diese Freiflächen sind überwiegend auch heute noch erhalten und sollen als wichtige und prägende Bestandteile der Friedberger Altstadt bewahrt und als Freiflächen erhalten werden; Fehlentwicklungen sollen sukzessive rückgebaut und künftig vermieden werden.

Um dies zu erreichen, sollen bauliche Anlagen (insbes. Flächenversiegelungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen u.d.gl.) auf diesen Flächen möglichst nicht umgesetzt werden. Sollte dies dennoch erfolgen, müssen die Anlagen versiegelungsarm, Stadtklima-freundlich, in der Größe untergeordnet bzw. zurückhaltend und altstadtgerecht gestaltet werden.

Gestaltung der Freianlagen, Höfen und Gärten

Die Gebäude und ihre Freianlagen sollten altstadtgerecht als stimmige Einheit gestaltet werden. Gerade aufgrund der beengten Verhältnisse innerhalb der Altstadt sind für das Wohnen und den Aufenthalt im Freien gut gestaltete Höfe und Gärten wichtig. Daher sollten die Flächen nicht übermäßig baulich angelegt oder mit Nebenanlagen überfrachtet werden.

Unverzichtbare bauliche Anlagen sollten in Umfang und Größe möglichst gering, versiegelungsarm, Stadtklima-freundlich und altstadtgerecht gestaltet werden.

Nicht ins Bild passen Asphalt- und Betonplattenbeläge, ebenso wie größere Beton-, Kunststoff-, Edelstahl- und Glaselemente, Kiesgärten, seriell gefertigte Carports und Fertiggaragen.

Einfriedungen

Einfriedungen innerhalb der Altstadt sind typischerweise verputzte Mauern, Holzlattenzäune oder historische, schlank gestaltete, gusseiserne Zäune.

Folgende Gestaltungsprinzipien sollen bei den jeweiligen Einfriedungen weitergeführt werden:

Mauern

Putz, Farbgebung und ggf. Schmuckelemente der Mauern sind im Bestand zumeist gestalterisch auf die Fassadengestaltung der Gebäude abgestimmt. Zum Witterungsschutz schließen die Mauern typischerweise mit aufgemörtelten Dachziegeln (Biberschwanz oder Mönch-Nonne) ab.

Holzlattenzäune

Die Holzzäune haben typischerweise senkrecht stehende schlanke Holzlatten. Sie sind entweder naturbelassen und bewittert (naturgrau) oder haben einen farbigen, auf die umgebende Farbgebung angepassten, deckenden Anstrich.

Historische gusseiserne Zäune

Vereinzelte kommen historische gusseiserne Zäune vor, welche nach Möglichkeit erhalten, und falls erforderlich, nach Vorbild des Bestandes ergänzt werden sollten. Neue seriell gefertigte Metallzäune, auch wenn sie historisierend gestaltet sind, entsprechen zumeist nicht den für Friedberg typischen Eisenzäunen und sollten nicht neu errichtet werden.

Einfriedungen von Freiflächen der historischen Stadtbefestigung

Einfriedungen sollen auf Freiflächen der ehemaligen historischen Stadtbefestigung (Burgwall, Hang im Westen, Stadtgraben, Stadtmauvorfeld) vermieden und gegebenenfalls als naturbelassene offene Holzlattenzäune ohne Sockel und mit einer maximalen Höhe von 1,2 Metern errichtet werden (s.o.).

Hinweis:

Für bauliche oder gestalterische Maßnahmen in Freianlagen ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen. In besonderen Fällen können auch aus Gründen des Denkmalschutzes weitergehende Anforderungen, insbesondere an die Freihaltung und Gestaltung von Freifläche gestellt werden.

Werbeanlagen

§ 11 Genehmigungspflicht von Werbeanlagen:

1) Über Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 BayBO hinaus sind genehmigungspflichtig:

- a) das Errichten, Anbringen, Aufstellen und das wesentliche Ändern von Werbeanlagen jeder Größe, also auch unter 1,0 m².
Ausgenommen hiervon sind unbeleuchtete Namens- und Firmenschilder, die flach an der Wand anliegen und eine Größe von 0,25 m² nicht überschreiten,
- b) die Errichtung, Anbringung, Aufstellung und Änderung von Warenautomaten, auch wenn sie in räumlicher Verbindung mit einer offenen Verkaufsstelle stehen und die Grundstücksgrenze nicht überschreiten,
- c) die Anbringung, Aufstellung und Änderung von Anlagen, die der Wechselwerbung dienen (Monitore, Wechselwerbeanlagen, Leuchtkästen zur Bildpräsentation), auch hinter Schaufenstern.

Erläuterung / Begründung § 11 Genehmigungspflicht von Werbeanlagen

Mit dieser Satzung soll die zeitgemäße, aber auch altstadtgerechte Gestaltung der Werbeanlagen geregelt werden.

Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe sind wichtige Bestandteile der Friedberger Altstadt und sollen sich auch weiterhin gut ansiedeln und entwickeln können.

Aufgrund der Sensibilität des zuvor vielfach beschriebenen Ortsbildes müssen für Werbeanlagen engere Regelungen getroffen werden, als es die Bayerische Bauordnung vorschreibt.

Erster und wichtiger Ansatz ist dabei, (nahezu) alle Werbeanlagen, also auch die ansonsten verfahrensfreien, der Genehmigungspflicht zu unterwerfen. Damit soll sichergestellt werden, dass vor der Errichtung der Werbeanlagen, sowie der Aufstellung von Warenautomaten, eine stadtbildgerechte Planung und ggf. auch eine frühzeitige Beratung durch die Stadtverwaltung erfolgen kann.

Für die Aufstellung der Regelungen zu den Werbeanlagen in der Altstadt waren die vorhandenen, bereits weitgehend altstadtgerecht gestalteten Werbeanlagen, ausschlaggebend und maßstabbildend.

Unbeleuchtete Namens- und Firmenschilder von bis zu 50 x 50 cm finden sich in der Altstadt vielfach in den Erdgeschosszonen von Gebäuden ansässiger Betriebe. Aufgrund ihrer geringen Größe und zumeist unauffälligen Gestaltung beeinträchtigen sie die Fassadengestaltung oder das Ortsbild nicht und unterliegen daher auch weiterhin nicht der Genehmigungspflicht.

Monitore, Wechselwerbeanlagen und Leuchtkästen wirken, auch wenn sie in Schaufenstern stehen, aufgrund der Bewegungen der ablaufenden Filme (Monitore), der sich bewegenden bzw. wechselnden Bilder (Wechselwerbeanlagen) sowie der häufig anzutreffenden Leuchtstärke deutlich in den Straßenraum und beeinträchtigen das historische Ortsbild. Dieser Effekt ist bei Dunkelheit besonders stark. Daher werden sie auch bei Aufstellung in Innenräumen hinter Schaufenstern mit dieser Satzung geregelt.

Hinweis:

Die Regelungen des § 11 gelten nicht für Veranstaltungshinweise und Wahlwerbung (u.a. Plakatständer), da diese keine Anlagen der Wirtschaftswerbung sind und somit nicht der Bayerischen Bauordnung unterfallen.

§ 12 Gestaltung von Werbeanlagen:

1) Werbeanlagen sind so zu errichten, zu ändern und zu unterhalten, dass sie nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe den historischen Charakter, die gestalterische Eigenart, der ihre Umgebung prägenden Bebauung, das Straßen- und Platzbild, sowie bestehende Werbeanlagen des Altstadtgefüges nicht beeinträchtigen und auf die architektonische Gliederung des Gebäudes Rücksicht nehmen.

2) Werbeanlagen sind insbesondere nach folgenden Gesichtspunkten zu gestalten:

2 a) Abmessungen

Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 50 cm und eine Länge von 3 m nicht überschreiten, in Einzelfällen bei auf die Fassade gemalten Werbeanlagen und angepasst auf die Fassadengliederung auch mit einer Länge bis 4 m.

Mit Schriften und Symbolen darf eine Höhe von 40 cm nicht überschritten werden.

Individuell gestaltete Ausleger (Nasenschilder) sind zulässig bis zu einer Auslegertiefe von 1,0 m. Die Werbeanlage am Ausleger darf eine Fläche von maximal 0,3 m² einnehmen.

Historische Ausleger sollen auch bei abweichenden Maßen bewahrt werden.

2 b) Werbeanlagen auf der Fassade

Die Werbe- und Schriftzone ist dem Erdgeschoßbereich zuzuordnen. Das gilt besonders für Gebäude mit einem Gesims über dem Erdgeschoß.

Die Werbe- und Schriftzone darf maximal so lang sein, wie die Summe der Fensterbreiten im ersten Obergeschoss, jedoch nicht länger als 6/10 der Fassadenlänge.

Die Werbe- und Schriftzonen müssen von den seitlichen Gebäudeecken mindestens je 75 cm Abstand halten.

Im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses sind Werbe- und Schriftzonen ausnahmsweise zulässig, wenn horizontal mindestens 30 cm und vertikal mindestens 20 cm Abstand zu den Öffnungen oder ggf. zu farblich abgesetzten Rahmen der Fensterlaibungen sowie zu den Gliederungs- und Schmuckelementen der Fassade eingehalten werden.

Die Farbgebung der Grundfläche von Werbetafeln ist auf die Farbgebung der Fassade abzustimmen.

2 c) Beleuchtung

Leuchtwerbung ist nur zulässig:

- als Schattenbeschriftung (hinterleuchtete Buchstaben auf der Fassade)
- durch sanftes, blendfreies Anstrahlen der auf der Fassade angebrachten Werbeanlagen,
- durch sanftes, blendfreies Anstrahlen von individuell gestalteten Auslegern (Nasenschildern)

Die Farbtemperatur soll 3000 Kelvin (warm-weißes Licht) nicht übersteigen.

Die Beleuchtungskörper sind so anzubringen, dass das Erscheinungsbild der Fassade nicht beeinträchtigt wird.

Die Kabelzuführungen sind unsichtbar zu verlegen.

2 d) Werbeanlagen an oder hinter einer Schaufensterscheibe

Aufgeklebte Werbung ist zulässig.

Der Bereich zwischen 0,80 m und 1,80 m (gerechnet ab Oberkante Gehsteighöhe am Gebäude) darf nicht bedeckt werden.

Waagrechte Schaufensterabdeckungen dürfen nur max. 20 cm breit (hoch) sein.

Für die Aufstellung und den Betrieb von Anlagen hinter Schaufenstern, die der Wechselwerbung dienen (Monitore, Wechselwerbeanlagen, Leuchtkästen zur Bildpräsentation), müssen folgende Maßgaben eingehalten werden:

- Maximale Anlagenfläche je Nutzungseinheit und je Schaufenster: 1,5 qm,
- ab 10 m Fassadenlänge eines Gebäudes maximal 3 qm, bei maximal 1,5 qm je Schaufenster,
- bei Eckgebäuden gelten die oben genannten Regelungen je Straßenseite,
- mehrere Anlagen sind möglich, wenn die jeweils zulässigen Gesamtflächen eingehalten werden,
- Mindestabstand von 25 cm zur Glasscheibe,
- die Anlagen müssen dimmbar sein,
- maximale Helligkeit an der Schaufensterscheibe: bei Helligkeit (tags) max. 1100 Lux, bei Dunkelheit (morgens, abends, nachts): max. 600 Lux, (zeitrelevant ist die Schaltung der öffentlichen Straßenbeleuchtung),
- die Farbtemperatur soll 3000 Kelvin (warm-weißes Licht) nicht übersteigen.

Störende Wirkungen bewegter Bilder (insbesondere von Monitoren) in den Straßenraum sind unzulässig. In sensiblen Bereichen kann eine Begrenzung der Bildwechsel pro Minute verlangt werden.

Ladengestaltungen mit Monitoren sind frühzeitig mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

Erläuterung / Begründung § 12 Gestaltung von Werbeanlagen

Die Friedberger Altstadt ist auch aufgrund ihres Geschäftsbesatzes mit einem guten Waren-Gastronomie- und Dienstleistungsangebot sehr attraktiv. Dementsprechend soll das Straßenbild zumindest in den Hauptgeschäftslagen durchaus erkennbar von Geschäften geprägt sein.

Die dazugehörigen Werbeanlagen müssen sich jedoch gestalterisch in das historische Altstadtbild einfügen, um dieses nicht zu stören. Dementsprechend müssen sie so errichtet, geändert und unterhalten werden, dass sie nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe den historischen Charakter, die gestalterische Eigenart, der ihre Umgebung prägenden Bebauung, des Straßen- und Platzbildes, sowie bestehende Werbeanlagen des Altstadtgefüges nicht beeinträchtigen und auf die architektonische Gliederung des Gebäudes Rücksicht nehmen.

Um eine einheitliche Handhabung zu gewährleisten, wird dieser Grundsatz nachfolgend weiter präzisiert.

Um das historische Ortsbild zu schonen, sind gemäß § 13 in der Altstadt nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Die Betriebe können und sollen in einheitlicher und zurückhaltender Weise auf sich und ihr Angebot hinweisen.

Für die Aufstellung der Regelungen zu den Werbeanlagen in der Altstadt waren die vorhandenen, bereits weitgehend altstadtgerecht gestalteten Werbeanlagen, ausschlaggebend und maßstabsbildend.

Werbetafeln auf der Fassade

Zulässig und vielfach anzutreffen sind auf der Fassade angebrachte Werbetafeln in Form von beschrifteten Platten, aufgemalten Feldern oder abgesetzten Putzflächen. Die Werbetafeln haben im Bestand in der Regel eine Höhe von bis zu 50 cm. Die Schrifthöhe bzw. Höhe des Firmenlogos ist auf die Werbetafeln angepasst und dementsprechend kleiner. Im Bestand sind zumeist Werbetafeln mit einer Länge von bis zu drei Metern in Ausnahmefällen als aufgemalte Putz-Flächen und angepasst auf die Fassadengliederung auch mit bis zu 4 Metern vorhanden.

Die Tafeln sind dem Erdgeschoss zugeordnet und dementsprechend über den Fenster- und Türöffnungen des Erdgeschosses angebracht. Zwecks ihrer Unterordnung ist die Länge der Tafeln mit Bezug zur Fassadenlänge auch im Verhältnis zu den Fenstergesamtbreiten des ersten Obergeschosses beschränkt. Größere Abstände zu den Gebäudeseiten und kleinere zu den Schmuckelementen der Fassade müssen eingehalten werden.

Um ein harmonisches Gesamtbild mit der Fassade zu erreichen, muss die Grundfarbe der Werbetafeln auf die Farbgebung der Fassade abgestimmt sein.

Ausleger

Individuell und handwerklich gestaltete Ausleger bzw. Nasenschilder kommen in der Friedberger Altstadt vielfach vor. Historische Ausleger sind überlieferte Bestandteile historischer Bauten und Zeugen einstiger Betriebe, sie sollten bewahrt werden. Neue Ausleger sollten nicht aufdringlich sein und in Art und Größe einem einheitlichen Straßenbild entsprechen. Bei mehrgeschossigen Gebäuden sollen neue Ausleger unterhalb der Fenster des ersten Obergeschosses angebracht werden.

Neue Ausleger sollen, dem neueren Bestand entsprechend, maximal 100 cm tief ausladen. Die daran befestigte Werbetafel soll eine Fläche von 0,3 qm (übliche Breite bis 60 cm, übliche Höhe bis 50 cm) nicht überschreiten.

Hinsichtlich ihrer Bauart müssen die Ausleger altstadtgerecht gestaltet und i.d.R. handwerklich (Schmied / Schlosser) gefertigt sein. Standardausleger von Filialbetrieben (bspw. aus Kunststoff) sind nicht zulässig.

Beleuchtung

Die Werbeanlagen sollen sich auch bei Dunkelheit harmonisch in das historische Stadtbild einfügen und sich gegenüber den Gebäuden nicht visuell aufdrängen. Selbstleuchtende Werbeanlagen (Monitore, leuchtende Werbekästen, leuchtende Schrift) und Lichtwerbung (Projektion, Laser) sind typische Elemente der Moderne, sie sind in der Altstadt nicht typisch und stören das historische Stadtbild.

Zulässig sind das sanfte Anleuchten von Werbetafeln und Auslegern sowie das Hinterleuchten von Buchstaben und Firmenlogos auf der Fassade (Schattenschrift). Dadurch entsteht zusammen mit der Straßenbeleuchtung, den erhellten Schaufenstern und normalen Fenstern auch bei Dunkelheit ein weitgehend einheitliches Stadtbild.

Zur weiteren Erreichung dieses einheitlichen historischen Stadtbildes ist eine moderate, dem städtischen Umfeld entsprechende, Beleuchtungsstärke in einer warmweissen Lichtfarbe (maximal 3000 Kelvin) zu wählen. Ein „Wettrüsten“ der Beleuchtungsstärken ist zu vermeiden.

Um das Fassadenbild nicht zu stören, sollen die Beleuchtungskörper (Lampen, Strahler, Lichtkörper zur Hinterleuchtung) unauffällig und die Kabelzuführungen nicht sichtbar verlegt werden.

Werbeanlagen im Schaufensterbereich

Beim Aufkleben von Werbung auf Schaufensterscheiben ist darauf zu achten, dass der Sichtbereich zwischen 0,80 und 1,80 m Höhe frei bleibt. Dies ist wichtig, um ein einheitliches Erscheinungsbild und zudem ein attraktives Innenstadterlebnis mit einsehbaren Schaufenstern zu erreichen.

Darüber und darunter kann jeweils ein horizontaler Streifen von 20 cm Höhe zur Anbringung von Werbung genutzt werden.

Für filigran gehaltene Buchstaben und Logos im Sichtfeld der Schaufensterscheibe können Ausnahmen zugelassen werden, wenn der freie Blick ins Schaufenster erhalten bleibt.

Flächenhafte Beklebungen, auch wenn sie keine Werbeanlage darstellen, sollten unterbleiben. Schaufenster, für die aus betrieblichen Gründen keine Einsehbarkeit gewünscht ist (z.B. Behandlungsräume), sollten vorzugsweise von Innen mit einfarbigen Vorhängen ausgestattet werden. Bei diesen schutzbedürftigen Nutzungen sind auch flächenhafte farblos mattierende Beklebungen (Sandstrahlfolie / Milchglas-Optik) möglich, sie dürfen jedoch nicht als Werbeanlage gestaltet sein.

Monitore, Wechselwerbeanlagen, Leuchtkästen und ähnliche leuchtende Werbeanlagen sollen nicht in den historisch gehaltenen Straßenraum wirken. Daher werden diese Anlagen in ihrer Gesamtfläche, Verteilung auf die Schaufenster und in der Bewegungs- und Lichtwirkung begrenzt. Zudem müssen sie zum Schaufenster einen Mindestabstand einhalten.

Bewegte Bilder sind deutlich aufdringlicher als stehende. Daher können Monitore mit ablaufenden Clips bzw. Filmen auch bei deutlicher Entfernung zum Schaufenster in den Straßenraum wirken und das historisch gefasste Straßenbild stören.

Ob ein Monitor über das Schaufenster in den Straßenraum wirkt, ist im Einzelfall von dessen Sichtbarkeit abhängig, welche sich aus der Aufstellung der Anlagen im Raum, der Ladenraumgestaltung und der Lichtintensität zur Tag- oder Nachtzeit ergibt. Die Frequenz von Bildwechseln führt zur Erhöhung störender Wirkungen.

Aufgrund der Komplexität möglicher räumlicher Anordnungen und der Wirkungen der Monitore müssen Ladeneinrichtungen mit Monitoren daher frühzeitig mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt werden.

§ 13 Beschränkungen für Werbeanlagen

1) Unzulässig sind folgende Werbeanlagen:

- a) Werbeanlagen, die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden,
- b) Werbeanlagen in störender Häufung,
- c) senkrechte Kletterschriften (untereinander angeordnete Buchstaben),
- d) Anlagen, die der Wechselwerbung dienen (u.a. Monitore, Leuchtkästen),
- e) Werbeanlagen mit grellen Farbtönen oder Signalfarben,
- f) Außenbeleuchtung und Schaufensterinnenbeleuchtung mit farbigem Licht,
- g) Licht- und Projektionswerbung,
- h) bedruckte Transparente, Planen, Folien, Textilien oder Netze, jeweils an Gebäuden,
- i) Pylone,
- j) Gehwegstopper (nach Verkehrsrecht).

(2) Werbeanlagen dürfen nicht angebracht werden

- a) an architektonischen Gliederungselementen wie Gesimsen etc.,
- b) auf oder an die Gebäudeflucht überschreitenden Bauteilen,
- c) an Türen, Toren und Fensterläden,
- d) auf oder an Bäumen, Böschungen, Aufschüttungen und Abgrabungen,
- e) an Einfriedungen und in Vorgärten, ausgenommen hiervon sind die Namens- und Firmenschilder (§ 11 Abs. 1 Bst. a),
- f) auf oder an Leitungsmasten, Fahnenmasten oder sonstigen Masten,
- g) an Trafo-, Verteiler- oder Schaltkästen.

Erläuterung / Begründung § 13 Beschränkung von Werbeanlagen

Werbeanlagen haben in der Regel ein modernes und vielfach aufdringliches Erscheinungsbild, was je nach Häufung und Anbringungsort auch zur Beeinträchtigungen des Stadtbildes, von Fassaden oder auch von Freianlagen führen kann. Daher müssen neben der Gestaltung von Werbeanlagen auch deren Art, Erscheinungsform, Anzahl, die Standorte und die Anbringungsorte geregelt werden.

Werbung nur an der Stätte der Leistung

Aufgrund der Sensibilität des historische Altstadtbildes müssen die Werbeanlagen auf diejenigen beschränkt sein, welche für die Betriebe an ihrem Standort in der Altstadt benötigt werden. Fremdwerbung ist verzichtbar und muss daher ausgeschlossen werden.

Werbung an Trafo-, Verteiler- oder Schaltkästen ist zumeist auszuschließende Fremdwerbung. Werbung von oder für die Netzbetreiber selbst ist für ein attraktives Altstadterlebnis ebenso verzichtbar, da, anders als bei ortsansässigen Betrieben, das beworbene Unternehmen (oder Produkt des Unternehmens) an dem jeweiligen Kasten-Standort nicht persönlich aufgesucht werden kann. Um das Altstadtbild vor derlei unnötiger Werbung zu schützen, müssen Werbeanlagen an den entsprechenden Kästen ausgeschlossen werden. Im Regelfall sollen die Kästen auch nicht im öffentlich sichtbaren Bereich angeordnet werden (siehe § 9 Technische Anlagen).

Ausschluss aufdringlicher und modern erscheinender Werbegestaltung

Zum Schutz des historischen Altstadtbildes und insbesondere der Fassadengestaltungen der Bauten werden zu Werbezwecken eingesetzte Kletterschriften, grelle Farben, bewegte Bilder und bewegte Schriften (Monitore, Laufschrift), wechselnde Bilder (Wechselwerbung), leuchtende Werbung (leuchtende Werbekästen, Monitore), farbige Beleuchtung und Lichtwerbung (Strahler, Projektionen, Laser) ausgeschlossen.

Ausschluss unpassender Anbringungsorte und Werbematerialien

Die Anbringung von Werbeanlagen an architektonischen Gliederungselementen, Gebäudeflucht überschreitenden Bauteilen, Türen, Toren, Fensterläden, Bäumen, Böschungen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Einfriedungen, in Vorgärten, an Masten, auf Bändern, Fahnen, Wimpeln, Transparenten, Planen, Folien, Textilien, Markisen, Schirmen, Pylonen, Trafo-, Verteiler- und Schaltkästen muss zur Erlangung einer möglichst einheitlichen, altstadtgerechten und qualitätvollen Gestaltung unterbleiben.

§ 14 Aufhebung der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt Friedberg vom 01.03.2007

Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird die Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt Friedberg vom 01.03.2007 (in Kraft getreten am 24.03.2007) aufgehoben.

§ 15 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt Friedberg wurde am beschlossen und trat mit ihrer Bekanntmachung am in Kraft.

Hinweis zu Abweichungen

Abweichungen von den Bestimmungen dieser Satzung sind gemäß Art. 63 BayBO möglich. Die Gründe für die Abweichungen müssen in geeigneter Weise dargelegt werden. In der Regel sind Planzeichnungen, eine Begründung, warum die Abweichung erforderlich ist und ggf. Erläuterungen, wie dennoch dem Anspruch altstadtgerechter Gestaltung genüge getan wird, vorzulegen.

Beratung und Förderung

Die Stadt Friedberg bietet Bauwilligen eine auf die Altstadt zugeschnittene Bauberatung an und gibt Investitionszuschüsse zur gestalterischen Verbesserung erhaltungswürdiger Bauten im Umgriff der Satzung.

Aufgrund der Lage im Sanierungsgebiet bestehen bei der Sanierung von Bauten, die städtebauliche Mängel und Missstände im Sinne des § 177 BauGB darstellen, erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten insbesondere gemäß § 7h Einkommenssteuergesetz. Bei der Sanierung von Denkmälern bestehen zudem erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten gemäß § 7 i Einkommenssteuergesetz.

Ansprechpartner

Untere Bauaufsichtsbehörde / Untere Denkmalschutzbehörde
Stadt Friedberg, Marienplatz 7, 86316 Friedberg,
Tel. 0821.6002.311, E-Mail: bauordnung@friedberg.de

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Hofgraben 4, 80539 München
Postanschrift: Postfach 100203, 80076 München
Dienststelle Thierhaupten: Augsburgs Straße 22, 86672 Thierhaupten
E-Mail: poststelle@blfd.bayern.de
www.blfd.bayern.de