BEBAUUNGSPLAN BK.16.00
"ALTSTADT BLIESKASTEL"

TEIL A: PLANZEICHNUNG

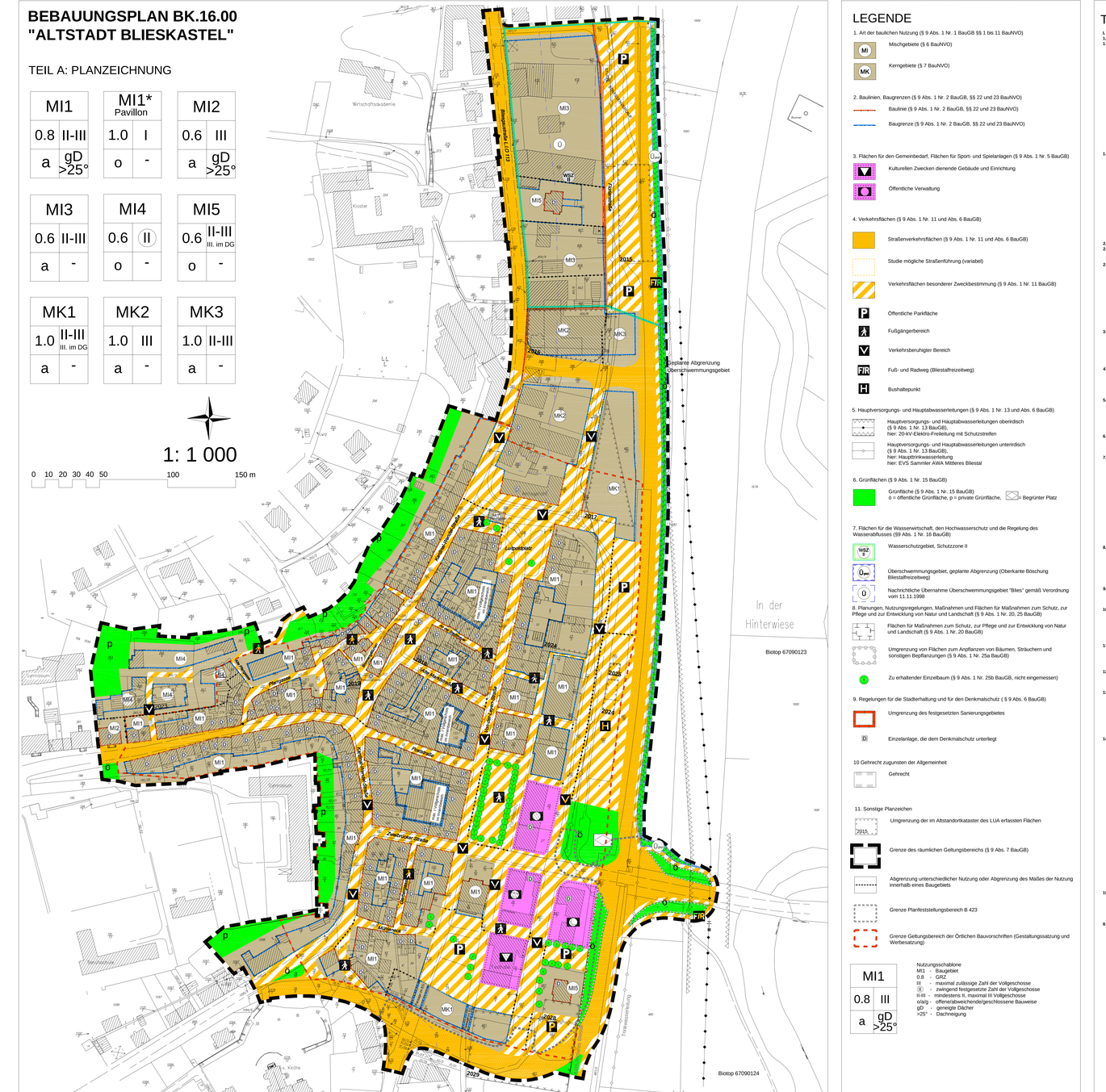
MI1		MI1* Pavillon		MI2	
0.8	II-III	1.0	-	0.6	III
a	gD >25°	o	-	a	gD >25°

MI3		MI4		MI5	
0.6 II-III		0.6	II	0.6	II-III III. im DG
a	-	o	-	a	-

MK1		MK2		MK3	
1.0	II-III III. im DG	1.0	III	1.0	II-III
a	-	a	-		

1: 1 000

0 10 20 30 40 50 100 150 m



LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

MK — Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

2. Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Bauline (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3. Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung

Öffentliche Verwaltung

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrszeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Studie mögliche Straßenführung (variabel)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Parkfläche

Fußgängerbereich

Verkehrsberuhigter Bereich

Fuß- und Radweg (Bliestalfreizeitweg)

Bushaltepunkt

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen oberirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB),
hier: 380kV-Elektro-Freileitung mit Schutzstreifen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB),
hier: Hauptdrückwasserleitung
hier: EVS Sammler AWA Mittelses Bliestal

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
ö = öffentliche Grünfläche, p = private Grünfläche,

Begrünter Platz

7. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

WBZ — Wasserschutzbezirk, Schutzzone II

Ü — Überschwemmungsgebiet, geplante Abgrenzung (Oberkante Böschung Bliestalfreizeitweg)

Ü — Nachrichtliche Übernahme Überschwemmungsgebiet "Blies" gemäß Verordnung vom 11.11.1998

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zu erhaltender Einzelbaum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB, nicht eingemessen)

9. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung des festgesetzten Sanierungsgebietes

D — Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

10 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Gehrecht

11. Sonstige Planzeichen

2015 — Umgrenzung der im Altstandortkataster des LUA erfassten Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Grenze Planfeststellungsbereich B 423

Grenze Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung und Werbesatzung)

MI1 | 0.8 | III | a | gD >25°

Nutzungsschablone
MI1 - Baugebiet
0.8 - GRZ
III - maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
(I) - zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse
II-III - mindestens II, maximal III Vollgeschosse
o/a/g - offene/abweichende/geschlossene Bauweise
gD - geneigte Dächer
>25° - Dachneigung

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO
1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1 Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Allgemein zulässig sind:
1. Wohngebäude
1. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Im Baugebiet MI1 wird in Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe und Tankstellen allgemein zulässig sind.
Im Baugebiet MI1* (Pavillon Luitpoldplatz) sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle Zwecke und öffentliche Einrichtungen (z.B. Information) zulässig.
In Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungsarten des § 6 Abs. 2 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes werden und somit unzulässig sind:
1. Gartenbaubetriebe (außer im MI 3)
2. Vergnügungsstätten (Nr. 3)
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1.2 Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO
Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.
Allgemein zulässig sind:
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Sonstige nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
5. Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
6. sonstige Wohnungen ab dem 1. Obergeschoß
In Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Kerngebiete Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig sind. Zulässig sind ferner Tiefgaragen und Parkdecks, sofern sie in den Baugrenzen angeordnet werden und sich in das gestalterische Umfeld der historischen Altstadt eintügen.
Gemäß § 9 Abs. 2e 2 wird festgesetzt, dass bei zur Realisierung der Kerngebietsnutzung innerhalb der MK1 im Bereich Textilfachverkäufer und Floranstraße/Alter Bahnhofstraße eine Nutzung als öffentlicher Parkplatz zulässig ist.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1 Grundflächenzahl
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 V.m. § 17, 17 BauNVO wird die Obergrenze der GRZ festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhen
Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß bzw. als zwingendes Maß festgesetzt. Zu beachten ist, dass die Gebäudehöhen der benachbarten denkmalgeschützten Gebäude nicht überragt werden. Im Allgemeinen mit „Ziele" ist erkennbar, dass MI1; Es wird eine zwingende Zahl der Vollgeschosse von II festgesetzt. Für die Gebäude, die im Bestand eine größere Zahl an Vollgeschossen aufweisen, gilt für diese abweichend von der festgesetzten Zahl der Bestandsschutz.
MI1* Es sind 1 Vollgeschoss (Pavillon) zulässig.
MI2 und MK2 Es sind maximal III Vollgeschosse zulässig.
MI3 und MK3 Es sind mindestens II und maximal III Vollgeschosse vorzusehen.
MI4: Für das Mhl wird eine zwingende Zahl der Vollgeschosse von II festgesetzt.
MI5 und MK1: Es sind mindestens II und maximal III Vollgeschosse vorzusehen, wobei unter III.3. festgesetzt wird, dass im Dachgeschoss im Dach liegen muss (siehe auch ergänzendes Festsetzungen).

3. Bauweise
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 3 BauNVO wird für das Baugebiet MI 1 eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert wird, dass eine einseitige Grenzbebauung zulässig ist.
Für die Baugebiete MI2, MI3 und MK gemäß Abs. 4 festgesetzte abweichende Bauweise wird dadurch definiert, dass eine einseitige Grenzbebauung zulässig ist und die Bebauung eine Länge von maximal 70 m nicht überschreiten darf.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO werden die überbaubaren Grund- stücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
Im Bereich des MK1 (Festhallenvorplatz) ist im EG eine Passage für Fußgänger freizuhalten, die für jedermann jederzeit zugänglich sein soll. (Siehe Plan)

5. Stellplätze und Garagen
Gemäß § 12 BauNVO; im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen innerhalb der Baugebiete allgemein zulässig sind. Innerhalb der Kerngebiete sind ferner Tiefgaragen und Parkdecks zulässig. Im MK 1 sind die notwendigen Stellplätze bei Neubaumaßnahmen innerhalb des Gebäudes unterzubringen. Ebenerdige Stellplätze außerhalb der Baugrenzen sind nur in untergeordneter Zahl zulässig. Dabei sind die gestalterischen Belange der historischen Altstadt zu berücksichtigen.

6. Gemeinbedarfsflächen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 werden Gemeinbedarfsflächen der Zweckbestimmung "Öffentliche Verwaltung" und "Kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen" festgesetzt.

7. Verkehrsflächen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden im Bebauungsplan die zur Erschließung der Baugebiete erforderlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Ferner werden Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg", "Bushaltepunkt", "Öffentlicher Parkplatz", "Fußgängerbereich" und "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.
Im Bereich der Verkehrsfläche der Zweckbestimmung Bushaltepunkt ist die Errichtung der für den Betrieb des Bushaltepunktes erforderlichen Einrichtungen, Kiosk, Information, usw. zulässig. Ferner wird gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass bis zur Realisierung des Bushaltepunktes eine Nutzung als öffentlicher Parkplatz zulässig ist.
Im Bereich der Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung Öffentlicher Parkplatz ist auch die Anlage von Stellen und Aufstellflächen für Wohnwagengespanne zulässig. Ferner wird gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass bis zur Realisierung des Bushaltepunktes eine Nutzung als öffentlicher Parkplatz zulässig ist.
Im Bereich der Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung Öffentlicher Parkplatz ist auch die Anlage von Stellen und Aufstellflächen für Wohnwagengespanne zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Bereich zwischen Oberkante EG-Fenster und Unterkante Fenster 1. OG bzw. Unterkante eines zweiten EG und 1. OG verlaufenden Gesimses angebracht werden. Ausnahmsweise kann in begründeten Einzelfällen die Anbringung verfahrender Schriftzüge zugelassen werden. Auf ein Umfang verfahrender Schriftzüge richten sich nach den Bedingungen des Einzelfalls und werden in der Genehmigung festgelegt.
Ist der in Abs. 1 genannte Bereich < 1,20 m, so ist nur ein einzeiliger Schriftzug mit einer max. Schriftöhe von 0,40 m zulässig.
Ist der in Abs. 1 genannte Bereich > 1,20 m, so ist ein zweizeiliger Schriftzug zulässig, bei dem die Einzelschriftöhe max. 0,30 m betragen darf, oder ein einzeiliger Schriftzug mit einer max. Schriftöhe von 0,60 m.
Der Abstand eines Schriftzuges zur Oberkante Fenster 1. Obergeschoss bzw. Unterkante eines zweiten Eidgeschosses und 1. Obergeschoss verlaufenden Gesimses sowie von der Oberkante Erdgeschoss-Fenster muss jeweils mindestens 0,20 m betragen. Schriftzüge müssen von horizontalen plastischen Vorsätzen der Fassade einen Abstand von mindestens 0,10 m und von den äußersten seitlichen Abgrenzungen der jeweiligen Fassade einen Abstand von mindestens 0,80 m haben.
Neben Schriftzügen können auch Embleme (Signets, Symbole etc.) auf der Fassade angebracht werden; hierfür gelten die Bestimmungen der Absätze 3 bis 4.
Die Länge von Schriftzügen, Zeichen und Emblemen zusammen darf höchstens 2/3 der Ladenfront einer Stätte der Leistung betragen, bei Gebäuden, die sich über Eck oder über mehr als ein Gebäude erstrecken, höchstens ½ jeder Gebäudefront, an der Schriftzüge, Zeichen und Embleme angebracht werden.
Schriftzüge, Zeichen und Embleme sind auf der Fassade aufzumalen oder aus nichtransparentem Material auf die Fassade fest zu befestigen. Die fassadenangewandte Oberfläche von aufmontierten Anlagen darf max. 0,15 m Abstand von der Fassadenoberfläche haben.
Eine Reihung von Schriftzügen, Zeichen und Emblemen ist nur zulässig
- durch an der Fassade angebrachte Beleuchtungskörper, die zur Fassade hin abstrahlen oder
- durch Beleuchtungskörper, die hinter den auf der Wandfläche montierten Werbeanlagen anzubringen sind und diese hinterleuchten.
Je 3,00 m Länge der Werbefläche gem. Abs. 6 (Schriftzüge, Zeichen und Embleme zusammen) sind max. 2 Beleuchtungskörper zulässig. Die fassadenangewandte Vorderkante der Beleuchtungskörper darf max. 0,40 m Abstand von der Fassadenoberfläche haben.
(10) Zulässig ist nur weißes (HQL) oder gelbes (NAV) Licht.

§ 10 Besondere Vorschriften über die Art, Gestaltung und Anbringung von Werbeanlagen gem. §5 Abs. 1 b) (auf der Gebäudefassade angebrachte Hinweisschilder)
(1) Soweit sich in den Obergeschossen andere als im Erdgeschoss gelegene Dienstleistungen befinden, darf hieraur nur mittels Hinweisschildern hingewiesen werden.
(2) Je angrenzender Leistung darf nur 1 Hinweisschild in einer Größe von max. 0,50 x 0,70 m (Breite x Höhe) angebracht werden. Mehrere Hinweisschilder an einer Stelle der Fassade sind in Abmessung, Material und Form einheitlich anzupassen.
(3) Sammel-Hinweisschilder mit Hinweisen auf mehrere Leistungen in den Obergeschossbereichen dürfen eine Größe von max. 0,50 m x 1,00 m (Breite x Höhe) haben.
(4) Hinweis- und Sammelhinweisschilder der nach Abs. 2 und 3 zulässigen Art dürfen nur in einem Bereich von max. 2,50 m oberhalb der Gehwegoberkante bis zur Höhe der Unterkante des 1. OG und EG verlaufenden Gesimses verlauft.
Die Fläche eines Auslegers (ohne Aufhängekonstruktion) darf nicht größer sein als 0,70 qm (mittelsig gemessen). Bei nicht rechteckiger Form eines Auslegers ist maßgebend das Rechteck, welches den Ausleger umschließt.
Die Ausladung eines Auslegers darf höchstens 1,00 m betragen. Ausnahmsweise ist ein Ausladungsmaß von 0,80 m betragen; seine Stärke max. 0,10 m.
Es dürfen nur Ausleger aus nicht transparentem Material angebracht werden.
Eine Beleuchtung von Auslegern ist nur zulässig mit max. 2 Leuchtquellen, welche weißes (HQL) oder gelbes (NAV) Licht abstrahlen und in die Konstruktion des Auslegers integriert sind.

§ 12 Besondere Vorschriften über die Art, Gestaltung und Anbringung von Werbeanlagen gem. §5 Abs. 1 d) und 1e) (in der Schaufensterfläche angebrachte Werbeanlagen) in den Obergeschossbereichen angebrachte Werbeanlagen)
(1) Werbung in Fensterflächen durch Beschriftung, Bemalung oder Beklebung der Fenster ist nur nach vorheriger Abstimmung der Gestaltung zulässig.
(2) Werbung gem. Abs. 1 darf nicht mehr als 25 % der Glasflächen eines Fensters betragen.

§ 13 Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig nach § 95 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig Werbeanlagen oder Automaten im Widerspruch zu den §§ 1 - 12 dieser Werbesatzung errichtet oder ändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 7.500 Euro (i. W. siebentausendfünfhundert Euro) geahndet werden.

§ 14 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt als Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes BK.16.00 "Altstadt" in Kraft.

3. Sonstige gestalterische Festsetzungen
Innerhalb der Baugebiete MI5 und MK1 muss das maximal zulässige III Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen. Für die Baugebiete MI1 und MI3 wird eine Mindestdachneigung festgesetzt, wobei in der Blockinnenbereichen eine flachere Dachneigung zugelassen werden kann.

4. Überschwemmungsgebiet
Der Teil des Geltungsbereiches östlich des Bliestalfreizeitweges liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes "Bliestal" (Verordnung vom 11.11.1998). Im Bebauungsplan ist die Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes nachrichtlich übernommen. Es ist das Bliestalwasser der Hexauorahme der Altstadt und die Zurückverlegung der Grenze hinter den Hochwasserschutzdamm bereits bearbeitet hat, weil auch die geplante Grenze im Bebauungsplan dargestellt. Diese Grenze orientiert sich an der Böschungsoberkante des Bliestalfreizeitweges (nicht eingemessen).
Gemäß § Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes gelegenen Baugebiete erst bebaut werden dürfen, wenn die Grenze des Überschwemmungsgebietes hinter den Hochwasserschutzdamm zurückgenommen wurde.

5. Wasserschutzgebiet
Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone II des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Bliestal". Ein Teil des Geltungsbereiches im Nordosten liegt innerhalb der Schutzzone II, hier ist zu beachten, dass die Parkplätze wasserundurchlässig zu befestigen und dass deren Entwässerung an die öffentliche Kanalisation anzuschließen ist.

6. Biotope
Die Auebereiche östlich des Bliestalfreizeitweges sind im Rahmen der Biotopkartierung II des Saarlandes als Flächen erfasst, die gemäß § 25 SNG geschützt sind. Es handelt sich dabei um die Flächen Biotop-Nr. 67090123 Bliestaldorf, Bahnhof, und Biotop-Nr. 67090124 Rohrbiss bei Blieskastel.

7. Sanierungsgebiet
Der größte Teil des Geltungsbereiches liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Altstadt Bliesskastel". (Grenze siehe Planzeichnung)

8. Denkmäler
Die Altstadt ist als Ensemble "Alt Bliesskastel" geschützt. Darüber hinaus werden die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäude als Einzeldenkmäle geschützt.

9. Planfeststellung B 423
Die geplante Trasse der B 423 neu ist planfestgestellt. Die Planfeststellungsgrenze ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass bis zur Fertigstellung der Umgehungsstraße bis zur Fertigstellung der innerhalb des Planfeststellungsbereiches gelegenen Teile der örtlichen Grünflächen, die Parkplätze als Grünfläche genutzt werden dürfen.
"Begrünter Platz" als Verkehrsfläche genutzt werden dürfen.

IV. FESTSETZUNG gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

V. HINWEISE
Innerhalb des Geltungsbereiches ist mit Munitionsfunden zu rechnen. Ein vorsorgliches Absuchen durch den Kampfmittelräumdienst beim Ministerium des Innern wird empfohlen.
Innerhalb des Geltungsbereiches ist mit Bodenfunden zu rechnen. Der Vorschriften des SDschG, insbesondere die §§ 16-22, 30 und 31 sind zu berücksichtigen.
Wasserschutzgebiet: Anzuwenden ist das DVGW-Arbeitsblatt W 101 des ATW-Regelwerkes A 142 sowie die RiSTWAG.
Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Terminierung der Bauphasen die Belange des FFH-Gebietes, insbesondere der Avi-Fauna berücksichtigt werden sollen.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB
1. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung, zum Schutz und zur Erhaltung des historischen Orts- und Straßenbildes der Stadt Bliesskastel gemäß § 93 Abs. 1 Nr. 1 und § 2 Nr. 1 LBO (GESTALTUNGSSATZUNG)

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den gesamten historischen Stadtkern und den daran angrenzenden Bereich, sowie die sonstigen baroccken Bauten. Der Geltungsbereich dieser Satzung legt innerhalb des Geltungsbereiches den Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung).

§ 2 Genehmigung
(1) Die Örtlichen Bauvorschriften gelten auch für genehmigungsfreie bauliche Anlagen.
(2) Die Vorschriften der Bauordnung für das Saarland, sowie des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes (SDschG) in der jeweils geltenden Fassung finden Anwendung.
(3) Soweit Kulturdenkmäler betroffen sind, können Ausnahmen von den Vorschriften dieser Satzung zugelassen werden.

§ 3 Gesamtgestaltung
(1) Die historische Baustruktur und mit ihr die typische Gliederung des zu schützenden Bereiches ist zu erhalten. Neubauten, Aus-, Auf- und Umbauten sowie Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten müssen auf das historische Stadtbild Rücksicht nehmen. Alle Bauwerke müssen sich nach Proportion (Gesamthöhe, Dachgestaltung, Fenster, Türen) und nach Baumaterial (Verputz, Ziegel, Fachwerk) in das Stadtbild einfügen.
(2) Bauteile von besonderem kulturhistorischem Wert wie z. B. Erker, Tore, Türen, Nischen, Figuren, Stuck, Wandverkleidungen, Malereien, Inschriften, Ausleger und ähnliche sind zu erhalten, sowie die Charakter der historische Zeichen, Inschriften, Ausleger und ähnlichen und zu erhalten, soweit sie den Charakter der Anlage eingeprochen. Bei Fassadenerneuerungen und Umbauten sind derartige Bauteile soweit als möglich zu übernehmen.
(3) Befindet sich das Äußere eines Gebäudes, seine Nebengebäude sowie die Einfriedungen in einem das Straßen- oder Stadtbild verunstaltenden Zustand, so ist es nach den sich aus den Straßen- oder Stadtbild ergebenen Anforderungen entsprechend den Vorschriften dieser Verordnung umgestaltet werden.

§ 4 Bauhöhen, Baukörper
Baulücke dürfen nicht bebaut werden. Ändern und Instandhalten auf diejenigen Nachbargebäude zu beziehen, die dem Altstadtbereich das besondere Gepräge geben. Insbesondere muss sich die Anpassung auf die vorhandene Straßenbauung und die historisch vorgegebenen Traufhöhen beziehen.

§ 5 Außenwände (Fassaden)
(1) Außenwände und ihre Gliederungen dürfen nur als verputztes Mauerwerk oder in Sandstein in handwerkgerechter Oberflächenverarbeitung ausgeführt werden.
Bei Putz sind glatte oder gerillte Putzarbeiten ohne schlichte Eckschutzschienen zu verwenden. An nicht von öffentlichen Straßenbäumen aus sichtbaren Wänden sind Ausnahmen zulässig. Das Aufputzen von historisch entstandenen Wandoberflächen ist unzulässig. Jede Verkleidung von Außenwänden z. B. mit Metall, metallpolierten oder geschliffenen Werksteinen, Mosaiken oder Kunststeinen aller Art oder die Verwendung ähnlich wirkender Ansichte ist unzulässig.
Alle verputzten Außenwände sind in Mineralfarben zu streichen. Die Farbtönung der Fassade und bauliker Einzelteile ist auf eine geringe Zahl von Farben zu beschränken. Grelle Farbtöne dürfen nicht verwendet werden. Es sind Farbtiefegungen entsprechend der Farbreihen „goldocker", „ockergrünlich", „schwarz" und „Blaredkleberegrün" der Kompatelle in den ausnahmsweisen Hellgrautönen zulässig. Ein Abmischen mit „Weiß" ist erlaubt. Die Farbgebung ist auf das Straßenbild abzustimmen.
Die Verwendung von Gewände, Gesimse, Traufen und Ornamente in Naturstein sind zu belassen.
(2) Die Vorschriften für Außenwände gelten entsprechend für Hauseingänge, Fensterläden, Fenster und Ladenpassagen.

§ 6 Dachgestaltung
(1) Zulässig sind nur Satteldach und Mansardendächer sowie an den Kopfbauten der Straßenzeige auch Walmdächer.
(2) Die Dachneigung ist unter Berücksichtigung der Nachbargebäude festzulegen.
(3) Bei der Geismausgestaltung ist auf die Nachbarbebauung Rücksicht zu nehmen.
(4) Bei bereits vorhandenen Dachgauben sind die der Bauepoche des Gebäudes entsprechenden Eindeckungen beizubehalten bzw. wiederherzustellen (Biberschwanzziegel natural, Segmentschnitt bzw. Doppelfalzziegel natural). Schleppdeckungen an vorhandenen Gebäuden müssen beibehalten werden, dies gilt auch bei Umbaumaßnahmen. Bei Neubauten ist entsprechend zu verfahren.
(5) Unzulässige Dachgestaltungen in Kunststoff, Metall, Asbestzementplatten, Faserzementplatten und Bitumenbahnen.
(6) Geiseme mit sichtbaren Spannköpfen sind nicht zulässig; ebenso die Verkleidung der Giebelseite.
(7) Ortgänge sind ohne Überstand und Zahnleisten auszuführen.
(8) Bei Neubauten sind die Gesimsausbildungen bis ca. 30 cm Überstand massiv auszuführen und auf die Altebauung in Form und Anordnung zu beziehen.

§ 7 Dachaufbauten
(1) Im Bereich der oberen abgeflachten Dachfläche des Mansarddaches (2. OG-Ebene) sind keine Gauben zulässig. Dachgauben sind nur als einzeine stehende Dachgauben mit Satteldach (gg/b- mit abgewalmten Gaubenfirst) oder als abgeschleppte einzelne Dachgauben zulässig. Die Dachneigung ist unter Berücksichtigung des historischen Befundes oder der Dachneigung der Nachbargebäude festzulegen. Von öffentlichen Straßen und Plätzen aus sichtbare Gaubenfenster sind als stehende Rechtecke auszubilden. Gauben dürfen nur insgesamt 1/5 der Firstlänge und 1/5 der Dachfläche beanspruchen. Der Abstand zwischen Gauben und Giebelwand muss mindestens 1,25 m betragen. Die einzelne Gaube darf im Aufriss nicht breiter als die innere Lichte der darunterliegenden Obergeschosfenster sein.
(2) Dachgauben müssen in Gliederung und Proportionen der Wangenverkleidungen sind verputzt, mit senkrechter Holzverschalung oder in Naturschiefer auszuführen.
(3) Liegende Dachfenster und Dachausschnitte mit Vergleisung sind in Ausnahmefällen zulässig, soweit sie nicht von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus sichtbar sind bzw. soweit aus konstruktiven Gegebenheiten der Dachaufbau nicht möglich ist oder die technischen Vorschriften den Einbau von Gauben nicht zulassen. Die Öffnungsflächen der liegenden Dachfenster haben sich auf einen Sparrenzwischenraum zu beschränken.
(5) Gemeinschaftsantennen bzw. Einzelantennen sollen unter Dach angeordnet werden.
(6) Sichtbare Aufbauten wie z. B. Parabolantennen oder Solaranlagen sind zu anzuordnen, dass sie von öffentlichen Straßen und Plätzen aus nicht sichtbar sind. Eine Anbringung auf der Dachfläche ist generell unzulässig.
(7) Freistehende Antennen, die vor Inkrafttreten dieser Satzung montiert wurden, sind dieser Satzung bis zum 31.12.2008 anzupassen.

§ 8 Fenster, Fensterläden, Vorgiasungen
(1) Fenster und Fensterläden müssen in Größe, Maßverhältnissen und der äußeren Gestaltung in einem harmonischen Verhältnis zu dem Gesamtbauwerk und zu dem Charakter des Straßen- und Platzbildes stehen.
(2) Die Mauerflähe muss gegenüber der Fensterfläche überwiegen. Innerhalb einer Fassade bzw. bei größeren Bauten innerhalb eines Bauabschnittes müssen alle Fenster, Türen und Laden einheitlich gestaltet werden.
(3) Die Fenster sind grundsätzlich in Holz fachwerksetzt auszuführen. Fenstergliederungen (z. B. Sprossen), die der Bauepoche des Gebäudes entsprechen, sind beizubehalten. Fenstergliederungen, die der Bauepoche eines Gebäudes nicht entsprechen, sind bei Fenstertausch der Bauepoche des Gebäudes entsprechend auszuführen. Die Farbe von Fensterrahmen und -sprossen muss ebenfalls der Bauepoche des Gebäudes entsprechen. Ist eine einheitliche Zuordnung nicht möglich, so sind die Fensterrahmen in "weiß" zu streichen.
(4) Fenster müssen grundsätzlich in einer Laibung eingebaut werden.
(5) Rollgitter, Glasbausteine und ähnliche Glaselemente sind nur an Gebäudeteilen zulässig, die von öffentlichen Straßen oder Plätzen aus nicht sichtbar sind.
(6) In zu begrünenden Ausnahmefällen können bei Neubauten besondere Festlegungen getroffen werden.

§ 9 Fensterläden, Rollläden, Markisen
(1) Fensterläden sollen nur als Holzklappläden ausgebildet werden. Vorhandene Klappläden bei Altbauten sind zu erhalten.
(2) Rollläden sind als Holz-Lamellen-Läden auszuführen.
(3) Ein lassadenbündiger Einbau der Rollladenschienen sowie der nachträgliche Einbau von Rollläden bei Altbauten ist nicht zulässig.
(4) Rollladenkästen sind in Form von einfachen Rollladenkästen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie sind nur über Schaufenstern und nicht über Eingängen zulässig und auf die Breite der einzelnen Schaufenster zu beschränken.
(5) Markisen müssen einzeln oder einrollfähige sein. Halbverschirhungen und Markisenkoffelwerke über die Länge der Schaufensterfassung entsprechen.
(6) Gläranzende Materialien sind nicht erlaubt, die Besparnung ist nur aus Stoff (Leinen, Segeltuch, Baumwolle) zulässig. Markisenstoffe müssen einfarbig sein. Die Farbgebung ist auf die Farbe der einzelnen Schaufenster zu beschränken.
(7) Markisen müssen einzeln oder einrollfähige sein. Halbverschirhungen und Markisenkoffelwerke über die Länge der Schaufensterfassung entsprechen.
(8) Gläranzende Materialien sind nicht erlaubt, die Besparnung ist nur aus Stoff (Leinen, Segeltuch, Baumwolle) zulässig. Markisenstoffe müssen einfarbig sein. Die Farbgebung ist auf die Farbe der einzelnen Schaufenster zu beschränken.
(9) Markisen müssen grundsätzlich in einer Laibung eingebaut werden.
(10) Rollgitter, Glasbausteine und ähnliche Glaselemente sind nur an Gebäudeteilen zulässig, die von öffentlichen Straßen oder Plätzen aus nicht sichtbar sind.
(11) In zu begrünenden Ausnahmefällen können bei Neubauten besondere Festlegungen getroffen werden.

§ 9 Fensterläden, Rollläden, Markisen
(1) Fensterläden sollen nur als Holzklappläden ausgebildet werden. Vorhandene Klappläden bei Altbauten sind zu erhalten.
(2) Rollläden sind als Holz-Lamellen-Läden auszuführen.
(3) Ein lassadenbündiger Einbau der Rollladenschienen sowie der nachträgliche Einbau von Rollläden bei Altbauten ist nicht zulässig.
(4) Rollladenkästen sind in Form von einfachen Rollladenkästen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie sind nur über Schaufenstern und nicht über Eingängen zulässig und auf die Breite der einzelnen Schaufenster zu beschränken.
(5) Markisen müssen einzeln oder einrollfähige sein. Halbverschirhungen und Markisenkoffelwerke über die Länge der Schaufensterfassung entsprechen.
(6) Gläranzende Materialien sind nicht erlaubt, die Besparnung ist nur aus Stoff (Leinen, Segeltuch, Baumwolle) zulässig. Markisenstoffe müssen einfarbig sein. Die Farbgebung ist auf die Farbe der einzelnen Schaufenster zu beschränken.
(7) Markisen müssen einzeln oder einrollfähige sein. Halbverschirhungen und Markisenkoffelwerke über die Länge der Schaufensterfassung entsprechen.
(8) Gläranzende Materialien sind nicht erlaubt, die Besparnung ist nur aus Stoff (Leinen, Segeltuch, Baumwolle) zulässig. Markisenstoffe müssen einfarbig sein. Die Farbgebung ist auf die Farbe der einzelnen Schaufenster zu beschränken.
(9) Markisen müssen grundsätzlich in einer Laibung eingebaut werden.
(10) Rollgitter, Glasbausteine und ähnliche Glaselemente sind nur an Gebäudeteilen zulässig, die von öffentlichen Straßen oder Plätzen aus nicht sichtbar sind.
(11) In zu begrünenden Ausnahmefällen können bei Neubauten besondere Festlegungen getroffen werden.

§ 9 Fensterläden, Rollläden, Markisen
(1) Fensterläden sollen nur als Holzklappläden ausgebildet werden. Vorhandene Klappläden bei Altbauten sind zu erhalten.
(2) Rollläden sind als Holz-Lamellen-Läden auszuführen.
(3