

Satzung der Stadt Bad Wörishofen über die Ortsgestaltung und Zulässigkeit von Werbeanlagen (Ortsgestaltungssatzung)

Die Stadt Bad Wörishofen erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 5 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert durch § 4 Zweites Modernisierungsgesetz Bayern vom 23.12.2024 (GVBl. 619), folgende Satzung:

§ 1 Anwendungsbereich /Verhältnis zu Bebauungsplänen

(1) Die Örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Stadtgebiet einschließlich der Ortsteile. Ausgenommen hiervon sind Bauvorhaben im Außenbereich. Für die in Anlage I dieser Satzung aufgeführten Straßenzüge gelten die in § 5 festgesetzten besonderen Gestaltungsmerkmale. In dem als Anlage II dieser Satzung dargestellten Bereich der Kurstadt Bad Wörishofen gelten die nach § 9 geregelten Vorschriften über Werbeanlagen. Anlage I und II sind Bestandteil dieser Satzung.

(2) Die Örtliche Bauvorschrift gilt für baugenehmigungspflichtige und nicht baugenehmigungspflichtige bauliche Anlagen.

(3) Sind in einem Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die den einzelnen Regelungen der Städtischen Gestaltungssatzung entgegenlaufen, so bleiben diese von der Städtischen Gestaltungssatzung unberührt.

§ 2 Gebäudestellung und Höhenlage der Gebäude

(1) Haupt- und Nebengebäude sowie Nebenanlagen müssen bezüglich des Abstandes zur öffentlichen Verkehrsfläche erkennbare Gebäudefluchtlinien und Firstrichtungen bestehender Gebäudestellungen einhalten.

(2) Die Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss darf höchstens 30 cm über der Straßenoberkante liegen.

(3) Abweichungen können bei Hanglagen zugelassen werden oder wenn es besondere städtebauliche bzw. architektonische Gründe gibt

§ 3 Dachform / Dachneigung / Dachüberstand / Dachflächen

Die Dachgestaltung (Neigung, Form) hat sich an der maßgeblichen und prägenden Bebauung in der Umgebung zu orientieren. Als Dacheindeckung sind ausschließlich Tonziegel, Betondachsteine und Solarziegel zulässig. Ausgenommen sind Gewerbegebiete.

§ 4 Dachaufbauten

(1) Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe 1/3 der Dachlänge je Dachseite nicht überschreiten.

(2) Dachaufbauten in Form einer Wiederkehr sind zulässig, wenn die Breite nicht mehr als die Hälfte der Dachlänge einer Dachseite des Hauptgebäudes beträgt.

§ 5 Besondere Gestaltungsmerkmale für landwirtschaftlich geprägte Straßenzüge

(1) Im Bereich der "Haupt-" und "Bachstraße" sowie in den überwiegend durch landwirtschaftliche Anwesen geprägten Straßenzügen der Ortsteile (Anlage I) gilt für Hauptgebäude folgendes:

1. steilgeneigtes Dach zwischen 38° und 50°,
2. zweigeschossige Bauweise,
3. breiter Giebel,
4. langgestreckte Hausform,

5. giebelseitige Stellung zur Straße
6. rote Dachziegeleindeckung und
7. an die Umgebung angepasste Fassadenfarbe.

Die Aufständigung von Solaranlagen ist nicht zulässig.

(2) Abweichungen können zugelassen werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in die Umgebungsbebauung geboten ist.

(3) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss gestattet, wenn sie in einem harmonischen Verhältnis zur Größe und Gestaltung des Gebäudes stehen; das vollständige Öffnen der Erdgeschossumfassungswände durch Schaufensterflächen ist unzulässig.

§ 6 Einfriedungen

(1) Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, zur seitlichen Grundstücksgrenze im Vorgartenbereich und an Ortsrändern dürfen eine Höhe von 1,2 m über Gehwegoberkante, hilfsweise Straßenoberkante bzw. über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

(2) Sichtschutzanlagen an Terrassen und sonstigen Aufenthaltsbereichen dürfen mit einer Höhe von bis zu 2 m maximal 4 m lang sein.

(3) Einfriedungen sind dem Gelände anzupassen.

(4) Einfriedungen dürfen insbesondere nicht aus unverputztem Mauerwerk, Rohrmatten, geschlossenen Bretterwänden, Stacheldraht, Betonröhren, Sichtschutzstreifen, Gabionenwänden sowie Kunstbausteinen hergestellt werden.

(5) Zur besseren Durchlässigkeit für Kleintiere sind bei Einfriedungen generell 0,10 m Bodenfreiheit oder ein Abstand von 0,10 m zwischen den Zaunelementen einzuhalten. Vorstehendes gilt nicht bei (teil-)geschlossenen Einfriedungen, die mind. alle zwei Meter Abstände von mehr als 0,10 m vorsehen.

§ 7 Verbot der Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung von nicht überbauten Grundstücksflächen durch lose Material- oder Steinschüttungen, insbesondere durch nicht begrünte Schottergärten, sowie die ähnlich eintönige Flächennutzung mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert zur Gestaltung der unbebauten Flächen ist unzulässig.

§ 8 Begrünung von Gebäuden

(1) Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 20° sind bei Hauptgebäuden flächig und dauerhaft zu begrünen.

(2) Ausgenommen sind diejenigen Flächen, die für technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes vorgesehen sind.

(3) Unter Berücksichtigung der Architektur sollen geeignete, insbesondere großflächige Außenwände baulicher Anlagen, mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen begrünt werden. Als geeignet gelten insbesondere Gewerbe- und Industriegebäude.

Je 3 m Wandbreite ist eine Kletterpflanze zu pflanzen.

§ 9 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form, Farbe und maßstäblicher Anordnung dem Charakter des Straßen- und Ortsbildes sowie den Einzelgebäuden anpassen.

(2) Lichtwerbeanlagen an oder in Verbindung mit Gebäuden sind nur als ausgeschnittene oder

aufgesetzte Schriften mit Ausleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen zulässig.

(3) Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Bei Gebäuden ohne Fenster bis zu einer maximalen Höhe von 3,5 m ab Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die Unterkante ausladender Werbeanlagen muss mindestens 2,5 m über dem Gehsteig liegen. Die maximale Höhe der Schriftwerbung wird auf 0,6 m, die eines betriebsbezogenen Emblems auf 1 m² begrenzt; die Ausladung darf maximal 0,12 m Tiefe, gemessen von Gebäudewand betragen. Werbeanlagen auf oder unter Vordächern / Kragplatten dürfen nicht über diese hinausragen.

(4) Werbeanlagen können ohne Verbindung mit der straßenseitigen Fassade zugelassen werden, wenn die Gebäude mindestens 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückgesetzt sind und die Werbeflächen maximal 1 m² beträgt.

(5) Werbeanlagen dürfen nur in matten Farbtönen ausgeleuchtet bzw. angestrahlt werden.

(6) Nasenschilder (rechtwinklig an Außenwand/Vordach angebracht) sind nur zulässig als Ausleger aus Schmiedeeisen oder ähnlichem Material (z. B. frühere Zunft- und Handwerkszeichen).

(7) Werbeanlagen, die nicht den vorherigen Regelungen entsprechen, sind unzulässig. Dies gilt insbesondere für

1. Dachwerbung mit Ausnahme von erdgeschossigen Flachdächern
2. Blink-, Wechsel-, Reflexbeleuchtung
3. Werbeanlagen als Kletterschriften
4. Werbeanlagen mit grellen, bunten Signalfarben
5. Werbeanlagen an Einfriedungen, Vorgärten, Masten, Bäumen

§ 10 Abweichungen

Von den Vorschriften der Städtischen Gestaltungssatzung können Abweichungen von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Bad Wörishofen erteilt werden.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen §§ 1 bis 9 dieser Satzung können als Ordnungswidrigkeit gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € belegt werden.

§ 12 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft und gilt 20 Jahre. Mit dem In Kraft-treten dieser Satzung tritt die städtische Gestaltungssatzung der Stadt Bad Wörishofen zur Ortsgestaltung und zur Zulassung von Werbeanlagen in der Fassung vom 02.03.2023 außer Kraft.

Bad Wörishofen, 01.10.2025

STADT BAD WÖRISHOFEN

Gez.

(Siegel)

Stefan Welzel
Erster Bürgermeister

ANLAGE I

Landwirtschaftlich geprägte Straßenzüge
(im Sinne der § 1 Abs. 1 und § 5 der Ortsgestaltungssatzung)

sind in:

Bad Wörishofen (Kurstadt):

Hauptstraße

Bachstraße

Kirchdorf:

Schwedenstraße

Bergfeldstraße

Frühlingstraße

Kirchweg

Welfenstraße

Theresienberg

Dorschhausen:

Schwabenstraße westl. der Breitenstraße

Schlingen:

Allgäuer Straße

Frankenhofener Straße

Keltenstraße westl. des Krumbachs

Römerstraße östl. der Raiffeisenstraße

Alte Straße

Weiler Frankenhofen

Stockheim:

Dorfstraße

Bernastraße westl. der Grünastraße

Bad Wörishofen, 01.10.2025

Gez.

STADT BAD WÖRISHOFEN
Stefan Welzel
Erster Bürgermeister

(Siegel)

Begründung zu den gestalterischen Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung:

Die Stadt Bad Wörishofen möchte durch gestalterische Festsetzungen ihr Straßen-, Orts- und Landschaftsbild kontinuierlich verbessern bzw. erhalten. Dies gilt für bebaute, als auch für unbebaute Gebiete der Kur- und Gartenstadt wie auch für die Ortsteile und Weiler. In schon bestehenden und neu auszuweisenden Baugebieten sowie bereits qualifiziert überplanten Gebieten gelten die Regelungen ergänzend zu solchen Gestaltungsvorschriften, die bereits im Bebauungsplan festgelegt sind.

Besonders wird angestrebt,

- die wesensmäßige Erfassung landschaftsgebundener Bauelemente mit Übersetzung in zeitgemäße Formen sowie
- die Wahrung der Gestalt des traditionellen Baubestands und dessen einheitlichen Baustils, gekennzeichnet durch steilgeneigte Dächer, zwei- geschossige Bauweise, breite Giebel sowie langgestreckte, giebelseitig zur Straße stehende Hausformen. Gelten soll dies für die überwiegend durch landwirtschaftliche Anwesen geprägten Straßenzüge aus Anlage II und
- neue Gebäude sollen in Stellung, Proportion und Gestaltung in die landschaftliche und städtebauliche Situation passend eingefügt werden. Die topographische Situation soll durch die Errichtung von Gebäuden nicht verändert werden.

Sämtliche Festsetzungen orientieren sich deshalb am vorgefundenen Bestand. Dabei geht es um das Festschreiben von Proportionen, Kubaturen und der Gestaltung von Neu- bzw. Umbauten in den landwirtschaftlich geprägten Straßenzügen.