



Gestaltungsfibel Altstadt

zur Erhaltungssatzung und zur Gestaltungssatzung

Gestaltungsfibel Altstadt

zur Erhaltungssatzung und zur Gestaltungssatzung



Herausgeber

Stadt Memmingen
Marktplatz 1
87700 Memmingen
Tel. 08331 - 850-0
stadt@memmingen.de

Kontakt

Stadtplanungsamt
Schlossergasse 1
87700 Memmingen
Tel.: 08331 - 850-511
stadtplanung@memmingen.de
www.memmingen.de



Geltungsbereich der Erhaltungs- und der Gestaltungssatzung

Inhaltsverzeichnis

Gegliedert nach den §§ der Satzungen

Vorwort

Erhaltungssatzung

§ 2 Erhaltungsziel

§ 3 Proportionen, Eingliederung

Gestaltungssatzung

§ 2 Grundsätze für die Gestaltung baulicher Anlagen

§ 3 Dachlandschaft

§ 4 Dachaufbauten

§ 5 Fassadengestaltung

§ 6 Farbe

§ 7 Fenster

§ 8 Schaufenster und Schaufenstertüren

§ 9 Rollläden, Jalousien und Fensterläden

§ 10 Markisen

§ 11 Türen und Tore

§ 13 Einfriedungen

§ 15 Thermische Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen

§ 16 Parabolantennen und ähnliche Empfangseinrichtungen

Hinweis: Es werden nur solche §§ behandelt, die der näheren Erklärung oder Veranschaulichung bedürfen.



Baumstraße 1, historische Aufnahme, A. Schwarz



Baumstraße 1, vor dem Brand, A. Schwarz, 2011



Baumstraße 1, nach der Sanierung, A. Schwarz, 2016

Vorwort

Gestaltungsfibel für den Altstadtbereich

Der Erhalt des Stadtbildes der Altstadt von Memmingen ist ein städtebaulich, kulturell und gesellschaftlich wichtiges Anliegen und steht im Interesse der Allgemeinheit. Der historische Stadtraum ist in seiner Gesamtheit als Ensemble in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege geführt.

Die Stadt widmet sich seit vielen Jahren der Erhaltung, Erneuerung und Gestaltung dieses historischen Potenzials. Deshalb hat sich die Stadt dazu entschlossen, eine Erhaltungs- und eine Gestaltungssatzung für den historischen Altstadtbereich zu erlassen. Ziel der Satzung ist der Schutz und die nachhaltige Weiterentwicklung der Altstadt als qualitätvollen Lebensraum.

Die **Erhaltungssatzung** dient der Erhaltung von ortsbildprägenden und historisch städtebaulich wertvollen Gebäuden, Bau- und Raumstrukturen sowie der Erhaltung von Straßenfluchten, räumlichen Platzbegrenzungen und Einzelgebäuden.

Die **Gestaltungssatzung** trifft gestalterische Festsetzungen im Hinblick auf den Neu- und Umbau sowie die Modernisierung von Gebäuden. Bauliche Veränderungen und Neubauten sollen sich nach bestimmten baulichen und strukturellen Grundprinzipien wie beispielsweise die Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung und der Anordnung und Ausgestaltung von Fenstern und Türen, richten.

Die zum Teil sehr detaillierten Regelungen sind notwendig, um so das Einfügen in das historische Stadtbild sicherstellen können. Detaillösungen des heute üblichen Neubaustandards auf der sog. grünen Wiese liefern oftmals altstadtfremde Proportionen und Materialien, so dass das gestalterische Erscheinungsbild der Altstadtgebäude Stück für Stück verloren gehen würde.

Die Gestaltungsfibel dient als Lesehilfe für die in der Erhaltungs- und in der Gestaltungssatzung getroffenen Vorschriften. Sie soll helfen, alte und neue Architektur wahrzunehmen und zu begreifen. Die interessierte Memminger Bevölkerung und Besuchende, aber auch künftige Bauleute sollen so ein Gefühl für das Erscheinungsbild der Memminger Innenstadt bekommen.

Im Folgenden sind die einzelnen Paragraphen §§ der beiden Satzungen in kursiv und hellgrau abgedruckt. Die weiteren Textpassagen, Bilder und Fotos dienen der Erläuterung der vorangegangenen Paragraphentexte.

Erhaltungsziel

§2 der Erhaltungssatzung



Gesamtansicht von Osten, Radierung von Georg Wechter, Nürnberg, 9,2 x 29 cm

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) wird für den in § 1 bezeichneten Bereich die nachfolgenden Regelungen einer Erhaltungssatzung erlassen.

- Geltungsbereich dargestellt auf S.4 -

Memmingen wurde im 12. Jahrhundert gegründet als Durchgangsort für den sicheren Salztransport von Salzburg nach Westen, sowie ins Bodenseegebiet und nach Italien.

Die Lage Memmingens war besonders günstig, viele Handelswege kreuzten sich hier, was dazu führte, dass Memmingen sich wirtschaftlich und kulturell schnell entwickelte. Memmingen ist daher eine sogenannte Gründungsstadt, manche Stadtteile wurden genau geplant und nach diesen Plänen gebaut, andere Bereiche sind dazwischen einfach ungeplant gewachsen. Dies ist heute noch gut an den regelmäßigen und unregelmäßigen Strukturen erkennbar. Ebenso gut erkennbar ist, dass sich die ganze Altstadt an den Hauptverkehrsachsen des Salzhandels in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung orientiert.

Die gesamte Altstadt samt der vorgelegarten Wallanlagen ist sehr gut erhalten und daher vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zum Denkmalensemble ernannt worden. An den Fassaden und der Stellung der Häuser und dem Verlauf der Straßen und Gassen sind sogar die frühesten Phasen der historischen Entwicklung der Altstadt noch erkennbar. Diese lässt sich geschichtlich in die vier folgenden Bereiche unterteilen:

rot - Welfenstadt

Die Welfenstadt als Gründungsstadt des 12. Jh. umfasste das Gebiet um den Marktplatz und die Martinskirche und war von einer Stadtmauer umgeben. Damals wurde der Stadtbach künstlich angelegt, dieser teilte den Bereich in zwei Hälften. Diese Urstruktur ist heute noch im Stadtgrundriss anhand der Straßenräume, dem Stadtbach, der Gebäudestellungen und Gebäudekanten gut ablesbar.

grün- Kalchvorstadt

Bereits 60 Jahre später wird die Welfenstadt, aufgrund der guten Wirtschaftslage, nach Osten hin erweitert. Es wurde entlang einer geraden Achse, der heutigen Kalchstraße, geplant und gebaut. Von der Kalchstraße zweigen im rechten Winkel einzelne Seitenstraßen ab mit gleich großen Grundstücken für die einzelnen Salzhändler. Die Breiten und Tiefen der einzelnen Grundstücke lassen sich im Grundriss und den Fassaden der Häuser noch gut nachvollziehen und prägen bis heute das Aussehen der Kalchvorstadt.

lila - Südliche Oberstadt

Etwa 120 Jahre später wurde die ganze südliche Oberstadt, mit Hilfe einer neuen Stadtmauer, in den Altstadtbereich mit einbezogen. Diese war größer als die beiden bisherigen Stadtteile zusammen. Kempfter Tor und Lindauer Tor und der Stadtgrundriss dieser Phase sind heute noch fast vollständig erhalten. Dazu zählen die historischen Grundstückseinteilungen die Gebäudestellungen und Straßenräume, wie Weinmarkt und Rossmarkt. Besonders der südwestlichste Bereiche hat mit seiner kleinteiligen Bebauung ein charakteristisches Aussehen.

gelb - Ulmer Vorstadt

Die letzte Stadterweiterung fand mit der Ummauerung der sogenannten Ulmer Vorstadt statt. Diese umfasst den gesamten Bereich östlich und westlich der Ulmer Straße.



Christain Kayser, Die Stadtmauer von Memmingen

Proportionen, Gliederung

§3 der Erhaltungssatzung

(1) Zur Erhaltung des historischen Stadtbildes ist bei allen baulichen Maßnahmen hinsichtlich des äußeren Erscheinungsbildes die Kleinteiligkeit bzw. vorhandene Körnung der umgebenden Bebauungsstruktur zu berücksichtigen. Auf vorhandene Sichtbezüge ist in besonderem Maße Rücksicht zu nehmen.

(2) Ersatzbaukörper sind in Länge, Breite und Höhe am historischen Bestand zu orientieren. Die deutliche Abgrenzung der einzelnen Parzellen in der Erscheinung der Fassade ist zu erhalten. Eine Bebauung bislang unbebauter Flächen muss sich in das historische Straßenbild einfügen.

Das Urkataster der Stadt Memmingen aus dem Jahr 1819 zeigt die wichtige, zu erhaltende Grundstücksstruktur der Altstadt. Zu sehen ist hier die Kleinteiligkeit beziehungsweise Körnigkeit des Stadtaufbaus mit den aneinandergereihten Einzelbauten. Erkennbar ist auch die typische Parzellenbreite im Allgemeinen und die Breite der Parzellen innerhalb der Straßenzüge.

Neue Gebäude sollen sich auf der jeweiligen Parzelle in ihrer Maßstäblichkeit an das Umfeld anpassen.

Um größere Nutzungseinheiten innerhalb der kleinteiligen, historischen Struktur umsetzen zu können, können auch mehrere Grundstücke zu einem neuen großen Baufeld zusammengelegt werden. Dies ist jedoch nur bei entsprechend kleinteiliger Gestaltung der Baukörper und Fassaden möglich, um so die historische Gliederung erhalten zu können.



Parzellengrößen werden sichtbar mit hohem Überbauungsanteil und springenden Baufluchten, die den öffentlichen Raum ausbilden,



Urkataster der Stadt Memmingen von 1819, Bayer. Hauptstaatsarchiv

Grundsätze für die Gestaltung

§2 der Gestaltungssatzung

(1) Die Errichtung, die Änderung und die Unterhaltung von baulichen Anlagen hat hinsichtlich des äußeren Erscheinungsbildes so zu erfolgen, dass es sich nach der Form, dem Maßstab, der Gliederung, dem Material und der Farbe am Erscheinungsbild des Altstadt-Ensembles ausrichtet. Es soll auf die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung der umgebenden Bebauung, auf das Straßen- und Platzbild sowie auf das Altstadtgefüge Rücksicht genommen werden.

(2) Bauliche Anlagen sind nach Maßgabe der folgenden Vorschriften zu gestalten und im Rahmen des Genehmigungs- bzw. Erlaubnisverfahrens in jedem Einzelfall mit der Stadt Memmingen abzustimmen.

(3) Denkmalschutzrechtliche Bestimmungen bleiben von der Satzung unberührt und können über die Satzung hinausgehende Vorgaben enthalten.

(4) Unter § 2 Abs. 1 genannte Grundsätze sind jeweils im Einzelnen hinsichtlich eines möglichst hohen Maßes an Barrierefreiheit zu überprüfen.



Welfenstadt

Gestalterisch sind die Gebäude aus der ersten Bauphase Memmingens besonders geprägt durch reiche künstlerische Verzierungen. Auffallend sind auch die engeren Straßen und Gassen um den Marktplatz, insbesondere die Zangmeisterstraße zwischen Marktplatz und Herrenstraße.



Kalchvorstadt

Giebelständige Gebäude mit ihren typischen kleinteiligen Lochfassaden prägen das Aussehen der Kalchvorstadt. Eine Lochfassade ist definiert durch klar abgegrenzte Fenster und Türen, die in der Wand, wie Löcher, vorhanden sind. Dabei ist es wichtig, dass die Fenster- und Türlöcher in gleichmäßigem Abstand zueinander stehen.

Auf Grund der aufwendigen Gestaltung einer Vielzahl von Gebäuden ist der gesamte Altstadtbereich samt der Wallanlagen Bestandteil der Gestaltungssatzung.

Gesamt betrachtet ist die Altstadt Memmingsens eher mittelalterlich geprägt, Stilelemente des Barock oder der Renaissance sind nur vereinzelt zu finden.

Die Regelungen der Gestaltungssatzung sollen dabei helfen, das größtenteils noch erhaltene Erscheinungsbild der Gebäude und der Altstadt zu erhalten und zeitgemäß weiterzuentwickeln. In Abwägung privater Belange und vorhandener moderner Baustoffe gegenüber der Verpflichtung dieses herausragende Kulturgut zu erhalten, ist es auch notwendig, zum Teil sehr detaillierte Festlegungen zu treffen.

Die Altstadt ist als Wohnstandort wiederentdeckt worden und in den letzten Jahren immer attraktiver geworden. Dies hat vereinzelt schon negative Auswirkungen auf das Gesamtbild verursacht. Auch vor diesem Hintergrund sind klare und nachvollziehbare Regelungen in Form einer Gestaltungssatzung dringend notwendig, um das Erscheinungsbild der Altstadt auch für zukünftige Generationen erhalten zu können.



Südliche Oberstadt

Die Anwesen der südlichen Altstadt, besonders im Bereich der Weberstraße und den angrenzenden Gassen, sind eher zurückhaltend und weniger reich geschmückt gestaltet. Dies lässt, auch auf Grund der Lage am Rand der Altstadt, auf Wohn- und Werksgebäude der Handwerkschaft und Niedriglöhner schließen.



Ulmer Vorstadt

Auf Grund der Nähe zum Marktplatz, dem Herz der Altstadt, finden sich hier noch heute reich verzierte Fassaden aus verschiedenen Stilepochen.

Dachlandschaft

§ 3 der Gestaltungssatzung

(1) Der einheitliche Gesamteindruck der Dachlandschaft des Denkmalensembles ist in Form und Farbton zu erhalten.

(2) Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig, die sich hinsichtlich Dachneigung und Firstrichtung in das vorhandene Straßenbild einfügen.

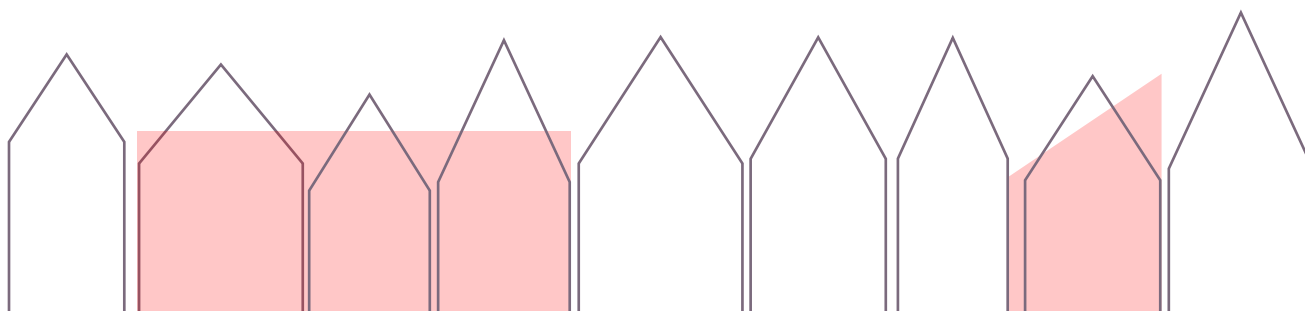
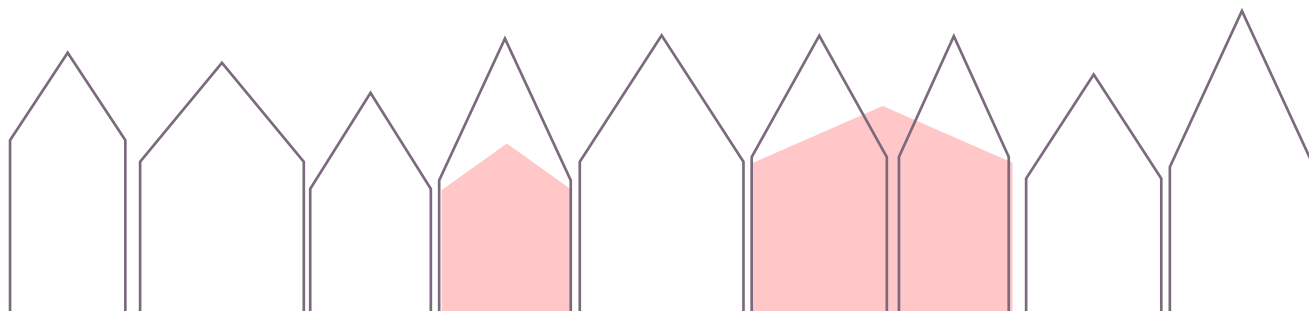
(3) Die geneigten Dächer sind mit Tonziegel in Biberschwanzdoppeldeckung in naturroter Farbe einzudecken. Engobierte oder glasierte Ziegel sind unzulässig.



Dachlandschaft des Altstadt Ensembles,
2016, S. Kerscher

Die Dachlandschaft ist prägend für die Memminger Altstadt. Die typischen Satteldächer sind meist sehr steil und mit roten Biberschwanzziegeln eingedeckt. Die Gebäude stehen in der Regel giebelständig, was bedeutet, der Dachfirst verläuft rechtwinklig zur Straße. Auf diese Weise ergeben sich mächtige Dachflächen, welche sowohl aus den Straßen und Gassen als auch von Aussichtspunkten, wie zum Beispiel dem Martinsturm, als stimmige und ruhig wirkende Flächen wahrnehmbar sind.

Bei der Erneuerung von Dächern und beim Neubau müssen in Dachform und Firstrichtung am umliegenden Bestand orientieren, um das vorhandene Stadtbild nicht zu stören.



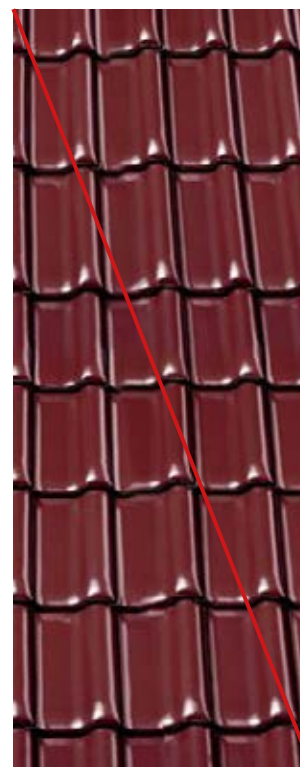
Nicht am Bestand orientierte Dachformen und Kubaturen



Biberschwanziiegel



glasierte Falzziegel



(4) Bestehende Dachrandgestaltungen sind beizubehalten bzw. wiederherzustellen. Bei Neubauten kann die Traufe in Form eines Gesimses, eines Traufkastens oder ohne Profilierung hergestellt werden. Der Ortgang ist mit angeputzten Ziegeln, Zahnleiste oder nur an der Oberseite verblechtem Stirnbrett herzustellen. Ortgangziegel und Ortgangbleche sind nicht zulässig. Die Ortgänge an den Giebeln dürfen höchstens 0,10 m über die Außenwand ragen. Dachüberstände im Traufbereich sind unzulässig.



Mit Ortganggesims



Mit Traufgesims



Mit angeputzten Ziegeln



Mit angeputzten Ziegeln



Mit Ortganggesims und Traufkasten



Mit oberseitig verblechtem Stirnbrett und Traufkasten



unzulässiger Dachüberstand



unzulässige Ortgangziegel



unzulässige Ortgangbleche

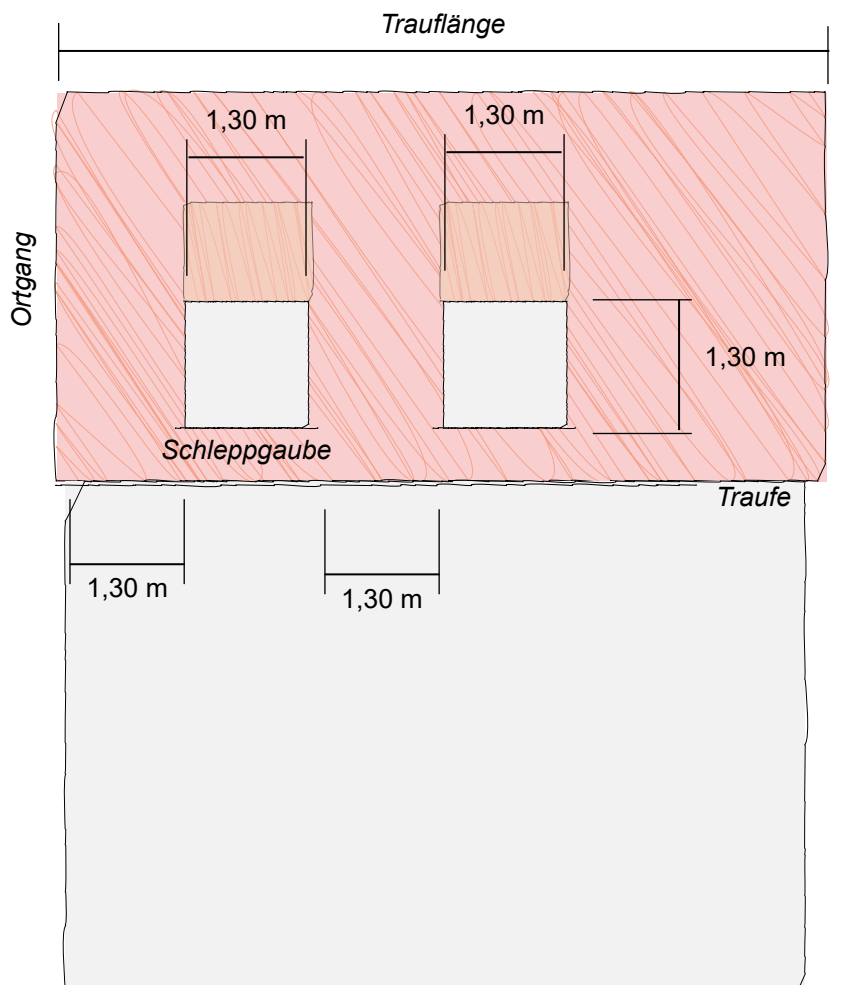
Dachaufbauten

§ 4 der Gestaltungssatzung

(1) Als Dachaufbauten sind nur einzelne Schleppgauben zulässig. Gauben mit Satteldach oder Walmdach sind darüber hinaus zulässig, wenn sie sich in das Orts- und Straßenbild einfügen und mit dem Hauptbau gestalterisch in Einklang stehen.

Die Dachgauben dürfen eine Höhe von 1,30 m, gemessen vom Schnittpunkt mit der Dachfläche, nicht überschreiten. Die Breite darf im Außenmaß 1,30 m, gemessen an den Gaubenwänden ohne Dachüberstand, nicht überschreiten.

Untereinander und zum jeweiligen Ortgang müssen Einzelgauben einen Abstand von mindestens 1,30 m, gemessen an den Gaubenwänden ohne Dachüberstand einhalten. Mehrere Dachaufbauten sind zulässig, wenn diese in der gleichen Bauart umgesetzt werden und ihre Gesamtbreite ein Drittel der zugeordneten Trauflänge des Gebäudes nicht überschreitet.



$$1,30 \text{ m} + 1,30 \text{ m} + \dots = 2,60 \text{ m} = \text{max. } 1/3 \text{ der Trauflänge}$$

(2) Für die Eindeckung der Dachgauben gilt § 3 Abs. 3 und Abs. 4 entsprechend.

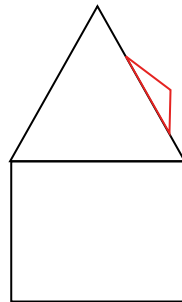
(3) Die senkrechten Außenflächen sind gemäß § 5 Abs. 2 zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder mit vorbewittertem Metall zu verblechen. Der Farbton der senkrechten, verputzten Außenflächen der Dachgauben ist auf die Fassadenfarbe anzupassen.

(4) Die Entwässerung der Gauben hat ohne Fallrohr und Dachrinne direkt auf das Hauptdach zu erfolgen. Schneefänge sind nur auf dem Hauptdach zulässig.

(5) Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind zulässig, soweit sie vom Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

Um die homogene Fläche der Dachlandschaft zu erhalten, sind Hauptdach und Dachaufbauten einheitlich zu gestalten. Dachaufbauten sollen im Hauptdach als untergeordnete Bauteile wahrgenommen werden. Aus diesem Grund sind sie kleiner und mit deutlichem Abstand untereinander umzusetzen.

Besonders SchlepPGAuben nehmen sich aufgrund der schmalen Breite optisch zurück. Sie liegen noch heute meist in der ersten Dachgeschossebene. Nur auf großen, stattliche Dachflächen finden sich zweite oder gar dritte Gaubenreihen. Mit der Fassade bündige Zwerchgiebel oder auch vor die Fassade tretende Wiederkehre prägen in der Regel nur besonders wichtige oder wertvolle Gebäude, wie z.B. die Großzunft am Marktplatz.



Beispiele für positive SchlepPGAuben in der Altstadt



Fassadengestaltung

§ 5 der Gestaltungssatzung

(1) *Elemente der Fassadengliederung und -zierung (Gesimse, Faschen, etc.) sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.*

(2) *Die Fassaden sind zu verputzen. Die Außenputzarbeiten sind in Glattputz mit maximaler Körnung $\leq 1,5\text{mm}$ auszuführen. Für rückwärtige Fassaden sind darüber hinaus Holzverschalungen zulässig.*

(3) *Sofern Zugangsstufen notwendig sind, dürfen diese nur als Blockstufen in Naturstein oder Beton in gestockter oder scharrierter Bearbeitung hergestellt werden. Zusätzliche Möglichkeiten den Zugang barrierefrei zu gestalten sind zu überprüfen.*

(4) *Sockelbereiche sind flächenbündig und verputzt bis zur Straßenoberkante auszuführen. Verkleidungen der Sockelbereiche sind unzulässig.*

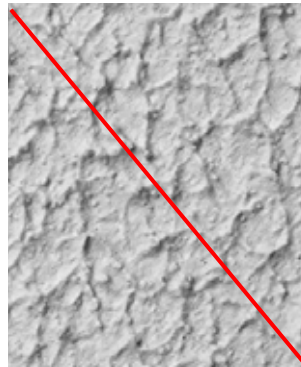
(5) *Das Anbringen von Außendämmung im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen ist nur zulässig, wenn sie das vorhandene Fassadenbild nicht stört.*

Der Putz stellt in der Memminger Altstadt die traditionelle und bewährte Form der Gebäudeoberfläche dar. Der Verputz hat dabei eine relativ feine Körnung und wirkt dadurch sehr glatt. Die Sockel sind normalerweise im selben Material verputzt. Oft finden sich Elemente der Fassadengliederung oder -zierung, wie z.B. Gesims oder Faschen, diese sind zu erhalten bzw. bei Sanierung oder Dämmung der Fassade wieder herzustellen.

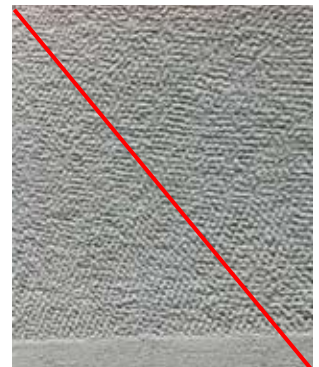
Gleichmäßig verputzte Mauerwerksflächen in gedeckten Farbtönen schaffen ein einheitliches Erscheinungsbild.



Zulässiger Glattputz



Unzulässige Strukturputze



Farbe

§ 6 der Gestaltungssatzung

(1) Bei der Erneuerung von Anstrichen an Außenfassaden und Außenbauteilen ist auf ein dem historischen Erscheinungsbild des Gebäudes entsprechendes Fassadenbild zu achten und dem historischen Ortsbild entsprechend gedeckte und zurückhaltende Farbtöne zu verwenden. Diese müssen in einem Straßenzug untereinander stimmig sein und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde durch Bemusterung an einer Außenwand abgestimmt werden.

(2) Die Farbgebung ist im Einzelfall auf vorhandene historische Befunde abzustimmen.

In der Gründungszeit waren die Fassaden größtenteils zurückhaltend in weißen Farbtönen gehalten. Dies hat sich im Laufe der Zeit verändert und das mittelalterliche Memmingen wurde „farbiger“. Störend wirken allerdings aufdringliche, kräftige oder grelle Farbtöne, da dadurch der Gesamteindruck einer Straßenfront bzw. Fassade verändert und gestört wird.

Die Farbe der Fassade prägt durch ihre Fernwirkung maßgeblich die Atmosphäre der Altstadt. Vor allem in Bereichen, die durch historische Bauten geprägt sind, ist es wichtig, die Farboberflächen der Umgebung anzupassen.

Aus diesem Grund sind bei der Erneuerung von Anstrichen an Außenfassaden und Außenbauteilen, u.a. Fensterläden oder Einfriedungen, Farben in charakteristischen Tönen zu verwenden. Diese müssen in einem Straßenzug untereinander stimmig sein und mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

Gleichmäßige, gedeckte Farbtöne und eine bis über den Sockel durchgezogene Putzoberfläche erzeugen ein harmonisches Gesamtbild und bringen die Strukturierung der Fassade zu Geltung.





W. Schwarz , 2019



Trauf- und Gurtgesimse sind wichtige horizontale Gliederungselemente und müssen bei der Fassadenerneuerung erhalten bleiben.

Schmale hervortretende Verstärkungen der Wand (Lisene) und Umrahmungen von Fassadenöffnungen (Faschen) zieren die Fassaden.

Fenster

§ 7 der Gestaltungssatzung

(1) Es gilt:

a) Fenster sind in der Form stehender Rechtecke in einem Verhältnis von Breite zu Höhe von mindestens 5:8, maximal als quadratische Form, auszuführen und müssen einen Abstand von mindestens 0,40 m untereinander einhalten. Fensterbänder sind unzulässig.

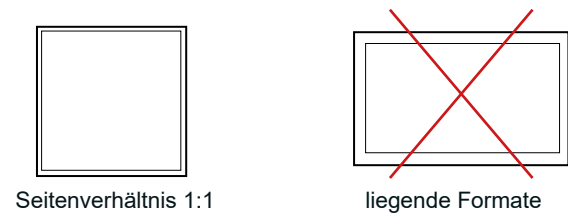
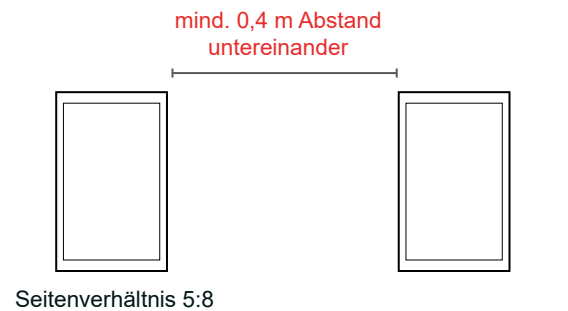
b) In den Giebelbereichen sind die Flächen der Fensteröffnungen kleiner als die der darunter liegenden Geschosse auszubilden und müssen mindestens einen Abstand von 0,50 m zum Ortgang einhalten.

c) Zum öffentlichen Straßenraum sind Brüstungen mit einer Mindesthöhe von 0,50 m auszubilden, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden.

d) Vom öffentlichen Straßenraum einsehbare Fenster sind als Holzfenster, deckend gestrichen, einzubauen. Es sind nur in Fensterfarbe lackierte Regenschutzschienen zulässig.

(2) Neue Fenster bei Sanierungsmaßnahmen sind in Bezug auf Teilung und Gliederung durch Sprossen am historischen Vorbild zu orientieren.

(3) Bei Neubauten ist die Maßstäblichkeit der Fenster, die Teilung und die Gliederung durch Sprossen am näheren Umfeld zu orientieren.



Die meisten Gebäude in Memmingen haben eine Lochfassade mit einem geringen Fensteranteil. Die größtenteils rechteckigen, stehenden Fensteröffnungen werden dabei nach oben, zum Giebel hin proportional und zahlenmäßig kleiner. Bei Neu- und Umbauten sollen diese Gestaltungselemente aufgegriffen werden, wodurch eher geschlossene Wandflächen entstehen.

Traditionell wurden in Memmingen Flügelfenster

mit Sprossen eingebaut. Ein Grund dafür waren auch die begrenzten technologischen Möglichkeiten der damaligen Zeit. Fenster und deren Unterteilung durch Sprossen beeinflussen das Erscheinungsbild des Hauses entscheidend. Zur Verschattung der Fenster finden sich teilweise noch Klappläden aus Holz, die sich durch ihre Farbgebung deutlich von der Fassade absetzen. Auch dieses Schmuckelement trägt zur Rhythmisierung der Fassaden bei.



Fensteröffnungen im Giebelbereich werden flächenmäßig kleiner ausgebildet als in den darunterliegenden Geschossen.



Klappläden aus Holz und Fensterteilung durch Sprossen prägen die Fassaden maßgeblich.



Traufseiten der Gebäude mit größtenteils gleich großen Fensteröffnungen.

Schaufenster und Schaufenstertüren

§ 8 der Gestaltungssatzung



(1) Der Einbau von Schaufenstern und Schaufenstertüren ist nur im Erdgeschoss zulässig. Übereckschaufenster sind nicht zulässig.

(2) Schaufenster sind in der Form stehender Rechtecke, mindestens jedoch in quadratischer Form auszuführen.

(3) Mauerpfeiler zwischen Schaufenstern oder zwischen Schaufenstern und einer Tür- oder einer sonstigen Öffnung sowie Eckpfeiler müssen in einer Mindestbreite von 0,40 m ausgeführt werden, sie sind mit dem Außenputz bündig zu setzen.



Der Einzelhandel wünscht sich möglichst große offene Glasflächen zum öffentlichen Raum, wodurch oft der Bezug zur oberen Fassade verloren geht. Eine Gliederung durch Pfeiler oder Stützen sowie eine an die obere Fassade angepasste Anordnung der Schaufenster lässt das Haus als Gesamtheit wirken und stellt den Bezug zwischen Erdgeschosszone und den Obergeschossen wieder her. Dabei müssen nicht in jedem Fall alle Achsen oder Fluchten der oberen Fensteröffnungen aufgenommen werden, ist die Komposition der Fassade in sich stimmig ergibt sich ein gewisser Gestaltungsspielraum in der Erdgeschosszone. Geplante Umbauten oder Nutzungsänderungen bieten die Chance neue Schaufenster in ihrer Ausbildung und Lage an die Obergeschosse anzupassen.



Gut positionierte und proportionierte Schaufenster mit Bezug zu den oberen Stockwerken. Die Gebäudefassaden sind in sich stimmig und treten als zusammenhängende Fläche in Erscheinung.

Rollläden, Jalousien und Fensterläden

§ 9 der Gestaltungssatzung

(1) *Außenliegende Rollläden und Jalousien sind nur zulässig, wenn sie putzbündig und im geöffneten Zustand nicht sichtbar angebracht sind. Aufsatzrollläden sind nicht zulässig. Führungsschienen sind dem Farbton der Fensterrahmen anzupassen.*

(2) *Fensterläden sind zu erhalten bzw. gegebenenfalls gleichwertig zu ersetzen.*

Elemente, wie Rollläden, Jalousien und Fensterläden sollen das Fassadenbild verbessern und nicht stören. Daher sind diese möglichst ruhig, und gleichmäßige zu gestalten. Rollläden sollen dabei bündig mit der Fassade eingebaut werden und nicht über den Verputz herausragen. Insbesondere in solchen Bereichen, die von den öffentlichen Straßen und Plätzen aus einsehbar sind.



Außenliegende, putzbündige Rollläden sind in offenem Zustand nicht sichtbar und sind so nicht störend für das Erscheinungsbild der Fassade

Markisen

§ 10 der Gestaltungssatzung

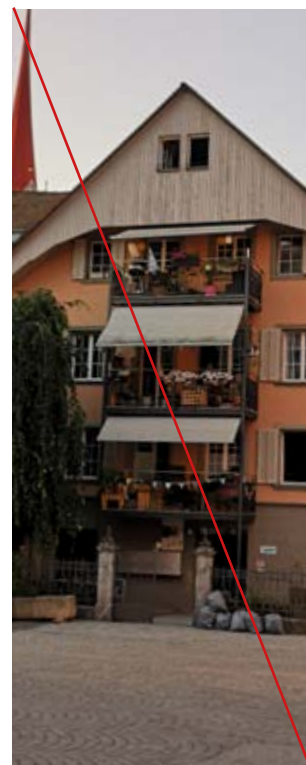
(1) *Markisen sind nur über Schaufenstern zulässig und auf deren Breite zu beschränken. Beschriftungen sind unzulässig.*

(2) *Markisen müssen in geöffnetem Zustand eine freie Durchgangshöhe von mindestens 2,30 m gewähren und eine max. Ausladung von 3,0 m einhalten.*

(3) *Die Farbe der Markisen ist zurückhaltend zu gestalten und muss sich in das Fassadenbild harmonisch einfügen.*



Zu groß dimensionierte und zu tief hängende Markisen stören maßgeblich das Erscheinungsbild der Fassade. In ausgefahrenem Zustand ist das Gebäude nicht mehr als Gesamtheit wahrnehmbar. Aus Perspektive eines Gehenden begrenzt die Markise außerdem den Blick nach oben und engt den Raum dadurch ein. Um die Fassadengestaltung nicht zu stören, muss für die Markise ein zurückhaltender Farbton gewählt werden.



Oben: Markisen sind farblich auf die Fassade abzustimmen.

Unten: Beschriftete Markise mit zu geringer Durchgangshöhe und Markisen in den Obergeschossen lassen die Fassade nicht mehr als Gesamtheit erscheinen.

Türen und Tore

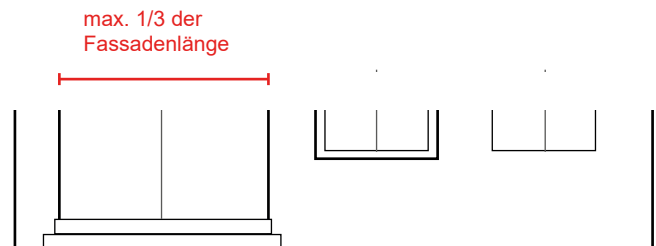
§ 11 der Gestaltungssatzung

(1) Neue Haustüren und Tore sind aus Holz herzustellen, bei Sanierungsmaßnahmen möglichst nach überliefertem Vorbild. Glasfüllungen müssen sich der Türfläche deutlich unterordnen. Tore als Metallkonstruktion mit Holzverschalung sind zulässig.

(2) Übereckeingänge sind nicht zulässig.

(3) Die Breite der Tore darf in Summe maximal ein Drittel der Gesamtbreite der Fassade einnehmen.

In leer stehenden Erdgeschossen werden durch Änderungen der Nutzung häufig Garagen untergebracht. Da dies für den Gehenden ein sehr tristees und für die Altstadt untypisches Bild ergibt, wird der Einbau von Garagentoren in der Satzung auf max. 1/3 der Fassadenbreite begrenzt.



rechts: Historische Eingangstüren aus Holz.

links: Eingangstür aus Metall mit nicht untergeordneter Glasfüllung.



Einfriedungen

§ 13 der Gestaltungssatzung

(1) *Gemauerte Einfriedungen sind gemäß § 5 Abs. 2 zu verputzen. Zur Abdeckung dürfen nur Dachziegel, Naturstein mit matter Oberfläche oder Blech verwendet werden.*

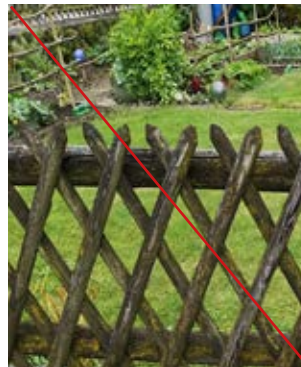
(2) *Holzeinfriedungen sind mit senkrecht stehenden Latten und sockellos herzustellen.*

Aufgrund der dichten Bebauung finden sich in der Altstadt eher weniger historische Einfriedungen. In Seitenstraßen oder lockeren Randbereichen tragen Einfriedungen jedoch wesentlich zum Straßenbild bei und müssen erhalten werden. Bei Neuerrichtungen passen sich verputzte Mauern und Einfriedungen mit senkrechte Holzlatten gut ins Stadtbild ein.



Links: Gemauerte Einfriedung mit einer Abdeckung aus Dachziegeln.

Rechts: Einfriedungen mit Sockelmauer und Scherenzaun sind unzulässig.



Thermische Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen

§ 15 der Gestaltungssatzung

(1) Die Errichtung thermischer Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in Dachflächen ist zulässig sofern:

a) diese in Dachbereichen errichtet werden, welche von öffentlichen Plätzen und Straßen, ausgehend von der Augenhöhe eines Fußgängers, nicht einsehbar sind und die Voraussetzungen nach (2) erfüllen.

b) diese in einsehbaren Dachbereichen ausschließlich aus naturroten Solarziegeln in Biberschwanzdoppeldeckung errichtet werden. Der Farbton der Solarziegel ist hierbei an die restliche Dacheindeckung anzupassen. Auf eine weitgehende Blendfreiheit ist zu achten.

(2) Voraussetzung für die Errichtung thermischer Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen nach Abs. (1):

a) Bei der Auswahl der Kollektoren ist auf ihre weitgehende Blendfreiheit zu achten.

b) Solaranlagen sind als zusammenhängende Flächen oder als Bänder möglichst rechteckig zu gestalten. Die Mischung verschiedener Systeme ist zu vermeiden.

c) Solaranlagen sind (bei Neubau und Generalsanierung) dachbündig einzubauen, der Dachüberstand darf maximal 20 cm betragen (gemessen von Dachfläche bis zur Oberkante der Anlage).

d) Größe und Position der Solaranlagen sind passend zu einem ausgewogenen Verhältnis der Dachfläche zu wählen. Die Lage von Dachaufbauten (Gauben, Kamine etc.) ist gestalterisch zu berücksichtigen. Horizontlinien dürfen nicht überschritten werden (kein Übertreten des Firstes, der seitlichen Dachränder oder der Traufe). Der Abstand zum Dachrand muss zu-mindest das Doppelte des Dachüberstandes betragen.

e) Kollektoren haben die gleiche Orientierung und Neigung aufzuweisen wie Dachkanten und Dachflächen.

f) Aufgeständerte Anlagen sind nur auf Flachdächern parallel zur Dachkante zu errichten. Der Dachüberstand darf dabei max. 1,0 m, der Abstand zum Dachrand muss mindestens die Höhe des Dachüberstandes betragen (gemessen von der Dachfläche bzw. von der Oberkante der Attika zum höchsten Punkt der Anlage). Größere Abstände können aufgrund der Baukörperform, -höhe und Einsehbarkeit vorgeschrieben werden.

g) Freistehende Solaranlagen sind nicht zulässig.



Solardachziegel verschiedener Hersteller.

Die Nutzung alternativer Energieformen ist ausdrücklich erwünscht. Allerdings stehen die standardmäßig zur Verfügung stehenden Materialien und Techniken optisch im Gegensatz zum historischen Erscheinungsbild der Dachlandschaft.

Um die erhaltenswerte Dachlandschaft zu schützen und dennoch Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zu ermöglichen, ist es nötig, Regelungen zu treffen. Diese orientieren sich in erster Linie an der Augenhöhe eines zu Fuß gehenden Menschen im öffentlichen Straßenraum. Auf diese Weise wird das historische Stadterlebnis für die Bewohnerschaft und die Gäste der Stadt Memmingen erhalten.

Festzuhalten ist, dass der Einfluss von Orientierung und Neigung auf den Solarertrag geringer ist als oftmals angenommen - selbst bei einer Ausrichtung nach Osten oder Westen kann noch ein Wirkungsgrad von bis zu 85% erreicht werden.

Solarthermie und Photovoltaik sind unter Verwendung der herkömmlichen Techniken unter Einhaltung einiger elementarer Gestaltungsrichtlinien in der Altstadt möglich, sofern diese vom Gehenden nicht einsehbar sind. Sollen in einsehbaren Dachbereichen Anlagen installiert werden sind rote Solarziegel die bisher einzige Möglichkeit diese mit den Ansprüchen des Denkmalschutzes zu vereinen.

Rote Solardachziegel in Biberschwanzoptik werden genauso wie herkömmliche Dachziegel auf den vorhandenen Dachlatten verlegt. Auf diese Weise entsteht der optische Eindruck eines „normalen“ Daches.

oben links: Kollektoren auf der Innenhofseite; S. Kerscher, 2016.

oben rechts: Sonnenkollektoren von der öffentlichen Straße aus einsehbar.

unten: Sonnenkollektoren so angebracht, dass diese vom Straßenraum aus nicht einsehbar sind; S. Kerscher, 2016.



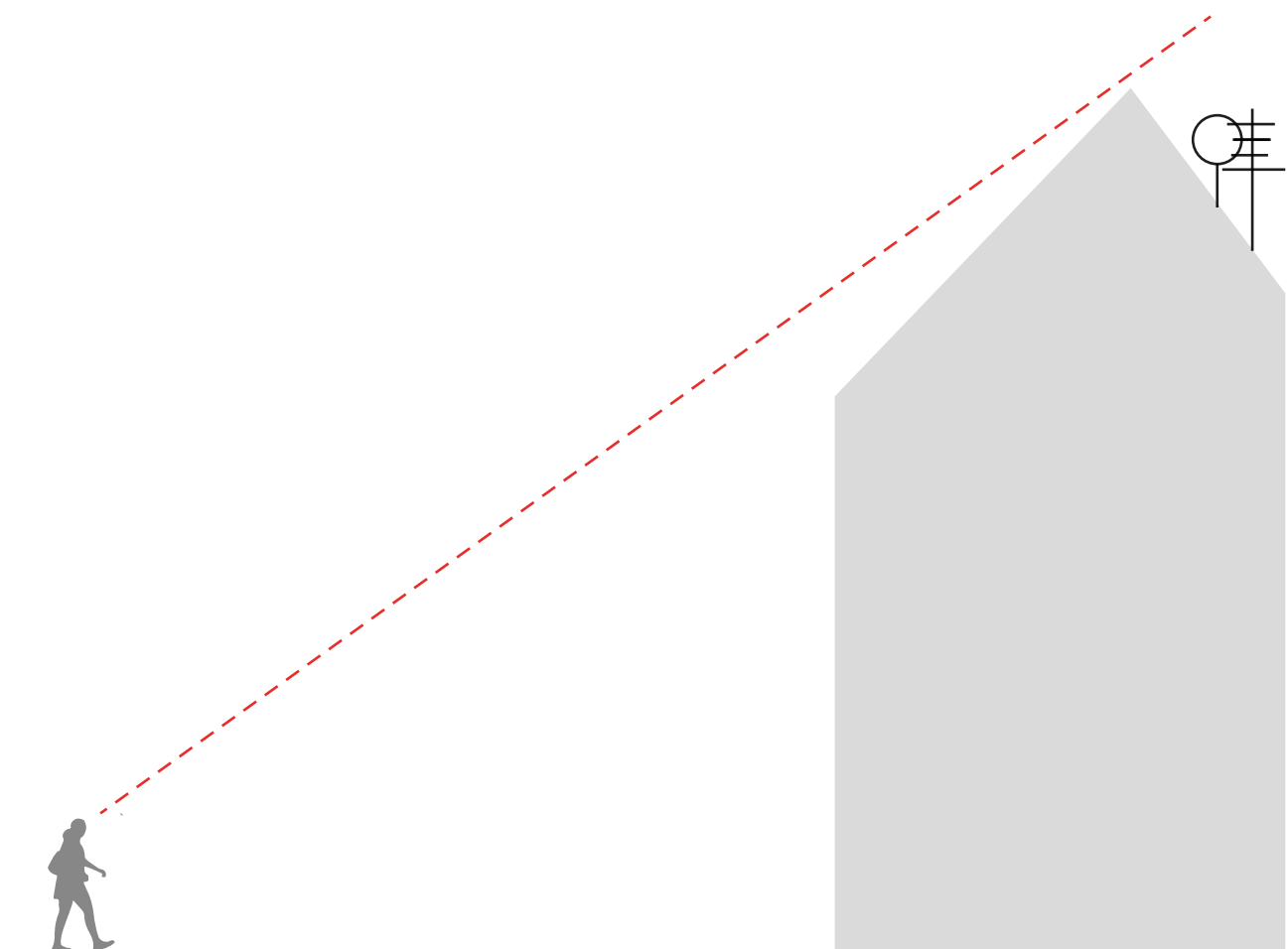
Parabolantennen und ähnliche Empfangseinrichtungen

§ 16 der Gestaltungssatzung

(1) Die Errichtung von Parabolantennen und ähnlichen Empfangseinrichtungen an der Fassade und auf dem Dach im Sichtbereich von öffentlichen Straßen und Plätzen, sind nur zulässig, wenn sie ausgehend von der Augenhöhe eines Fußgängers, nicht einsehbar sind.

(2) Wenn die Installation von Parabolantennen oder ähnlichen Empfangseinrichtungen im Einzelfall auf der straßenabgewandten Seite aus empfangstechnischen Gründen nicht zumutbar ist, kann die Montage der Parabolantenne ausnahmsweise auf schriftlichen Antrag auf der straßenzugewandten Seite zugelassen werden.

Empfangseinrichtungen wirken an Gebäuden und auf Dächern oft als störende Fremdkörper, aus diesem Grund sind diese im Denkmalensemble nicht zulässig, wenn sie aus der Augenhöhe eines Gehenden gesehen werden können. Sie sollten also in von den öffentlichen Straßen abgewandten Dachbereichen angebracht werden. Fernseh und Rundfunkantennen können beispielsweise auch unter der Dachhaut angebracht werden und sind so nicht sichtbar.





Stadtbild und Stadtstruktur der historischen Altstadt, S. Krescher, 2016

Fachbegriffe

Dächer

Satteldach	Dachform, bestehend aus zwei gegeneinander geneigte Dachflächen, die sich an der höchsten Kante, dem First, treffen;
Walmdach	Dachform, die nicht nur auf der Traufseite, sondern auch auf der Giebelseite (Walm) geneigte Dachflächen hat;
Zeltdach	Dachform, bestehend aus drei oder vier gegeneinander geneigte Dachflächen, die in einer Spitze zusammen laufen;
Pultdach	Dachform mit nur einer geneigten Dachfläche; die untere Kante bildet die Traufe, die obere den First;
Ortgang	seitlicher Abschluss der Dachfläche am senkrecht stehenden Giebel; Dachrand, der Traufe und First verbindet;
Traufe	Tropfkante am Dach eines Gebäudes, an der sich meist eine Regenrinne befindet
Zahnleiste	Holzbrett, das entsprechend der Form der Dacheindeckungsmaterialien Einschnitte hat oder in Wellenlinien verläuft
Stirnbrett	Brett, welches an der Stirnseite der Dachsparren befestigt wird, um einen sauberen Abschluss der Dachkante zu erzeugen
Biberschwanz	flacher, an der Unterkante halbrund geformter Dachziegel, der in zwei überlappenden Lagen verlegt wird;
Falzbiber	Variante des Biberschwanzes, der in normaler Einfachdeckung verlegt werden kann;
Falzpfanne	Ziegelpfanne mit doppelten oder dreifachen Seiten- und Kopfpfälzen;
engobierte Oberfläche	mattglänzende bis glänzende Oberfläche in verschiedenen Farben;

Fassaden

Rauputz	durch spezielle Behandlungen während bzw. nach dem Auftragen werden unterschiedliche Oberflächeneffekte erzielt (z.B.Reibeputz);
Glattputz	durch spezielle Behandlungen werden homogene, feinkörnige Oberflächen erzielt
Gesims	horizontales, hervortretendes Bauteil zur Gliederung der Außenwand; benannt nach der jeweiligen Lage an der Fassade;
Fasche	ein in Struktur oder Farbe abgesetzter Streifen um Fenster oder Türen;

Lisene	schmäler, schwach hervortretender senkrechter Pfeiler bzw. Mauerband zur Gliederung der Fassade;
Strukturputz	im Gegensatz zum Rauputz: Putzfläche mit unruhiger, heterogener Oberflächenbeschaffenheit durch Korngröße, Kellenstriche, Kratzen, Kehren, etc.;
Kunstharzputz	Putz mit Kunstharz als organischem Bindemittel; im Gegensatz zu mineralischen Putzen, die aus anorganischen Bindemitteln wie Kalk oder Zement bestehen;

Sonstige

Volants	angenähte und herunterhängende Stoffbahn an der Vorderkante einer Markise oder am Rand von Sonnenschirmen;
Ausleger	auch Nasenschild; traditionelle Form der Werbung, bei der das Werbeschild rechtwinklig an der Hauswand verankert wird und wie eine Nase aus dem Gesicht vom Haus in den Straßenraum ragt; traditionell aus Eisen kunsthandwerklich gestaltet; statt Text werden Bildzeichen, z.B. Zunftzeichen, dargestellt;
wasser-gebundene Decke	unbefestigte Deckschicht aus gebrochenem Natursteinmaterial (z.B. Sand, Schotter); versickerungsfähige Oberfläche;
Schotterrasen	wasserdurchlässige, belastbare und begrünbare Deckschicht; Kombination aus Schotter- und Grünfläche;
Altane	eine offene, auf Stützen oder Mauern ruhende Plattform eines Obergeschosses eines Gebäudes
Scharrierte Oberfläche	Oberfläche die mittels eines Scharriereisens gleichmäßig aufgeschlagen wird, dadurch werden unterschiedliche Oberflächeneffekte erzielt

Herausgeber

Stadt Memmingen
Marktplatz 1
87700 Memmingen
Tel. 08331 - 850-0
stadt@memmingen.de

Kontakt

Stadtplanungsamt
Schlossergasse 1
87700 Memmingen
Tel.: 08331 - 850-511
stadtplanung@memmingen.de
www.memmingen.de

Kozeption

Text, Gestaltung und Grafiken
Stadtplanungsamt

Fotos

Tanja Baehr - www.liebesfotografin.de
Pressestelle
Stadtplanungsamt
S. Krescher
W. Schwarz
A. Schwarz