



STADT AUB

Kleine Stadt. Große Freude.

ERHALTUNGSSATZUNG

DER STADT AUB



Erhaltungssatzung der Stadt Aub

gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

PRÄAMBEL



Aub in der Uraufnahme von 1826



Historische Postkarte aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Das Stadtbild entspricht weitgehend der Situation der Uraufnahme von 1826.

Das **Ensemble „Altstadt Aub“** steht unter Denkmalschutz und umfasst die mittelalterliche Stadt innerhalb ihres Mauerrings des 15. Jh. mit Einschluss des Grabenbereichs und des im Süden vor der Befestigung liegenden, ummauerten Schlossgartens. (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, E-6-79-114-1). Die städtebauliche Grundstruktur entspricht bis heute der Darstellung im Urkataster: Eine dichte, steinerne geschlossene Altstadt mit wichtigen Denkmälern wird von einer Stadtmauer mit Freiflächen im Stadtgraben umgeben.

Die Altstadt weist eine hohe Dichte von Einzeldenkmälern und ortsbildprägenden Gebäuden auf. Besonders im Bereich um den Marktplatz konzentrieren sich Gebäude aus dem 16. - 18. Jh., die unter Denkmalschutz stehen. Die Stadt Aub besitzt ca. 65 Einzeldenkmale und ca. 160 ortsbildprägende Gebäude.

Die historisch gewachsene Parzellenstruktur ist durch Gebäudeform, Gebäudestellung sowie in den Frei- und Straßenräumen ablesbar. Die kleinteilige, dichte Stadtstruktur ist für die gewachsene, mittelalterlich geprägte Stadt typisch. Die vorhandene charakteristische Parzellenstruktur, mit ihrer Auswirkung auf das Stadtbild, den Straßenraum und die Gebäude, soll erhalten und gepflegt werden.

Der Marktplatz ist der wichtigste Platzraum der Altstadt von Aub. Er weitet sich von der Hauptstraße her nach Nordosten als Straßenmarkt auf und setzt sich hinter dem im Zentrum frei stehendem Rathaus in der Harbachstraße fort. Der Platz ist gekennzeichnet durch eine geschlossene Giebelhausreihung und klar definierte Raumkanten. Das Plateau mit Marktbrunnen und Mariensäule überbrückt den Höhenunterschied zwischen der oberen und unteren Marktplatzzeile, die Stufe setzt sich auch in der Harbachstraße fort.

Erhaltungssatzung der Stadt Aub

gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.



Die Harbachstraße ist aufgrund der Hanglage in zwei Ebenen durch eine mittlere Stützmauer geteilt. Die geschlossene giebelständige Bebauung bildet die historisch gewachsene Raumkante.



Klar definierte Raumkanten am Marktplatz durch geschlossene Giebelhausreihung. Dem historischen Straßen- und Platzbild der Altstadt Aub kommt eine besondere Bedeutung zu.

Im „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept“ (ISEK, 2017) wurden in der städtebaulichen Analyse die Qualitäten und Potentiale der Stadt Aub untersucht und dokumentiert, mit dem Ziel diese zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln. Übergeordnete Ziele aus dem ISEK sind die Weiterentwicklung und Pflege des charakteristischen Ortsbildes sowie die Konzentration auf die Weiterentwicklung der Altstadt als Wohnstandort. Zudem soll die Stadt Aub als eine lebendige Landstadt mit guter Versorgung und hohem Bürgersinn weiterentwickelt und gepflegt werden.

→ siehe Analyseplan: Qualitäten und Potentiale, S. 3

Darauf aufbauend wurden im „**Kommunalen Denkmal-konzept**“ (KDK, 2022) die denkmalpflegerische Analyse vertieft und der Wert der denkmalgeschützten Eigenschaften herausgearbeitet. Zur Sicherung des wertvollen Gesamtcharakters des Altstadtensembles Aub wurden Leitsätze formuliert: Ziel ist der Erhalt, die Pflege und Nutzung der Baudenkmäler und ortsbildprägenden Gebäuden sowie der öffentlichen Räume und ihrer Raumkanten. Auch die Stadtmauer und die Freiflächen im Stadtgraben sollen erhalten und gepflegt, sowie historische Freiraumbezüge wiederhergestellt werden.

→ siehe Stärkenplan: Denkmalpflegerische Interessen, S. 4

Die 2020 novellierte **Gestaltungssatzung** ist zusammen mit der Sanierungsberatung ein Leitfaden für beispielgebende Sanierungsmaßnahmen zur Stadtbildpflege. Ziel ist es, gute Gestaltung durch Beratung und finanzielle Förderung zu unterstützen und damit das charakteristische Stadtbild zu bewahren.

Die **Erhaltungssatzung** dient nun als formelles Instrument, mit dem Ziel die städtebauliche Eigenart und Gestalt der historischen Altstadt zu erhalten.

Erhaltungssatzung der Stadt Aub gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

ISEK - Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Analyseplan: Qualitäten und Potentiale u.a. mit ortsbildprägenden Gebäuden und Denkmälern



Legende

Gebäudequalität:

- Einzeldenkmal gemäß Denkmalliste
- Stadtbildprägendes historisches Gebäude
- Stadtstrukturprägendes Gebäude
- strukturell unangepasstes Gebäude / unbewertetes Nebengebäude (z.B. Garage)
- Scheune / Landwirtsch. Nebengebäude / Gärtnerei
- Gebäude mit stadtbildprägender Fernwirkung
- Aussichtspunkt

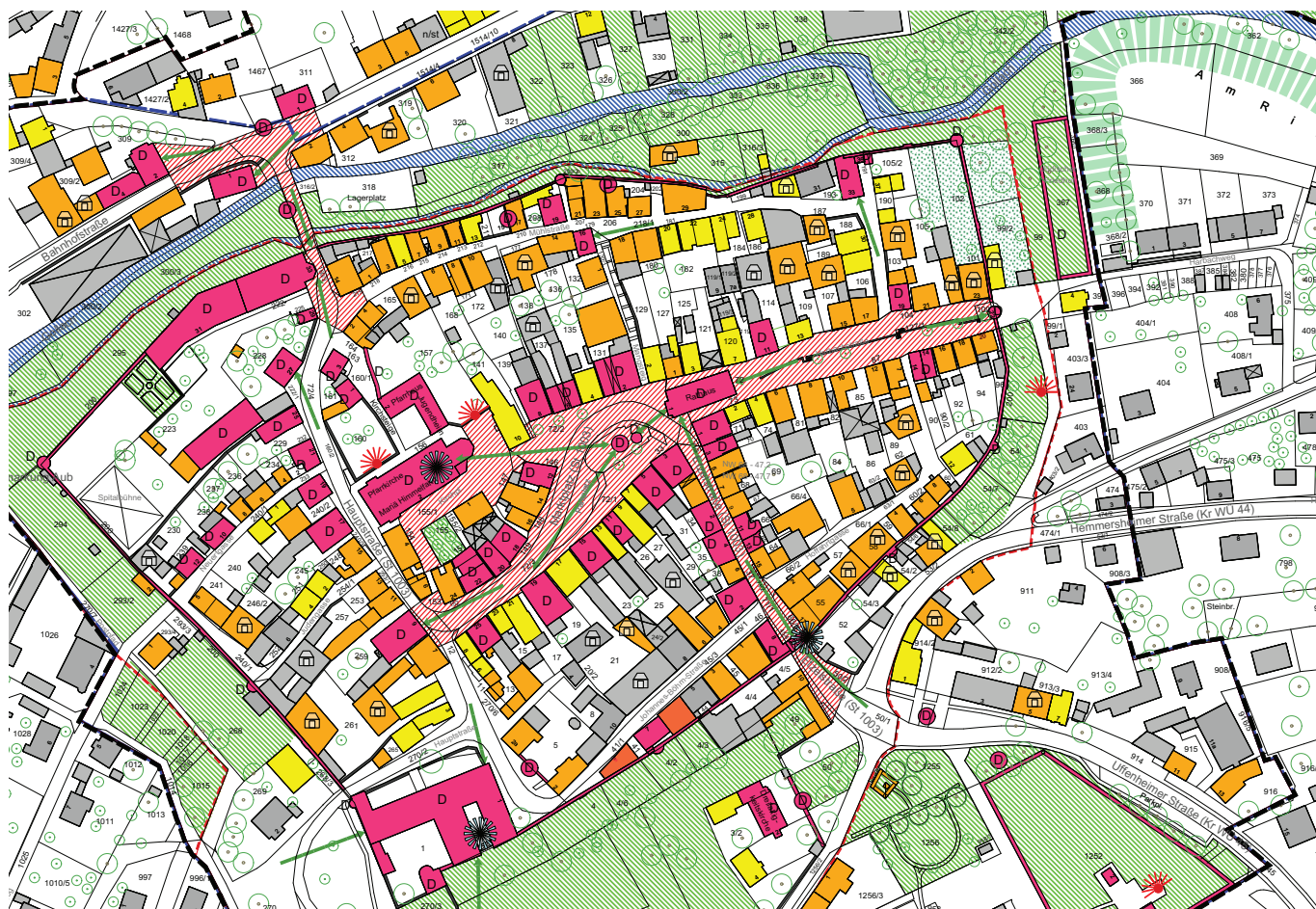
- Orte mit öffentlicher Nutzung / Infrastruktur
- Spielplatz, vorhanden
- identitätsstiftender Ort
- Biotop
- LSG Landschaftsschutzgebiet "Täler der Tauber, Gollach, Steinach und umliegende Wälder"
- Einzelbaum (Standort symbolisch)
- Wald

- Fußwegenetz
- Straßen-/Platzraum mit Aufwertungspotential
- Fläche mit Entwicklungspotential
- Nutzgarten hist. Bürgergarten
- Öffentliche Grünfläche
- Umgriff Ensemble Altstadt Aub, BLfD, AN: E-6-79-114-1
- Umgriff Sanierungsgebiet VU 2006
- Vorschlag Umgriff Geltungsbereich, ISEK 2015

Erhaltungssatzung der Stadt Aub gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

KDK - Kommunales Denkmalkonzept

Stärkenplan: Denkmalpflegerische Interessen u.a. mit
Platzbildern und Sichtbeziehungen



Denkmal		Historische Wasserfläche	
	Baudenkmal		Historische Wasserfläche
	Baudenkmal, Kleindenkmal		Historische Grün- und Freifläche
	Historische Park- oder Gartenanlage als Denkmal		Sichtbezug / Blickachse
	Bodendenkmal siehe gesonderte Karte 1 : 10.000		Ungestörter Rand / Übergang zur Kulturlandschaft
Elemente des historischen Ortes			Gebäude mit stadtbildprägender Fernwirkung
	Erhaltenswertes, ortsbildprägendes Gebäude		Aussichtspunkt
	ortsbildprägendes Objekt		Umgriff Ensemble Altstadt Aub, BLfD, AN: E-6-79-114-1
	ortsstrukturprägendes Gebäude		Umgriff Sanierungsgebiet 2015
	Straßen und Platzbild von besonderer Bedeutung		Umgriff Kommunales Denkmalkonzept KDK, 2020
	Historischer Straßenverlauf		

Der Bereich um den Marktplatz und die Harbachstraße besitzt ein Straßen -und Platzbild von besonderer Bedeutung und ist im Lageplan rot schraffiert gekennzeichnet.

Die Erhaltungssatzung hat das Ziel den historischen Straßen- und Platzraum, mit den überlieferten Raumkanten, zu erhalten und zu stärken.

Erhaltungssatzung der Stadt Aub

gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) in der zuletzt geänderten Fassung sowie des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung, beschloss der Stadtrat der Stadt Aub in seiner Sitzung vom 02.05.2022 folgende Satzung:

SATZUNG**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem dieser Satzung beigefügten Behelfslageplan. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Er wird bei der Stadt Aub verwahrt und ist dort zu den Bürostunden allgemein zugänglich.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Satzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und Gestalt der Altstadt von Aub. Auf Grund der stadträumlichen Struktur, der denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäude und Anlagen, der Raumkanten sowie zur Bewahrung und angemessenen Weiterentwicklung des historisch gewachsenen Ortsbildes wird die städtebauliche Gestalt nach Maßgabe des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB im Satzungsgebiet erhalten. Die gesetzlichen Voraussetzungen für den Erlass sind im Satzungsgebiet gegeben. Die Satzung gilt unbeschadet der Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zur Genehmigungspflicht baulicher Anlagen auch für solche Vorhaben, Maßnahmen und Anlagen, die nach der Bayerischen Bauordnung oder nach sonstigen gesetzlichen Vorschriften nicht genehmigungsbedürftig sind.

§ 3 Genehmigungspflicht und Versagungsgründe

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen die Errichtung, der Rückbau, der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Vom Genehmigungsvorbehalt ausgenommen sind unbedeutende innere Umbauten und Änderungen, insbesondere dann, wenn sie das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern.

- (2) Bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.
- (3) Die Genehmigung der Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn das Ortsbild oder die Stadtgestalt durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt werden würde.

§ 4 Ausnahmen

Auf die Ausnahmen nach § 174 BauGB wird hingewiesen.

§ 5 Zuständigkeit, Verfahren

Die Genehmigung wird durch die Stadt Aub erteilt. Ist eine baurechtliche Zustimmung oder Genehmigung erforderlich, ist mit diesem Antrag auch der Antrag gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 oder 2 BauGB zu stellen. Dies gilt auch wenn eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

§ 6 Erörterungspflicht

Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag sind mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

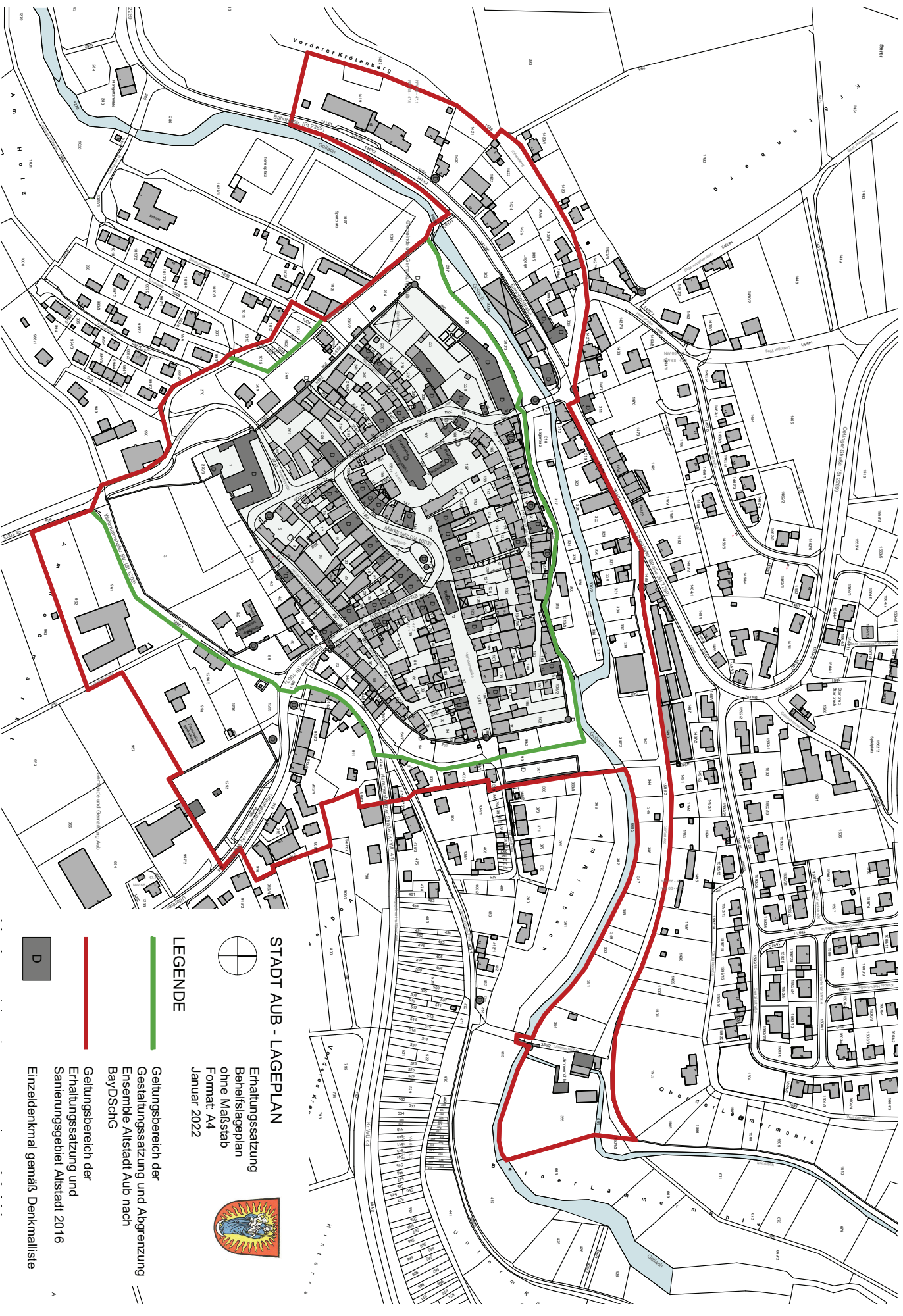
Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt, wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung ohne Genehmigung ändert oder rückbaut. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 8 Konkurrenzen

Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen bleiben unberührt.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntgabe im Amtsblatt der Stadt Aub in Kraft.



STADT AUB - LAGEPLAN

Erhaltungssatzung
Behrfslageplan
ohne Maßstab
Format A4
Januar 2022

LEGENDE

- Geltungsbereich der Gestaltungssatzung und Abgrenzung Ensemble Altstadt Aub nach BayDSchG
- Geltungsbereich der Erhaltungssatzung und Sanierungsgebiet Altstadt 2016
- D Einzeldenkmal gemäß Denkmalliste

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER



Stadt Aub
Marktplatz 1
97239 Aub

AUFTRAGNEHMER



plan&werk
Büro für Städtebau und Architektur

Schillerplatz 10
96047 Bamberg

Telefon +49 (0)951 20 850 840
www.planundwerk-bsa.de

Dipl.-Ing. Franz Ullrich
Regierungsbaumeister · Architekt · Stadtplaner

Fotos: plan&werk
Uraufnahme, historische Postkarte: Stadt Aub

02.05.2022