



GEMEINDE BINSWANGEN

BEKANNTMACHUNG

Ortsgestaltungssatzung für das Gebiet des städtebaulichen Rahmenplans

Der Gemeinderat Binswangen hat am 14.06.2026 die Ortsgestaltungssatzung für das Gebiet, entlang der prägenden Hauptachsen, Römerstraße, Hauptstraße, Bauernstraße, Judengasse und Im Gäble, im historischen Ortskern von Binswangen beschlossen.

Der Geltungsbereich der Satzung ist aus dem beigegeführten Plan ersichtlich.

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie liegt in der Verwaltungsgemeinschaft Wertingen

Schule, b. 82637 Wertingen, Raum 14 (1. Stock), während der Dienststunden auf. Diese sind von

Montag - Freitag von 8:00 Uhr - 12:00 Uhr und zusätzlich am Donnerstag von 14:00 - 18:00 Uhr.

Wertingen, 05.06.2026

Verwaltungsgemeinschaft Wertingen

für die Gemeinde Binswangen



Andreas Seitz
Erster Bürgermeister
Gemeinschaftsvorsitzender

Aushang an allen Amtstafeln

angeschlagen am 15.07.2026

abgenommen am:

Verkündbuch-Nr.: 42/2026



Anlage 1
Umgriff OGS für den prägenden historischen Ortskern von Binswangen

Legende

- Abgrenzung OGS Altort
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- öffentliche Verkehrsfläche
- Kirche / Synagoge

Haustypen

- A II+D 35°-45° Dachneigung
- A1 II+D 46°-50° Dachneigung
- B I+D 40°-56° Dachneigung
- B1 I+D 30°-35° Dachneigung

N
1:2000



Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Binswangen für das Gebiet des prägenden Altortes im historischen Ortskern 01.04.2026

Die Ortsgestaltungssatzung ist in der Gemeinde und der VG-Wertingen zu den Amtsstunden einzusehen, sowie auf der Homepage der Gemeinde Binswangen unter:
<https://www.binswangen.de/rathaus/bekanntmachungen/>

Die Gemeinde Binswangen erlässt aufgrund Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Artikel 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende örtliche Bauvorschrift zur Proportion, Fassade und Dachgestaltung der Gebäude entlang der prägenden Hauptachsen (Römerstraße, Hauptstraße, Bauernstraße, Judengasse, Im Gäßle) im historischen Ortskern, sowie den Vorgärten, Einfriedungen und Grundstückerschließungswege als **Satzung**.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das gesamte Gebiet des prägenden Altortes, hierbei handelt es sich um den historischen Ortskern von Binswangen, s. Anlage 1 oben.
Die örtliche Bauvorschrift gilt für baugenehmigungspflichtige und verfahrensfreie bauliche Anlagen.

§ 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen und zum Denkmalschutz

Festsetzungen durch Bebauungspläne sowie Anforderungen des Denkmalschutzes bleiben unberührt. Werden in einem Bebauungsplan von dieser Vorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.

§ 3 Haustypen

a. Die Haustypen für die Hauptgebäude, s. Anlage 1

Für die Haustypen ist folgende Dachneigung (DNG) und Wandhöhe (WH) zulässig:

A	DNG	35 – 45°	die WH muss zwischen 6,00 – 6,50 m,
A 1	DNG	46 – 50°	die WH muss zwischen 6,00 – 6,50 m,
B	DNG	40 – 56°	die WH muss zwischen 4,20 – 5,00 m,
B 1	DNG	30 – 35°	die WH muss zwischen 4,20 – 4,80 m, liegen.

b. An- und Nebenbauten, wie Garagen, Carports und Gebäude ohne Aufenthaltsräume, z. B. Gartenhäuser, Schuppen müssen sich in Form und Maßstab dem Hauptgebäude deutlich unterordnen.

- c. Bei Dreiseithofanlagen entsprechen die Nebengebäude der Proportion der Hauptgebäude und sind in gleicher Höhe und Dachneigung, mit durchlaufender Trauflinie, auszuführen. Der Bestand ist bei Neubauten als Grundlage heranzuziehen.
- d. Haupt- und Nebengebäude müssen immer eine gestalterische Einheit bilden.

§ 4 Fassade

- a. Die Außenwände der Hauptgebäude sind ortstypisch als Putzbauten auszuführen. Dies ist auch für die Nebengebäude der Dreiseithofanlagen zutreffend.
- b. Alle Putzfassaden und Fassadenteile sind nur in weiß, creme oder hellgelb (gedecktes gelb) zulässig, oder nach historischem Vorbild.
- c. Bei allen anderen Nebengebäuden ist nur der Giebel mit einer senkrechten Holzverschalung zulässig. Ausgenommen sind Bestandsgebäude, welche saniert oder wieder neu errichtet werden.
- d. Kollektoren an den Fassaden sowie Ganzglasfassaden oder Metallfassaden sind nicht zulässig. Größere Fensterformate können im Erdgeschoss, für gewerbliche Nutzungen zugelassen werden.
- e. Wintergärten sind nur an den, der Erschließungsstraßen – Hauptstraße, Römerstraße, Bauernstraße, Im Gäßle und in der Judengasse – abgewandten Gebäudeseiten zulässig.
- f. Die gewählten Fensterformate müssen höher als breit sein. Es sind einheitlich stehende Fensterformate einzubauen. Die Fenster sollten zweiflügelig ausgeführt werden. Fensterläden werden empfohlen.
Ausgenommen hiervon sind die Fenster für gewerbliche Nutzungen, s. hierzu Pkt. d. oben.

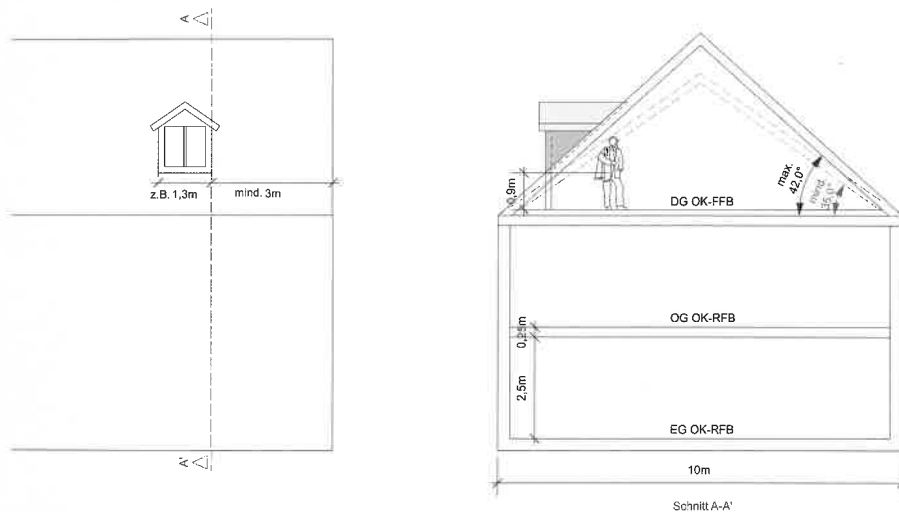
§ 5 Dachgestaltung

- a. Die Dächer aller Gebäude sind mit einem symmetrischen Satteldach auszubilden.
- b. Der First muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.
- c. An der Giebelseite ist der Ortgang gemauert, oder mit Schirmbrettern ohne Dachübertrag auszubilden.
- d. Traufseitig sind max. 0,30 m Dachübertrag zulässig. Dies gilt bei Hauptgebäuden mit einer Dachneigungen bis 35° auch giebelseitig.
- e. Als Dacheindeckung ist ausschließlich naturroter, roter oder rotbrauner Dachstein oder Dachziegel zulässig.
- f. Es sind nur Giebelgauben, Schleppgauben oder Zwerchgiebel auf einem Gebäude zulässig.
 - Ausgenommen bei den Dreiseithöfen, hier sind auch Widerkehren zulässig; diese sind mit gleicher Wandhöhe (durchlaufende Trauflinie) wie das Hauptgebäude auszuführen.
- g. Standgiebel sind nicht zulässig.
- h. Das Vordach (Unterstand) der Nebengebäude ist bei den Dreiseithöfen, gemäß dem Bestand, als Walmdach auszuführen, s. Fotos, S. 9.

5.1 Giebelgauben

- Sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
 - ausgenommen hiervon sind Dachausbauten im Bestand, hier sind Giebelgauben bereits ab 30° Dachneigung zulässig.
- Müssen mind. 0,30 m unter der Firstlinie des Hauptgebäudes zurückbleiben.
- Müssen mind. 3,00 m von der Hauskante (Giebelwand) entfernt sitzen.
- Insgesamt darf die Länge aller Gauben 50 % der Gebäudelänge (von Giebelwand zu Giebelwand gemessen) nicht überschreiten.
- Auf einer Dachseite dürfen max. $\frac{2}{3}$ der zulässigen Gaubenlänge eingebaut werden.
- Der Abstand der Gauben untereinander muss mind. 2,00 m betragen.

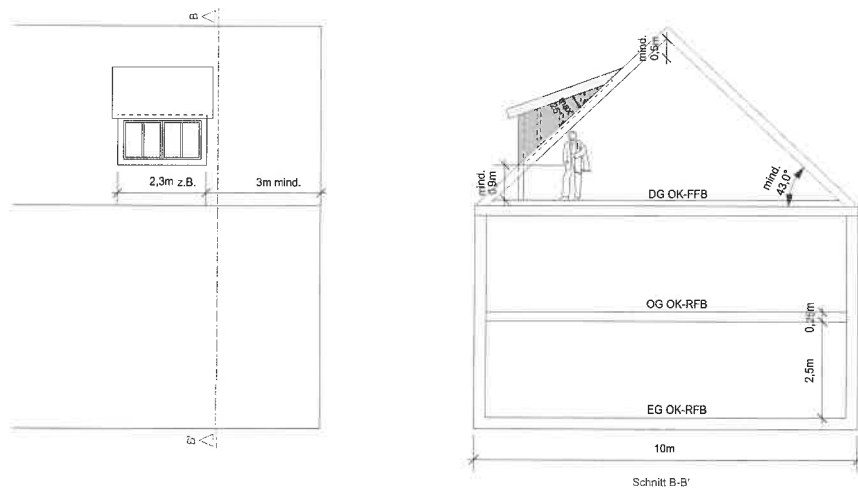
Skizze Giebelgaube – Beispiel



5.2 Schleppgauben

- Sind erst ab einer Dachneigung von 43° zulässig.
- Dürfen eine Dachneigung von max. 25° haben.
- Müssen mind. 0,50 m unter dem First des Hauptgebäudes zurückbleiben.
- Müssen mind. 3,00 m von der Hauskante (Giebelwand) entfernt sitzen.
- Insgesamt darf die Länge aller Gauben 50 % der Gebäudelänge (von Giebelwand zu Giebelwand gemessen) nicht überschreiten.
- Auf einer Dachseite dürfen max. $\frac{2}{3}$ der zulässigen Gaubenlänge eingebaut werden.

Skizze Schleppgaube – Beispiel



5.3 Zwerchgiebel

- Je Gebäudeseite ist nur ein Zwerchgiebel zulässig.
- Zwerchgiebel müssen mit der traufseitigen Vorderkante des Gebäudes abschließen und mind. 0,50 m unter dem First des Hauptbaukörpers zurückbleiben.
- Müssen mittig in der Traufseite des Gebäudes verortet sein und darf maximal 1/3 der Gebäudelänge breit sein.
- Das Erscheinungsbild muss sich harmonisch mit dem Gesamtgebäude verbinden, sich dem Hauptdach unterordnen und die Fassadengliederungen der darunterliegenden Geschosse aufnehmen.

5.4 Dacheinschnitte, Dachterrassen, Dachflächenfenster

- In der 2. Dachgeschosebene sind nur notwendige Ausstiege / Befensterungen für den Kaminkehrer zulässig.
- In der Dachfläche sind Dacheinschnitte, Dachterrassen, Balkone, auch ausklappbare Balkone nicht zulässig.
- Dachflächenfenster, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Dachverglasungen müssen auf der Dachfläche liegen und insgesamt eine geschlossene, rechteckige Einheit bilden.

§ 6 Balkone

- Entlang der Hupterschließungsstraßen – Hauptstraße / Römerstraße / Bauernstraße / Im Gäble / Judengasse sind keine Balkone zulässig. Diese sind nur an den straßenabgewandten Seiten zulässig.
- Balkongeländer sind mit senkrechten Stäben aus Stahl oder filigranen Holzstäben zulässig. Geschlossene Balkoneinfassungen und auch Alufassungen sind unzulässig. Metalle außer Aluminium sind zulässig.
- Balkone im Dachgeschoss sind nicht zulässig.

§ 7 Höhenlage und Gebäude

- a. Bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen ist die Straßenoberkante als Bezugspunkt heranzuziehen.
- b. Geschosse, die unter dem natürlichen Gelände liegen, dürfen nicht freigelegt werden.

§ 8 Einfriedungen, Vorgärten

- a. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über der Oberkante (OK) öffentliche Verkehrsfläche nicht überschreiten. Sie müssen sich in das Ortsbild einfügen.
- b. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur senkrechte Holzlattenzäune, Stahlzäune oder Metallzäune nach historischem Vorbild, zulässig, s. Foto, S. 10.
Stabmattenzäune sowohl Einzel- als auch Doppelstabmatten, oder Zäune aus Aluminium sind nicht zulässig.
- c. Es sind keine geschlossenen Wände, Mauern, Palisaden, Sichtschutzmatten oder Gabionen als Einfriedungen zulässig.
- d. Gabionen sind auch nicht als Mauern, Sockel, Zaunpfeiler und auch nicht zur Überwindung der vorhandenen Topografie im Sichtbereich der Straßen zulässig.
- e. Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind wasserdurchlässig auszuführen.
- f. Vorgärten sind dörflich und gärtnerisch anzulegen. Die Anlage in Form von Steingärten bzw. Schottergärten ist unzulässig. Sie sind mit heimischen Pflanzen zu begrünen bzw. zu bepflanzen.

§ 9 Stellplätze, Garagen, Grundstückszufahrt

- a. Die Oberflächen oberirdischer Stellplätze mit ihren Zufahrten, sowie die Zufahrten zu den Garagen / Carports müssen dauerhaft wasserdurchlässig ausgebildet werden.
- b. Tiefgaragenabfahrten sind entweder in das Hauptgebäude zu integrieren oder in der Art eines Garagengebäudes (freistehend) mit Satteldach, oder mit einem Pultdach angelehnt an das Hauptgebäude, zu überbauen.

§ 10 Regelung zur Installierung von Antennen, Sende- und Empfangsanlagen

Antennen, Sende- und Empfangsanlagen dürfen nur dort aufgestellt werden, wo sie das Ortsbild nicht stören. Insbesondere sind Antennen, Sende- und Empfangsanlagen unzulässig, die (a) auf oder an Gebäuden mehr als 2,50 m über die Dachhaut hinausragen, (b) in sonstiger Form im Innenbereich (z.B. Masten) errichtet werden und nicht unter Buchst. a) erfasst sind, mit einer Höhe von über 3,0 m (incl. Träger).

§ 11 Abweichungen / Bestandsschutz

Um besondere Härtefälle auszuschließen sind Abweichungen von den o.g. Paragraphen wie nachfolgend definiert möglich.

Die Zulassung von Abweichungen von den o.g. genannten Vorschriften, können gem. Art. 63 Abs. 2 BayBO zugelassen werden. Die Abweichungen sind gesondert schriftlich zu beantragen und zu begründen.

Dies gilt für Vorhaben, gem. Art. 63 Abs. 1 Pkt. 1 und 2 BayBO:

- die der Weiternutzung bestehender Gebäude dienen.
- sowie den Abweichungen von den Anforderungen des Art. 6, wenn ein rechtmäßig errichtetes Gebäude durch ein Gebäude höchstens gleicher Abmessung und Gestalt ersetzt wird.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung (OGS) gilt der Bestandsschutz für bestehende bauliche und sonstige Anlagen, welche gemäß den geltenden Paragraphen der Ortsgestaltungssatzung unzulässig wären. Diese unterliegen jedoch dem Bestandsschutz, insoweit sie zulässigerweise errichtet wurden. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen sind nur in Ausnahmen zulässig.

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen die Bestimmungen dieser Satzung stellen eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des Artikels 89 Abs. 1 Nr. 17 der Bayerischen Bauordnung dar und können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € belegt werden.

§ 13 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Binswangen, den 15.07.2026
Gemeinde Binswangen

Thomas Wippel
Erster Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

Die Satzung wurde am 15.07.2026 in der VG Westingen im Rathaus in Binswangen zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Amtstafeln hingewiesen.

Die Anschläge wurden am 15.07.2026 angeheftet und amwieder abgenommen.

Binswangen, den 15.07.2026
Gemeinde Binswangen

Thomas Wippel
Erster Bürgermeister

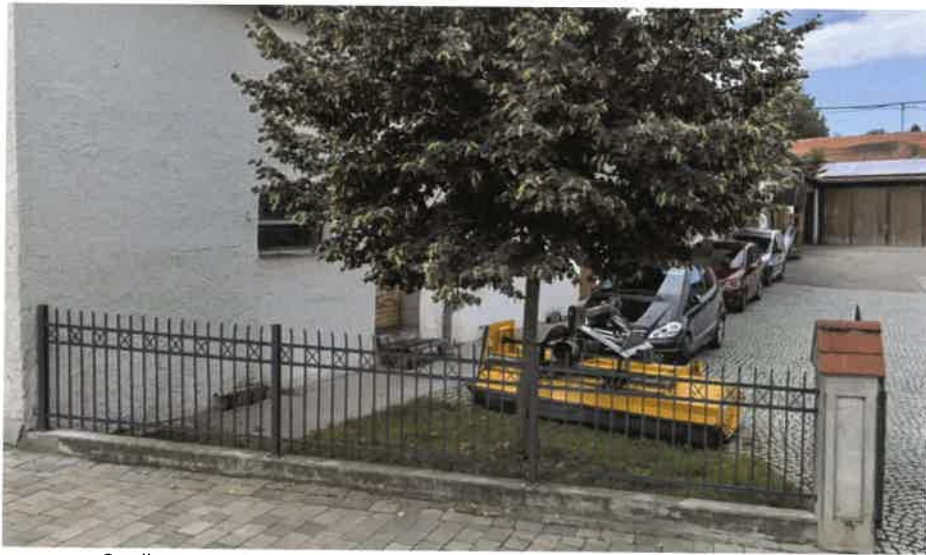


– Vordach, abgewalmtes Scheunenvordach in der Bauernstraße (Dreiseithof)



Quelle: Fotos Architekturbüro Winzinger Vera

Stahl- / Eisenzäune nach historischem Vorbild



Quelle: Fotos Architekturbüro Winzinger Vera