

Ortsrecht Stadt Gräfenberg

Satzung zur Regelung
der baulichen Gestaltung
im Altstadtbereich von Gräfenberg

(Gestaltungssatzung)

Satzung zur Regelung der baulichen Gestaltung im Altstadtbereich von Gräfenberg

(Gestaltungssatzung)

Vom 16.05.2022

Aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 5 HS. 1 Alt. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist, erlässt die Stadt Gräfenberg folgende Satzung:

§ 1

Geltungsbereich

(1) ¹Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst die im beiliegenden Lageplan gekennzeichnete Fläche der Altstadt von Gräfenberg.

(2) ¹Die Vorschriften dieser Satzung gelten für die Errichtung, Änderung und Unterhaltung von baulichen Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung und der unbebauten Flächen der überbauten Grundstücke, soweit sie vom angrenzenden öffentlichen Raum sichtbar und einsehbar sind. ²Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, wenn in rechtskräftigen Bebauungsplänen abweichende Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen enthalten sind. ³Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) bleiben durch diese Satzung unberührt.

§ 2

Baukörper

(1) ¹Die historischen Parzellengrenzen sind einzuhalten. ²Auch Neubauten sind so zu gestalten, dass diese Struktur ablesbar bleibt.

(2) ¹Bauweise, Gebäudestellung, Firstrichtung und Dachneigung sind beizubehalten, soweit sie nach 1945 nicht verändert worden sind. ²Neu- oder Umbauten müssen sich an den bisherigen ortsbildtypischen und in der Nachbarschaft vorkommenden baulichen Anlagen orientieren. ³Versätze, Rücksprünge aus der Flucht, Arkaden und jede andere Form räumlich wirksamer Abweichungen von der Bauflucht sind unzulässig.

(3) ¹Die bei Neu- oder Umbauten entstehenden Baukörper dürfen in Baumasse (Länge, Höhe, Breite), Proportion und Gliederung nicht wesentlich von den bisherigen landschafts- oder ortsbildtypischen bzw. in der Nachbarschaft vorhandenen Baukörpern abweichen. ²Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhe sind an der Nachbarbebauung auszurichten.

§ 3

Dächer

(1) ¹Als Dachformen für Hauptgebäude sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung ab 45 Grad - möglichst von 50 bis 53 Grad – zulässig. ²In besonderen Einzelfällen sind darüber hinaus auch Mansard- oder Mansardwalmdächer möglich. ³Bei Nebengebäuden sind darüber hinaus auch Pultdächer zulässig.

(2) ¹Zur Dachdeckung dürfen nur naturrote, nicht glänzende Ziegel verwendet werden. ²Vor 1945 entstandene Gebäude sind mit Biberschwänzen oder Muldenfalzziegeln einzudecken. ³Bei Nebengebäuden können darüber hinaus im Rahmen einer Abweichung gem. § 9 dieser Satzung auch naturrote Metalleindeckungen zugelassen werden.

(3) ¹Die ortstypisch knappen Dachüberstände an Traufe und Ortgang sind beizubehalten. ²Der Dachüberstand darf am Ortgang 20 cm, an Traufen 50 cm nicht überschreiten. ³Die maximale Kniestockhöhe beträgt 50 Zentimeter. ⁴Traditionelle handwerkliche Details wie Gesimsbrett, Kastengesims, Putzgesims, Traufbrett und Zahnleiste sind zu erhalten bzw. zu ergänzen oder sinngemäß zu übernehmen.

(4) ¹Als Dachaufbauten sind Schlepp- oder Satteldachgauben bzw. Zwerchhäuser zulässig. ²Die Gaubenformen auf einem Dach müssen einheitlich sein. ³Dacheinschnitte, liegende Dachflächenfenster, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und Mobilfunkanlagen sind nur zulässig, wenn sie vom Geltungsbereich dieser Satzung aus nicht einsehbar sind. ⁴Bei der Anordnung der Gauben ist ein Abstand zum Ortgang von mindestens 1,25 m, zur Traufe von mindestens 0,90 m, zum First von mindestens 2,00 m, zu Walmgraten von mindestens 2,00 m und untereinander von mindestens 0,75 m einzuhalten. ⁵Die maximale Einzelbreite beträgt bei Schleppgauben 2,0 m. ⁶Im Rahmen einer Abweichung gem. § 9 dieser Satzung können niedrige Schleppgaubenbänder (als sog. „Belüftungs- oder Hopfengauben“) auch mit längerer Breite zugelassen werden. ⁷Satteldachgauben sind nur als Einzelfenstergauben mit einer maximalen Einzelbreite von 1,35 m zulässig. ⁸Bei der Anordnung von zwei oder mehr Gauben darf die Gesamtlänge der Gauben insgesamt nicht mehr als 50% der Trauflänge der jeweiligen Dachseite betragen. ⁹Die Breite des Zwerchhauses darf nicht mehr als 40 % der Trauflänge des Gebäudes bzw. des Fassadenabschnitts betragen. ¹⁰Der First des Zwerchhauses muss deutlich unter dem Hauptfirst liegen.

(5) ¹Fensteröffnungen in Dachgauben sind als stehende Formate auszuführen. ²Die Größe des Einzelfensters muss maximal 80 % als die Fensterfläche des größten stehenden Fensters (ausgenommen Schaufenster und Fenstertüren) in der Fassade sein. ³Abweichungen gem. § 9 dieser Satzung sind nur zulässig, soweit die Gauben den 2. Rettungsweg darstellen und sonst die in Art. 45 BayBO definierten Öffnungsmaße nicht erreicht werden können bzw. bei niedrigen Schleppgaubenbändern (sog. „Belüftungs- oder Hopfengauben“). ⁴Geschlossene Wandflächen sind an der Stirnseite der Gauben nicht zulässig.

(6) ¹Die Dachflächen der Dachgauben und Zwerchhäuser sind in gleicher Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken. ²Die Wangen von Gauben und Zwerchhäusern sind in gleicher Art wie die Außenwände des Gebäudes auszuführen. ³Alternativ sind bei Gauben auch Holzverschalungen und Einblechungen in Zink oder Kupfer zulässig.

§ 4 Fassaden

(1) ¹Gebäudefassaden sind in der für Gräfenberg typischen Fassadengrundform der Lochfassade bzw. als Fachwerkfassade mit rechteckigen, stehenden Einzelfenstern zu erstellen bzw. wiederherzustellen. ²Konstruktionselemente und konstruktive Achsen müssen klar über alle Geschosse erkennbar und bis auf den Sockel herabgeführt werden. ³Fassaden nebeneinanderstehender Gebäude dürfen nicht zu einer gestalterischen Einheit zusammengefasst werden.

(2) ¹Bei Hauptgebäuden ist als Material für massive Außenwände Naturstein regionaler Herkunft, verputztes Mauerwerk oder Fachwerk mit Putzausfachungen zulässig. ²Strukturierte Putzarten sind nicht zulässig. ³Bei Nebengebäuden sind zusätzlich holzverkleidete Außenwände mit senkrechter Schalung zulässig. ⁴Fassadenverkleidungen aus keramischem Material, Waschbeton, Kunststoff, Klinker, Metall oder aus poliertem oder geschliffenem Naturstein sind nicht zulässig. ⁵Das gilt auch für die Gestaltung von offenen Hauseingängen, Ladenfenstern, Ladenpassagen und Hofeinfahrten sowie für Laibungen an Türen, Fenstern und Stützen. ⁶Ebenso sind alle Leichtbauüberdachungen und seitlichen Schutzwände an Eingängen, Einfahrten, Balkonen und Terrassen mit Faserzementplatten, Fiberglas, Plexiglas oder ähnlichem Material unzulässig. ⁷Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie sind an der Fassade nicht zulässig.

(3) ¹Vorhandene Gliederungselemente (Lisenen, Gesimse, Faschen, Friese, Fenster- und Türrahmungen etc.) sowie kunst- oder kulturgeschichtlich beachtliche Baudetails (Plastiken, Wappen, Hauszeichen, Inschriften, Ornamente etc.) sind zu erhalten und dürfen nicht überdeckt werden. ²Gleiches gilt für Schmuckfachwerk und historische Fassadenmalereien. ³Sockelausbildungen aus Putz oder massivem Naturstein sowie Sockelverkleidungen aus ortstypischem Naturstein mit rauer Oberfläche (insb. Kalkstein, Muschelkalk, Sandstein und Granit in graugelben Farbtönen) sind zulässig.

(4) ¹Vorhandene, ursprünglich als Sichtfachwerk / Schmuckfachwerk angelegte Holzfachwerke sind zu erhalten. ²Veränderungen an vorhandenen Fachwerken sind erlaubnispflichtig und nur zulässig, soweit sich kein Nachteil für das Gesamterscheinungsbild der Fassade ergibt.

(5) ¹Historische Fassadenmalereien müssen erhalten bleiben. ²Neue Fassadenmalereien und andere künstlerische Fassadengestaltungen sind nur zulässig, wenn sie sich an ortstypischen bestehenden Malereien orientieren. ³Sie bedürfen der Zustimmung im Einzelfall.

(6) ¹Farbanstriche der Putzflächen sind nur in mittleren und gedeckten Tönen zulässig. ²Die Fassadenfarbe mit ihrer Putzstruktur ist vor Ausführung zu bemustern. Die Bemusterungsfläche ist in einer Größe von mind. 0,5 m² auszuführen.

(7) Die Errichtung von Balkonen, Loggien und Veranden an straßenseitigen Hauswänden ist nicht zulässig.

§ 5 Fenster

(1) ¹Größe, Anzahl und Anordnung der Fensteröffnungen sind auf die Fassade abzustimmen. ²Die Fensteröffnungen müssen ein stehendes Format einhalten. ³Im Einzelfall ist bei breiteren Fensteröffnungen eine Addition von hochrechteckigen Fenstern möglich. ⁴Übereckfenster sowie Fenstertüren zu öffentlichen Straßenflächen sind nicht zulässig. ⁵Schauenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. ⁶Sie müssen in Anzahl und Anordnung auf die Fassade und die restlichen Öffnungen abgestimmt sein. ⁷Die Summe der Schauensteröffnungen darf zwei Drittel der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten. ⁸Die Einzelöffnungen sind als stehendes Format auszubilden und durch mindestens 0,40 m breite Mauerpfeiler voneinander zu trennen. ⁹Vorhandene historische Fensterformen wie Stich- und Korbbögen sind beizubehalten.

(2) ¹Ab einer Öffnungsbreite von 90 cm müssen die Fenster zweiflügelig bzw. als Galgen- oder Kreuzstockfenster ausgebildet werden. ²Schauenster sind durch Sprossen zu gliedern. ³Sprossen sind als konstruktive, glasteilende Sprossen auszuführen. ⁴Zwischen den Scheiben liegende oder innen liegende Sprossen sind nicht zulässig.

(3) ¹Als Fenstermaterial ist Holz oder Kunststoff zulässig. ²Bei Schauestern ist zusätzlich Metall mit matt lackierter Oberfläche zulässig. ³Bei sonstigen Fenstern ist Metall nur im Ausnahmefall zulässig, wenn die Konstruktion sich an ortsbildtypischen historischen Konstruktionen orientiert und zum Charakter des Gebäudes passt. ⁴Glänzende Metalloberflächen sind nicht zulässig. ⁵Bunt-, Spiegel- und Strukturglas, sowie Glasbausteine und ähnliche Baustoffe sind unzulässig.

(4) ¹Vorhandene profilierte Fensterumrahmungen sind zu erhalten. ²Als neue Fensterumrahmungen sind glattgeputzte oder profilierte Fensterfaschen, ortsübliche Natursteinumrahmungen oder bei Fachwerkkonstruktionen Holzumfassungen möglich.

(5) ¹Vorhandene Fensterläden dürfen nicht ersatzlos beseitigt oder gegen Rollläden ausgetauscht werden. ²Außenseitig an der Fassade oder am Fenster angeordnete Jalousien- und Rollladenkästen sind unzulässig. ³Markisen sind nur im Erdgeschoss bei Schauestern zulässig. ⁴Sie müssen die Breitenmaße der Schauenster aufnehmen und dürfen gliedernde Fassadenteile nicht überdecken oder überschneiden. ⁵Über mehrere Fensterachsen durchgehende Markisen sind nicht zulässig. ⁶Die Markisen sind farblich auf die Fassade abzustimmen. ⁷Grelle und glänzende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. ⁸Kragplatten und massive Vordächer über Schauestern sind unzulässig. ⁹Vordächer sind als transparente und leichte Konstruktionen nur im Ausnahmefall zulässig, wenn sie auf die Fassade abgestimmt sind und das Erscheinungsbild nicht negativ beeinträchtigen.

§ 6 Türen, Tore und Hauseingänge

(1) Handwerklich wertvolle oder ortsbildtypische historische Haustüren und -tore sind zu erhalten.

(2) ¹Neue Türen und Tore, die vom öffentlichen Raum sichtbar sind, sind in geschlossener Konstruktion auszuführen. ²Bei Türen sind feststehende Oberlichter sowie Glasausschnitte bis zu einer Fläche von 1/3 der Türöffnung zulässig. ³Bei Ladeneingängen sind auch größere Glasflächenanteile möglich, wenn diese durch glasteilende Sprossen oder Rahmen gegliedert sind.

(3) ¹Türen und Tore, die vom angrenzenden öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind, müssen in Holz hergestellt werden. ²Eine Ausführung in Kunststoff ist möglich, wenn sich die Konstruktion in Proportion, Einteilung und Profilierung an ortsbildtypischen historischen Konstruktionen orientiert. ³Metalltüren sind bei Ladeneingängen zulässig. ⁴Bei sonstigen Türen ist Metall nur im Ausnahmefall möglich. ⁵Glänzende metallische Oberflächen sind unzulässig. ⁶Bunt-, Spiegel- und Strukturglas sowie ähnliche Baustoffe sind unzulässig.

(4) ¹Vorhandene profilierte Türumrahmungen sind zu erhalten. ²Als neue Türumrahmungen sind glattgeputzte oder profilierte Faschen, ortsübliche Natursteinumrahmungen oder bei Fachwerkkonstruktionen Holzumfassungen möglich.

(5) ¹Vordächer über Hauseingängen, die vom angrenzenden öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind, sind unzulässig. ²Sie sind als transparente und leichte Konstruktionen nur im Ausnahmefall zulässig, wenn sie auf die Fassade abgestimmt sind und das Erscheinungsbild nicht negativ beeinträchtigen.

(6) Der Umbau von bestehenden außenliegenden Treppenanlagen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, zu Treppenanlagen, die in das Gebäude eingezogen sind, ist unzulässig.

§ 7 Werbeanlagen

(1) ¹Für jeden Betrieb ist nur eine Werbeanlage je Fassadenseite zulässig. ²Eine zweite Werbeanlage ist nur dann zulässig, wenn es sich dabei um einen handwerklich gearbeiteten Ausleger in Anlehnung an ortstypische historische Ausführungsarten handelt.

(2) ¹Werbeanlagen für Betriebe sind nur zulässig an Fassaden im Bereich des Erdgeschosses. ²Bei mehrgeschossigen Gebäuden bis einschließlich des Brüstungsbereiches des 1. Obergeschosses.

(3) ¹Werbeanlagen für einen Betrieb sind möglich in Form von auf die Wand aufgemalten Beschriftungen, aufgesetzten Beschriftungen aus Einzelbuchstaben aus den Werkstoffen Metall, Stuck, Keramik und auf Schilder aufgemalte Schriften. ²Unzulässig sind beleuchtete Kunststofftransparente mit Aufdruck, Leuchtreklame, Kletterschriften (senkrechte Anordnung der Buchstaben) und Nasenschilder (senkrecht oder diagonal zur Gebäudewand angebrachte Schilder).

(4) ¹Schaukästen und Automaten dürfen Gliederungselemente der Fassade und schützenswerte Baudetails nicht verdecken. ²Die statische Funktion von Mauern und Pfeilern des Gebäudes muss optisch klar erkennbar bleiben.

(5) Produktwerbung ist im Bereich der Fassade nur in und an den Schaufenstern sowie in Schaukästen und an Automaten zulässig.

§ 8 Einfriedungen, Grün- und Freianlagen

(1) Vorhandene Vorgärten, Natursteinmauern, ortsbildtypische historische Treppenanlagen, Geländer und Einfriedungen sind zu erhalten.

(2) ¹Eingangsstufen, Rampen und Freitreppen zum öffentlichen Straßenraum sind in massiver Bauweise herzustellen. ²Als Material ist regionaltypischer Naturstein zu verwenden. ³Ersatzweise ist steinmetzmäßig bearbeiteter Beton zulässig.

(3) ¹Neu zu errichtende Einfriedungen sind als Holz- oder Metallzäune mit oder ohne Sockel zulässig. ²Zäune sind mit senkrechten, unverzierten Holzlatten oder Metallstäben herzustellen. ³Sockel sind aus regionaltypischem Naturstein - ersatzweise aus steinmetzmäßig bearbeitetem Beton - herzustellen. ⁴Die Sockelhöhe darf maximal 0,30 m betragen. ⁵Grelle und bunte Farbanstriche sowie glänzende Metalloberflächen sind nicht zulässig.

(4) ¹Höfe und Gärten sollen vorwiegend gärtnerisch gestaltet werden. ²Versiegelte Flächen sind auf das für die ausgeübte Nutzung notwendige Mindestmaß zu beschränken. ³Stadtbildprägender Baumbestand ist zu erhalten und zu entwickeln. ⁴Bei der Entfernung von Obstbäumen und sonstigen Laubbäumen mit Stammumfang > 60 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) ist eine Ersatzpflanzung auf dem Grundstück oder in der unmittelbaren Nähe vorzunehmen.

§ 9 Abweichungen

(1) Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen zugelassen werden, wenn die Ziele dieser Satzung nicht entgegenstehen oder die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde.

(2) ¹Anträge auf Abweichungen bedürfen der Schriftform und sind zu begründen. ²Sie können mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) kann mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den §§ 3 bis 9 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 11 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am 01.06.2022 in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Satzung vom 26.04.1996 außer Kraft.

Gräfenberg den 16.05.2022
Stadt Gräfenberg

(Siegel)

Ralf Kunzmann,
Erster Bürgermeister

Die Satzung ist Bestandteil des Beschlusses des Stadtrates Gräfenberg vom 12.05.2022.

