

# **Ortsrecht Stadt Gräfenberg**

## **Satzung zur Regelung der baulichen Gestaltung im Altstadtbereich von Gräfenberg**

## **Satzung der Stadt Gräfenberg zur Regelung der baulichen Gestaltung im Altstadtbereich von Gräfenberg**

Die Stadt Gräfenberg erläßt auf der Grundlage des Art. 91 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 02. Juli 1982 (BayRS 2132 - 1 - I) folgende Satzung:

### **§ 1 Allgemeine Anforderungen**

Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind so zu errichten, anzubringen, zu ändern und zu unterhalten, daß sie sich in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild eingliedern. Dabei ist auf Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung besondere Rücksicht zu nehmen.

### **§ 2 Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das im beiliegenden Lageplan bezeichnete Gebiet. Es ist identisch mit dem Gebiet der vorbereitenden Untersuchung nach dem Baugesetzbuch. Der Lageplan im Maßstab 1 : 2.500 ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 3**

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) bleiben durch diese Satzung unberührt.

### **§ 4 Baukörper, Baustoffe**

(1) Die 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.

(2) Soll an die Stelle mehrerer benachbarter Gebäude nach deren Abbruch ein Neubau treten, so ist die Gestaltung der Baukörperfassaden so vorzunehmen, daß keine einheitliche Front entsteht, sondern daß die Baukörper entsprechend der historischen Parzellierung wieder mehrere, voneinander abgesetzte Einzelfassaden erhalten.

(3) Die bisherigen Firstrichtungen und Dachneigungen sind beizubehalten, soweit sie nach dem Jahr 1945 nicht verändert worden sind.

(4) Alle sichtbaren Bauteile von Hauptbaukörpern sind in historisch üblichen Baustoffen herzustellen (z. B. Dachziegel, Stein, Putz, Holz, Glas), soweit in dieser Satzung nichts anderes bestimmt wird.

### **§ 5 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung**

(1) Bei Neubauten und Gebäuden, die nach dem Jahr 1945 errichtet oder geändert worden sind, sind die Dächer je nach historischer Situation als Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung von über 45 Grad - möglichst von 50 Grad - ohne Kniestock zu versehen. Der Dachstuhl ist mit einem Aufschiebling zu versehen.

(2) Zur Dachdeckung dürfen nur naturfarbene Biberschwanzziegel verwendet werden, soweit nicht eine bisher vorhandene, andere passende Dachdeckung durch eine gleichwertige ersetzt wird.

(3) Der Dachüberstand darf am Ortgang 0,2 m, an Traufen 0,3 m nicht überschreiten. Für Um- und Neubauten sind die ortsüblichen, bodenständigen Details, z. B. Gesimsbrett, Kastengesims, Putzgesims, Traufbrett und Zahnleiste, sinngemäß zu übernehmen.

## **§ 6 Dachaufbauten**

(1) Als Dachaufbauten sind nur Gauben mit Schlepp- oder Satteldach und Zwerchhäuser zulässig, die sich nach Lage und Größe in die Dachlandschaft einfügen. Neigung und Material müssen mit dem Hauptdach übereinstimmen. Die Gaubenformen auf einem Dach müssen einheitlich sein. Bei der Anordnung der Gauben ist als ausreichender Abstand zum Ortgang von mindestens 2 m, zur Traufe von mindestens 1 m, First von mindestens 2 m, Walmgraten von mindestens 3 m und untereinander von mindestens 0,75 m einzuhalten.

Einzelne Schleppdachgauben sind bis zu insgesamt einem Drittel der Firstlänge zulässig. Bei der Aufteilung in zwei oder mehrere Gauben dürfen insgesamt nicht mehr als 50 % der Firstlänge erreicht werden.

In der Dachgaube dürfen an ihrer Stirnseite keine Wandflächen gebildet werden.

Die Größe des Fensters bei Satteldachgauben bzw. des Einzelfensters bei einer Schleppgaube darf 75 % der Fensterfläche des größten stehenden Fensters, ausgenommen Schaufenster und Fenstertüren in der Fassade, nicht überschreiten.

(2) Dachflächenfenster und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind nur soweit zulässig, wie sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbar sind. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

## **§ 7 Außenwände**

(1) Alle massiven Außenwände einschließlich der Giebelflächen sind nach Material, Struktur und Farbe als Einheit zu behandeln.

(2) Massive Wände sind zu verputzen. Strukturputze sind unzulässig.

(3) Sockel sind bis zu einer Höhe von 0,5 m über Gelände zulässig. Als Material sind Kalkstein, Putz und Sichtbeton zu verwenden. Der Farbanstrich vom Sockel gegenüber der Fassade darf nur leicht abgesetzt werden.

(4) Farbanstriche der Putzflächen sind nur in mittleren und gedeckten Tönen zulässig. Vor Beginn der Putz- und Anstricharbeiten sind Putz- und Anstrichmuster in einer Größe von ca. einem Drittel m<sup>2</sup> anzulegen und vom Landratsamt zu genehmigen.

Die Farbgebung hat auf die umliegende Bebauung Rücksicht zu nehmen.

## **§ 8 Fassadenmalereien**

(1) Vorhandene Fassadenmalereien dürfen ohne Genehmigung nicht verändert oder beseitigt werden. Treten bei Erneuerungsarbeiten alte Fassadenmalereien zu Tage, so sind diese sofort vor Beschädigung zu schützen und die Arbeiten an dieser Stelle zu unterbrechen. Das Landratsamt ist umgehend zu verständigen. Die Freilegung darf nur im Einvernehmen mit dem Landratsamt geschehen.

(2) Neue Fassadenmalereien und andere künstlerische Fassadengestaltungen sind vor ihrer Ausführung über die Stadt Gräfenberg dem Landratsamt im Entwurf zur Genehmigung vorzulegen. Sie dürfen das historische Stadtbild nicht beeinträchtigen.

## **§ 9 Fachwerke**

(1) Vorhandene, ursprünglich auf Sichtbarkeit angelegte Holzfachwerke sind im gesamten Bereich dieser Satzung zu erhalten.

(2) Bei altem, nachträglich verputztem Fachwerk ist vor Beginn der Instandsetzungsarbeiten vom Landratsamt zu entscheiden, ob eine Freilegung und Instandsetzung geboten erscheint.

(3) Veränderungen an vorhandenen Fachwerken bedürfen der Genehmigung durch das Landratsamt. Sie sind nur zulässig, wenn sich kein Nachteil für die Gesamtgliederung ergibt.

## **§ 10 Fenster und Fensterläden**

(1) Größe und Anordnung der Fenster- und Türöffnungen sind auf die Fassade abzustimmen. Die Fenster sollen ortsübliches, stehendes Format mit einem Seitenverhältnis 4 : 5 erhalten. Vorhandene historische Fensterformen wie Stich- und Korbbögen, sind beizubehalten. Übereckfenster sind nicht zulässig.

Die Fenster sind als Holzfenster in hellgrauer oder gebrochen weißer, deckender Farbe auszuführen.

Kunststofffenster, die in ihren Profilen dem historischen Vorbild entsprechen, können im Wege der Ausnahme nach § 18 Absatz 1 zugelassen werden.

Metallische Oberflächen und zwischen den Glasscheiben liegende Scheinsprossen sind unzulässig. Die Fenster müssen ab einer Breite von 0,75 m zweiflügelig sein.

(2) Vorhandene Fensterläden dürfen nicht beseitigt oder gegen Rolläden ausgetauscht werden. Hölzerne Fensterläden sind deckend in mattem Ton zu streichen und farblich auf die Fassade abzustimmen. Der Farbton ist bei der Abnahme der Fassadenfarbe festzulegen.

(3) Es sind glattgeputzte, 12 - 18 cm breite Fensterumrahmungen oder entsprechende ortsübliche Natursteinumrahmungen zu verwenden, die durch weißen oder helleren Anstrich vom Fassadenfarbton abzusetzen sind.

(4) Glasbausteine und ähnliche Baustoffe sind unzulässig. Sie sind nur zulässig, wenn sie von öffentlich zugänglichen Stellen nicht eingesehen werden können und die einzelnen Öffnungen nicht größer als 1 m<sup>2</sup> sind.

## **§ 11 Hauseingänge**

(1) Straßenseitige Haustüren und -tore sowie Garagentore sind aus Holz herzustellen. Metallische Oberflächen sind unzulässig.

(2) Es können geputzte Türumrahmungen gemäß § 10 Abs. 4 oder handwerklich bearbeitete Umrahmungen aus ortsüblichem Naturstein angebracht werden.

(3) Vordächer über Hauseingängen sind an öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. An anderen Stellen können sie zugelassen werden, wenn dies ohne nachteilige Beeinflussung der Gebäudeansicht möglich ist; sie sind jedoch genehmigungspflichtig.

## **§ 12 Schaufenster und Ladeneingänge**

(1) Schaufenster sind nach Größe und Anordnung auf die Gesamtfront des Gebäudes und die Gestaltung der Fassaden abzustimmen. Sie sind nur im Erdgeschoß zulässig.

(2) Die Summe der Öffnungen darf zwei Drittel der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten. Die Einzelöffnungen sind durch ca. 0,4 m breite Mauerpfeiler voneinander zu

trennen. Der Gesamteindruck als Lochfassade muß erhalten bleiben. Übereckschaufenster an Gebäudeecken sind unzulässig.

(3) Schaufensterkonstruktionen sind in Holz herzustellen, in heller Farbe zu streichen und parallel zum Mauerwerk auszuführen. Metallkonstruktionen, die farblich auf die Fassade und den Fensterrahmen im Obergeschoss abgestimmt sind, können im Wege der Ausnahme nach § 18 Absatz 1 zugelassen werden.

(4) Kragplatten oder andere Vordächer sind über Schaufenstern und Ladeneingängen unzulässig.

(5) Das Anbringen von Schaukästen und Automaten ist genehmigungspflichtig. Sie dürfen nicht an exponierter Stelle im Stadtbild angebracht werden.

### **§ 13**

#### **Markisen, Rolläden und Jalousetten**

(1) Markisen über Schaufenstern und Ladeneingängen sind auf die Einzelöffnung zu beziehen. Sie dürfen in geschlossenem Zustand die Außenputzflucht nicht mehr als notwendig überragen. Die zulässige Mindesthöhe in geöffnetem Zustand über dem Gehsteig beträgt 2,2 m. Vom Fahrbahnrand ist ein waagrechter Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Das Anbringen von Markisen darf die Gebäudeansicht sowie das Straßenbild nicht nachteilig beeinträchtigen. Sie sind farblich auf die Fassade abzustimmen und sollen sich dieser unterordnen.

(2) Für Markisen im privaten Nutzungsbereich gilt Satz 1 sinngemäß.

(3) Rolläden, Rollgitter und Jalousetten dürfen nur angebracht werden, wenn sie in geschlossenem Zustand nicht aus der Fassade vorspringen. Rolläden sind nur unter Putz zulässig. Aufgesetzte Jalousien sind unzulässig.

### **§ 14**

#### **Werbeanlagen**

(1) Die Werbung für Produkte muß sich gegenüber der eigentlichen einheitlichen Werbeanlage, z. B. für ein Ladengeschäft, deutlich unterordnen.

(2) Werbeanlagen dürfen nur unmittelbar über dem Fensterbereich des Erdgeschosses und auf geschlossenen Wandflächen angebracht werden.

(3) Werbeanlagen dürfen nicht verunstaltend wirken durch:

1. ihre Größe und Farbgebung
2. Häufung gleicher oder miteinander unvereinbarer Anlagen.

(4) Unzulässig sind Kletterschriften (senkrechte Buchstaben), im Straßenraum aufgestellte Werbeträger und -fahnen, Leuchtschriften und Nasenschilder. Ausgenommen sind kunsthistorisch wertvolle, künstlerisch gestaltete und handwerklich gefertigte Ausleger. Hinterleuchtete oder angestrahlte Schriftzüge sind zulässig, sofern sie nicht den Vorgaben nach den Absätzen 1 bis 4 widersprechen.

### **§ 15**

#### **Schützenswerte Baueinheiten**

(1) Vorhandene ortstypische Fassadengliederungen, Fenster- und Türrahmungen und Zwischengesimse sind bei Gebäudeerneuerungen beizubehalten.

(2) Kunst- oder kulturgeschichtlich beachtliche Baudetails, wie Plastiken, Wappen, Hauszeichen, Wandausleger und Inschriften, sind zu erhalten und bei Gebäudeabbrüchen an geeigneter Stelle wieder anzubringen.

(3) Das gleiche gilt für Haustüren und Haustore besonderer handwerklicher Gestaltung und Ausführung.

## **§ 16 Balkone**

(1) Straßenseitige Balkone, Loggien, Terrassen und Erker sind nicht ortsüblich und nicht erlaubt. Untergeordnete Vorbauten, die den Fassadencharakter der Wandfläche nicht ändern, können im Wege der Ausnahme nach § 18 Absatz 1 zugelassen werden.

(2) Auf anderen, vom öffentlichen Verkehr nicht einsehbaren Gebäudeseiten sind Balkone nur mit aufrechtstehenden unverzierten Latten oder Stäben nach Genehmigung zulässig. Für den Anstrich können Farben in unauffälligen Tönen zugelassen werden.

## **§ 17 Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hofeinfahrten**

(1) Einfriedungen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

(2) Vorhandene Vorgärten, Natursteinmauern, alte Geländer und Einzäunungen sind zu erhalten.

(3) Bei neu zu errichtenden Einfriedungen sind Mauern und Zäune aus senkrechten, unverzierten Latten oder Stäben zulässig.

## **§ 18 Ausnahmen und Befreiungen**

(1) Von den Vorschriften dieser Satzung, die als Regel- oder Sollvorschriften aufgestellt sind oder in denen Ausnahmen vorgesehen sind, kann die Bauaufsichtsbehörde Ausnahmen gewähren, wenn die Ziele dieser Satzung nicht entgegenstehen und die für die Ausnahmen festgesetzten Voraussetzungen vorliegen.

(2) Von Vorschriften dieser Satzung kann die Bauaufsichtsbehörde Befreiung gewähren, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde und die Abweichung den Zielen dieser Satzung nicht zuwiderläuft.

## **§ 19 Ordnungswidrigkeiten**

Nach Art. 89 Abs. 1 Nr. 15 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 500.000 € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. gegen die Vorschriften des § 5 Abs. 1, 2 und 3 über die Dachform, die Dachneigung oder Eindeckungsmaterial verstößt;
2. Dachaufbauten errichtet, die gegen § 6 Abs. 1 verstoßen;
3. gegen die Vorschriften des § 6 Abs. 2 über Dachfenster, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren verstößt;
4. gegen die Vorschriften des § 7 Abs. 1 bis 3 über die Gestaltung der Außenwände, insbesondere hinsichtlich des Putzes und der Verkleidung verstößt;
5. gegen die Vorschriften des § 8 Abs. 1 und 2 über die Erhaltung und Gestaltung von Fassadenmalereien verstößt;
6. gegen die Vorschriften des § 9 Abs. 1, 2 und 3 über die Erhaltung von Fachwerk verstößt;
7. gegen die Vorschriften des § 10 Abs. 1 bis 4 über die Gestaltung von Fenstern, Fensteröffnungen und Fensterläden verstößt;
8. gegen die Vorschriften des § 11 Abs. 1 bis 3 über die Gestaltung von Hauseingängen verstößt;
9. gegen die Vorschriften des § 12 Abs. 1 bis 4 über die Gestaltung von Schaufenstern und Ladeneingängen verstößt;

10. entgegen § 12 Abs. 5 Schaukästen und Automaten an exponierter Stelle im Stadtbild anbringt;
11. gegen die Vorschriften des § 13 Abs. 1 bis 3 über die Anbringung und Gestaltung von Markisen, Rolläden und Jalousetten verstößt;
12. gegen die Vorschriften des § 14 Abs. 1 bis 4 über die Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen verstößt;
13. entgegen den Bestimmungen des § 15 Abs. 1 bis 3 schützenswerte Baueinheiten verändert oder zerstört;
14. entgegen den Vorschriften des § 16 Abs. 1 und 2 Balkone, Terrassen, Loggien und Erker errichtet und gestaltet;
15. entgegen den Bestimmungen des § 17 Abs. 1 bis 3 Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hofeinfahrten gestaltet.

## **§ 20 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gräfenberg, den 26.04.1996

Meier, 2. Bürgermeister

### **In dieser Satzung sind folgende Änderungssatzungen enthalten:**

- 1. Änderungssatzung vom 10.03.2000**  
(§§ 4, 5, 7, 10, 11, 12, 14, 16, 17, 19 – gestalterische Änderungen)
- 2. Änderungssatzung vom 19.11.2001**  
(§ 19 – Geldbuße - Währungsumstellung)