GESTALTUNGSSATZUNG STADT EBERMANNSTADT

über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung
baulicher Anlagen und Werbeanlagen

zur Post
welt

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger, liebe Ebermannstädter,

Ebermannstadt kann stolz sein auf die Schönheit seiner von den Seitenarmen der Wiesent eingerahmten Altstadt.

Die typischen Straßen- und Platzräume mit ihren giebelständigen Häuserzeilen entlang der Hauptstraße und des Marktplatzes verkörpern das Charakteristische unserer Heimatstadt und sind Zeugnis der regionalen fränkischen Baukultur.

Wegen dieser städtebaulichen und denkmalpflegerischen Qualitäten ist es der Stadt auch gelungen, in das Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen zu werden.

Die Stadt Ebermannstadt betreibt bereits seit vielen Jahren die Sanierung und Erneuerung der Altstadt Eine Vielzahl von Maßnahmen konnte bereits mit Städtebaufördermitteln des Bundes und des Freistaates Bayern realisiert werden.

Gelungene Stadtsanierung bedeutet dabei nicht nur die Konzentration auf kommunale Baumaßnahmen, sondern immer auch ein Miteinander von öffentlichen und privaten Maßnahmen.

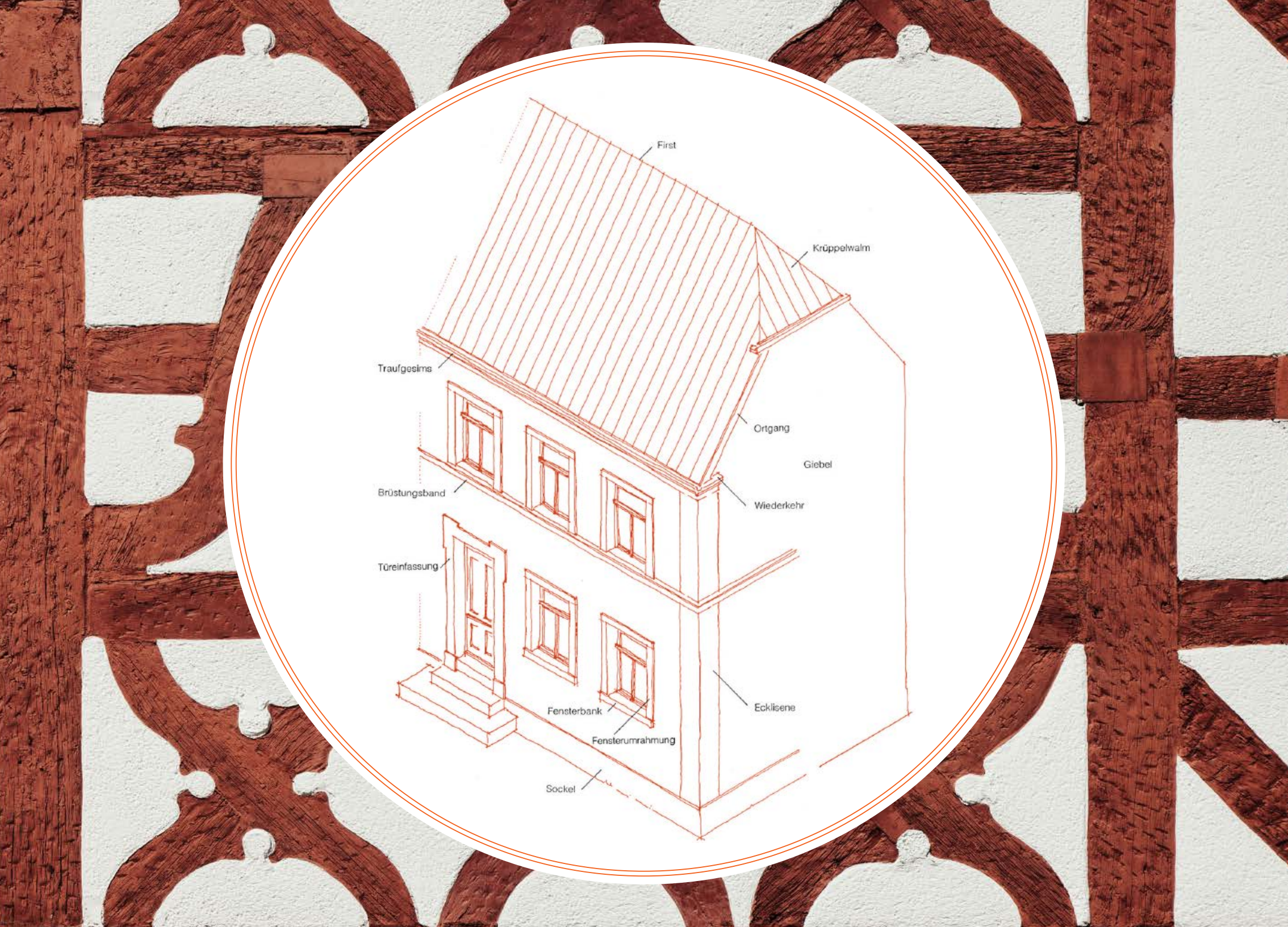
Um Impulse für die Sanierung von privaten Anwesen zu geben, wurde bereits im Jahr 2000 ein Kommunales Förderprogramm aufgelegt, das private Bauherren bei der Sanierung ihrer Gebäude und deren Umfeld unterstützt. Besonderes Ziel ist es dabei, das typische Stadtbild zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Dazu sind bestimmte Grundsätze bei Umbau/Sanierung und Gestaltung der Gebäude zu beachten.

Die Stadt hat daher bereits im Jahr 2000 eine Gestaltungssatzung beschlossen, die den Bauherren Hinweise für die Gestaltung ihrer Anwesen gibt.

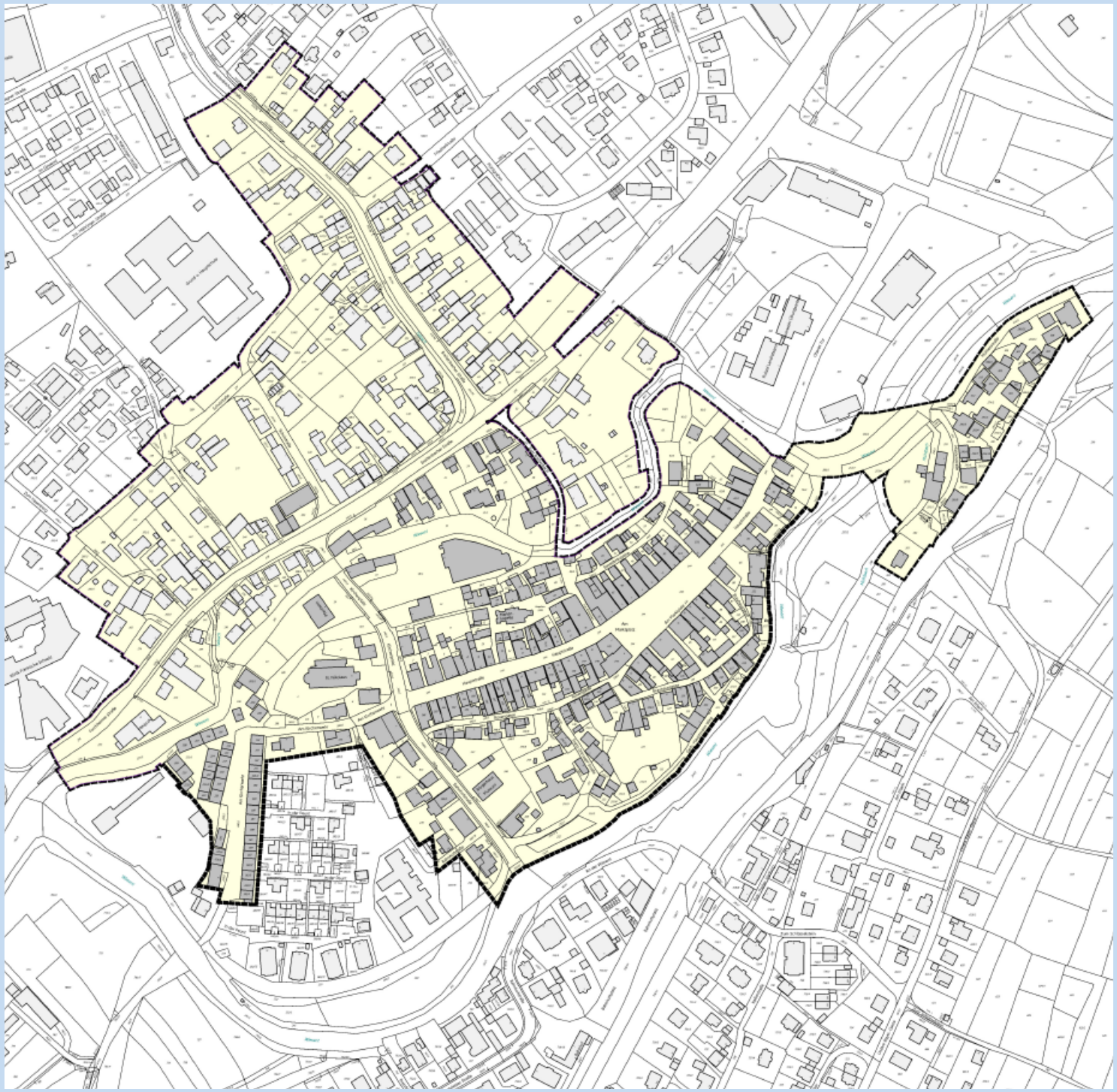
Mit der jetzt vorliegenden, aktualisierten und weiterentwickelten Gestaltungssatzung werden die zu beachtenden Grundsätze und textlichen Festsetzungen durch Skizzen und positive Beispiele aus Ebermannstadt verdeutlicht. Die Gestaltungssatzung will damit zum Nachdenken über die Qualität unseres direkten gebauten Umfeldes anregen.

Damit soll auch erreicht werden, dass möglichst viele Hausbesitzer im Sanierungsgebiet mit der Sanierung und Gestaltung ihrer Anwesen zum weiteren Erfolg unserer Altstadtsanierung und zum Erhalt und zur Verbesserung des Stadtbildes beitragen.


First
Krüppelwalm
Traufgesims
Ortgang
Giebel
Brüstungsband
Wiederkehr
Türeinfassung
Ecklisene
Fensterbank
Fensterumrahmung
Sockel

INHALT

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich ..... S. 7
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich ..... S. 7
§ 3 Genehmigungspflicht ..... S. 8
§ 4 Allgemeine Baugestaltung ..... S. 8
§ 5 Straßenräume ..... S. 9
§ 6 Baukörper, Baustoffe ..... S. 10
§ 7 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung ..... S. 11
§ 8 Dachaufbauten ..... S. 12
§ 9 Außenwände ..... S. 14
§ 10 Fachwerke ..... S. 16
§ 11 Fenster ..... S. 17
§ 12 Türen und Tore ..... S. 18
§ 13 Schaufenster und Ladeneingänge ..... S. 19
§ 14 Markisen, Rollläden, Jalousetten und Fensterläden ..... S. 20
§ 15 Schützenswerte Baueinzelheiten ..... S. 21
§ 16 Werbeanlagen ..... S. 22
§ 17 Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hofeinfahrten ..... S. 24
§ 18 Solaranlagen, Antennen und Freileitungen ..... S. 26
§ 19 Unterhaltspflicht ..... S. 26
§ 20 Abweichungen ..... S. 26
§ 21 Ordnungswidrigkeiten ..... S. 26
§ 22 Inkrafttreten ..... S. 26



§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst den im nebenstehenden Lageplan gekennzeichneten Bereich der Altstadt von Ebermannstadt, des Bereiches Breitenbach und der beiden Scheunenviertel.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

(1) Die 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.

(2) Die Vorschriften dieser Satzung gelten für genehmigungspflichtige, nicht genehmigungspflichtige und verfahrensfreie Maßnahmen nach § 2 (1) dieser Satzung.

(3) Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, wenn in rechtskräftigen Bebauungsplänen abweichende Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen enthalten sind.

(4) Die Vorschriften dieser Satzung gelten nur für bauliche Anlagen, soweit sie vom öffentlichen Raum sichtbar und einsehbar sind.

(5) Befreiungen von den Festsetzungen dieser Satzung sind außerhalb des denkmalgeschützten Ensemblebereichs möglich, soweit dies gestalterisch und städtebaulich vertretbar ist.

§ 3

Genehmigungspflicht

(1) Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung sind die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig.

(2) Die dauernde oder vorübergehende Errichtung, Aufstellung und Anbringung sowie die wesentliche Änderung von Werbeanlagen ist genehmigungspflichtig.
Die Genehmigung für Werbeanlagen und Warenautomaten kann zeitlich begrenzt oder mit dem Vorbehalt des Widerrufs, mit Bedingungen oder Auflagen verbunden werden.

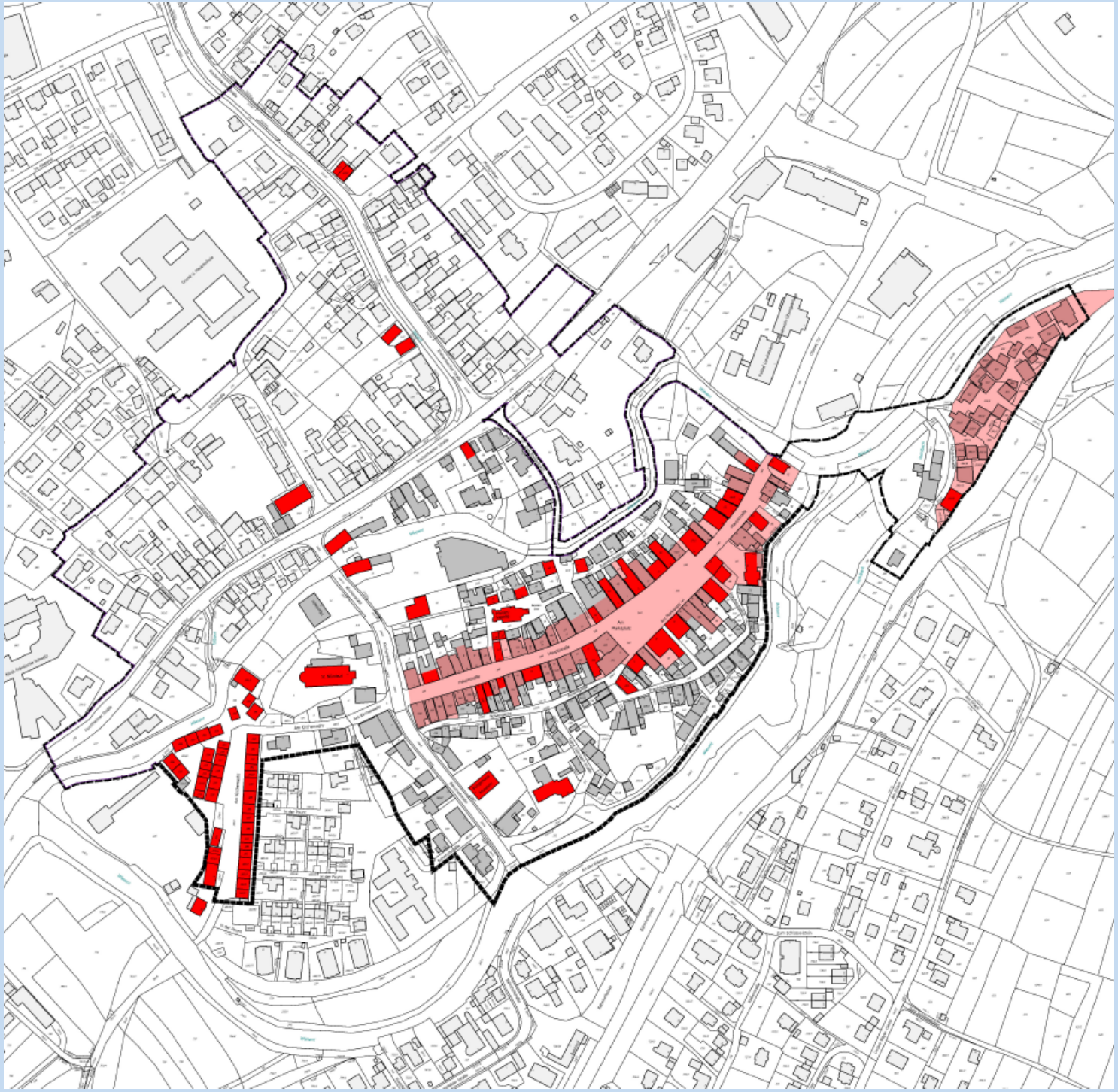
(3) Die denkmalschutzrechtliche Erlaubnispflicht für nicht baugenehmigungspflichtige Vorhaben bleibt davon unberührt.

§ 4

Allgemeine Baugestaltung

(1) Bauliche Anlagen und Werbeanlagen haben dem Art. 8 der Bayerischen Bauordnung zu entsprechen. Sie sind im Übrigen nach Maßgabe der folgenden Vorschriften so zu gestalten, dass sie sich in das historische Stadtbild, das Straßen- und Platzbild und die Dachlandschaft entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen einfügen. Dabei ist auf Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung besondere Rücksicht zu nehmen.

(2) Vorrangig ist der Bestand zu erhalten und zu ergänzen.



§ 5

Straßenräume

(1) Die vorhandenen historisch gewachsenen Straßenräume mit ihren bestehenden Raumkanten sind zu erhalten.
Bei Neubauten ist der Verlauf der bestehenden historischen Baufluchten / Raumkanten und Straßenraumprofile wieder aufzunehmen.

Lageplan mit Darstellung der baulichen Struktur

§ 6

Baukörper, Baustoffe

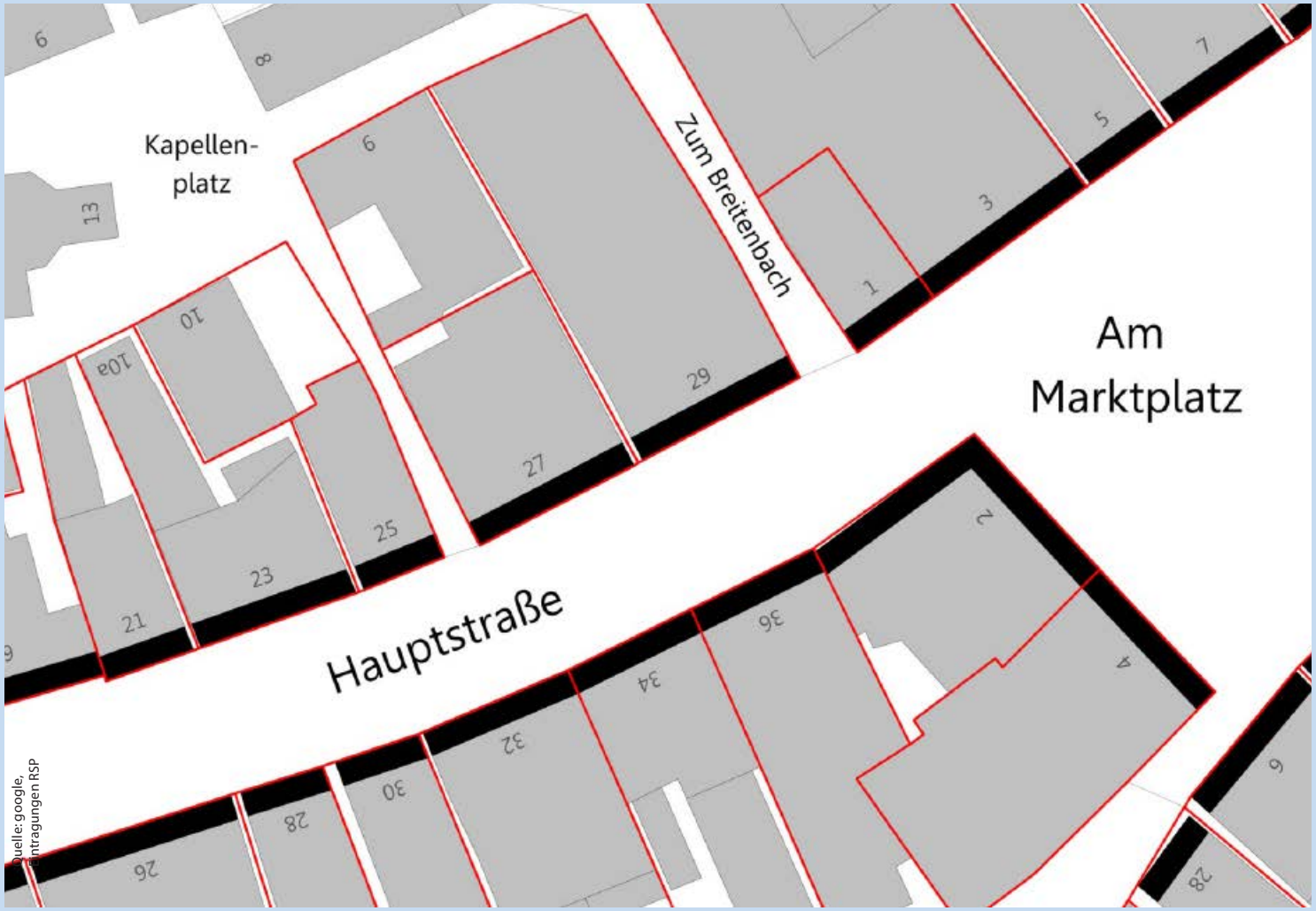
(1) Die historischen Parzellengrenzen sind einzuhalten. Auch Neubauten sind so zu gestalten, dass diese Struktur ablesbar bleibt. Von der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO und der Belichtungsregel nach Art 45 BayBO kann im Einzelfall abgewichen werden.

(2) 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. Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhe sind an der Nachbarbebauung auszurichten; diese Höhen dürfen nicht überschritten werden.

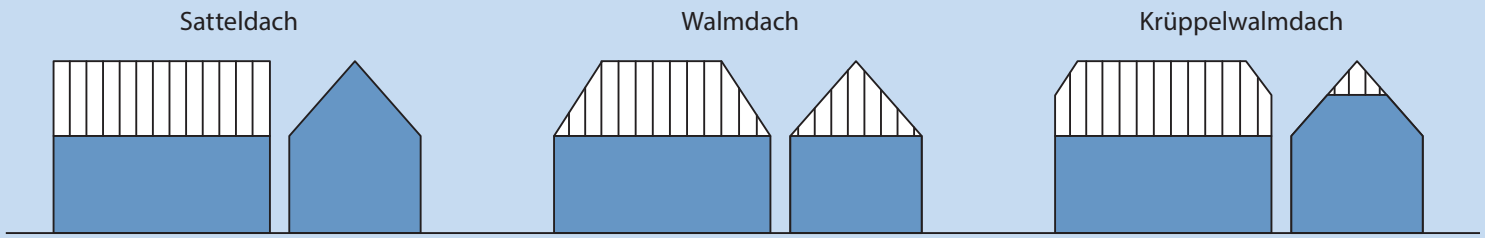
(3) Gebäudestellung, Firstrichtung und Dachneigung sind beizubehalten, soweit sie nach 1945 nicht verändert worden sind. Versätze, Rücksprünge aus der Flucht, Arkaden und jede andere Form räumlich wirksamer Abweichungen von der Bauflucht sind unzulässig.

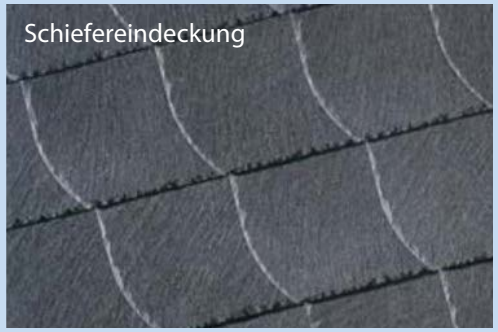
(4) Sichtbare Bauteile sind in ortsüblicher Bauart oder mit solchem Material auszuführen, das dem ortsüblichen in Struktur und Farbe entspricht.

(5) Garagen und Nebengebäude sind neben Massivbauweise auch in Holzbauweise oder mit Holzverkleidung in senkrechter Schalung zulässig. Der harmonische Zusammenhang mit dem Hauptgebäude muss gewahrt bleiben.



Lageplan mit Kennzeichnung der Parzellenstruktur





§ 7

Dachform, Dachneigung, Dachdeckung

(1) Die historisch gewachsene Dachlandschaft, die geprägt ist durch die ortsüblichen Dachformen, ihre maßstäbliche Gliederung, das verwendete Material und dessen Farbigkeit ist zu erhalten.

(2) Als Dachformen sind Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung ab 45 Grad – möglichst von 50 bis 53 Grad – zulässig. Der Dachfuß (Traufe) soll mit einem Aufschiebling versehen werden.

(3) Zur Dachdeckung dürfen nur naturrote, nicht engobierte Tonziegel verwendet werden.
Vor 1945 entstandene Gebäude sind mit Biberschwänzen oder Doppelmuldenfalzziegeln einzudecken.
Bei Häusern mit Schiefereindeckung ist eine Neudeckung mit Naturschiefer oder in Farbe, Format und Verlegeart entsprechendem Kunstschiefermaterial zulässig.

(4) Die ortstypisch knappen Dachüberstände an Traufe und Ortgang sind beizubehalten. Der Dachüberstand darf am Ortgang 0,2 Meter, an Traufen 0,3 Meter nicht überschreiten. Die maximale Kniestockhöhe beträgt 50 Zentimeter.
Der Kniestock wird definiert als Schnittpunkt Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dacheindeckung.

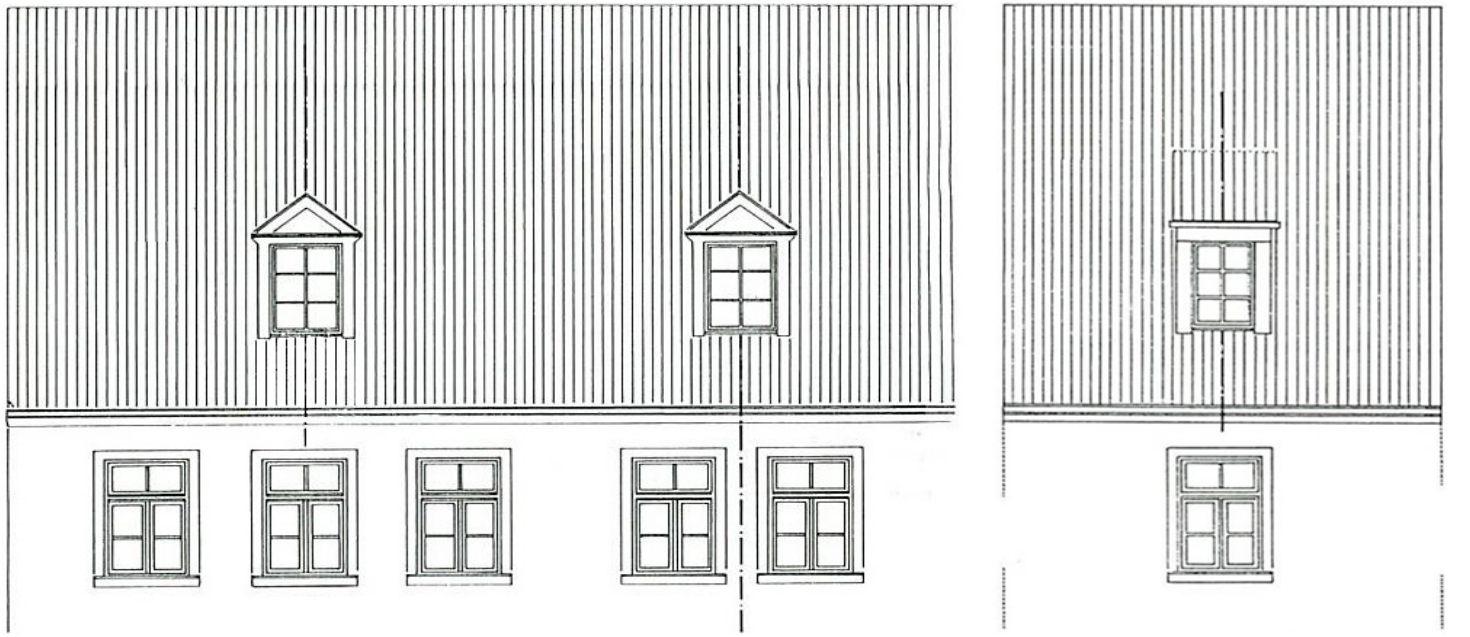
(5) Traditionelle handwerkliche Details wie Gesimsbrett, Kastengesims, Putzgesims, Traufbrett und Zahnleiste, sind zu erhalten und zu ergänzen.

§ 8

Dachaufbauten

(1) Als Dachaufbauten sind Schlepp- oder Satteldachgauben bzw. Zwerchhäuser zulässig. Deren Anordnung ist nur im ersten Dachgeschoss zulässig.
Bei 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 3,00 m und untereinander von mindestens zwei Sparrenfeldern einzuhalten.
Die maximale Einzelbreite beträgt bei Schleppgauben 2,0 m, Satteldachgauben sind nur als Einzelfenstergauben mit einer maximalen Einzelbreite von 1,35 m zulässig.
Bei der Anordnung von zwei oder mehr Gauben darf die Gesamtlänge der Gauben insgesamt nicht mehr als 50% der Trauflänge der jeweiligen Dachseite betragen.
Fensteröffnungen in Dachgauben sind als stehende Formate auszuführen. Die Größe des Einzelfensters muss deutlich kleiner als die Fensterfläche des größten stehenden Fensters (ausgenommen Schaufenster und Fenstertüren) in der Fassade sein. Ausnahmen sind nur zulässig, soweit die Gauben den 2. Rettungsweg darstellen und sonst die in Art. 45 BayBO definierten Öffnungsmaße nicht erreicht werden können.

(2) Zwerchhäuser haben sich in das Erscheinungsbild des Gesamtgebäudes einzufügen.
Die Breite des Zwerchhauses darf nicht mehr als 40 % der Trauflänge des Gebäudes bzw. des Fassadenabschnitts betragen. Der First des Zwerchhauses muss deutlich unter dem Hauptfirst liegen.

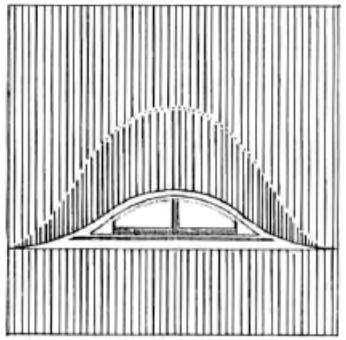


Größe und Anordnung der Gauben

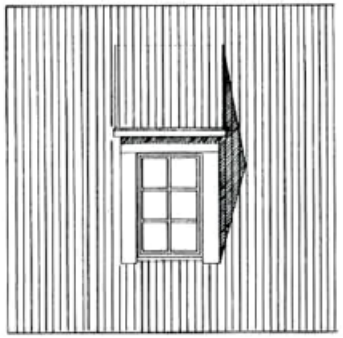
Beispiele Stehgauben

Zwerchgiebel

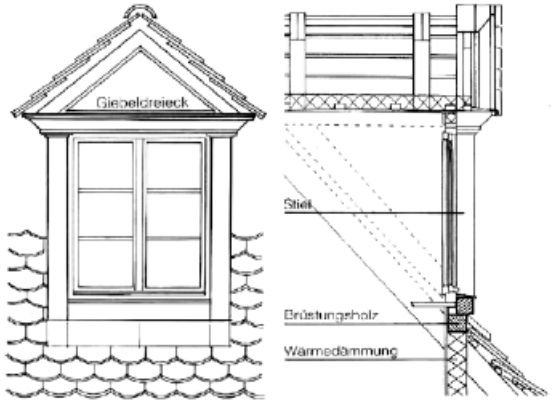
stehende Gaube



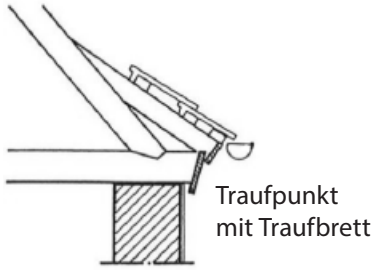
Fledermausgaube



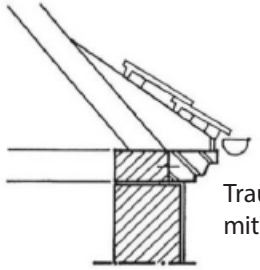
Schleppgaube



Ausbildung des Dachfußes (Traufe)



Traufpunkt
mit Traufbrett



Traufpunkt
mit Traufgesims

Beispiele Schleppgauben

(3) Die untergeordneten Dachflächen sind grundsätzlich in gleicher Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken, soweit die vorhandene Dacheindeckung des Hauptgebäudes den Anforderungen dieser Satzung entspricht. Die Wangen von Gauben sind verputzt oder holzverkleidet auszuführen, Einblechungen in Zink oder Kupfer sind ebenfalls zulässig.

(4) Dacheinschnitte sind unzulässig, soweit sie vom öffentlichen Raum sichtbar und einsehbar sind.
Liegende Dachflächenfenster sind ebenfalls unzulässig, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum sichtbar und einsehbar sind.

§ 9

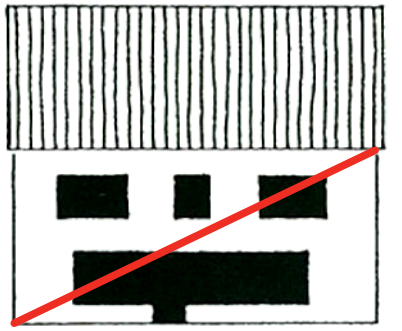
Außenwände

(1) Gebäudefassaden sind in der für Ebermannstadt typischen Fassadengrundform der Lochfassade bzw. als Fachwerkfassade mit rechteckigen, stehenden Einzelfenstern zu erstellen bzw. wiederherzustellen.
Konstruktionselemente und konstruktive Achsen müssen klar über alle Geschosse erkennbar und bis auf den Sockel herabgeführt werden.
Fassaden nebeneinanderstehender Gebäude dürfen nicht zu einer gestalterischen Einheit zusammengefasst werden.
Die Mindestpfeilerbreite im Erdgeschoss muss mindestens 40 cm betragen.

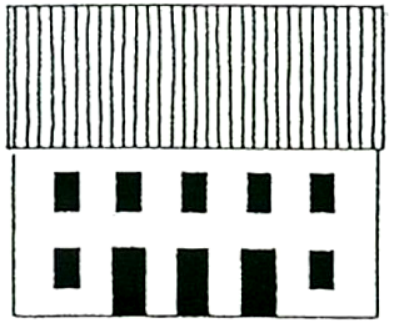
(2) Bei Hauptgebäuden ist als Material für massive Außenwände Sandstein regionaler Herkunft, verputztes Mauerwerk oder Fachwerk mit Mauerwerksausfachungen zulässig. Verputzte Außenwände sind als mineralischer Glattputz mit Farbanstrich, Spritzputz oder Kratzputz auszubilden. Stark strukturierte Putzarten sind nicht zulässig.

(3) Bei Nebengebäuden sind zusätzlich holzverkleidete Außenwände mit senkrechter Schalung zulässig.

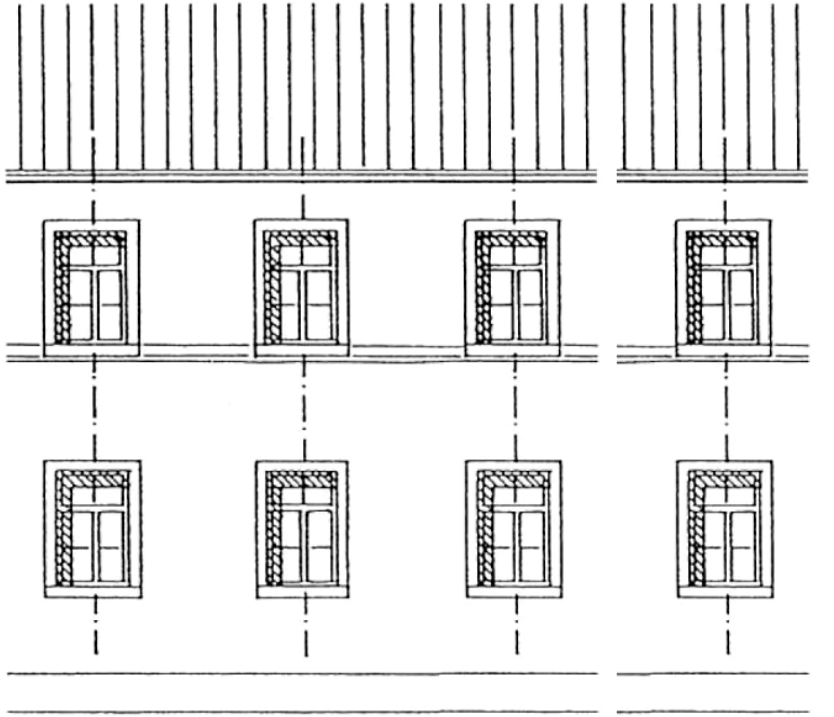
(4) Vorhandene Gliederungselemente (Gesimse, Ornamente, Fenstergewände Faschen, etc.) sind zu erhalten und dürfen nicht überdeckt werden.
Gleiches gilt für Schmuckfachwerk.



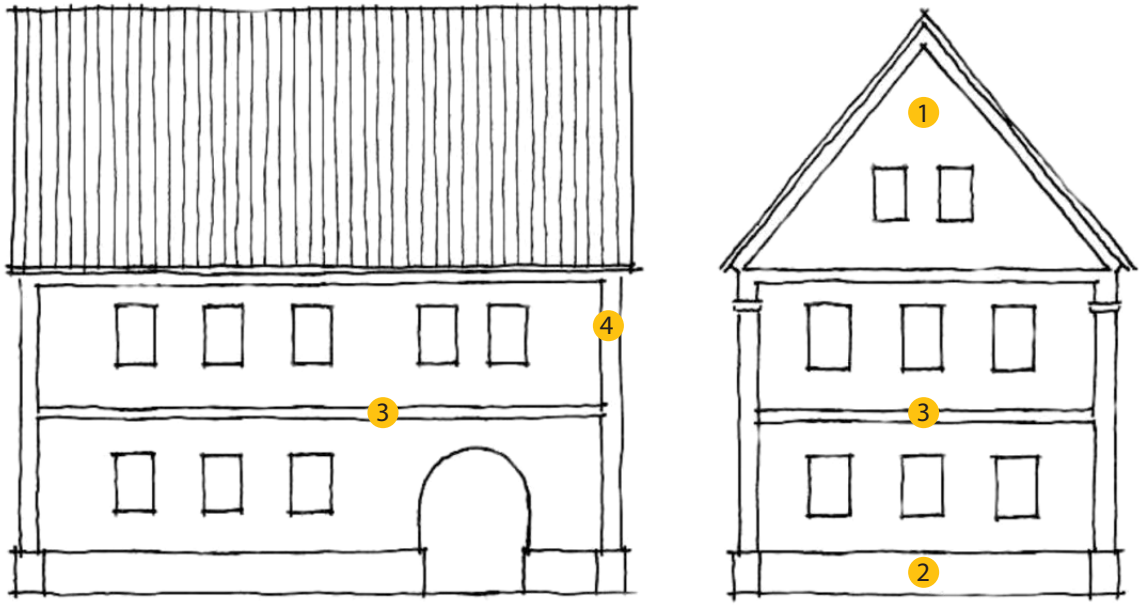
so nicht ...



... sondern so



Klare Fassadengliederung: Fensteröffnungen werden axial angeordnet



1 Giebelfeld

2 Sockelzone

3 Gesims als Geschosstrennung

4 (Eck-)Lisene

Typische Gliederungen der Fassade und harmonische Anordnung der Öffnungen

(5) Fassaden- und Sockelverkleidungen aus keramischem Material, Waschbeton, Kunststoff, Klinker, Metall oder aus poliertem oder geschliffenem Naturstein sind nicht zulässig. Das gilt auch für die Gestaltung von offenen Hauseingängen, Ladenfenstern, Ladenpassagen und Hofeinfahrten sowie für Laibungen an Türen, Fenstern und Stützen.

(6) Ebenso sind alle Leichtbauüberdachungen und seitlichen Schutzwände an Eingängen, Einfahrten, Balkonen und Terrassen mit Faserzementplatten, Fiberglas, Plexiglas oder ähnlichem Material unzulässig. Dieses Material darf auch nicht für Balkon-, Loggien- und Terrassenbrüstungen verwendet werden.

(7) Bestehende Putz oder Natursteinsockel aus ortstypischem Material sind zu erhalten.

Sockel bei Neubauten sind als Putzsockel oder als Sandsteinsockel zulässig. Die maximal zulässige Höhe richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten.

(8) Farbanstriche der Putzflächen sind nur in mittleren und gedeckten Tönen zulässig und mit Mineral- oder Silikatfarben auszuführen. Die Fassadenfarbe ist vor Ausführung zu bemustern.

(9) Die Errichtung von Balkonen und Veranden an straßenseitigen Hauswänden ist nicht zulässig.

(10) Fassadenmalereien und andere künstlerische Fassadengestaltungen bedürfen der Zustimmung im Einzelfall. Sie dürfen das historische Stadtbild nicht beeinträchtigen.

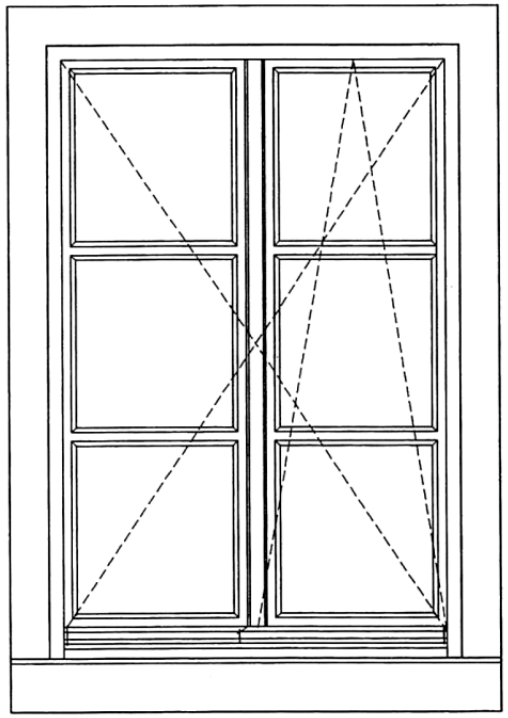
§ 10

Fachwerk

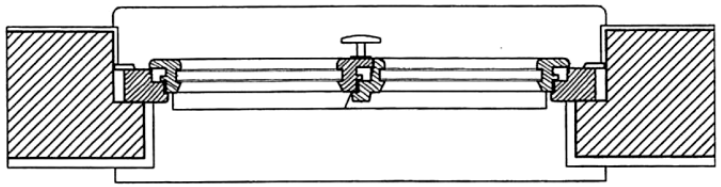
(1) Vorhandene, ursprünglich als Sichtfachwerk / Schmuckfachwerk angelegte Holzfachwerke sind zu erhalten.

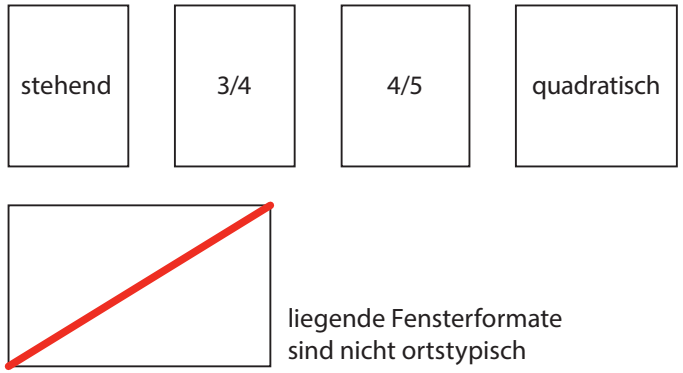
(2) Die Freilegung ehemals auf Sicht konzipierter Fachwerke wird empfohlen.
Das Freilegen von nachträglich verputztem, konstruktivem Fachwerk bedarf der Zustimmung.

(3) Veränderungen an vorhandenen Fachwerken sind erlaubnispflichtig und nur zulässig, soweit sich kein Nachteil für das Gesamterscheinungsbild der Fassade ergibt.

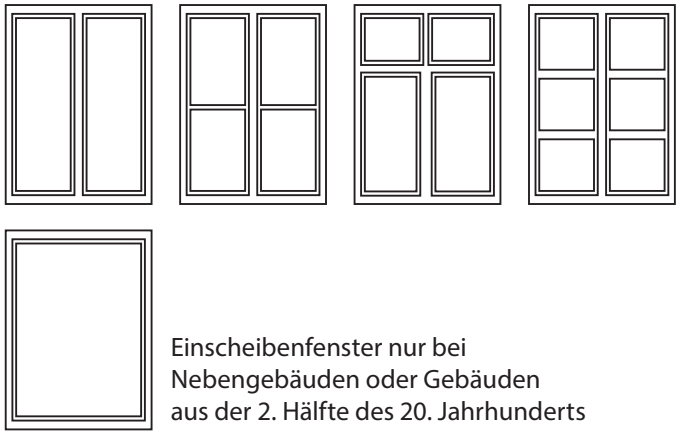


Beispielhaft ist ein neues,
handwerklich gefertigtes Holzfenster





liegende Fensterformate
sind nicht ortstypisch



Einscheibenfenster nur bei
Nebengebäuden oder Gebäuden
aus der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts

§ 11

Fenster

(1) Größe- und Anordnung der Fenster- und Türöffnungen sind auf die Fassade abzustimmen. Die Fensteröffnungen müssen ein stehendes Format mit einem Seitenverhältnis von Breite zur Höhe von 2 : 3 bis 4 : 5 einhalten. Vorhandene historische Fensterformen wie Stich- und Korbbögen sind beizubehalten.
Bei breiteren Fensteröffnungen ist eine Addition von hochrechteckigen Fenstern im Einzelfall möglich.

(2) Übereckfenster sind nicht zulässig.

(3) Fenstertüren zu öffentlichen Straßenflächen sind nicht zulässig.

(4) Die Fenster sind als Holzfenster auszuführen. Die Sprossierung richtet sich nach Größe der Fensteröffnung und nach Baustil und Baualter des Gebäudes. Die Sprossen sind als konstruktive, glasteilende Sprossen auszuführen, innenliegende Sprossen sind nicht zulässig. Die Kämpfer- und Stulpprofile sind leicht zu profilieren. Die Fenster sind in gebrochen weißer oder hellgrauer Farbe deckend zu streichen.

(5) Als Fensterumrahmungen sind glattgeputzte Fensterfaschen, ortsübliche Natursteinumrahmungen oder bei Fachwerkkonstruktionen Holzumfassungen möglich.

(6) Bunt-, Spiegel- und Strukturglas, sowie Glasbausteine sind unzulässig.

§ 12

Türen und Tore

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

(2) Türen und Tore, die vom öffentlichen Raum sichtbar sind, sind in geschlossener Holzkonstruktion auszuführen. Glasausschnitte bis zu einer Fläche von 1/3 der Türfläche sind zulässig. Ausnahmen bei Ladeneingängen können zugelassen werden.

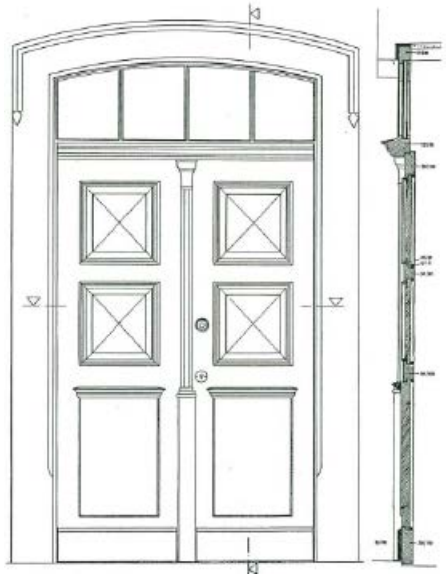
(3) Für Türeinbauten und -umrahmungen gilt § 11 sinngemäß.

(4) Vordächer über Hauseingängen, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind, sind unzulässig.

(5) Garagentore sind als Holztor oder mit außenseitiger Holzverkleidung auszuführen.

(6) Der nachträgliche Einbau von Garagentoren in Hauptgebäude, die an die öffentlichen Straßen- oder Platzraum angrenzen, ist nicht zulässig.

(7) Die zwischen den Wohngebäuden vorhandenen Reihen (Bauwich) sind durch sog. Reihenbretter oder Reihentore in Holzausführung mit senkrechter Lattung zu verschließen.



§ 13

Schaufenster und Ladeneingänge

(1) Schaufenster und Ladeneingänge sind nach Größe und Anordnung auf die Gesamtfront des Gebäudes und die Gestaltung der Fassaden abzustimmen. Sie sind nur im Erdgeschoss zulässig. Im Übrigen gilt § 10 sinngemäß.

(2) Die Summe der Schaufensteröffnungen darf zwei Drittel der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten. Die Einzelöffnungen sind durch mindestens 0,40 m breite Mauerpfeiler voneinander zu trennen.

(3) Übereckschaufenster an Gebäudeecken sind unzulässig.

(4) Schaufensterkonstruktionen und Ladeneingänge sind in Holz auszuführen. Andere Baustoffe sind zulässig, wenn sie sich gestalterisch in die Fassade einfügen.

§ 14

Markisen, Rollläden, Jalousetten und Fensterläden

(1) Markisen sind nur als bewegliche Sonnen- und Lichtschutzelemente zulässig. Sie dürfen nur im Erdgeschossbereich, nur unmittelbar über den Schaufenstern angeordnet werden.

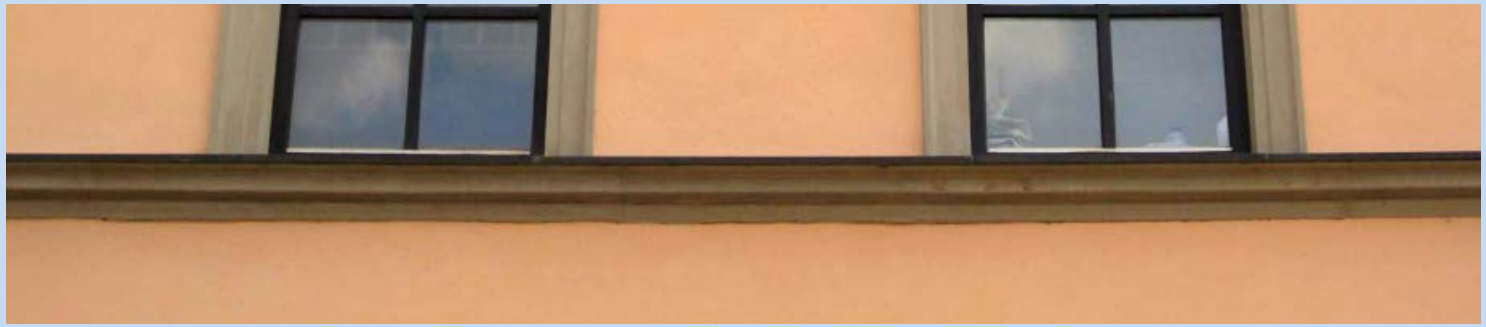
(2) Markisen müssen die Breitenmaße der Schaufenster aufnehmen und dürfen gliedernde Fassadenteile nicht überdecken oder überschneiden. Durchgehende Markisen sind nicht zulässig. Korbmarkisen sind nicht zulässig.

(3) Die Durchgangshöhe, gemessen an der niedrigsten Stelle der geöffneten Markise beträgt mindestens 2,20 m, der senkrecht zur Randsteinaußenkante gemessene Abstand hat mindestens 0,5 m zu betragen. Verkehrsrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

(4) Rollläden, Rollgitter und Jalousetten dürfen die Fenster nicht verdecken. Sie dürfen in geschlossenem Zustand nicht aus der Fassade vorspringen.

(5) Vorhandene Fensterläden sind zu erhalten.

(6) Grelle und glänzende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.



§ 15

Schützenswerte Baueinzelheiten

(1) Ortstypische Elemente der Fassadengliederung und der Fenster- und Türgestaltungen sind zu erhalten.

(2) Historische Fassadenmalereien dürfen nicht verändert oder beseitigt werden. Treten bei Erneuerungsarbeiten an Baudenkmälern alte Fassadenmalereien zutage, so sind diese vor Beschädigung zu schützen. Das Landratsamt ist umgehend zu verständigen.

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

(4) Entsprechendes gilt für Haustüren und Haustore von besonderer handwerklicher Gestaltung oder von besonderem kunsthistorischem Wert.

§ 16

Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind in ihrer Gestaltung dem historischen Stadtbild anzupassen. Dies gilt auch für serienmäßig hergestellte Firmenwerbung einschließlich registrierter Firmenzeichen.

(2) Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig. Die Genehmigung kann zeitlich begrenzt oder mit dem Vorbehalt des Widerrufs, mit Bedingungen oder Auflagen verbunden werden.

(3) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Abweichungen können zugelassen werden für Hinweisschilder und Vitrinen.

(4) Werbeanlagen in den historischen Scheunenvierteln sind mit Ausnahme von historischen oder historisierend gefertigten Auslegern unzulässig.

(5) Werbeanlagen sind nur zulässig an Fassaden, bei mehrgeschossigen Gebäuden bis zur Oberkante des Gurtgesimses über dem Erdgeschoss bzw. im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses.

(6) Für jeden Betrieb ist bei geschlossener Bauweise (Gebäudezeile) grundsätzlich nur eine Werbeanlage zulässig, bei offener Bauweise jeweils eine Werbeanlage pro Fassadenseite, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar ist.

(7) Zugelassen sind auf die Wand aufgemalte Beschriftungen, aufgesetzte Beschriftungen aus Einzelbuchstaben aus den Werkstoffen Metall, Stuck, Keramik und auf Schilder aufgemalte Schriften. Beleuchtete Kunststofftransparente mit Aufdruck sind nicht zulässig.

(8) Kletterschriften und Werbeanlagen, die im rechten Winkel zur Gebäudewand angebracht werden (Nasenschilder) sind unzulässig. Abweichend hiervon sind historische oder historisierende handwerklich gefertigte Ausleger zulässig.

(9) Die Größe der Werbeanlagen richtet sich nach Größe und Gestalt der Fassade. Werbeanlagen dürfen, mit Ausnahme der Ausleger, nicht höher als 40 cm sein.

(10) Die unter (1) bis (9) genannten Gestaltungsgrundsätze gelten auch für das Anbringen von Leuchtreklamen. Für Leuchtreklamen ist nur weißes oder hellgelbliches blendfreies, die Verkehrssicherheit nicht gefährdendes Licht zu verwenden. Blink-, Flimmer- und Wechselbeleuchtungen sind unzulässig.
Je Wirtschaftseinheit dürfen nicht mehr als zwei Farben verwendet werden. Leuchtende Einzelbuchstaben dürfen das Licht nur indirekt, d. h. nach rückwärts gegen die Hauswand abgeben.

(11) Schaukästen und Automaten dürfen nicht an exponierter Stelle im Stadtbild angebracht werden. An Gebäudeecken ist ein Abstand von mindestens einem Meter von der Gebäudekante einzuhalten. Die statische Funktion von Mauern und Pfeilern des Gebäudes muss optisch klar erkennbar bleiben.

(12) Werbeanlagen, mit Ausnahme von historischen Werbeanlagen, sind bei Aufgabe des Gewerbebetriebs zu entfernen.

(13) Die Bestimmungen dieses Paragraphen sind nicht anzuwenden auf Werbung im Zusammenhang mit Wahlen und auf den Aushang von Veranstaltungshinweisen.

§ 17

Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hofeinfahrten

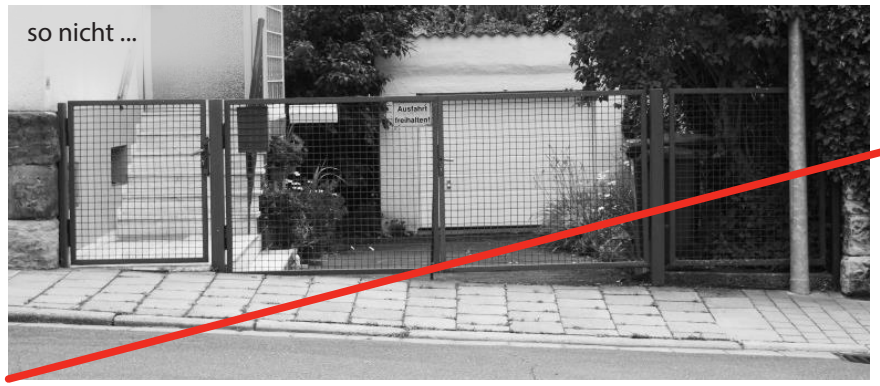
(1) Vorhandene Vorgärten, Natursteinmauern, historische Geländer und Einzäunungen sind zu erhalten.

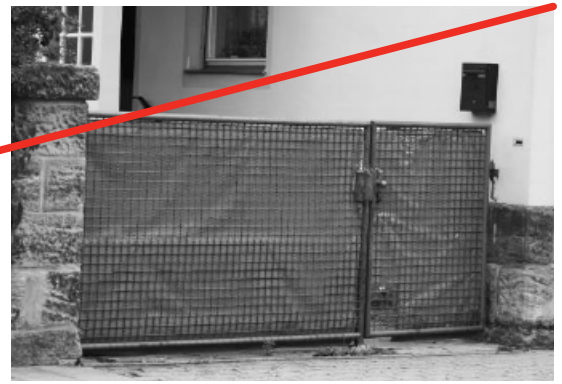
(2) Einfriedungen sind gestalterisch aufeinander abzustimmen und nur dort zulässig, wo es der historische Stadtgrundriss erlaubt. Neu zu errichtende Einfriedungen sind als Holz- oder Metallzäune mit oder ohne Sockel zulässig. Zäune sind mit senkrechten, unverzierten Holzlatten oder Metallstäben herzustellen. Die Sockelhöhe darf maximal 0,30 m betragen. Grelle und bunte Farbanstriche sind nicht gestattet.

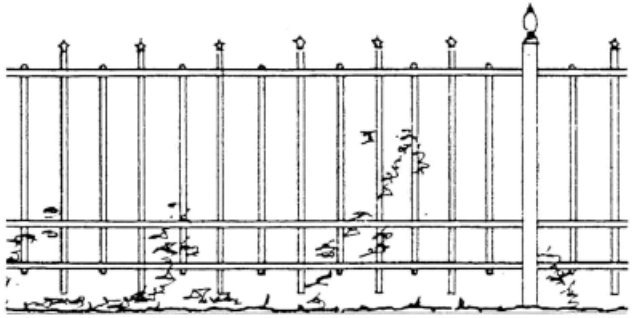
(3) Eingangsstufen und Freitreppen sind in Naturstein (Sandstein) regionaler Herkunft zu fertigen. Steinmetzmäßig bearbeiteter Beton ist ersatzweise zulässig.

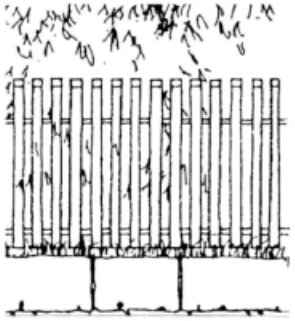
(4) Gärten und Höfe sollen von untergeordneten baulichen Nebenanlagen freigehalten werden. Gartengerätehäuser und Pergolen, die sich in Form, Größe und Gestaltung dem Hauptgebäude anpassen, sind zulässig.

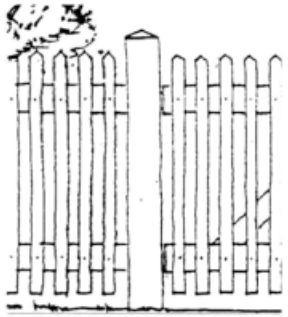
(5) Höfe und Gärten sollen vorwiegend gärtnerisch gestaltet werden. Versiegelte Flächen sind auf das für die ausgeübte Nutzung notwendige Mindestmaß zu beschränken.











(6) Stadtbildprägender Baumbestand ist zu erhalten und zu entwickeln. Bei 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.

(7) Stellplätze und sonstige befestigte Flächen, die vom öffentlichen Raum einsehbar sind, sind mit Naturstein oder natursteinähnlichem Betonpflaster und möglichst weiter Fuge (Rasenfuge) zu pflastern. Das Material ist auf die Oberflächengestaltung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche abzustimmen.

(8) Lagerplätze und Stellplätze für Müllcontainer sind grundsätzlich so anzuordnen, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind. Sollte dies nicht möglich sein, sind sie mit ortstypischen Materialien einzuhausen.

(9) Die von öffentlichen Flächen einsehbare Außenbeleuchtung der Gebäude ist auf die Fassade abzustimmen. Neonröhren und farbige Beleuchtungskörper werden nicht zugelassen.

§ 18

Solaranlagen, Antennen und Freileitungen

(1) Antennen, Satellitenempfangsanlagen, Blitzableiter und Freileitungen dürfen Baukörper und Bauteile von städtebaulicher, künstlerischer, handwerklicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung nicht verdecken oder sonst wie beeinträchtigen.

(2) Fernseh- und Rundfunkantennen sind, soweit es ein normaler Empfang erlaubt, unter Dach einzubauen. Im Übrigen dürfen sie ebenso wie Satellitenempfangsanlagen und Leitungen nur an von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Hausseiten angebracht werden.

(3) Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung dürfen nur Gemeinschaftsantennen angebracht werden. Bestehende Einzelantennen sind bei der Erneuerung durch Gemeinschaftsantennen zu ersetzen.

(4) Solaranlagen und Sonnenkollektoren (Solaranlagen) sind auf Dachflächen, die von Straßen und Platzräumen des Ensemblebereiches aus sichtbar sind, nicht zulässig.

(5) Im Übrigen sind Solaranlagen in und auf Dachflächen zulässig, soweit sie parallel zur Dachfläche angebracht werden. Ein paralleler maximaler Abstand von 15 cm der Solaranlage zur Dachoberfläche ist einzuhalten. Ein Aufständern der Solaranlage ist ebenso wie das Anbringen an Wänden nicht zulässig.

(6) Die Fläche der Solaranlage darf max. bis zu einem Drittel der jeweiligen Dachfläche betragen.

§ 19

Unterhaltspflicht

Bauliche Anlagen und Freianlagen sind so zu unterhalten, dass weder sie selbst noch das Straßenbild oder das Ortsbild verunstaltet werden.

§ 20

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) Anträge auf Abweichungen bedürfen der Schriftform. Sie können mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

§ 21

Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 79, Abs. 1 Satz 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

a) entgegen § 3 Abs. 1 und 2 bauliche Anlagen oder Werbeanlagen behandelt,

b) entgegen §§ 5 Abs. 1 und 6 Abs. 1 es unterlässt, die Parzellenstruktur zu erhalten;

c) Baukörper oder Baumaterialien entgegen § 6 Abs. 2 bis 5 gestaltet und benutzt;

d) Dächer oder Dachaufbauten entgegen §§ 7 und 8 gestaltet;

e) Außenwände oder Fassaden entgegen §§ 9 und 10 gestaltet;

f) Fenster, Türen oder Tore entgegen §§ 11 und 12 gestaltet;

g) Schaufenster und Ladeneingänge entgegen § 13 gestaltet;

h) Markisen, Jalousetten oder Rollläden entgegen § 14 Abs. 1 - 4 und 6 gestaltet oder Fensterläden entgegen § 14 Abs. 5 nicht erhält;

i) Schützenswerte Baueinzelheiten entgegen § 15 abbricht und beseitigt;

j) Werbeanlagen entgegen den besonderen Anforderungen nach § 16 errichtet;

k) Vorbereiche der Gebäude oder Eingangstreppen entgegen § 17 gestaltet;

l) entgegen § 17 Einfriedungen, Geländer oder Brüstungen ausführt oder historische Eisengitter oder Zäune nicht erhält;

m) unbebaute Flächen bebauter Grundstücke entgegen § 17 Abs. 4, 5, 7 und 8 behandelt oder ortsbildprägende Bäume entgegen § 17 Abs. 6 beseitigt;

n) Solaranlagen, Antennen oder Freileitungen entgegen § 18 anbringt.

§ 22

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung durch die Stadt Ebermannstadt in Kraft.

Aufgestellt: 25.05.1999 db
Überarbeitet 2018 nach Stadtratsbeschluss

A.Hölzlein
Stadt Café

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Gestaltungssatzung der Stadt Ebermannstadt über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen

Kurztitel: Gestaltungssatzung Stadt Ebermannstadt

Gefördert im Städtebauförderungsprogramm mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern

Herausgeber
Stadt Ebermannstadt
vertreten durch
1. Bürgermeisterin Christiane Meyer
Franz-Dörrzapf-Straße 10
91320 Ebermannstadt

Telefon: 09194 506-0
Telefax: 09194 506-50

E-Mail: info@ebermannstadt.de
Internet: www.ebermannstadt.de

Verfasser
RSP Architektur + Stadtplanung GmbH
Rosestraße 24
95448 Bayreuth

Quellen
RSP Architektur + Stadtplanung GmbH, sofern nicht anders bezeichnet

Fotografie
priscilladiazphotography.com

Grafikdesign
Olli Lotz

Druck
Flyeralarm