Satzung zum Erlaß von örtlichen Bauvorschriften

Gestaltungssatzung

Der Gemeinde Grafenrheinfeld

Aufgrund von Art. 91 (1) Nrn. 1,2,3 und 4 und (2) Nrn. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBo vom 04.08.1997 GVBl. S. 434) erläßt die Gemeinde Grafenrheinfeld folgende Satzung:

§ 1 Ziele der Satzung

(1) Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sollen so errichtet, angebracht und erhalten werden, daß sie sich in das Orts-, Straßen und Landschaftsbild einfügen. Dabei ist auf Anlagen geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung besondere Rücksicht zu nehmen.

(2) Unbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind so zu gestalten, daß sie sich in das Orts-, Straßen und Landschaftsbild einfügen.

§ 2 Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich umfaßt den Ortskern von Grafenrheinfeld. Die räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Der Lageplan im M 1:1000 ist Bestandteil der Satzung.

(2) Der sachliche Geltungsbereich umfaßt:

1. die Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung von baulichen Anlagen
2. die Errichtung, Aufstellung und Änderung von Werbeanlagen nach Art. 63 (1) Nr. 11 BayBO
3. die Gestaltung von nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke

(3) Die Bestimmungen des Denkmalschutzes bleiben von dieser Satzung unberührt, dies gilt insbesondere für die Erlaubnispflicht nach Art. 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes. Das Denkmalschutzgesetz und die Satzung können nebeneinander angewendet werden. Bei Unstimmigkeiten ist das Denkmalschutzgesetz vorrangig.

(4) Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, wenn in einem Bebauungsplan Abweichendes bestimmt ist.

Dachlandschaft in Grafenrheinfeld

§3 Städtebauliche Gestaltungsziele

(1) Dachlandschaft

Der charakteristische, reich gegliederte und dennoch einheitliche Gesamteindruck der Dachlandschaft ist in Form, Material und Farbe zu erhalten. Neu- und Umbauten sollten sich in diesen Gesamteindruck einfügen. Die in den einzelnen Straßen vorherrschende Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

(2) Gebäudestellung und -struktur

Zur Sicherung der historischen Parzellenstruktur sind die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück und die Hofabschlüsse zu erhalten und bei Neubauten zu berücksichtigen. Die ursprüngliche Aufteilung von Haupt- und Nebengebäuden, Hof und Grünflächen müssen ablesbar bleiben.
Die vorhandene Stellung der Gebäude zur Straße, sowie die Stellung der Gebäude zueinander mit den vorhandenen Abständen ist grundsätzlich beizubehalten und bei Neubauten wiederaufzunehmen.

(3) Dichte und Höhe der Bebauung

Dichte und Höhe der Bebauung haben sich am Bestand zu orientieren. Zur Erhaltung der Geschlossenheit von Straßen- und Platzräumen ist die vorhandene Dichte der Hauptgebäude zum Straßenraum zu wahren. Zugelassen sind in Hauptgebäuden zwei Geschosse. Zusätzlich kann das Dachgeschoß ein Vollgeschoß im Sinn der BayBO sein und für Wohnzwecke ausgebaut werden. Die Ausbildung eines Kniestockes über 0,50m ist nicht zulässig.

§ 4 Ziele der Gebäudegestaltung

(1) Hofanlagen

Die Hofanlagen mit ihren wesentlichen Elementen sind zu erhalten. Die vorgegebenen Grundformen des Winkel- und Dreiseithofes, die Stellung des Hauptgebäudes und der Hofabschluß zur Straße sind auch bei Neubebauungen beizubehalten.

(2) Bauweise

Ortsbildprägende Gebäude sind grundsätzlich zu erhalten. Bei Umbauten und Renovierungen ist der zeittypische Baustil zu erhalten und wiederherzustellen.

Neu- und Umbauten müssen sich in die vorhandene Bebauung einfügen. Dies gilt insbesondere für die Gliederung des Baovolumens, die Dachform und Dachneigung, die Firstrichtung, sowie für die Trauf- und Firsthöhe des Gebäudes.

(3) Gelände

Das Gelände darf durch die Errichtung von Bauwerken in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden. Nicht erlaubt sind Aufschüttungen z.B. für Terrassen vor zu hochgelegten Erdgeschossen, sowie Abgrabungen z.B. zur Belichtung von Kellerräumen.
Die Rohdeckenkante über dem Kellergeschoß darf höchstens 0,60m über dem natürlichen oder festgelegten Gelände liegen.

Die Fassaden ortsbildprägender Gebäude sind mit ihren Gliederungen durch Fenster- und Türgewände, Laisenen und Gurte aus Naturstein und Putz grundsätzlich zu erhalten.

Außenwände von Neubauten sind in Massivbauweise als ein- oder mehrschaliges, verputztes Mauerwerk oder in Fachwerkbauweise in tragender Holzkonstruktion mit Mauersteinen ausgefacht und verputzt zu erstellen. Die Putzoberfläche ist glatt und unstrukturiert auszuführen.

Nebengebäude und Scheunen können als Holzkonstruktion mit Schalungen aus Holz erstellt werden. Bei Nebengebäuden und Scheunen ist auch Natursteinmauerwerk aus Sand- oder Kalkstein und geputztes Mauerwerk zulässig. Nicht zulässig sind Verkleidungen der Außenwände aus Keramik, Kunststoff und Metall.

Verputztes oder verkleidetes Fachwerk und Natursteinmauerwerk soll nur freigelegt werden, wenn es nach Material und Verarbeitung als Zierfachwerk bzw. Sichtmauerwerk geeignet ist und die Verkleidung nicht historische Gründe hat. Nicht zulässig sind Fachwerkattrappen aus Brettern und sonstigen Materialien.

Bei ortsbildprägenden Gebäuden ist der historisch vorgegebene Sockel zu erhalten und bei Baumaßnahmen wiederherzustellen. Bei Putzfassaden von Neubauten kann der Sockel farblich abgesetzt werden oder mit Naturstein (Kalk- oder Sandstein) oder gestockten Betonplatten verkleidet werden. Er sollte nicht höher als 0,50m sein.

Ortsbildprägendes Gebäude mit Sandsteinfassade

Sandsteinmauerwerk

(5) Wandöffnungen

1. Öffnungen

Wandöffnungen sind so anzuordnen, daß große zusammenhängende Wandflächen erhalten bleiben und der Anteil der Wandflächen einer Fassade gegenüber den Flächen der Öffnungen überwiegt.

Bei ortsbildprägenden Gebäuden sind die Öffnungen einschließlich historisch vorgegebener Umrahmungen zu erhalten. Veränderungen sind zulässig, wenn sie sich an dem Vorbild der überlieferten Fassadengestaltung orientieren.

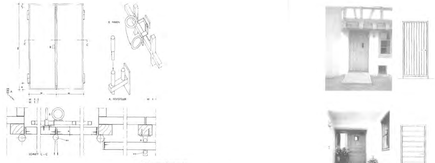
2. Fenster

Fenster müssen eine dem Gebäude und dem Ortsbild in Material, Form, Maßstab und Farbe angemessene Gestaltung haben. Fenster in ortsbildprägenden Gebäuden sollen eine für das Gebäude zeittypische Gestaltung aufweisen.

Fenster - ausgenommen Schaufenster - sind ab einer lichten Öffnungsbreite von 1,30 m mindestens zwei Flügel zu teilen.

Glasbausteine an straßenseitigen Fassaden sind ausgeschlossen.

Fenster mit berockten Fenstergewände



Moderner Klapptaden

(6) Läden, Markisen, Vordächer

Zum Sonnen- und Wetterschutz an Türen und Fenstern sind Klapp- oder Schiebeläden aus Holz zu verwenden. Vorhandene Klappläden sind zu erhalten.

Rollläden oder Außenjalousien sind zulässig, wenn sie im hochgezogenem Zustand nicht über die Außenwand vorstehen und einschließlich der Halterungskästen weder sichtbar sind, noch den Rahmen oder die Glasfläche des Fensters verdecken.

Über Schaufenstern sind nur einfach gestaltete Wetter- und Sonnenschutzdächer aus Metall oder Rollmarkisen aus Stoff zulässig. Sie dürfen nur einen untergeordneten Bereich der Fassadenzone erfassen und zu keiner gestalterischen Trennung der Fassade zwischen den Geschossen führen. Die Halterungskästen der Markisen dürfen nicht über die Fassadenfront hinausragen.

3. Schaufenster

Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Auf die Fassadengliederung in den Obergeschossen ist Bezug zu nehmen.

4. Türen und Tore

Die Substanz historischer Türen und Tore ist zu erhalten. Türen sind ab einer Öffnungsbreite von 1,30 m in 2 Flügel zu unterteilen.

Garagen- und Scheunentore sind aus Holz herzustellen. Stahlkonstruktionen mit Holzverschalung sind zugelassen.

5. Freitreppen

Treppenstufen von Freitreppen sind entweder aus Sandstein-, Muschelkalk- oder hellgrauen Betonsteinblöcken herzustellen.

(8) Farbgebung

Haupt- und Nebengebäude einer Hofanlage sind farblich voneinander abzusetzen. Putzoberflächen sind in hellen gedeckten Farbtönen mit Mineralfarbe zu streichen.

Bei der Erneuerung von Anstrichen und bei Neubauten sind Farben in den für das Ortsbild charakteristischen Tönen entsprechend dem bei der Gemeinde ausliegenden Farbkatalog zu verwenden. Die Anbringung von Farbmustern kann von der Gemeinde verlangt werden.

Vergleich von zwei Farbfassungen für das Haus T. Marcetic, Hauptstraße 22

Moderner Hohlziegeldach und historische Pfannendeckung

Dachanschluß an Mauerwerk

Biberschwanzziegel

(9) Dächer

1. Dachform

Die Dachform einschließlich Ortgang und Traufausbildung sind bei den ortsbildprägenden Gebäuden in den für das Gebäude typischen Formen und Materialien zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

2. Dachneigung

Bei Neubauten sind die Dächer der Hauptgebäude als steile Satteldächer mit einer Neigung bis 55°(eingeschossig) bzw. 41°-51°(zweigeschossig) auszubilden. Bei Nebengebäuden und Garagen geringer Tiefe (max. 6 m) sind auch flacher geneigte Dächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 15°-25° zulässig.

3. Dachdeckung

Für die Dachdeckung von Dachflächen sind naturrote Ziegel oder ziegelrote Betondachsteine zu verwenden. Bei Dächern von Anbauten und Gauben sind auch Blecheindeckungen möglich. Dies gilt auch für die o.g. flacher geneigten Dächer und Pultdächer bei Nebengebäuden und Garagen geringer Tiefe (max. 6 m).

4. Dachüberstände

An ortsbildprägenden Gebäuden sind Dachüberstände zu erhalten. Bei Neubauten sind die Traufen (0,40 m) und die Ortgänge (0,25 m) knapp zu halten.

(10) Dachaufbauten

1. Gaubenform

Grundsätzlich ist ein zum Ausbau zugelassener Dachraum von den Giebelseiten her zu belichten. Die Herstellung von zusätzlich notwendigen Belichtungsflächen ist in Form von Satteldach- und Schleppgauben sowie liegenden Dachfenstern möglich. Nicht zulässig sind Dacheinschnitte.

2. Material und Farbe

Die Dachaufbauten sind in Material und Farbe mit den sie umgebenden Dachflächen abzustimmen.

3. Anzahl und Abmessung

Die Anzahl der Dachaufbauten sollte möglichst gering gehalten werden. Dachaufbauten und liegende Dachfenster sollten nicht mehr als 1/3 der Trauflänge ausmachen. Das Maß der Einzelgaube sollte 1,50m nicht überschreiten.

4. Liegende Dachfenster

Liegende Dachfenster sind bis zu einer Größe von 1qm zulässig.

5. Zwerchhausgiebel

Ein Zwerchhausgiebel darf je Traufseite nur einmal verwendet werden. Die Breite darf maximal 1/4 der gesamten Trauflänge nicht überschreiten. Der First muß mindestens 1,50m unter dem First des Hauptdaches bleiben.

6. Kamine

Kamine sollen am First oder in Firstnähe das Dach durchstoßen. Sie sind zu verputzen oder mit Blech zu verkleiden.

7. Antennen und Satellitenschüsseln

Die Anbringung von technischen Vorrichtungen, wie Freileitungen, Antennen, Satellitenschüsseln u.ä. ist nur an vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbaren Stellen zulässig. Ausnahmen können erteilt werden, wenn die Anbringung an den zulässigen Stellen nicht möglich ist.

8. Solarzellen und -kollektoren

Solarzellen und -kollektoren sollen nicht ungeordnet über das Dach verstreut, sondern zu großen Gruppen zusammengefaßt werden. Sie sind an der Traufe oder am First anzubringen, um eine möglichst zusammenhängende und konstruktiv ungestörte Dachfläche zu erhalten. Bei ortsbildprägenden Gebäuden ist die Fläche im Verhältnis zur Dachfläche klein (< 9qm) zu halten.

Richtige Anordnung der Solarzellen

(11) Werbeanlagen

Werbeanlagen müssen sich in Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe dem Gebäude anpassen und dürfen das Orts- und Straßenbild nicht verunstalten.

1. Genehmigungspflicht

Werbeanlagen in jeder Art und Größe sind genehmigungspflichtig.

2. Lage und Art

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht sein. Für jedes Geschäft bzw. jeden Betrieb ist auf einer Hausfront nur eine Werbeanlage und ein Ausleger zulässig. An einer Hausfront angebrachte Werbeanlagen verschiedener Geschäfte/Betriebe sind aufeinander abzustimmen. Die Anbringung von Automaten an ortsbildprägenden Gebäuden ist unzulässig. Werbeanlagen sind der Erdgeschoßzone zuzuordnen und dürfen maximal 0,20 m unter die Fensterbrüstungen des 1. Obergeschosses reichen.

3. Werbeschriften

Werbeschriften sind einzelig, möglichst horizontal anzuordnen. Die Einzelbuchstaben dürfen eine Höhe von 0,40 m nicht überschreiten. Die Werbeschriften dürfen nur auf die Fassade aufgemalt werden oder aus einzelnen, vor der Fassade liegenden, nichtbeleuchtenden Schriftzeichen bestehen. Zulässig sind einzellige Beschriftungen im oberen Drittel von Schaufenstern, wenn mit Ausnahme eines Auslegers keine weiteren Werbeanlagen vorgesehen sind. Lichtwerbung ist nur als Schattenbeschriftung (hinterleuchtete Schriftbuchstaben) oder durch sanftes, blendfreies Anstrahlen von Schriften und Auslegern zulässig.

4. Ausleger

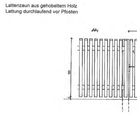
Ausleger sind quer zur Hauswand in schlichter, handwerklicher Ausfertigung mit einer sparsamen Verwendung von Informationen, Schriften und Symbolen zulässig.

Ausleger

Aufgemalte Buchstaben auf Putz

(12) Figuren und Details

Historische Hausfiguren und historische bauliche Details, wie Figurennischen, Inschriften, Verzierungen, Ecksteine und Radabweiser sind an ihrer ursprünglichen Stelle zu erhalten, zu pflegen und sichtbar zu belassen.



Lattenzaun aus gehobelten Holz
Lattung durchlaufend vor Pfosten

§ 5 Außenanlagen und private Freiflächen

(1) Hofabschlüsse, Einfriedungen

Bei ortsbildprägenden Gebäuden sind die Hofbaranlagen zu erhalten.

Einfriedungen von Hofbereichen sind gegen öffentliche Verkehrsflächen als Mauer oder Holzwand mit Tür und Tor in ortstypischer Art und Höhe (1,80-2,00 m) auszuführen. Die Tragkonstruktion kann auch in Stahl erstellt werden.

Einfriedungen von Vorgärten sind nur mit einer Gesamthöhe von 0,90 - 1,50 m zulässig und als Holzzäune mit senkrechter naturbelassener Lattung aus Holz auszuführen. Rückwärtige Bereiche können mit Hecken eingefriedet werden. Zur Einfriedung rückwärtiger Bereiche sind 0,90 m bis 1,50 m hohe, dunkelfarbige Maschendrahtzäune zulässig, wenn diese berankt werden oder in Verbindung mit einer Hecke stehen.

Heimische Pflanzenarten

Erhaltenswerte Natursteinmauer

Typischer Bauerngarten in Grafenrheinfeld

(2) Hofräume, Gärten und private Freiflächen

Die Bepflanzung unbebauter Flächen von bebauten Grundstücken, wie Vorgärten, Hausgärten und Hofräumen soll sich am traditionellen Gartenbau orientieren und aus heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen bestehen.

Bei Baumaßnahmen sind versiegelte Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Als befestigte Oberflächenbeläge sollen Muschelkalk, Sandstein, Granit sowie wassergebundene Decken, Kies und Schotterrasen verwendet werden. Es können Betonsteine und gespltitete oder aufgehaltte Asphaltdecken verwendet werden. Sogenannte Schwarzdecken sind unzulässig.

§ 6 Schlußbestimmungen

(1) Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung kann, soweit es sich um baugenehmigungspflichtige Vorhaben handelt, die Baugenehmigungsbehörde gemäß Art.70 BayBO im Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen gewähren. Für bauliche Maßnahmen oder Anlagen, die keiner Baugenehmigung bedürfen, ist nach dieser Satzung die Zulassung der Abweichung schriftlich zu beantragen.
Der Antrag auf Zulassung der Abweichungen ist zu begründen und bei der Gemeinde Grafenrheinfeld einzureichen.

(2) Bebauungspläne

Wird im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt, so muß er sich an den Zielen dieser Satzung ausrichten.

(3) Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.07.1998 in Kraft.

Grafenrheinfeld, 19 MAI 1998

Glaßner
1. Bürgermeister