beglaubigte Abschrift

Gestaltungssatzung für den Ortskern der Stadt Waldsassen

vom 24.10.2023

Die Stadt Waldsassen erlässt auf Grund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) die folgende Satzung:

Teil 1 Allgemeine Vorschriften

§ 1
GELTUNGSBEREICH

(1) Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst den im beigefügten Lageplan mit Maßstab 1:5.000 gekennzeichneten Innenstadtbereich der Stadt Waldsassen. Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

(2) Der sachliche Geltungsbereich umfasst die Errichtung, Änderung, Instandhaltung sowie die Beseitigung von baulichen Anlagen im Sinne der Bayerischen Bauordnung. Hiervon erfasst sind auch die Errichtung, Aufstellung, Anbringung, wesentliche Änderung und der Betrieb von Werbeanlagen.

(3) Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes werden durch diese Satzung nicht berührt.

(4) Soweit Bebauungspläne im Geltungsbereich dieser Satzung abweichende Festsetzungen treffen, gehen diese Festsetzungen dieser Satzung vor.

§ 2
GENERALKLAUSEL

(1) Bauliche Anlagen im Sinne der Bayerischen Bauordnung sind so zu gestalten, dass sie sich mit Form, Material, Farbe und Baumasse in die historisch geprägte Umgebung einfügen. Auf die gestalterischen Eigenheiten im Ortsbild ist dabei besonders Rücksicht zu nehmen.

(2) Bauliche Besonderheiten, die in der Stadtanlage, der Baustruktur und der Gestaltung der historischen Gebäude durch die besondere Stadtgeschichte in der Vergangenheit entstanden sind, sind als Grundlage der weiteren Stadtentwicklung zu berücksichtigen und zu erhalten. Ortsbildprägende Gebäude (insbesondere Einzeldenkmäler) sind deshalb zu erhalten und zu pflegen.

(3) Vorhandene Gestaltungsmängel im Geltungsbereich, vor allem aus jüngerer Zeit, sind im Zuge vorgesehener baulicher Maßnahmen im Sinne dieser Satzung zu beheben.

§ 3
PARZELLENSTRUKTUR

Um die Ablesbarkeit der Parzellenstruktur zu erhalten, sind Baukörper und Fassaden auch bei Zusammenlegung von Grundstücken so zu gestalten, dass der gliedernde Einzelbaukörper erkennbar bleibt.

§ 4
BAUKÖRPER

(1) Die bestehenden strengen Baufluchten sind beizubehalten, ebenso die geschlossene Bauweise.

(2) Die ortsbildprägende traufständige Gebäudestellung muss beibehalten werden.

(3) Die überlieferte Proportion der Gebäude ist zu erhalten, d.h. der Baukörper ist längsgerichtet mit einer zweigeschossigen Fassade. Die Ausbildung eines Kniestocks ist nicht zulässig.

§ 5
DACHLANDSCHAFT

Der einheitliche Gesamteindruck der Dachlandschaft muss erhalten bleiben. Besonders die einheitliche Firstrichtung der Gebäudezeilen sowie die Ausbildung der Dachränder ohne Dachüberstand darf nicht verändert werden.

Teil 2 Fassade

§ 6
ORDNUNG UND GLIEDERUNG DER FASSADE

(1) Die durch die Topographie bedingten springenden Traufhöhen müssen beibehalten werden.

(2) Das für Waldsassen übliche Gliederungsprinzip der Hauptfassaden mit Gesimse, Bändern oder Lisenen auf Höhe der Geschossdecke sowie einem Traufgesims ist beizubehalten. Die Außenwände dürfen nicht geschossweise unterschiedlich gestaltet werden (z.B. verschaltes Obergeschoss oder gefliestes Erdgeschoss). Sockel dürfen eine Höhe von maximal 50 cm im ebenen Gelände haben. Im bewegten Gelände darf die niedrigste Sockelhöhe maximal 50 cm hoch sein, zum fallenden Geländeverlauf weitet sich der Sockel auf, sodass seine Oberkante horizontal verläuft.

§ 7
FASSADENOBERFLÄCHE

(1) Außenwände sind mit Glattputz zu verputzen, leicht strukturierte Oberflächen nach historischen Vorbildern sind möglich. Rauputz, Zier- und Edelputze sowie reliefhafte Strukturputze sind nicht zugelassen.

(2) Die Farbgebung ist auf das Straßenbild abzustimmen, es sind die in der beigefügten Farbkarte aufgeführten Kalk- und Mineralfarben zu verwenden.

(3) Bei Einzelbaudenkmälern ist die Putzstruktur und die originale Farbigkeit durch entsprechende Baubefunde zu ermitteln.

(4) Ebenso nicht gestattet sind bei Hauptgebäuden Verkleidungen aus Holz, Blech, Keramik und Faserzement. Nebengebäude dürfen eine Holzschalung erhalten. Sockel können in der Regel bis zu einer Höhe von 50 cm verkleidet werden. Dabei ist Granit als Material zu bevorzugen.

(5) Energetische Fassadensanierungen sind mit Hilfe von Dämmputzen oder Innendämmungen auszuführen. Außen an der Fassade angebrachte Dämmsysteme sind nur zulässig, wenn denkmalschutzkonforme Anschlussdetails entwickelt und umgesetzt werden. Diese betreffen Dämmstärke, Laibungstiefen sowie Fensterblechausführungen, Fassadengliederungen, Sockel- und Nachbarfassadenanschlüsse.

§ 8
FASSADENÖFFNUNGEN

(1) Fensteröffnungen müssen deutlich den Charakter einer gegliederten Lochfassade widerspiegeln. Sie müssen untereinander mindestens durch einen Mauerpfeiler in mindestens einer Fensterbreite voneinander getrennt sein. Der Öffnungsflächenanteil muss kleiner 1/4 der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite sein.

(2) Die Fensteröffnungen müssen bei einem Gebäude überwiegend die gleiche Größe aufweisen, und stehendes Format haben. Das Verhältnis von Breite zu Höhe beträgt 2:3 bis 4:5, die maximale Breite 1,10 m.

(3) Fenster sind als Massivholzfenster auszuführen. Kunststoff- und Leichtmetallfenster sind nur zugelassen, wenn sie in Form und Profil den Holzfenstern entsprechen. Die Fenster sind mit mindestens einer senkrechten Teilung auszuführen, ausgenommen davon sind untergeordnete kleinformatige Fenster. Sprossen sind konstruktiv auszuführen. Bei Fenstertypen, die mit schmalen Quersprossen ausgeführt werden sollen, sind konstruktionsbedingt sogenannte "Wiener Sprossen" zulässig. Die Profile sind schlank auszuführen und holzsichtig, weiß oder in einem Farbton entsprechend der beigefügten Farbkarte zu lasieren oder deckend zu streichen.

(4) Die Verglasung ist mit glattem Klarglas oder mundgeblasenem Antikglas auszuführen.

(5) Außen sichtbare Jalousienblenden, aufgesetzte Rollokästen und Rolloleisten sind nicht zulässig.

(6) Türen sind aus Holz mit senkrechter Schalung oder als sogenannte Füllungstüren auszuführen. Sie sind holzsichtig, weiß oder in einem Farbton entsprechend der beigefügten Farbkarte zu lasieren oder deckend zu streichen. Öffnungen in Türen sollen sich auf kleine Guckfenster (max. 1/5 der Flügelfläche) beschränken. Senkrechte Glasbänder sind nicht zulässig.

(7) Tore sind als zweiflügelige Holztore holzsichtig auszubilden. Mit Holzschalung aufgedoppelte Kipp- oder Schwingtore sind zulässig. Ein senkrechter Verlauf der Schalung ist zu bevorzugen.

(8) Die Fenster-, Tür- und sonstigen Fassadenöffnungen können mit 10 bis 12 cm breiten Putzfaschen umrahmt sein, ebenso sind massive Granitgewände möglich.

(9) Schaufensteranlagen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Größe, Achsen und Teilungen müssen der Konstruktionsweise des Gebäudes und der Proportion der Fassade entsprechen. Eine Aneinanderreihung von einzelnen Schaufenstern ist erlaubt.

(10) Abweichend zu § 8 Abs. 6 sind Eingangstüren aus Glas zu öffentlich oder gewerblich genutzten Bereichen erlaubt.

(11) Die Verwendung von Tropenholz ist für alle vorgenannten Anwendungsbereiche ausgeschlossen.

§ 9
SONDERBAUTEILE AN FASSADEN

(1) Als Sonnenschutz bei Schaufenstern sind ausstellbare Senkrechtmarkisen zugelassen. Sie dürfen nicht über die gesamte Hausbreite reichen, sondern müssen auf die Einzelöffnung bezogen sein, die Farbgebung muss an die Gebäudefarbe angepasst sein. Die lichte Durchgangshöhe muss mindestens 2,50 m betragen. Im Übrigen sind Markisen an der Fassade nicht zugelassen.

(2) Als Sonnenschutz im Außenbereich sind einzeln stehende Sonnenschirme ohne Volant und ohne Fremdwerbung zu verwenden. Die lichte Durchgangshöhe muss mindestens 2,10 m betragen. Auf öffentlich zugänglichen Flächen sind zur Befestigung Bodenhülsen zu verwenden.

(3) Ortsfeste, von öffentlich zugänglichen Flächen aus einsehbare Überdachungen im Freibereich sind nicht gestattet.

(4) Von öffentlich zugänglichen Flächen aus einsehbare Treppenanlagen sind in Granit, Beton oder Klinker in massiver Ausführung auszuführen. Bei Granit und Beton ist eine gestockte oder gestrahlte Oberfläche herzustellen.

(5) Geländer sind als einfache handwerklich hergestellte Stahlgeländer auszuführen. Schmiedeeisen kann in zurückhaltender Form verwendet werden. Fertigsysteme sind nicht zulässig.

Teil 3 Dach

§ 10
DACHFORM

(1) Dächer sind grundsätzlich als symmetrische, steile Satteldächer über 46° Neigung auszubilden.

(2) Bestehende ortstypische Dachformen müssen erhalten bzw. wieder hergestellt werden. Auf Nebengebäuden sind auch Pultdächer zugelassen.

(3) Traufe und Ortgang sind massiv und ohne Überstände auszubilden. Die für Waldsassen üblichen Traufgesimse gelten nicht als Überstand.

§ 11
DACHOBERFLÄCHE

(1) Als Dachdeckung sind rote bis rotbraune Biberschwanzziegel oder dunkelgraue bis schwarze Schieferdeckungen mit Rundschnitt zu verwenden. Bei Nebengebäuden sind auch Falzziegel und handwerklich hergestellte Stehfalzverblechung möglich. Engobierte und glasierte Ziegel sind nicht zugelassen.

(2) Die Giebelüberstände bei versetzten Gebäuden können verputzt oder verblecht werden.

§ 12
DACHÖFFNUNGEN

(1) Dachgauben sind als Einzelgauben zulässig, Gaubenbänder sind unzulässig. Die Gesamtbreite aller Einzelgauben einer Dachfläche darf jedoch maximal 1/3 der gesamten Firstlänge einnehmen. Sie sind in Form, Anzahl, Größe und Abstand zueinander auf die darunter liegende Außenfassade und die umgebende Dachlandschaft abzustimmen. Die Achsen der Gauben stehen in Bezug zu den Fensterachsen der darunter liegenden Wandflächen. Die Deckung muss gleich der Deckung des Hauptdaches sein.

(2) Zwerchgiebel müssen sich dem Hauptgebäude unterordnen. Die Zwerchgiebelbreite darf maximal 1/3 der gesamten Dachbreite einnehmen. Der First muss deutlich unterhalb des Hauptfirstes in das Dach einbinden, die Deckung muss gleich der Deckung des Hauptdaches sein.

(3) Dachflächenfenster sind möglich, wenn sie nicht von öffentlich zugänglichen Flächen aus einsehbar sind. Falls nach Prüfung keine andere Alternative ausführbar ist, können Dachflächenfenster in Abstimmung mit der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde einsehbar von öffentlich zugänglichen Flächen eingebaut werden, wenn sie in geteilter, lamellenartiger Art oder als „Indach-Lösung" ausgeführt werden und ihre Größe auf das notwendige Maß der Belichtung reduziert wird. Dacheinschnitte sind nicht zulässig, sofern sie von öffentlich zugänglichen Flächen aus einsehbar sind.

§ 13
SONDERBAUTEILE AM DACH

(1) Dachrinnen sind als vorgehängte Rinnen in halbrunder Form in Blech (Kupfer oder Zink) auszuführen. Fallrohre und Dachrinnen müssen aus dem gleichen Material bestehen.

(2) Kamine sollen in Firstnähe aus dem Dach treten, sie können verputzt, aus handwerklich hergestellter Stehfalzverblechung oder verklinkert sein.

(3) Außenantennen und Satellitenschüsseln sind unzulässig, sofern sie von öffentlich zugänglichen Flächen aus einsehbar sind.

(4) Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen nur in Abstimmung mit der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde errichtet werden. Eine Anbringung der Anlagen hat grundsätzlich auf Dachflächen, welche nicht von öffentlich zugänglichen Flächen aus einsehbar sind, zu erfolgen. Ist

dadurch eine Nutzbarkeit erheblich eingeschränkt, können sie auch auf Dachflächen, welche von öffentlich zugänglichen Flächen aus einsehbar sind, vorzugsweise als „Indach-Systeme" zugelassen werden. Solar- und Photovoltaikanlagen sind aus einheitlich schwarzen Elementen zu errichten.

Teil 4 Umgriff

§ 14
UMGRIFF

(1) Als Einfriedungen sind nur zugelassen:
- Mauern aus Naturstein oder verputzte Mauern;
  § 7 Abs. 1 ist entsprechend anzuwenden. Im denkmalgeschützten Ensemblebereich müssen Mauern mindestens 2,0 m hoch sein.
- Zäune aus senkrechten Holzlatten;
  Sockel von Holzzäunen dürfen maximal 25 cm hoch und aus Naturstein sein.
- Hecken aus einheimischen Gehölzen;
  nicht verwendet werden dürfen alle Nadelgehölze.

Hof- und Gartentore sind auch als handwerklich hergestellte Stahltore zugelassen.

(2) Der Übergang privater Freiflächen (z. B. Garagenzufahrten) zu öffentlich zugänglichen Flächen ist mit Natursteinpflaster aus Granit oder rotem bis rotbraunem Klinker auszuführen.

Teil 5 Werbeanlagen

§ 15
WERBEANLAGEN

(1) Werbeanlagen sind zurückhaltend zu gestalten.

(2) Sie sind nur am Firmen- oder Ladenstandort zulässig und der Erdgeschosszone sowie der Brüstungszone des I. OG zuzuordnen. Die Gliederung durch Bänder oder Lisenen darf durch Werbeanlagen und Beschriftungen nicht gestört werden.

(3) Schriftzüge dürfen nicht höher als 40 cm sein, Einzelbuchstaben können bis zu 60 cm hoch sein. Sie sind auf die Wand gemalt oder bestehen aus einzelnen aufgesetzten Buchstaben.

(4) Nasenschilder in Anlehnung an historische Zunftschilder können rechtwinklig von der Fassade auskragen, wenn sie durchbrochen sind.

(5) Die Schriftzüge und Nasenschilder können hinterleuchtet werden bzw. durch punktförmige Lichtquellen angestrahlt werden.

(6) Durch den denkmalgeschützten Ensemblebereich sind Werbeanlagen in Form von Tafeln, Bildschirmen, Kastenkörpern, anders als horizontal angeordneten Schriftzügen und Anlagen mit Wechsellicht unpassend und daher nicht zulässig. Schaukästen und Automaten sollen nur in Gebäudenischen oder als Bestandteil von Schaufensteranlagen angebracht werden.

Teil 6 Abweichungen

§ 16
ABWEICHUNGEN

Von den Vorschriften dieser Satzung können unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen zugelassen werden, wenn sie mit den in § 2 bis § 5 genannten Grundsätzen dieser Satzung vereinbar sind.

Teil 7 Schlussvorschriften

§17
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 2 Abs. 1 Satz 1 eine bauliche Anlage so gestaltet, dass sie sich mit Form, Material, Farbe und Baumasse nicht in die historisch geprägte Umgebung einfügt,

2. entgegen § 3 Baukörper und Fassaden bei Zusammenlegung von Grundstücken so gestaltet, dass der gliedernde Einzelbaukörper nicht mehr erkennbar bleibt,

3. entgegen § 4 Abs. 1 die bestehenden Baufluchten oder die geschlossene Bauweise nicht beibehält oder entgegen § 4 Abs. 2 die traufständige Gebäudestellung nicht beibehält oder entgegen § 4 Abs. 3 Satz 2 einen Kniestock ausbildet,

4. entgegen § 6 Abs. 2 Satz 1 das Gliederungsprinzip der Hauptfassaden nicht beibehält oder entgegen § 6 Abs. 2 Satz 2 die Außenwände geschossweise unterschiedlich gestaltet oder die Anforderungen nach § 6 Abs. 2 Satz 3 an Sockel nicht erfüllt,

5. die Anforderungen nach § 7 Abs. 1 an Außenwände nicht erfüllt oder entgegen § 7 Abs. 2 eine Fassadenfarbe nicht entsprechend der dieser Satzung beigefügten Farbkarte auswählt oder entgegen § 7 Abs. 4 Satz 1 Verkleidungen an Hauptgebäude anbringt oder entgegen § 7 Abs. 5 Satz 2 Wärmedämmverbund-Systeme ohne denkmalschutzkonforme Anschlussdetails verwendet,

6. entgegen § 8 Abs. 1 Satz 3 die Anforderungen an den Öffnungsflächenanteil nicht erfüllt oder entgegen § 8 Abs. 2 Satz 2 Fenster mit einer Fensterbreite über 1,10 m einbaut oder die Anforderungen nach § 8 Abs. 3 an Fenster nicht erfüllt oder entgegen § 8 Abs. 5 außen sichtbare Jalousienblenden, aufgesetzte Rollokästen oder Rolloleisten einbaut oder entgegen § 8 Abs. 11 Tropenholz verwendet,

7. die Anforderungen nach § 9 Abs. 1 an den Sonnenschutz bei Schaufenstern nicht erfüllt oder die Anforderungen nach § 9 Abs. 2 an den Sonnenschutz im Außenbereich nicht erfüllt oder entgegen § 9 Abs. 3 eine ortsfeste, von öffentlich zugänglichen Flächen aus einsehbare Überdachung im Freibereich errichtet oder die Anforderungen nach § 9 Abs. 4 an von öffentlich zugänglichen Flächen aus einsehbaren Treppenanlagen nicht erfüllt oder die Anforderungen nach § 9 Abs. 5 an Geländer nicht erfüllt,

8. entgegen § 10 Abs. 3 Satz 1 Traufe oder Ortgang mit Überstand ausbildet,

9. die Anforderungen nach § 11 Abs. 1 Satz 1 an die Dacheindeckung nicht erfüllt,

10. entgegen § 12 Abs. 1 Satz 1 Dachgauben als Gaubenbänder ausbildet oder entgegen § 12 Abs. 3 Satz 2 Dachflächenfenster ohne Abstimmung mit der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde einbaut oder entgegen § 12 Abs. 3 Satz 3 von öffentlich zugänglichen Flächen aus einsehbare Dacheinschnitte errichtet,

11. entgegen § 13 Abs. 4 Satz 1 Solar- und Photovoltaikanlagen ohne Abstimmung mit der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde errichtet,

12. Einfriedungen entgegen den Anforderungen nach § 14 Abs. 1 errichtet oder ändert,

13. entgegen § 15 Abs. 2 Satz 2 durch Werbeanlagen bestehende Fassadengliederungen stört oder die Anforderungen nach § 15 Abs. 3 an Schriftzüge und Einzelbuchstaben nicht erfüllt oder entgegen § 15 Abs. 6 Satz 1 Werbeanlagen in Form von Tafeln, Bildschirmen, Kastenkörpern, anders als horizontal angeordneten Schriftzügen und Anlagen mit Wechsellicht errichtet oder anbringt.

§ 18
INKRAFTTRETEN

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die am 01. Juli 1997 in Kraft getretene Gestaltungssatzung für den Ortskern der Stadt Waldsassen außer Kraft.

Waldsassen, 24.10.2023
Stadt Waldsassen

gez. (S.)

Bernd Sommer
Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung wurde einschl. Anlagen am 24.10.2023 in der Verwaltung der Stadt Waldsassen (Rathaus, Stadtbauamt, II. Stock, ZimmerNr. 2.06, Basilikaplatz 3, 95652 Waldsassen) zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an der Amtstafel hingewiesen. Der Anschlag wurde am 25.10.2023 bekannt gemacht und am 13.11.2023 wieder abgenommen.

Waldsassen, 22.11.2023
Stadt Waldsassen

gez. (S.)

Bernd Sommer
Erster Bürgermeister

Zur Beglaubigung:

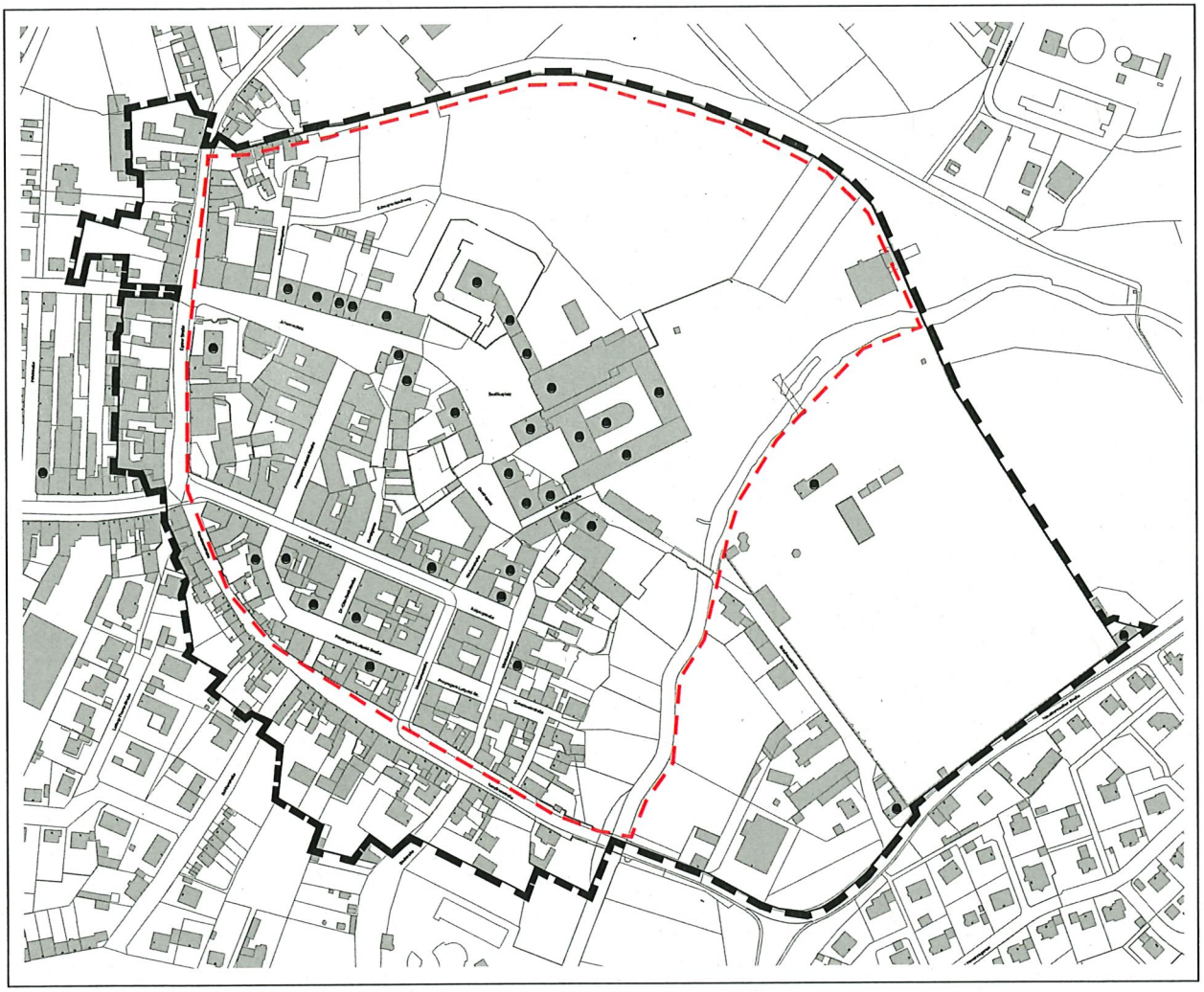
Die Übereinstimmung vorstehender Abschrift der Satzung mit der Urschrift wird beglaubigt.

Waldsassen, 22.11.2023
Stadt Waldsassen

Bernd Sommer
Erster Bürgermeister

BAYERN STADT WALDSASSEN

Anlage Lageplan – räumlicher Geltungsbereich



Maßstab: 1 : 5.000

Hinweis:
Dieser Plan ist Bestandteil der Gestaltungssatzung für den Ortskern der Stadt Walsassen.

Legende:

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung

Nachrichtliche Darstellungen:

Umgrenzung des denkmalgeschützten Ensembles

Baudenkmal

Ausgefertigt am: 24. Okt. 2023

BAYERN STADT WALDSASSEN (Dienstsiegel)

Stadt Waldsassen

Bernd Sommer
Erster Bürgermeister

Anlage Farbkarte

Ausgefertigt am: 24. Okt. 2023

Stadt Waldsassen

(Dienstsiegel)

Bernd Sommer
Erster Bürgermeister