

STADT PFREIMD

GESTALTUNGSSATZUNG
MIT BAUFIBEL

INHALT

Vorwort - Bürgermeister	4
Präambel	6
Vorbemerkungen – Einführung	8
1. Geltungsbereich	10
2. Allgemeine Anforderungen	12
3. Städtebauliche Struktur	14
4. Baukörper	22
5. Dach	28
6. Sonstige Dachaufbauten	38
7. Fassade	40
8. Fenster / Fenstertüren	50
9. Türen / Tore / Schaufenster	56
10. Schutzmaßnahmen	62
11. Balkone, Erker, Loggien	68
12. Werbeanlagen	72
13. Umgebung	80
14. Einfriedungen	86
15. Nebengebäude / Garagen / Stellplätze	86
16. Warenautomaten	86
17. Großanlagen	86
18. Schlussbestimmungen	92

VORWORT – BÜRGERMEISTER

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger!

Die Stadt Pfreimd kann auf eine lange und bedeutsame Geschichte zurückblicken. Vor allem die Zeit der Landgrafen von Leuchtenberg hat den Ort geprägt und ihm auch sein bis heute erkennbares Erscheinungsbild mit dem historischen Ortskern aufgedrückt. Die Struktur des Ortskerns hat sich in den zurückliegenden 200 Jahren größtenteils erhalten. Der großzügige Marktplatz vor der Kirche und dem Rathaus sowie die umliegenden Gassen bis hin zur Erweiterung in den Bereich der Freyung verleihen der Stadt ein unverwechselbares „Gesicht“ und charakterisieren den Ort bis heute.

Aufgabe der Stadt ist es, dieses Ortsbild und damit den Charakter unserer Altstadt zu erhalten und gleichzeitig modernes Wohnen und Arbeiten in den Häusern und Straßen unserer Mitte zu ermöglichen. Mit der jetzt vorliegenden Gestaltungssatzung will die Stadt Sie, verehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger, bei beabsichtigten Baumaßnahmen beraten und unterstützen. Insbesondere will die Gestaltungsfibel Anregungen zur Gestaltung von Dächern, Fassaden und Fenstern sowie Außenanlagen geben, um den Reiz und Charme der Pfreimder Altstadt zu erhalten, wiederherzustellen und zu erhöhen. Sie soll als Leitbild zu einem Stadtbild beitragen, das zeigt, wie die Altstadt gewachsen ist und sich in ihren Strukturen und Funktionen entwickelt hat. Gleichzeitig soll sie zur Verbesserung von Wohn- und Arbeitsverhältnissen beitragen.

Das Erreichen dieser Ziele hängt wesentlich vom Mitwirken aller Bürgerinnen und Bürger ab, die in unserer Stadt leben. Sie sollen sich mit unserer Stadt identifizieren und stolz auf sie sein können.

Ergänzt werden die Anregungen und Vorschläge aus der vorliegenden Gestaltungsfibel durch ein umfassendes Beratungsangebot vonseiten der Stadtverwaltung sowie durch großzügig gestaltete Möglichkeiten der finanziel-

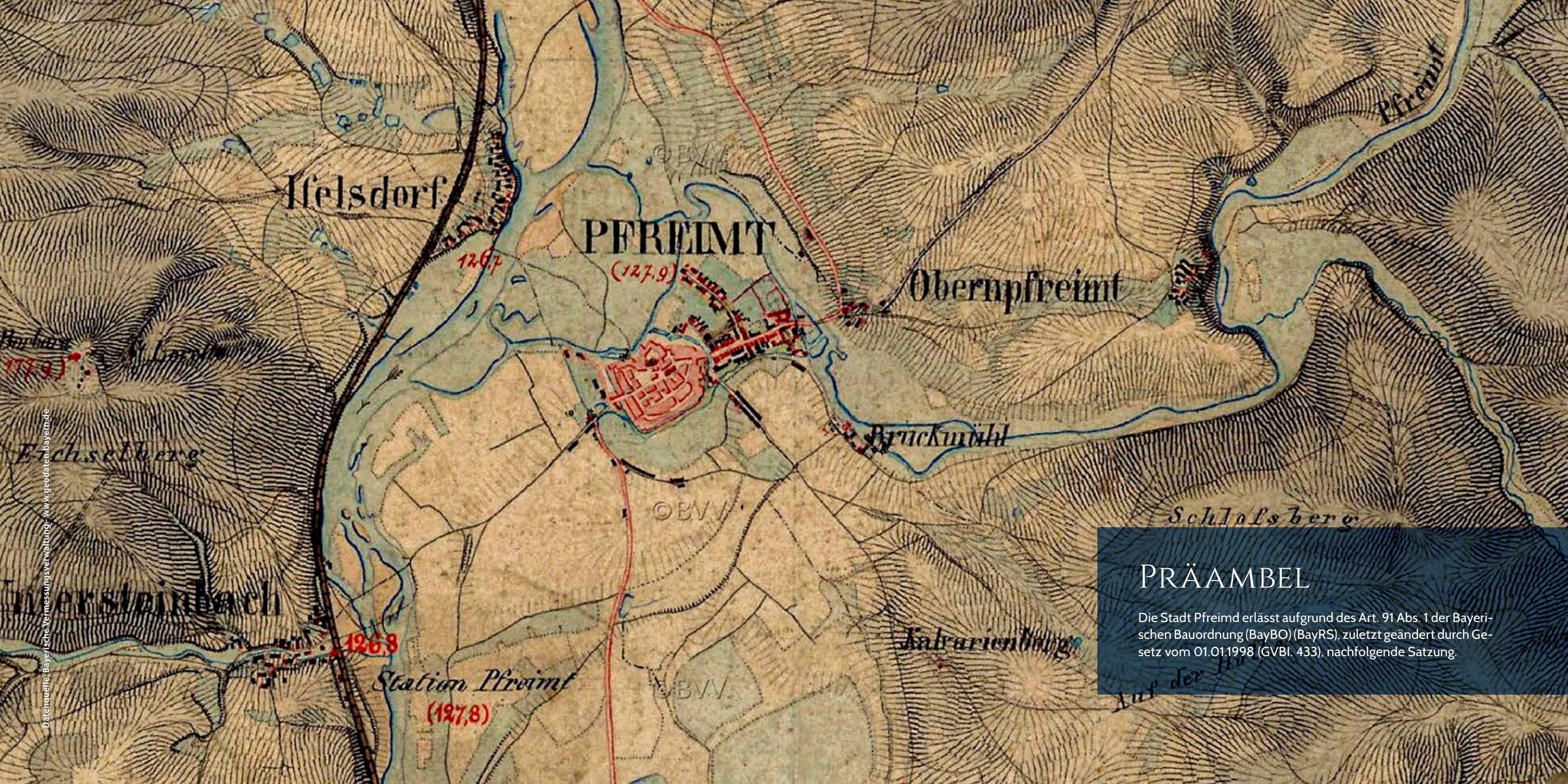
len Unterstützung von Baumaßnahmen mit Mitteln der Städtebauförderung und des kommunalen Förderprogramms.

Vor diesem Hintergrund bitte ich Sie, die Anregungen aus der Gestaltungssatzung zu nutzen und mitzuhelfen, unsere Stadt auch durch die Gestaltung von Plätzen und Gebäuden zu einem Ort zu machen, in dem man gerne lebt und arbeitet.



Richard Tischler
1. Bürgermeister





PRÄAMBEL

Die Stadt Pfreimdt erlässt aufgrund des Art. 91 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (BayRS), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.01.1998 (GVBl. 433), nachfolgende Satzung.

Auf der 110

VORBEMERKUNGEN – EINFÜHRUNG

Was ist eine Gestaltungssatzung?

Eine Gestaltungssatzung ist eine örtliche Bauvorschrift, durch die die Gemeinde in eigener Verantwortung und Zuständigkeit ihr eigenes Ortsbaurecht schafft, damit den besonderen örtlichen Verhältnissen Rechnung getragen werden kann. Rechtsgrundlage dafür ist die Bayerische Bauordnung (BayBO). Die Gestaltungssatzung ist rechtsverbindlich, d. h. für jeden Bauherrn bindend. Sie schreibt die Gestaltung der baulichen Anlagen vor.

Warum eine Gestaltungssatzung?

Mit den Vorgaben in der Gestaltungssatzung soll die Erhaltung des ortstypischen Erscheinungsbildes erreicht und die allgemeine Baugestaltung positiv beeinflusst werden.

Ortstypisches Erscheinungsbild, Besonderheiten in der vorhandenen Ortsgestaltung für Pfreimd sind

- geschlossene Straßenzüge und Platzräume,
- Lochfassaden in schlichter Gliederung,
- gemauerte und verputzte Wände,
- steile Dächer in Form von Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern und naturfarbene Ziegeldeckung.

1. GELTUNGSBEREICH

§ 1 GELTUNGSBEREICH

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für diese Satzung umfasst zwei Teilbereiche der Stadt Pfreimd. Diese umfassen die Sanierungsgebiete ◆ „Altstadt“ und ◆ „Freyung“. Sie sind im Lageplan farbig gekennzeichnet.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Die Gestaltungssatzung ist bei baulichen Maßnahmen aller Art, wie Neubauten, Wiederaufbauten, Modernisierungen und Instandsetzungen, Umbauten sowie Erweiterungen von baulichen Anlagen, anzuwenden. Die Regelungen gelten für bauliche Anlagen, Bauteile sowie für Anlagen der Außenwerbung.

(2) Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes, die Erlaubnispflichten nach Art. 6 Abs. 1 DSchG und das Erlaubnisverfahren nach Art. 15 DSchG werden durch diese Satzung nicht berührt.





2. ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

§ 2 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

In einer historisch gewachsenen Stadt wie Pfreimd ist es unverzichtbar, das Erbe aus der Vergangenheit zu bewahren.

Daher ist die Grundforderung dieser Satzung die Anpassung der baulichen Maßnahmen an den Bestand sowie die Erhaltung, Wiederherstellung und Weiterentwicklung der gewachsenen Struktur.

Es ist notwendig, alle Maßnahmen der Eigenart des Ortes und dem Ortsbild anzupassen.

An aerial photograph of a town, likely in Germany, showing a mix of residential and commercial buildings. A large church with a prominent steeple is visible on the left. The town is surrounded by greenery and a river. The text '3. STÄDTEBAULICHE STRUKTUR' is overlaid on the image.

3. STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

3. STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Bauweise offen / geschlossen



Offene Bauweise



Geschlossene Bauweise

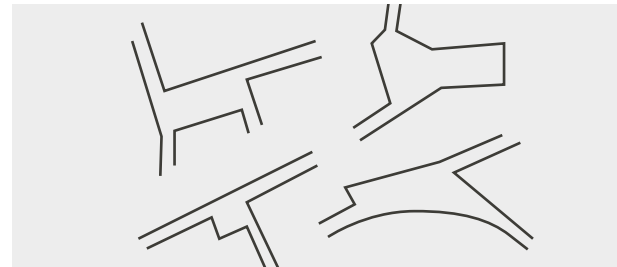
Unter Bauweise (städtebaulich) versteht man die Art, wie Gebäude auf dem Grundstück und miteinander in Bezug stehen. Offene Bauweise bedeutet, dass die einzelnen Gebäude Abstände zueinander einhalten. Bei geschlossener Bebauung gibt es kaum Abstände, höchstens Toreinfahrten und Hofzugänge. Die historische Stadtentwicklung hat in Pfreimd zur geschlossenen Bauweise geführt.

Fluchten - Straßen, Gassen, Plätze



Fluchten

Häuserfluchten schaffen Ordnung, Straßen oder Platzräume werden definiert von diesen Raumkanten. Eine historische gewachsene Stadt ist gekennzeichnet durch aufgelockerte Straßenfluchten mit unterschiedlich weiten Straßen- und Platzräumen.



Verschiedene Platzformen

Jedes Stadtbild weist charakteristische Eigenheiten auf, die es unverwechselbar machen. Diese dürfen nicht zerstört, sie müssen kontinuierlich weiterentwickelt werden.

Dichte der Bebauung - Höhe und Stellung der Gebäude

Ein geschlossener Straßenzug mit aufgelockerter, aber eindeutiger Gebäudeflucht: Eine einheitliche Maßstäblichkeit der Gebäude ist gegeben, das Straßenbild wirkt einheitlich aufgrund ähnlicher Proportionen und gleicher Gestaltungsgrundlagen.



Zusammenstehende Häuser

hohe Dichte · mehrere Geschosse · Innenstadt



Freistehende Häuser

geringe Dichte · geringe Höhe · Stadtrand, Land



Die Gebäudehöhen, die Anzahl der Geschosse und auch die Maßstäblichkeit der Gebäude untereinander ist zwar gegeben, jedoch ist keine einheitliche Gestaltung der Gebäude, was Firstrichtung, Traufhöhen und Gebäudefluchten betrifft, vorhanden. Daraus entsteht dieses uneinheitliche und unruhige Bild.

Dachlandschaft

Eine geordnete Dachlandschaft sorgt für ein einheitliches Ortsbild und einen harmonischen Gesamteindruck.



Geordnet

- gleiche oder verwandte Dachformen
- Dachneigung ähnlich
- nicht ständig wechselnde Firstrichtungen



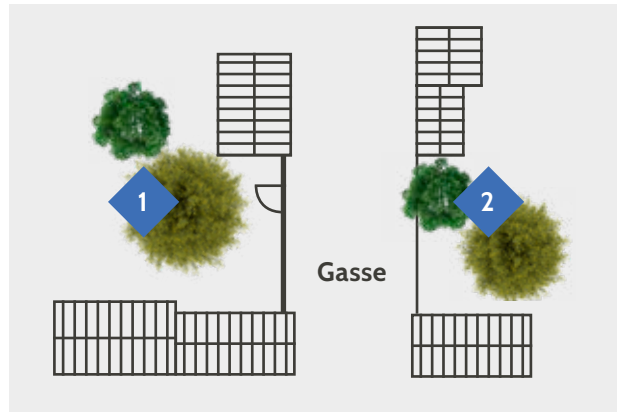
Ungeordnet

- alles „bunt“ gemischt

Der lebendige Gegensatz von Vielfalt im Einzelnen und Geschlossenheit im Ganzen macht den Zauber einer intakten städtischen Dachlandschaft aus.

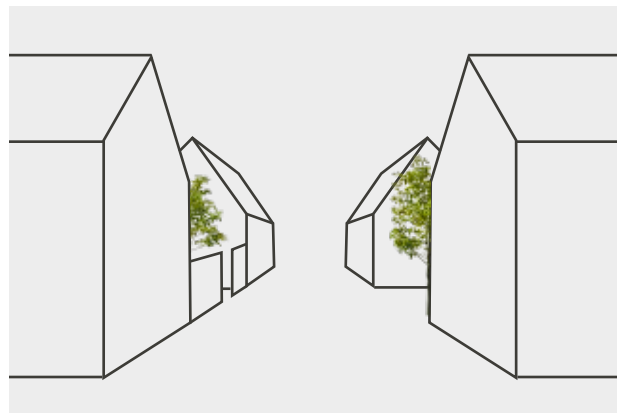


Private Freiflächen - abgeschirmt oder offener Übergang



Grundriss Gasse

- Garten 1 abgeschirmt
- Garten 2 offen

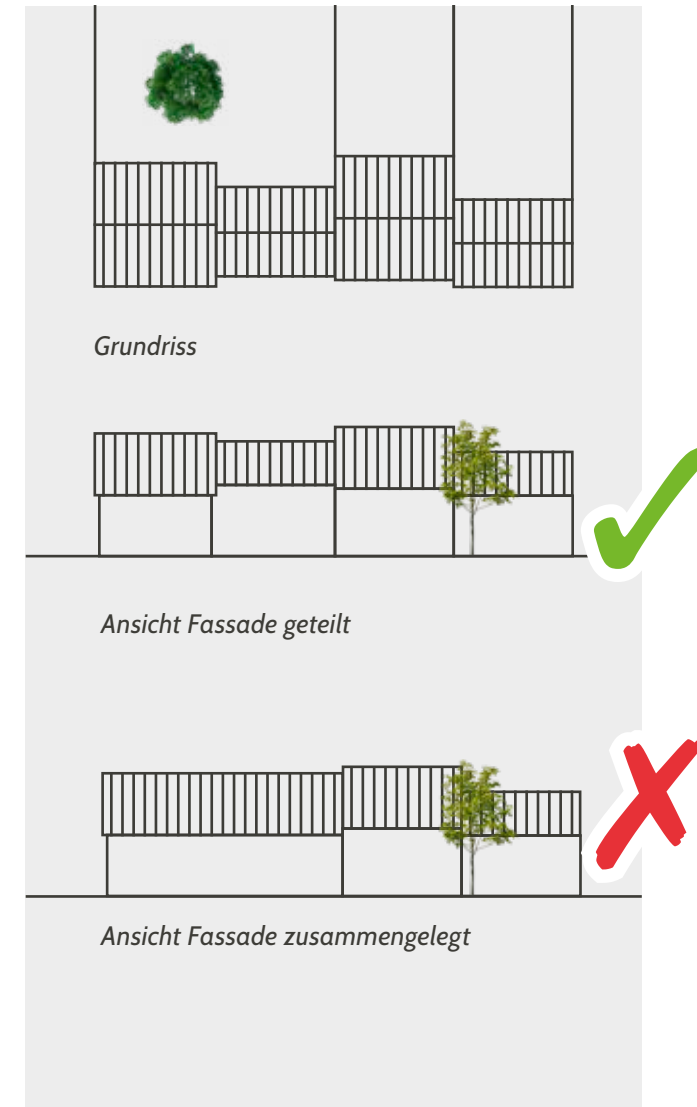
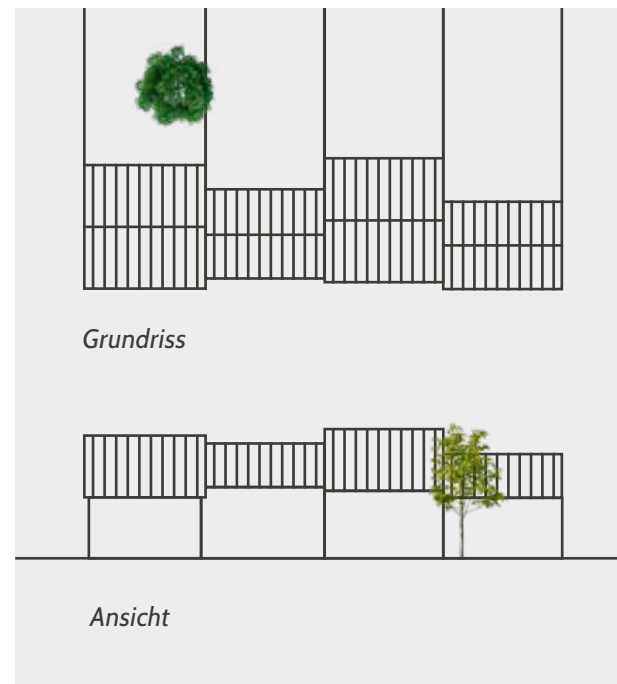


Einsicht in Gasse

Um dem geschlossenen Ortsbild Rechnung zu tragen, sollen private Freiflächen, die sich zwischen der Bebauung befinden, abgeschlossen werden.

Um die historisch gewachsene Qualität des Ortsbildes zu erhalten, sollen die bestehenden Parzellengrößen, optisch an den Fassaden erkennbar, erhalten bleiben, auch wenn Parzellen zusammengelegt werden.

Früher



§ 3 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

(1) Die historischen Straßen- und Platzräume sind in ihrer Geschlossenheit, ihren Maßstäben und ihren Proportionen zu erhalten.

(2) Bei einem Lückenschluss oder einer Ergänzung sind die Maßstäblichkeit, das Verhältnis sowie die historische Bauflucht aufzunehmen.

(3) Bauliche Maßnahmen, die die Ablesbarkeit der Parzellenstruktur beeinträchtigen, sind unzulässig. Jeder Grundstücksparzelle ist eine eigene Gebäudestruktur zuzuordnen.

(4) Werden Grundstücke zusammengelegt, so soll die ursprüngliche Parzellenstruktur erkennbar bleiben.

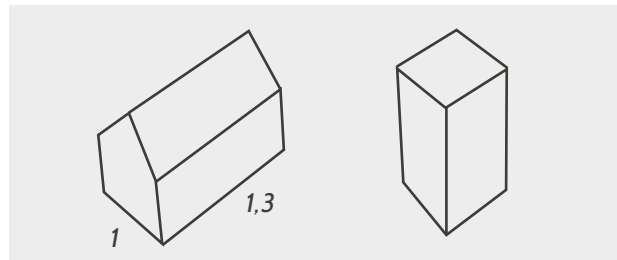
4. BAUKÖRPER



4. BAUKÖRPER

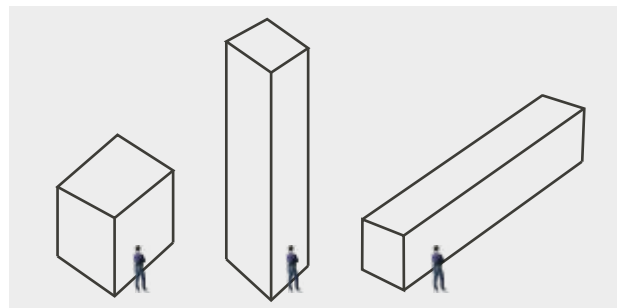
Größe - Proportion - Geometrie - Gliederung

Geometrie und Proportion



Die Geometrie und Proportion eines Baukörpers ergeben sich aus dem Verhältnis Länge : Breite : Höhe. Auch die Form des Daches (siehe auch „Dachformen“) prägt den Baukörper sehr wesentlich.

Maßstäblichkeit



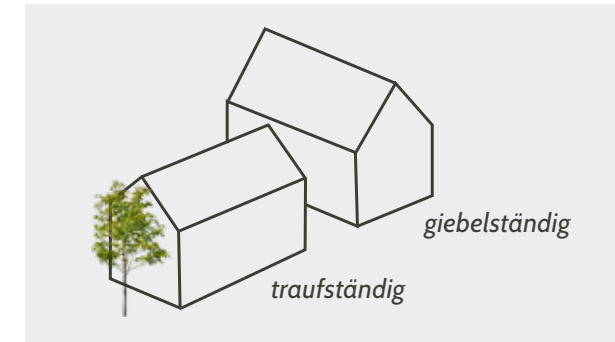
Wohngebäude werden für die Bewohner gebaut. Also sollen die Gebäude auch den menschlichen Maßstäben angepasst sein.

Eindeutige Ablesbarkeit

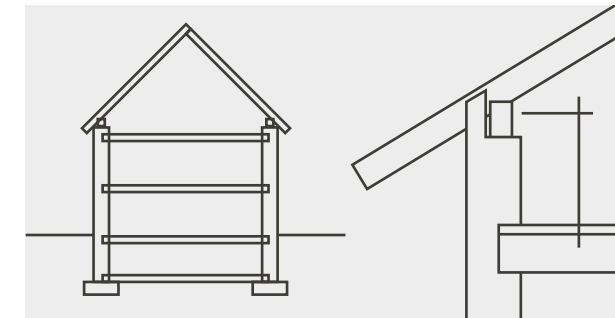


Ein Gebäude soll in seinem äußeren Erscheinungsbild klar und eindeutig sein, seine Geometrie ablesbar, eine Vielzahl an An-, Ein- und Aufbauten ist verwirrend.

Richtung - Stellung (trauf-, giebelständig)



Geschossigkeit - Höhe - Kniestock



- Gebäudehöhe
- Anzahl der Geschosse

Die Firsthöhe ergibt sich aus der Anzahl der Geschosse, der Dachneigung und der Höhe des Kniestockes. Die Höhe der Gebäude bestimmt sich von der mittleren Geländeoberfläche an der Straßenseite senkrecht bis zur Schnittlinie der Umfassungswand mit der Dachfläche im Traufbereich.

Gliederungen



Die schlichteste Gliederung eines Baukörpers erfolgt durch seine Konstruktion, hier das Beispiel einer gemauerten Wand und einer brettverschalteten Holzkonstruktion. Ebenso ist es aber möglich, die Gliederung durch konstruktiv begründete teilbaukörperbezogene Vorsprünge oder Gesimse zu erreichen.

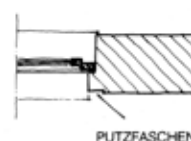
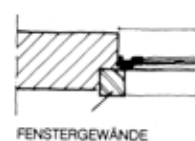
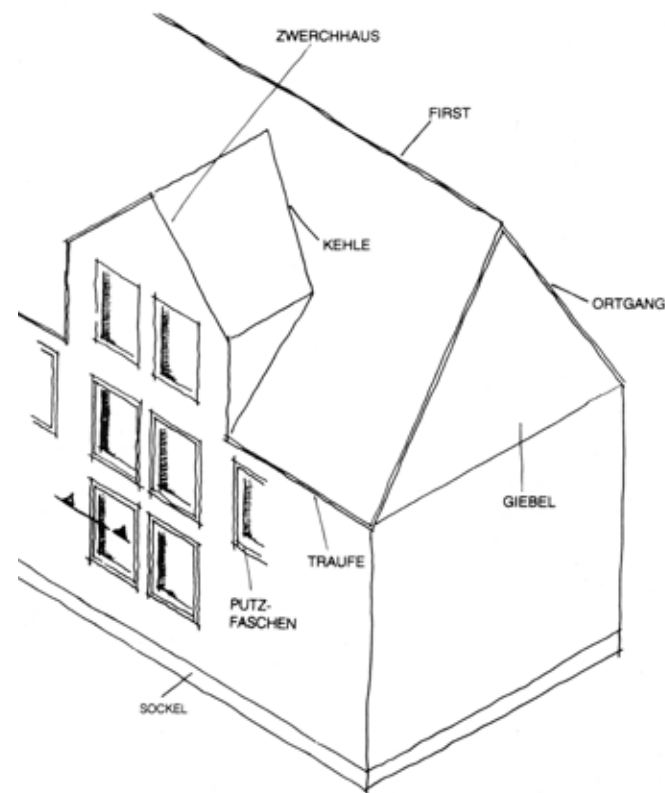


Bei diesen beiden Baukörpern ist die Gebäudeform, also die Geometrie, weder eindeutig ablesbar noch stimmen die Proportionen zwischen Gebäude und Anbauten.



Auf diesem Bild kann man erkennen, was Betrachtungsraum bedeutet: Betrachtet man das zweigeschossige Gebäude in der Mitte mit dem flachen Dach bezieht man alle umliegenden Gebäude mit ein. Ein harmonisches Platzgefüge ist nicht erkennbar.

Begriffsklärung



§ 4 Baukörper

- (1) Das Verhältnis Länge zu Breite der Gebäude soll mind. 1 : 1,3 betragen.
- (2) Die Gebäudeform und seine Geometrie sollen eindeutig ablesbar sein.
- (3) Vom öffentlichen Straßen- und Platzraum aus sichtbare Bauwerke und Bauteile sind so auszuführen, dass sie das Straßen- bzw. Ortsbild nicht verändern bzw. negativ beeinflussen.
- (4) Gebäudefronten, vorhandene Gliederungen der Geschosse, horizontal und vertikal, sind zu erhalten.
- (5) Bei Neubauten und Ergänzungsbauten sind Gliederungselemente bei Gebäudefronten in Weiterentwicklung der historischen Vorbilder auszuführen.

(6) Die Bildung der Fassadengliederung ist durch konstruktive Maßnahmen zu erreichen:

- Unterschiede in der Traufe, Gebäudehöhe (First- und Traufhöhe), Ausbildung der Fensteröffnungen und Brüstungshöhen; Anordnung von Dachgauben, Unterschiedlichkeit von Putzstrukturen.

Eine Differenzierung nur durch Farbigkeit ist nicht zulässig.

(7) Die Gebäudehöhe und die Anzahl der Vollgeschosse sind entsprechend dem baulichen Umgriff des engeren Betrachtungsraumes zu entwickeln.

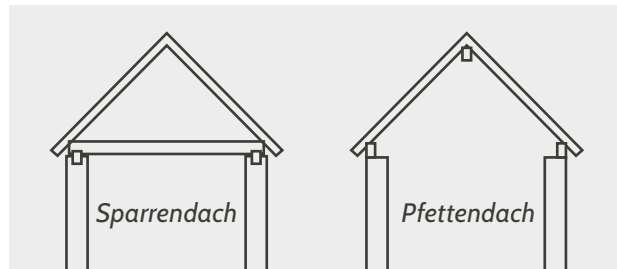
(8) Die Trauf- und Firsthöhe der Gebäude darf die Proportion des Betrachtungsraumes nicht negativ beeinträchtigen.



5. DACH / 6. DACHAUFBAUTEN

5. DACH

Konstruktionsformen



Es gibt zwei unterschiedliche handwerkliche Konstruktionsprinzipien für einen Dachstuhl, nämlich Sparrendach und Pfettendach. Häufig werden diese aber vermischt. Wichtig ist es in jedem Fall, die äußere Erscheinung beizubehalten. Dabei kommt es wesentlich auf die Details der Ausbildung von Ortgang und Traufe an.

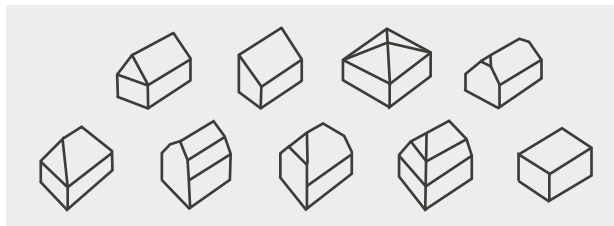
Sparrendach:

Knapper Dachüberstand, Gesims möglich

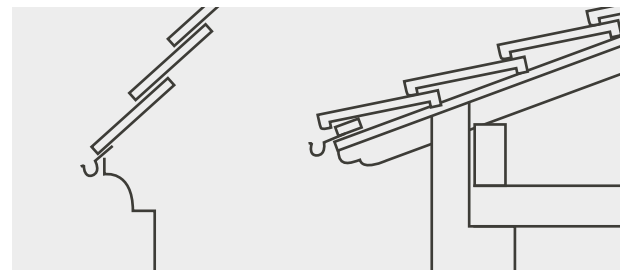
Pfettendach:

Weiter Dachüberstand, kein Gesims möglich

Dachformen



Überstände und deren Ausformung



Beispiel - Die historischen Ausführungen der Dachabschlüsse zeigen ein hohes Maß an Funktionalität und Eleganz. An ihnen soll man sich orientieren.

Dachdeckung

Betrachtet man eine Stadt von weitem, so erkennt man ihre Silhouette, also ihre Umrisse. Nähert man sich, so sind es die Dachflächen, die deutlich in Erscheinung treten. Diese Dachlandschaft soll so harmonisch wie möglich sein, sie prägt das Erscheinungsbild einer Stadt. Das vorherrschende Deckungsmaterial der Pfreimder Dächer ist der naturrote kleinformatige Ziegel. Schon auf den historischen Darstellungen ist die einheitliche Ausbildung der Dächer dargestellt (siehe Bild unten).

Es gibt heute verschiedene Möglichkeiten, dieses Grundprinzip weiter fortzuführen. Hier einige Beispiele für die verschiedenen Deckungen.



Tonziegel

Die historisch überlieferten Deckungsarten sind kleinformatig ausgeführt, meist mit Biberschwanzziegeln und Holzschindeln. Industrielle Fertigung von Dachziegeln kennen wir erst seit der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts, damit findet der Falzziegel weite Verbreitung.



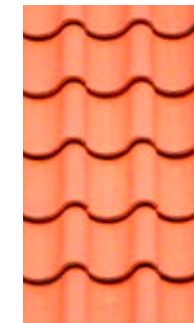
Einfachdeckung mit Fugenspliesen oder Strangfalzbiberdeckung



Doppeldeckung



Kronendeckung



Pfannendeckung



Falzziegel

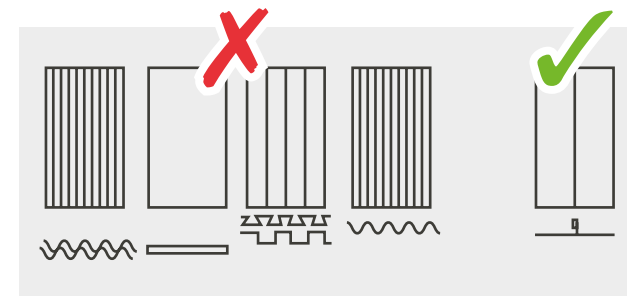


Holzschindeln

Platten / Bahnen

Großformatige Platten- oder Bahnendeckungen passen nicht in das Stadtbild. Sie gehören eher auf die Dachflächen von Industriehallen oder Ähnlichem, nicht auf private, überschaubare Dächer. Ausnahme bildet die Blechdeckung mit Stehpfalz, deren handwerkliche Ausführung eine lange Tradition hat.

An der folgenden Abbildung lässt sich gut erkennen, dass bestehende und neue Deckungen nicht gleich aussehen müssen (auch wenn es sich hier um dasselbe Deckungsmaterial handelt), wenn sie dem gleichen Prinzip folgen. Sie gliedern sich in das Ortsbild ein und ergänzen den Gesamteindruck.



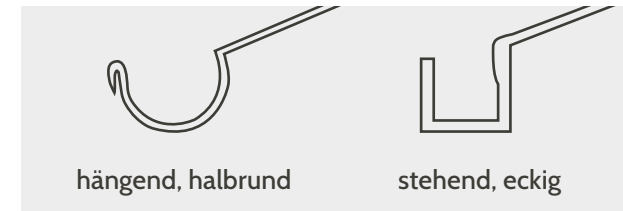
Faserzement Metall



Auch den Vorzug älterer Deckungen kann man hier beobachten, die „alte“ Deckung hat mit der Zeit eine Patina angesetzt, die z. B. ein engobierter, hochglänzender Ziegel nie hervorbringen wird.

Regenabfluss - Rinne / Rohr - Art, Material

Rinnenform



Materialien
Zink, Stahl, Kupfer



Materialien
Aluminium, Kunststoff



Einbau



Die Ableitung des Regenwassers ist wichtig für die Entwässerung des Daches und zum Schutz darunterliegender Bauteile sowie der Passanten. Die Ausführung soll mit langlebigen, wiederverwertbaren Materialien wie Kupfer- oder Zinkblech erfolgen.

Dachaufbauten und Unterbrechungen - Größe, Form, Anordnung

Arten von Dachgauben



Spitzgaube



Schleppgaube



Walmgaube



Fledermausgaube



Bandgaube



Eine Dachgaube kann und soll nicht den Raum unter dem Dach erweitern und vergrößern, sondern der Belichtung und Belüftung dienen. Zu diesem Zweck ist die Breite der Gaube mit einem Sparrenfeld völlig ausreichend. Breite Bandgauben oder Ähnliches dominieren über die Dachfläche.

Zwerchgiebel



Wie übergroße Gauben wirken auch übergroße Zwerchgiebel störend auf der Dachfläche.



Einschnitte, wie Terrassen, Dachbalkone etc.

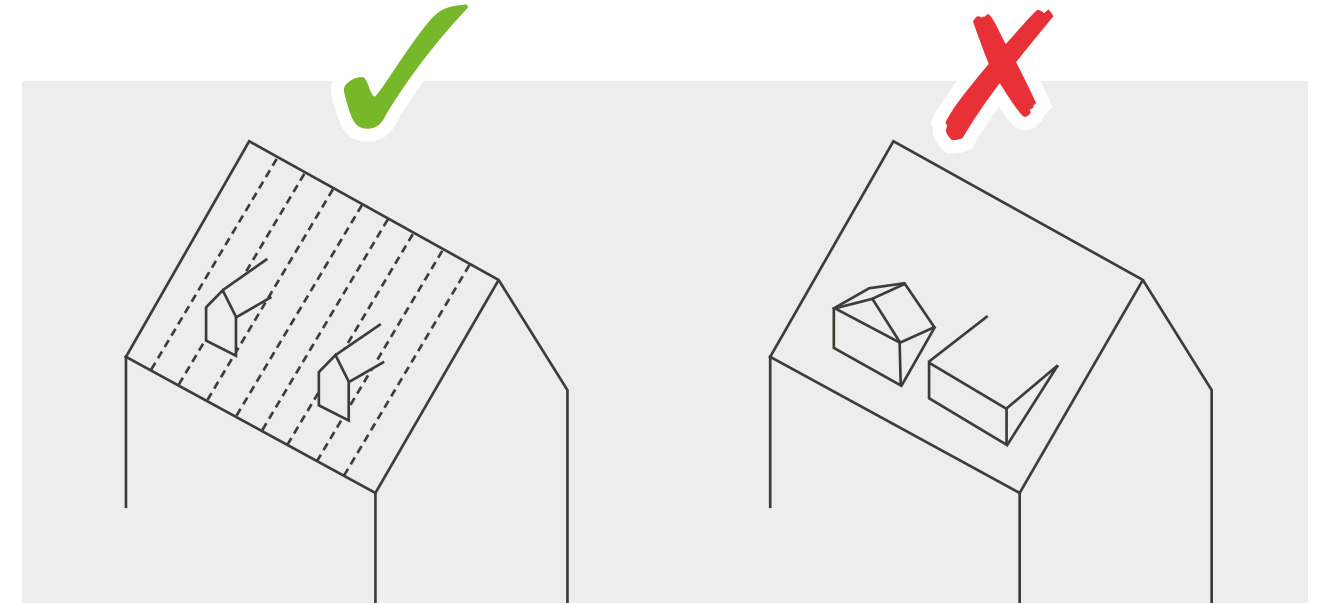


Einschnitte in der Dachfläche zerstören den Gesamteindruck des Daches, zerreißen seine flächige Wirkung. Es ist daher auf derartige Elemente unbedingt zu verzichten.

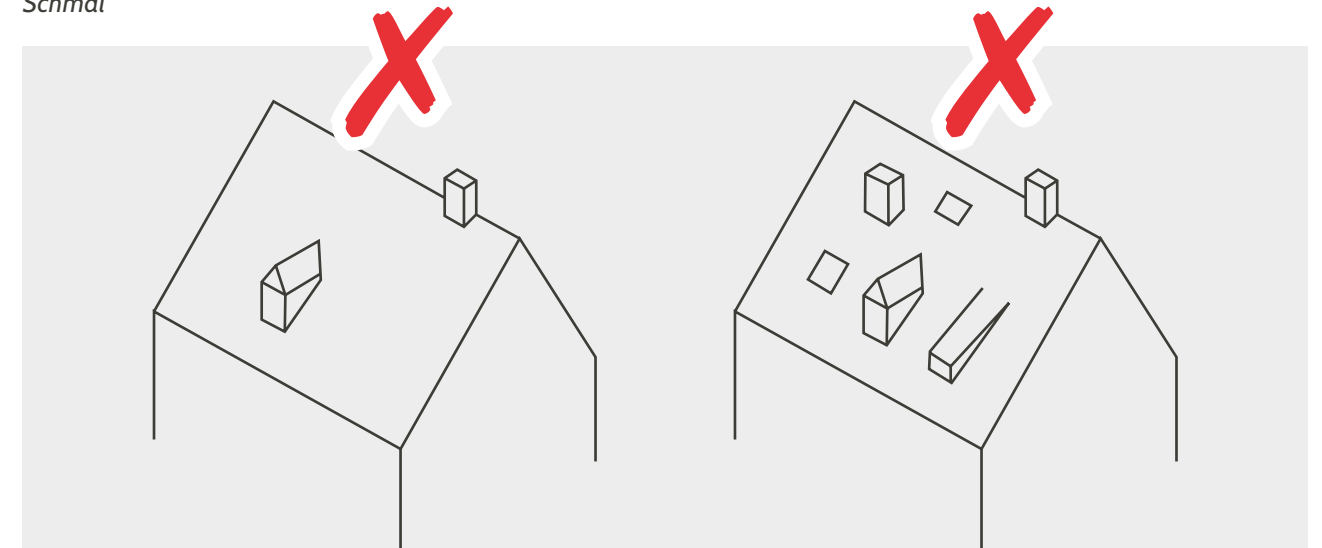
Allgemeine Hinweise zur Anordnung und Verteilung von Gauben und anderen Dachaufbauten



Eine ruhige, wenig gegliederte Dachfläche strahlt Ruhe und Ordnung aus und lässt den Gesamteindruck des Gebäudes harmonisch wirken. (geringe Stückzahl, ausreichende Abstände, untergeordnete Erscheinung, gleichartige Ausbildung)



Schmal



Nicht zu nahe an Ortsgang, Frist oder Traufe. Nicht zu eng aneinander.



Gesamteindruck Dachfläche Beispielsammlung Dächer / Dachaufbauten

Bilden Sie sich nach dem gerade Gelesenen eine Meinung.



§ 5 DACHGESTALTUNG

(1) Dächer von Gebäuden in Traufstellung sind als Sattel-, Walm-, Teilwalm- oder Mansarddach auszubilden. Satteldächer müssen eine Dachneigung der Hauptdachfläche von mind. 38° bzw. 42° bis max. 60° zur Waagerechten aufweisen, je nach der anschließenden Bebauung.

Ausnahmsweise ist eine Dachneigung unter 38° bzw. 42° zulässig bei Gebäuden, deren Dachflächen vom Straßenraum aus nicht einsehbar sind oder deren Dachflächen nicht straßen- bzw. platzraumwirksam werden sowie bei untergeordneten Gebäuden. Abweichungen sind in § 19 geregelt.

(2) Giebelständige Gebäude dürfen nur mit symmetrischen Satteldächern ausgeführt werden.

(3) Dächer dürfen Traufüberstände von max. 0,2 m aufweisen, Ortgangüberstände sind in der Regel nicht zulässig.

(4) Traufgesimse, Dachüberstände und Kehlen sind der ortsüblichen Bauweise anzugleichen.

(5) Die Anordnung von Zwerchgiebeln ist in den Bereichen möglich, in denen diese ursprünglich vorhanden waren.

Es ist nur ein Zwerchgiebel auf jeder Dachfläche je Fassade zulässig. Die zulässige Breite eines Zwerchgiebels soll max. 3,00 m betragen. Der Abstand des Zwerch-

giebels von der seitlichen Fassadenabschnittsgrenze oder von Dachgauben muss mind. 3,00 m betragen. Der First des Zwerchgiebels muss sich dem First des Hauptdaches deutlich unterordnen. Die Dachneigung des Zwerchgiebels ist dem Hauptdach anzugleichen.

(6) Dachgauben sind zulässig in Form von Schleppgauben, Satteldachgauben und in Einzelfällen Walm-dachgauben. Sie sind bis zu einer Breite von 1,10 m zulässig.

Der Abstand zwischen den Gauben muss mind. 1,50 m betragen.

Die Seitenflächen der Gauben sind dem angrenzenden Material anzugleichen, mit Holz oder mit Blechen in Kupfer bzw. Zink zu verkleiden oder zu verputzen. Seitenverglasungen sind nicht zulässig. Die Anordnung der Gauben muss in Übereinstimmung mit den Fensterachsen der Fassade erfolgen.

Der seitliche Abstand der Dachgauben von Ortgängen muss mind. 1,50 m betragen.

(7) Liegende Dachfenster über 50 x 70 cm und Dach-einschnitte sind auf von öffentlichen Straßen- und Platzräumen einsehbaren Dachflächen nicht zulässig. Dachflächenfenster dürfen in der Breite maximal einem üblichen Dachsparrenabstand entsprechen und die Größe 75 x 90 cm nicht überschreiten. Für die Abstände der Dachflächenfenster untereinander und

zu seitlichen Begrenzungen gelten die Festsetzungen nach Ziff. (6) Dachgauben.

(8) Die Dacheindeckung hat bei geneigten Dächern auf der gesamten Dachfläche einheitlich mit Dachziegeln in handwerklicher Ausführung zu erfolgen. Aus denkmalpflegerischen Gründen soll die Materialfarbe „Ziegel – naturrot“ verwendet werden.

(9) Verblechungen, Regenfallrohre und Ähnliches sind in den Materialien Kupfer oder Zink unlackiert herzustellen.

6. SONSTIGE DACHAUFBAUTEN

Kamine



Kamine sind wie die Hauptgebäude zu verputzen und zu streichen.

Leitungen, Antennen, Sonstiges



Große und optisch stark wirkende Aufbauten auf Dächern sind nicht erwünscht, wie bei den Dachgauben ist auch das ruhige Dach anzustreben.

Sonnenkollektoren / PV-Anlagen



Die Nutzung alternativer Energien ist möglich. Die Sonnenkollektoren dürfen nicht dominant hervortreten, sie müssen sich in die Dachfläche integrieren. Eine nicht einsehbare Platzierung auf der straßenabgewandten Seite ist zu begrüßen.



§ 6 SONSTIGE DACHAUFBAUTEN

(1) Die Aufstellung von Antennenanlagen ist grundsätzlich als Unterdachantenne vorzunehmen, so weit dies die örtliche Empfangssituation und die Konstruktion des Dachraumes zulassen.

Ist die Anbringung außerhalb des Dachraumes notwendig, ist ein Standort zu wählen, der vom öffentlichen Straßenraum aus möglichst wenig einsehbar ist und max. 1,00 m über der Dachfläche liegt.

(2) Kabel, Befestigungen, Leitungen und dergleichen sind unter Dach zu verlegen.

(3) Sonnenkollektoren sollen in der Dachfläche integriert sein, ihre Größe bleibt einer situationsbedingten Einzelentscheidung vorbehalten.

(4) Kamine über Dach müssen verputzt und farblich gefasst werden. Jedes Wohnhaus muss über mind. einen Kamin verfügen.

(5) Als Schneefang sind geeignete Konstruktionen in der Farbe des vorhandenen Dachziegels zu verwenden.

7. FASSADE





7. GEBÄUDEMERKMAL: FASSADE

Fassade allgemein

Die Fassade eines Hauses ist nicht nur die Außenseite seiner Umfassungswände, sondern sie ist sein Gesicht. Wie das Gesicht eines Menschen spiegelt sie das Innere nach außen, kann Harmonie oder Disharmonie ausdrücken. Die Fassaden aneinandergereiht verleihen dem Straßenzug sein charakteristisches Aussehen, sie prägen das „Gesicht“ der Stadt. So unverwechselbar wie jedes menschliche Gesicht, so unterschiedlich und einzigartig sind die charakteristischen Merkmale einer jeden Stadt.

Früher standen den Menschen nur die Baumaterialien zur Verfügung, die sich in näherer Umgebung befanden. In Pfreimd waren dies:



Holz



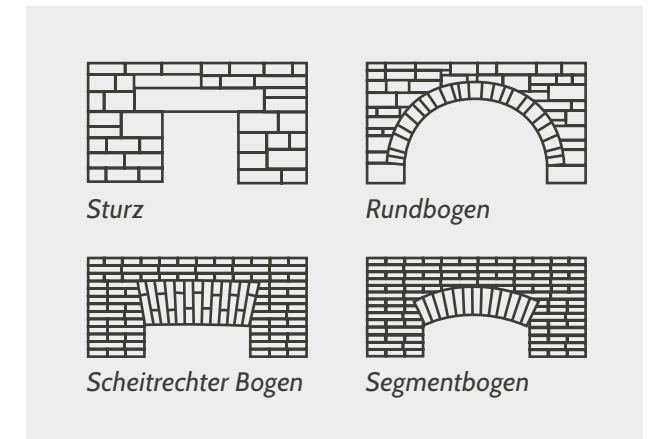
Steine



Lehm

Also wurden die Gebäude aus Stein (Bruchsteinmauerwerk), Ziegel (gebrannter Lehm) und Holz errichtet. Jedes Material besitzt seine eigenen charakteristischen Eigenschaften, was Verarbeitung, Öffnungen und Aussehen betrifft. Die Öffnungen in massivem Mauerwerk sind relativ klein und bescheiden. Mauer-

werk kann Druckbelastung gut aufnehmen und nach unten ableiten. Das funktioniert natürlich nicht bzw. nur begrenzt über Öffnungen: Die Ziegel würden nach unten durchbrechen oder herausfallen. Also setzt man einen Sturz ein, früher aus Stein oder Holz, heute z. B. aus Beton. Das Natursteingewände dient demselben Zweck. Oder man baut einen Bogen, dann „drücken“ die Ziegel gegeneinander. Es gibt verschiedene Arten von Bögen: Segmentbogen, Rundbogen, Scheitrechter Bogen. In jedem Fall ist in einem reinen Mauerwerksbau keine breite Öffnung möglich, charakteristisch sind also die schmalen, in der Regel hochformatigen Öffnungen und die „Masse“ dazwischen.



Da die Wohngebäude in Pfreimd nach örtlicher Bau-tradition hauptsächlich als massive Steinbauten errichtet sind, soll sich diese Bauweise auch in der Fassade widerspiegeln.

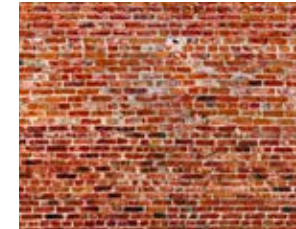


Oberflächen und Materialverarbeitung bei Fassaden

Das gleiche Prinzip der Verfügbarkeit und Verarbeitbarkeit der Materialien gilt auch für die Oberflächen von Fassaden. Entwickelt haben sich glatter Putz, Sichtmauerwerk und Holzverschalung (für Nebengebäude). Sie verleihen auch heute noch dem Stadtbild von Pfreimd seinen Charakter, den es in seiner Unverwechselbarkeit zu bewahren und weiterzuentwickeln gilt.



Putz



Sichtmauerwerk



Holzverschalung



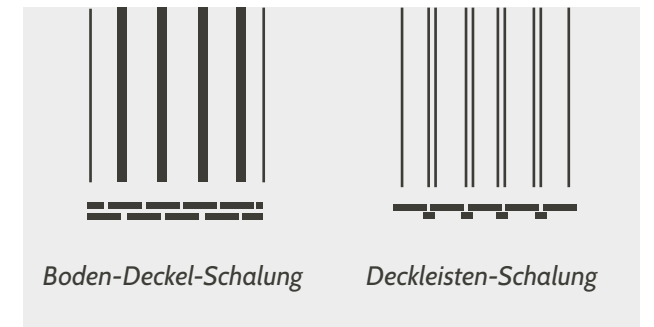
Großformatige Platten

Natürlich kann man heutzutage „alles machen“. Doch die historisch überlieferten Bauweisen haben ihre Begründung in der früher möglichen „Machart“, bedingt durch Material und Werkzeug, das zur Verfügung stand.



Ein Gebäude mit Kunststoff-Verkleidung und zugeklebtem Sockel kann nicht „atmen“, die Feuchtigkeit im Haus nicht nach außen ableiten.

Holzverschalung senkrecht – Beispiele



Relief / Profilierung

Man unterscheidet Fassaden mit viel Profil - sie haben tiefe Fenster- und Türleibungen, Balkone und Erker, Pfeilervorlagen oder Gesimse - und flache Fassaden ohne dies alles.



Teilungen / Verzierungen



Häufig wurden früher Fassaden durch Absetzen des Putzes mit Bändern, Fensterfaschen und Lisenen gegliedert. Das Natursteingewände hat einen konstruktiven Hintergrund und eine gestalterische Wirkung.

Die Gebäude in Pfreimd sind schlicht und zurückhaltend gestaltet, das macht ihre Eigenart aus. Dennoch sind die Gebäude nicht langweilig und nicht alle gleich. Es gibt Gliederungen und Verzierungen, unterschiedliche Farbigkeit, verschiedene Fensterformate usw. Jedes hat seinen eigenen Reiz. Da jedoch alle nach dem gleichen Prinzip entstanden sind, bilden sie eine Gesamtheit.

Auch die Fülle an Gliederungen und Verzierungen ist ausschlaggebend für den Gesamteindruck. Ein Zuviel des Guten lässt die Fassade überladen wirken und macht sie damit unschön!



Die Farbigkeit der Gebäude geht wiederum zurück auf historisch belegte Farben, nämlich die Verwendung von Erdfarben und sonstigen natürlichen Farben, gewonnen aus Mineralien, natürlichen und pflanzlichen Stoffen etc.

Farbigkeit

Erdfarben und natürliche Farben sind:

- Farben der Gelb-, Rot-, Braunpalette
- Grüntöne
- reine Blautöne
- Grau- und Weißtöne

Farbpalette:

Himmelblau	Moosgrün	Eierschale	Apricot
Kaminrot	Crème	Lichtgrau	Ackerbraun

Beispiel



Um die Wirkung der vorbeschriebenen Gestaltungsmerkmale zu verdeutlichen, hier ein paar Beispiele schon erfolgter Sanierungen im Pfreimder Stadtgebiet.



§ 7 FASSADENGESTALTUNG

(1) Gebäudefassaden sind so zu errichten, zu erhalten oder wiederherzustellen, dass die strukturelle Wirkung der gesamten Fassade eine architektonische Einheit ergibt und der gestalterische Zusammenhang gewahrt bleibt.

(2) Die gemäß § 7 (3) sichtbaren Fassadenflächen von Mauerwerksbauten sind mit dem traditionellen, prägenden Material auszubilden. Diese stellen sich folgendermaßen dar:

Hauptgebäude

Wandflächen: Putz ohne vordergründige dekorative Struktur

Sockel: Putz oder handwerklich bearbeiteter, großformatiger Naturstein.

Nebengebäude

In einfacher senkrechter handwerklicher Verbretterung oder Putz, wie unter Hauptgebäude beschrieben.

(3) Die Fassadenflächen sind, soweit diese geputzt sind, mit Anstrichen zu versehen oder durch Verwendung von farbigen Putzen zu gestalten. Die Fassadenflächen sind nicht zu versiegeln.

(4) Farbigkeit der Fassaden: Auszuführen sind matte Oberflächen und gedeckte Farbtöne (Erd- und Naturfarben). Stark hervorstechende und grelle Farben sind nicht zulässig.

(5) Fassadenverkleidungen sind nicht erlaubt.

(6) Brandwände und Brandgiebel müssen in Angleichung an die Fassade gestaltet werden.

(7) Das Fassadenmaterial ist grundsätzlich einheitlich über alle Geschosse zu verwenden. Ausnahmen sind möglich, wenn dadurch der gestalterische Zusammenhang der einzelnen Geschosse gewahrt bleibt.

(8) Vorhandene, gliedernde Details und historisch überlieferte Verzierungen sind zu erhalten und wieder herzustellen, sofern sie dem ursprünglichen Erscheinungsbild der Fassade entsprechen.

(9) Senkrecht sichtbare Konstruktionselemente im Erdgeschoss müssen bei Eckpfeilern eine Mindestbreite von 0,50 m und bei Mittelpfeilern eine Mindestbreite von 0,40 m aufweisen. Diese Pfeiler müssen Glasfronten trennen. Bei der Gestaltung der Fassadenelemente sind die Proportionen und Bezugsachsen horizontal und vertikal der Gesamtfassade aufzunehmen.

(10) Die sichtbare Ausbildung der Gebäudesockel ist nur bis zur Höhe der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses zulässig. Dabei darf jedoch eine mittlere Höhe von 0,60 bis 1,00 m über Oberkante des Geländes nicht überschritten werden (ausgenommen Gebäudebestand). Die Lichtschächte sind mit dem umgebenden Belagsmaterial bündig und mit einem Metallrost, Farbe Zink, abzudecken.

LANDGRÄFLICH -
FUCHTENBERGISCHES
RESIDENZSCHLOSS

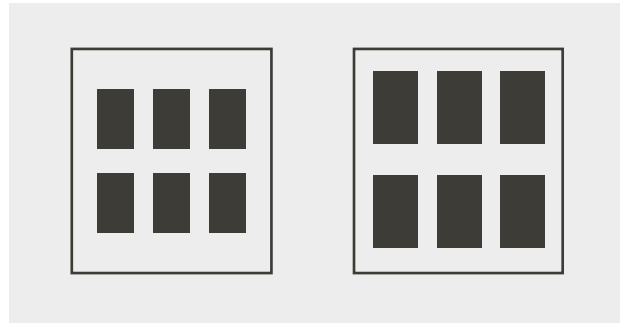
Wald 100/101
100/101/102
Baujahr 1890
Teilabrückung 1836
Kulturdenkmal
100/101/102
100/101/102
100/101/102

100/101/102

8. FENSTER / FENSTERTÜREN

8. FENSTER / FENSTERTÜREN

Verhältnis offene - geschlossene Fläche

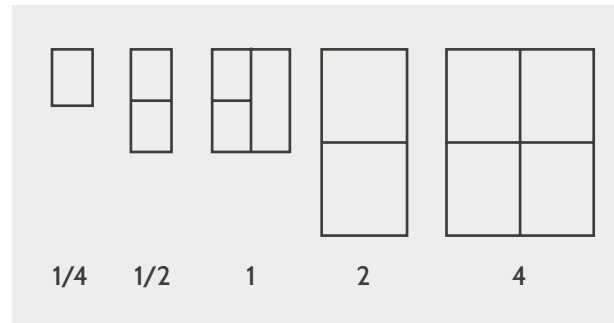


Maßstäbe ändern sich - in der Skizze oben ist das Verhältnis von offener zu geschlossener Fläche wie 1 zu 4. Rechts ist die Fläche der Öffnung gleich der Fläche der geschlossenen Wand, dennoch treten die Öffnungen viel mehr in den Vordergrund.



Verhältnis Öffnung zu geschlossener Wand!
Das Verhältnis der Öffnung zur geschlossenen Wand soll immer zugunsten der geschlossenen Wand ausfallen. Zu große Öffnungen reißen optisch die Wand auf.

Größen / Formate



Das Format einer Öffnung ergibt sich aus dem Verhältnis seiner Breite und Höhe.

Ein Grundformat - vervielfältigen

Eine Fassade wirkt umso angenehmer, je weniger Formate verwendet werden. Daher sollen sich die verwendeten Formate aus einem Grundformat, das vervielfältigt wird, ergeben.

Material



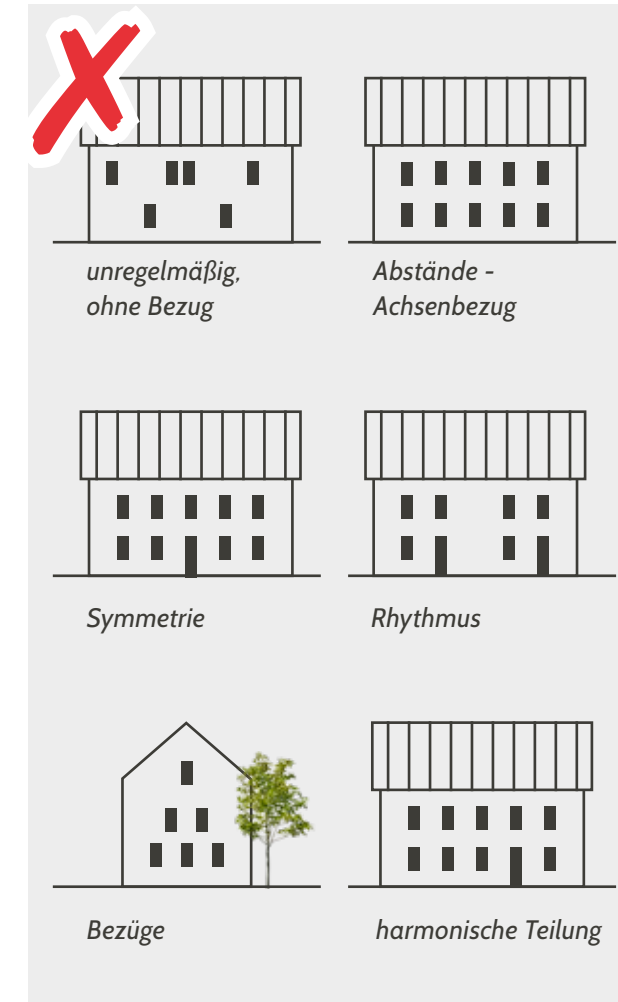
Holz - lebendig



Kunststoff - „platt“

Anordnung der Fenster

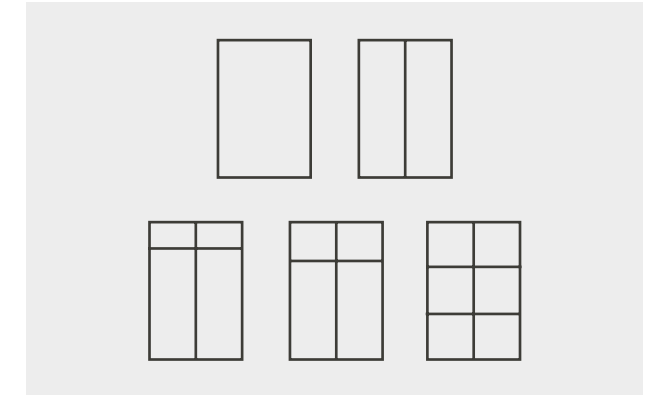
Es gibt ein paar einfache Prinzipien, die Ordnung in einer Fassade schaffen.



Glasarten

Klarglas, Bleiglas

Teilung / Flügel sprossen



Ohne Teilung sieht ein Fenster aus wie ein „totes“ schwarzes Loch.

Sprossen



Nichts vortäuschen, was nicht ist. Wenn Sprossen, dann auch richtige.

§ 8 FENSTER UND FENSTERTÜREN

(1) Fenster im Fassadenbereich zwischen Erdgeschoss und Traufe müssen senkrecht stehende Rechteckformate aufweisen.

(2) Die Breite der Fensteröffnung soll höchstens 1,00 bis 1,20 m betragen, Abstände zwischen Fenstern sollen mind. die Hälfte der Fensterbreite betragen.

(3) Fenster sind zu unterteilen. Vorhandene Fensterteilungen sind zu erhalten.

(4) Anordnung und Unterteilungen der Fenster müssen den Proportionen der Gesamtfassade entsprechen.

(5) Die Gestaltung der Fenster ist auf der gesamten Fassade einheitlich auszuführen. Es sollen Holzfenster verwendet werden, Kunststofffenster mit qualitätvoller Profilierung sind möglich. Bei farbiger Gestaltung sind die Farben der Weiß- und Graupalette zulässig. Holzfenster können im natürlichen Holz-Ton belassen werden.

(6) Fenstertüren sind wie Fenster zu behandeln.

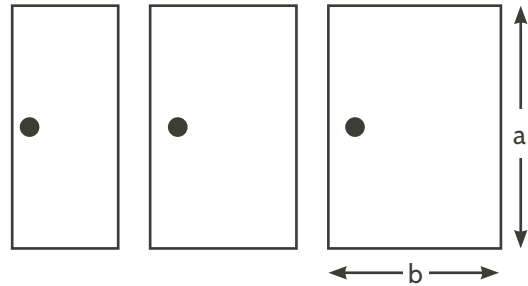




9. TÜREN / TORE / SCHAUFENSTER

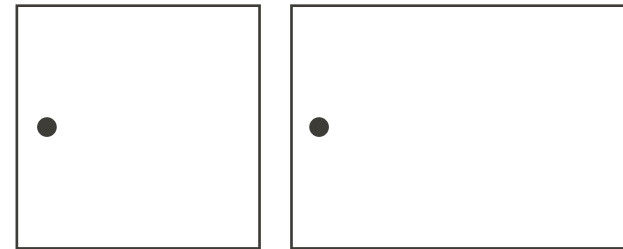
9. TÜREN / TORE / SCHAUFENSTER

Formate / Proportionen



$$a > b$$

Diese Formate sind stehend rechteckig



$$a < b$$

Diese Formate sind zwar rechteckig, aber nicht stehend. Das linke ist ein Quadrat, das rechte ein liegendes Rechteck.

Lage / Größe



Lage

Schaufenster sind nur im EG, nicht aber im OG zulässig.

Größe

Maßstäblichkeit - Hier gilt das gleiche wie für Fenstergrößen.

Was das Verhältnis von geschlossener zu offener Fassadenfläche ausmacht, erkennt man an den folgenden Bildern:



Das überdimensionale Schaufenster und die riesigen, noch dazu nicht unterteilten Fenster im Obergeschoss lassen von der Fassade fast nichts übrig. Sie wirkt leer und leblos.



Fotomontage

Das Verhältnis der Öffnungen zu den geschlossenen Fassadenflächen ist ungünstig. Die Fenster in Erd- und Obergeschoss sind zu groß, das Format plump, von geschmackvoller Gliederung kann gar keine Rede sein. Die oberen drei Fenster dagegen wirken für sich gesehen wesentlich harmonischer, leider „kleben“ sie zu nah im Giebelspitz und an der Dachfläche. Ganz deutlich lässt sich hier im direkten Vergleich allerdings erkennen, dass Fenster, wenn sie nicht durch Sprossen unterteilt sind, wie tote Löcher wirken und auch Größe und Format eine entscheidende Rolle spielen.



In dieser Fassade haben die Fenster im Obergeschoss das falsche Format und ungünstige Proportionen. Wieder erkennt man die Notwendigkeit der Fensterunterteilung. Zusätzlich wird hier das Dach von den drei unförmigen Gauen buchstäblich erdrückt.

Material



Ziel ist es, das historisch gewachsene Ortsbild von Pfreimd zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln. Hierzu sollen bewährte Materialien verwendet und materialgerecht gestaltet werden.

Teilung (siehe Fenster)

Auf historische Details ist besonderer Wert zu legen. Gerade alte Beschläge machen den Reiz vieler Türen und Tore aus. Allerdings ist auf die Gefahr der „Verkitzung“ hinzuweisen (siehe Kapitel Gitter).



§ 9 SCHAUFENSTER / TÜREN / TORE

(1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Eckschaufenster sind nicht zulässig. Achsen und Teilungen müssen der Konstruktion des Gebäudes und der Proportion der Fassade entsprechen.

(2) Schaufenster sind bis zu einer Breite von 2,50 m zulässig, sofern dabei die Länge der Schaufenster nicht mehr als 80% der Fassadenlänge beträgt und das stehende Rechteckformat gewahrt bleibt. Sofern bei der maximalen Breite kein stehendes Rechteckformat erreicht wird, muss das Schaufenster durch entsprechende Teilung der Fensterkonstruktion in ein stehendes Format umgeformt werden.

(3) Aus der Fassadenflucht herausragende Schaufenster, Auskragungen, Vitrinen und dgl. sind unzulässig.

(4) Vorhandene, dem Bauwerk entsprechende Schaufenster und Türrahmungen sind, so weit wie möglich, zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

(5) Hauseingangstüren und Tore sind farbig zu gestalten oder im natürlichen Holz zu belassen. Die Gliederung der Türen muss dem Baustil des Gebäudes entsprechen.

A close-up photograph of a window with multiple wooden frames and glass panes. A metal security grille with vertical and horizontal bars is installed over the window. The background is a light-colored, textured wall.

10. SCHUTZMASSNAHMEN

10. SCHUTZMASSNAHMEN

Gitter (vor Fenstern)



„Kunstwerke“ zurückhaltend verwenden - Gefahr von „Verkitschung“



Keine Gitter im OG



Gitter im Leibungsbereich

Gitter im Bestand.



Sonnenschutz - Art, Material, Größe



Klappladen oder Markise klein und zurückhaltend. Der Öffnung zugeordnet.



Hier ist die Markise der Öffnungsgröße angepasst und fügt sich gut dem gesamten Erscheinungsbild der Fassade ein. Jedoch ist die Farbigkeit, besonders die stark hervortretenden Streifen, unangenehm.



Jalousetten, Rolläden, Läden



groß und aufdringlich



ohne formalen Bezug zur Öffnung



Die Unmaßstäblichkeit überdimensional großer Markisen lässt sich gut erkennen. Ebenso wirken Korbmarkisen wie aufgesetzte Fremdkörper.

Fensterläden



Klappladen



Schiebeladen
Schiene sichtbar



Schiebeladen
Schiene verdeckt



Brettladen



Jalousieladen



Rahmen- /
Füllungsladen



Schlichte Gestaltung der Läden

Hier ein paar Beispiele vorbildlicher, dezent gestalter Fensterläden. Zusätzlich wird die Lebendigkeit von Holzfenstern noch einmal deutlich.



Eingangsüberdachung



Schwere Konstruktion, z. B. Holz



Leichte Konstruktion, z. B. Stahl - Glas



Unförmig große und unpassende Eingangsüberdachung

§ 10 Schutzmaßnahmen

(1) Gitter an Fenstern sind im Erdgeschoss erlaubt. Vorhandene historische Gitter sind zu erhalten. Die Ausführung der Gitterstäbe und Befestigungen sollte sich nach dem Bestand richten und eine einfache Gestaltung aufweisen. Vorrangig kunstvolle Ausführungen sind nicht erwünscht. Ausführungen: Stahl verzinkt, farbig in Grau- und Schwarztönen, Edelstahl, handwerklich einfaches Schmiedeeisen. Wünschenswert sind ebenso Klapp-Fensterläden aus Holz.

(2) Markisen sind im Erdgeschoss grundsätzlich möglich und nur in matten gedeckten Farben ohne großflächige Aufschriften oder Symbole zulässig. Jede Markise muss einer Öffnung zugeordnet werden und sich deren Größe anpassen. Markisen dürfen die Fassadengliederungselemente (z. B. Stützen u. ä.) nicht unterbrechen. Die Farbigkeit der Markise ist auf die Farbgestaltung der Fassade abzustimmen. Eine Beschriftung ist am unteren Rand in einer max. Höhe von 0,3 m zulässig.

Über Markisen im Erdgeschoss ist nach Bedarf zu entscheiden.

(3) Rollläden sind zulässig, wenn sie so angeordnet sind, dass sie im hochgezogenen Zustand nicht sichtbar sind. Kästen von Rollläden sind ebenfalls so anzuordnen, dass sie vom Straßenraum aus nicht sichtbar sind. An den Rollläden darf keine Werbung angebracht werden. Rollläden sind farblich der jeweiligen Fassade anzugleichen.

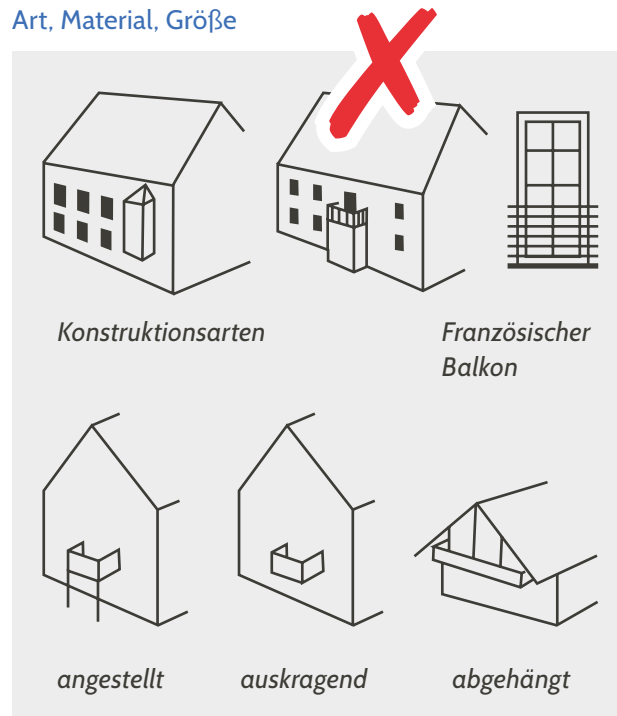
(4) Eingangsüberdachungen sollen zurückhaltend ausgebildet und wenig auffällig sein.

11. BALKONE, ERKER, LOGGIEN

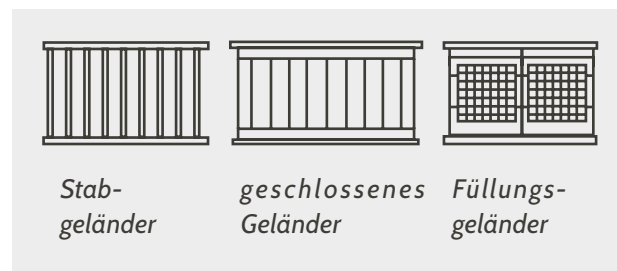


11. BALKONE, ERKER, LOGGIEN

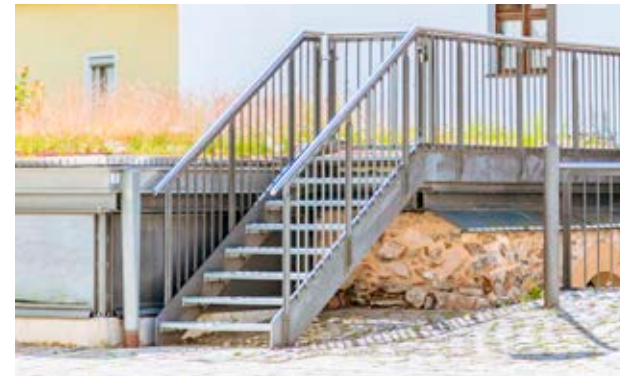
Art, Material, Größe



Geländer



Treppen und Geländer - Bauart, Material, Form, Belag



Blumenschmuck - Kästen, Ranken, Größe, Anordnung



Hier ein paar Beispiele für gelungene Eingangsbereiche. Zu erkennen sind die massiven vorgelegten Stufen bzw. Eingangstreppe, die dezenten Handläufe, die liebevolle Gestaltung mit Pflanzen etc.



Ein zurückhaltendes Balkongeländer, sehr filigran, modern gestaltet.

§ 11 Erker, Balkone, Treppen, Blumenschmuck

(1) Das Auskragen von Erkern ist zulässig ab dem 1. Obergeschoss, max. 1,00 m, soweit dies dem engeren baulichen Umfang des Betrachtungsraumes entspricht.

(2) Balkone sind zulässig an Fassaden, die nicht direkt dem öffentlichen Straßen- oder Platzraum zugewandt sind.

(3) Treppen und Stufen an Hauseingängen sind so zu errichten, dass sie dem Naturstein in handwerklicher Bearbeitung entsprechen (Material: Naturstein - z. B. Granit, Kunstwerkstein). Kleinformatige und keramische Beläge sind nicht zulässig.

(4) Blumenschmuck vor Fenstern ist erwünscht. Die Konstruktion der Blumenkästen soll so einfach wie möglich mit Stahleinhängern und schlichten Kästen gelöst werden.

(5) An großen Fassadenflächen sind Rankhilfen mit Rankgewächsen erlaubt. Die Rankhilfen sollen aus einer einfachen Holz- oder Stahlkonstruktion bestehen, ohne Verzierungen.

12. WERBEANLAGEN

Keramik Prei



12. WERBEANLAGEN

Begriffe

Flachwerbung

(horizontal angeordnet - Breite: < 15 cm, Höhe: < 50 cm) oder (vertikal angeordnet - Breite: < 15 cm)



Schilder und Texttafeln mit direkt aufgedrucktem Werbetext



Putzfeld: Werbetext direkt auf Fassadenputz, z. B. in abgesetzten Putzfeldern auftragen

Räumliche Werbung

Breite: < 15 cm, Länge: < 100 cm



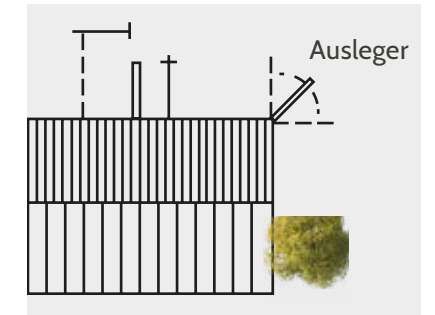
Ausleger



(Länge: < 90 cm, Breite: < 15 cm, Höhe: < 100 cm)

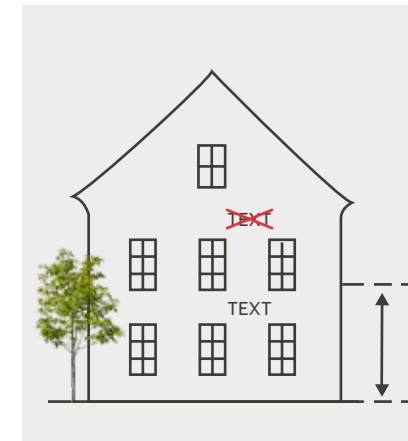


Kragenschilder in Anlehnung an historische Vorbilder

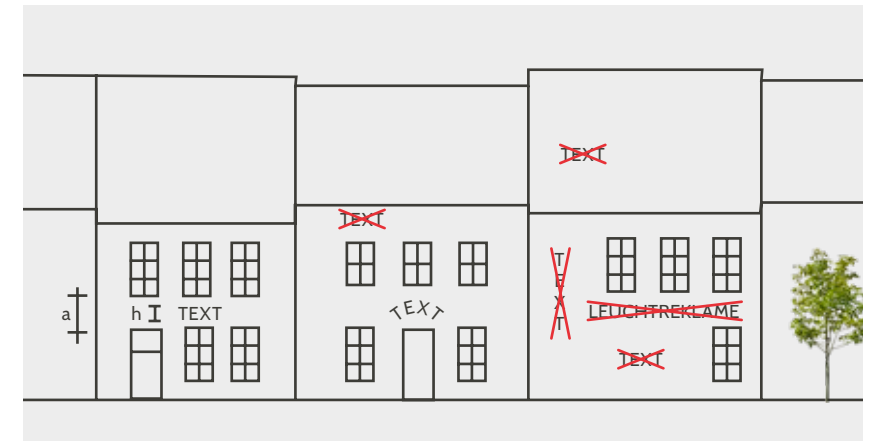


mögliche Winkel des Auslegers

Lage, Anordnung



Nur EG bis Brüstung Fenster 1. OG



Höhe (h) der Werbeanlage höchstens die Hälfte der Höhe (a) zwischen Fensterbrüstung und Schaufenster

Zwei abschreckende Beispiele für Werbeanlagen:



Die Werbung zu dominant, protzig, wenig ansehnlich.



Damit unsere historische Altstadt nicht bald so aussieht.

Beleuchtung

Selbstleuchtende und sich bewegende Werbung ist verboten. Dagegen ist angestrahlte Werbung zulässig.

§ 12 Werbeanlagen

12.1 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung und nur für die dort ansässige Firma.
(z. B. sind hier Brauereiwerbungen in der Werbeanlage nicht erwünscht). Der Firmenname des Gewerbes darf nur einmal erwähnt werden.

(2) Zulässig sind nur Werbeanlagen, die Information (z. B. Art des Gewerbes, Herstellung, Verkauf der Produkte und der Kennzeichnung) enthalten.

(2a) Bei Geschäftsaufgabe oder Nichtausübung des Gewerbes muss die Werbeanlage demontiert werden. Historische Werbezüge sollen jedoch erhalten bleiben.

(3) Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und dort nur in Bereichen des Erdgeschosses sowie bis in den Bereich der Brüstung des Fensters des 1. Obergeschosses zulässig. Dabei darf eine Höhe von 4,00 m gemessen von der Oberkante des vorgelagerten Straßenraumes nicht überragt werden.

(4) Tragende oder das Erscheinungsbild prägende Bauteile der Fassadenelemente (wie Stützen, Pfeiler, Fenster, Ornamente, Gesimse) dürfen nicht durch Werbeanlagen überdeckt werden. Das Konstruktionsprinzip des Gebäudes muss ablesbar und in Bezug zur Fassadengliederung gewahrt bleiben. Die Sicht auf das Ortsbild prägende städtebauliche Räume und Gebäude darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.

(5) Das Errichten, Anbringen, Aufstellen und wesentliche Ändern von Werbeanlagen für zeitlich befristete Veranstaltungen über einen Zeitraum von höchstens vier Wochen innerhalb eines Kalenderjahres, an der Stätte der Leistung, insbesondere für Aus- und Schlussverkäufe sowie Festlichkeiten, ist zulässig.

(6) Werbeanlagen über 2,00 m² sind nach BayBO genehmigungspflichtig. Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung unterliegen alle Werbeanlagen dem denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren.

(7) Werbeanlagen werden differenziert in horizontal oder vertikal angeordnete Flachwerbung, räumliche Werbeanlagen und Ausleger.

Als Flachwerbung gelten Werbeanlagen, deren Tiefe nicht mehr als 15 cm beträgt. Ebenso gelten auch Beschriftungen, Bemalungen und sonstige Darstellungen an Gebäuden, Bauteilen oder Einfriedungen als Flachwerbung. Die Werbeanlagen können als Schild, im Putz oder als Aushänger montiert werden.

Als räumliche Werbeanlagen gelten Werbeanlagen, die einen äußeren Abstand von der Fassade von mehr als 0,15 m bei einer Länge von mehr als 1,00 m aufweisen.

Als Ausleger gelten Werbeanlagen, sofern sie nicht breiter als 0,15 m und nicht höher als 1,00 m sind. Der maximale Abstand aller Teile eines Auslegers zur Außenwand des Gebäudes darf nicht größer als 0,90 m sein.

(8) Für jeden im Erdgeschoss ansässigen und gewerblich oder in sonstiger Art Tätigen ist je Straßenseite eines Gebäudes eine Flachwerbeanlage oder ein Ausleger zulässig. Eine Flachwerbeanlage und ein Ausleger sind zulässig, wenn sie eine gestalterische Einheit bilden.

(9) Für jeden im Obergeschoss Ansässigen und gewerblich oder in sonstiger Art Tätigen ist je Straßenseite eines Gebäudes eine Flachwerbeanlage von max. 0,2 m² zulässig.

(10) Räumliche Werbeanlagen sind nicht zulässig. Flachwerbung ist zulässig als Beschriftung oder Darstellung, direkt auf dem Fassadenputz oder auf eigenen Trägertafeln, die direkt an der Fassade befestigt sind. Ausleger sind in filigraner Form in Anlehnung an die historischen Vorbilder zulässig.

12.2 Anordnungen von Werbeanlagen

(1) Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung), die gemäß § 12.1 zulässig sind, müssen folgendermaßen angeordnet werden:

Die Höhe der Werbeanlage darf max. 50% der Höhe zwischen Ladenzone und den Fenstern des 1. Obergeschosses betragen. Dabei sind eine max. Länge von 3,60 m und eine Breite von 50 cm zulässig. Dieses Maß kann um bis zu 20% überschritten werden, um seitliche Bezugslinien aufzunehmen. Der Abstand zwischen benachbarten Werbeanlagen muss mind. 1/5 der längeren Werbeanlage betragen. Die seitliche

Begrenzung der Werbeanlage muss mit den äußeren Begrenzungslinien der Schaufenster bzw. Ladentür im Erdgeschoss und/oder den äußeren Begrenzungslinien der Fenster im 1. Obergeschoss abschließen.

(2) Werbeanlagen dürfen nur im Winkel von 90° über die Fassade auskragen, Sie müssen von Nachbargrenzen mind. das Maß ihrer Auskragung als Abstand einhalten. An Eckgebäuden ist es zulässig, Ausleger in der Achse der Winkelhalbierenden der Fassade auf deren Kante anzubringen.

(3) Die seitliche Überschreitung von Fassadenabschnitten oder Fassaden durch Werbeanlagen ist unzulässig.

(4) Horizontal angeordnete Werbeanlagen dürfen nicht höher als 50 cm sein. Ausleger können eine Höhe bis 1,00 m aufweisen, sofern dabei die weiteren Festsetzungen der Satzung gewahrt bleiben. Vertikal angeordnete Werbeanlagen sind nur zulässig an Stützen und Pfeilern, zwischen Öffnungen im Erdgeschoss, zwischen der Brüstung und dem Sturz der angrenzenden Öffnungen, sofern dabei die Festsetzungen der Satzung beachtet werden. Vertikal angeordnete Werbeanlagen sind horizontal zu beschriften.

(5) Bei der Gestaltung von historischen Auslegern, Zunftzeichen oder Ähnlichem oder Nachbildungen in schmiedeeiserner Form sind Abweichungen der Größe zulässig.

(6) Das Befestigen von Schildern über 0,10 m² übereinander ist nicht zulässig.

12.3 Besondere Formen von Werbeanlagen

(1) Eigenleuchtende Werbung (Leuchtkästen) sind unzulässig.

(2) Schaukästen unter 0,2 m² sind an der Fassade zulässig, wenn sie die Gebäudeflucht nicht mehr als 10 cm überschreiten. Schaukästen über 0,2 m² gelten als Schaufenster. Die entsprechenden Vorgaben sind einzuhalten.

(3) Werbeanlagen, wie Spannbänder und Fahnen, dürfen im Bereich der Brüstungshöhe der Fenster des 1. Obergeschosses auf die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen angebracht werden.

(4) Werbetafeln, Fahnen und dergleichen dürfen außerhalb des Gebäudes nur in unmittelbarer Verbindung mit der Einrichtung und nur im Rahmen der täglichen Geschäftszeit der Einrichtung aufgestellt werden. Es ist nur eine dieser Anlagen je Grundstück zulässig.

(5) Die Beleuchtung von Werbeanlagen (direkt oder indirekt) muss blendungsfrei und ohne Verwendung von Leuchtfarben (selbstleuchtend) erfolgen. Zulässig sind die Lichtfarben Weiß und Gelb. Kabel sind innenliegend zu verwenden.

(6) Zettel- und Plakatanschlätze sind nur an den für den Anschlag genehmigten Flächen zulässig. Das dauerhafte Bekleben von Schaufenstern mit Werbemitteln ist unzulässig.

(7) Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht und Werbeanlagen, die mit akustischen Mitteln arbeiten, sind unzulässig.

(8) Die Anzahl der verkehrsleitenden Schilder und Hinweistafeln ist auf das absolut Notwendige zu beschränken. Hinweisschilder ohne verkehrstechnische Funktion, z. B. für den Tourismus, sind einheitlich und zurückhaltend zu gestalten.

13. UMGEBUNG



13. UMGEBUNG

Private Freifläche

Übergang öffentlich zu privat:

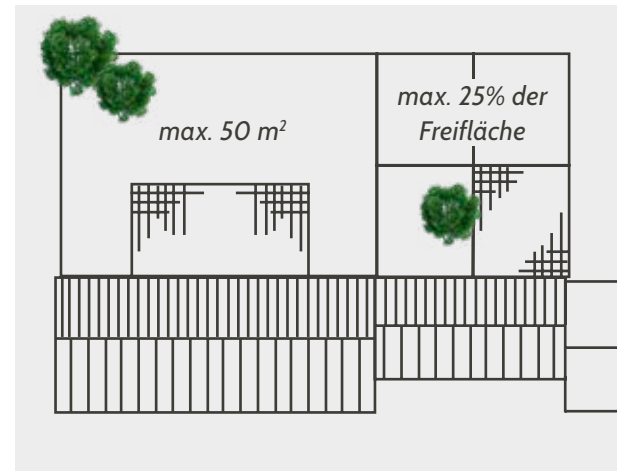


freundlich, einladend

Vorbildlich gestaltete Freifläche:



Versiegelte Fläche - Oberflächen Beläge - Art und Größe



Die Größe der versiegelten Fläche je Privatgarten darf höchstens 50m² betragen und max. 1/4 der Freifläche.

Beläge von Einfahrten

Die nachfolgenden Bodenbeläge sind Beispiele für die Möglichkeiten, eine Einfahrt zu gestalten. Die Versiegelung des Bodens soll gering gehalten werden, daher sind Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster und Schotterterrassen besonders zu empfehlen. Bei der Wahl eines versiegelnden Belages sollen bewährte Materialien wie Ziegel oder Natursteinpflaster vorgezogen werden.



Ziegel im Halb-
verband verlegt



Natursteinpflaster gerade verlegt



in Bogen verlegt



Rasengittersteine



Rasenfugenpflaster



Schotterterrassen

Rasenspflaster hat neben seiner natürlichen Wirkung den Vorteil, den Boden nicht so stark zu versiegeln. Es ist dennoch befahrbar, also z. B. für Grundstücks-Einfahrten sehr gut geeignet.



Betonwerkstein



Asphalt

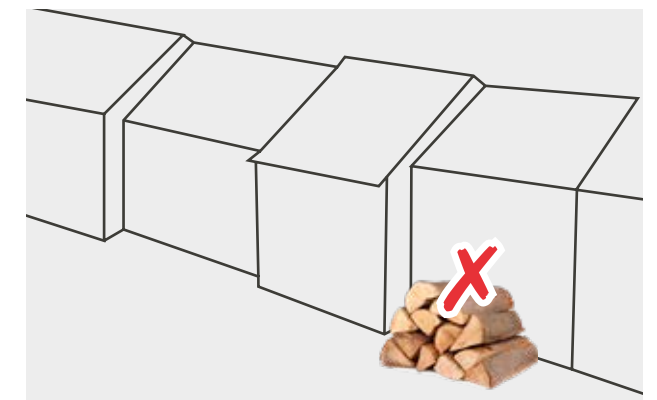


moderne Muster



Verguss der Fugen mit Asphalt oder Mörtel.

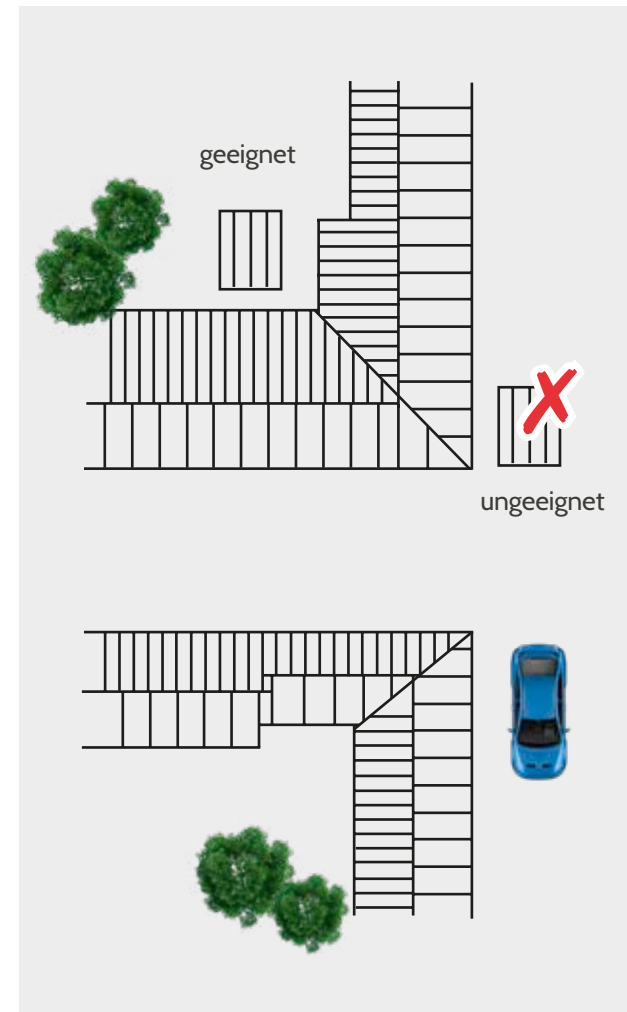
Abstell- und Lagerplätze



Lage

Abstell- und Lagerplätze sind meist unschön und sollen daher nicht im öffentlichen Straßenraum oder an von daher einsehbaren Orten errichtet werden. Der

Gesamteindruck einer Stadt wird wesentlich von der Ordnung und Sauberkeit seiner Straßenzüge und Plätze geprägt.



Bepflanzungen, Grünerhalt Beispiele Neupflanzungen



Laubbäume:

Obstbäume, Walnuss, Holunder, Flieder, Hasel, Kornelkirsche, Streichrose, Wein

Stauden etc.:

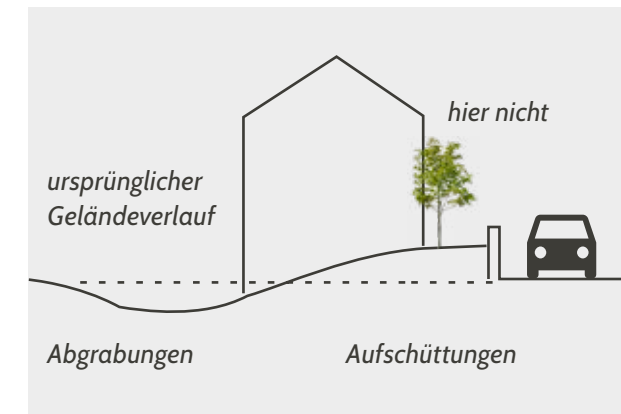
Pfingstrose, Rittersporn, Eisenhut, Kaiserkrone, Phlox, Aster, Sonnenhut, Löwenmaul, Ringelblume, Strohblume

Kletterpflanzen:

Efeu, Wein, Klematis, Rosen

„Exotische“ Pflanzen gehören schon rein klimatisch nicht in unsere Region.

Abgrabungen und Aufschüttungen



nicht dem Straßenraum zugewandt

§ 13 PRIVATE FREIFLÄCHE

(1) Der Übergang von öffentlichem zu privatem Raum soll freundlich und einladend gestaltet sein.

(2) Einfahrten sind so wenig wie möglich zu versiegeln. Empfehlenswert sind Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine oder geschotterte Flächen, am besten Schotterrassen für den befahrenen Bereich. Alle anderen Flächen sollen unversiegelt bleiben.

(3) Auf privaten Freiflächen darf eine Fläche von max. 50 m², jedoch höchstens 25% der Freifläche versiegelt sein.

(4) Abstell- und Lagerplätze sind im öffentlichen Straßen- oder Platzraum nicht erlaubt. Ausnahmen können genehmigt werden, wenn die Plätze an abgeschirmter Stelle liegen oder nur kurzfristig benötigt werden.

(5) Bei Neupflanzungen ist den einheimischen Bäumen und Sträuchern Vorrang zu geben. Bestehendes Grün ist zu erhalten.

(6) Abgrabungen und Aufschüttungen von Erdreich sind auf den dem öffentlichen Straßen- oder Platzraum zugewandten Seiten der Gebäude nicht zulässig.

A wooden picket fence with stone pillars and flowers in the background.

14. EINFRIEDUNGEN

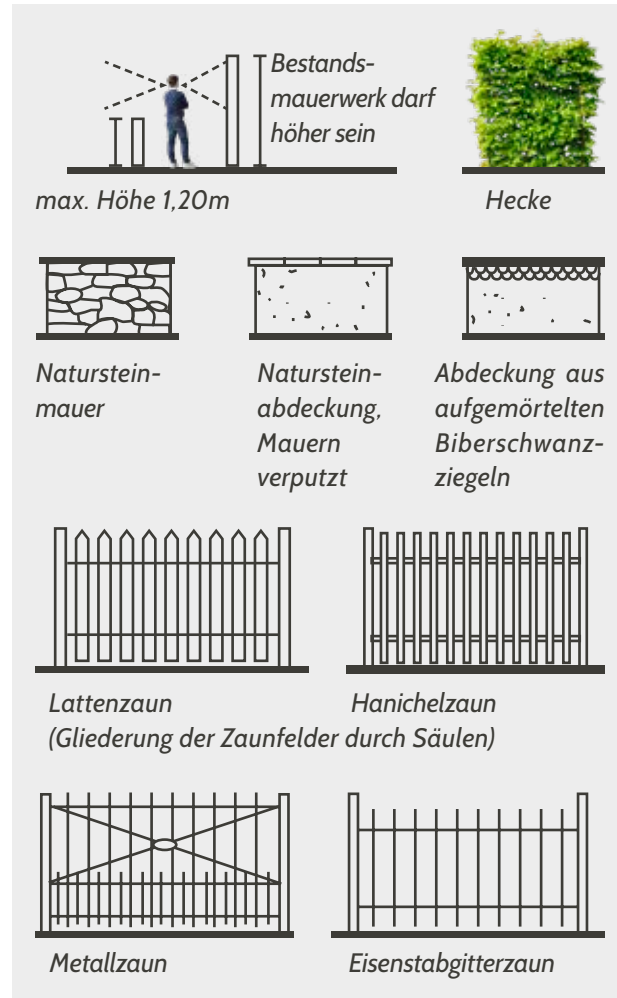
15. NEBENGEBÄUDE / GARAGEN / STELLPLÄTZE

16. WARENAUTOMATEN

17. GROSSANLAGEN

14. EINFRIEDUNGEN

Lage, Art, Höhe, Ausführung, Materialien



Beispiele für vorbildliche Einfriedungen



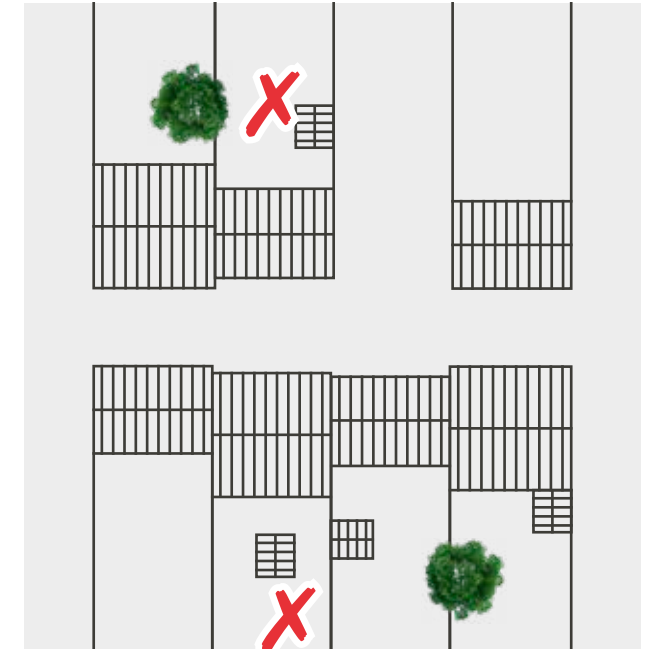
Der Jägerzaun, traditionell mit Weiden geflochten und in die Erde gerammt, ist im Voralpenland heimisch, bei uns nicht.



Fabrizmäßig hergestellte Metall-Konstruktionen passen nicht ins Ensemble und stören den Gesamteindruck.

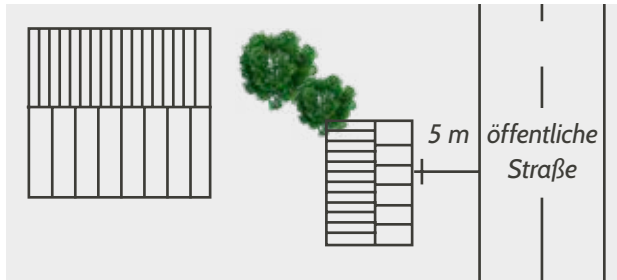
Nebengebäude / Garagen

Lage, Art, Konstruktion, Oberfläche



Lage im Grundriss

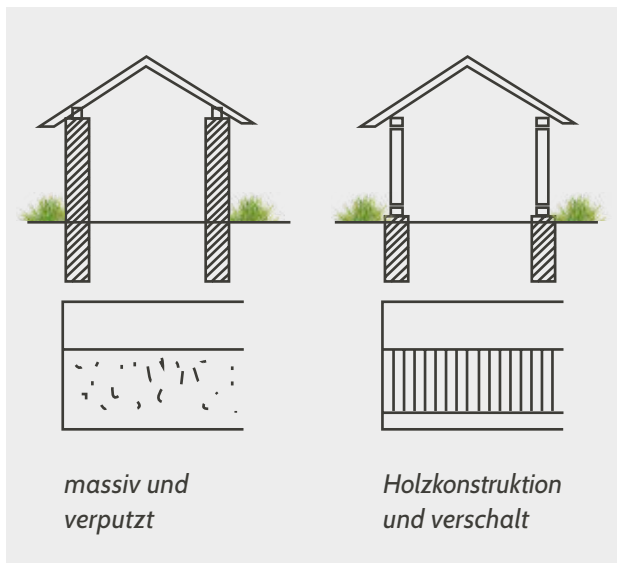
Der Abstand einer Garage zur öffentlichen Straße von 5,00 m liegt begründet in dem Platzbedarf eines Fahrzeuges bei der An- und Abfahrt, während der Zeit des Öffnens bzw. Schließens der Garage, ohne dass das Fahrzeug in den öffentlichen Verkehrsraum hineinsteht. Außerdem soll die Möglichkeit bestehen, ein weiteres Fahrzeug auf dem eigenen Grundstück außerhalb der Garage zu parken, um den öffentlichen Raum nicht zusätzlich zu belasten.



Garageneinfahrt Abstand 5 m

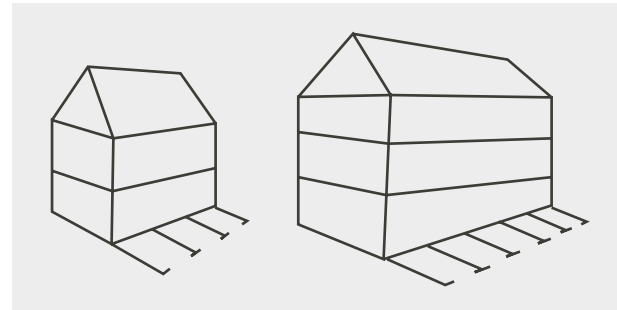
Konstruktion, Oberflächen

Die Holzkonstruktion mit Holzverschalung ist das typische Erscheinungsbild für Nebengebäude. Sie können allerdings ebenso gemauert und verputzt werden. Beispiele für Nebengebäude:



Stellplätze

Anzahl, Lage, Oberfläche



2 WE x 1,5
= 3 Stellplätze
WE = Wohneinheit (Wohnung)

3 WE x 1,5
= 4,5 ~ 5 Stellplätze

Bodenbelag (siehe auch private Freiflächen)



Pflaster mit Rasenfugen



Asphalt



Rasenpflastersteine

§ 14 GESTALTUNG VON MAUERN UND ZÄUNEN

(1) Vorhandene Mauern sind zum öffentlichen Raum hin in der Ansicht glatt zu putzen und farbig, abgestimmt auf die Fassadenfarbe der Hauptgebäude zu behandeln. Vorhandene Natursteinmauern bleiben in ihrem natürlichen Erscheinungsbild erhalten.

(2) Zaunsockel und Einfassungen sind so zu errichten, dass sie einem Naturstein in handwerklicher Bearbeitung entsprechen (Material: regional vorkommende Natursteine, grossformatig).

(3) Zäune sind zulässig zur Abgrenzung von Vorgärten zum Strassenraum in einfacher Bauweise bis zu einer Höhe von 1,20 m. In Gebieten mit geschlossener Bebauung sind schmiedeeiserne Zäune zulässig, die in Proportion und Ausführung den ursprünglich vorhandenen Zäunen entsprechen. Vordergründig „dekorative“ Zäune sind nicht zulässig.

§ 15 NEBENGEBÄUDE / GARAGEN / STELLPLÄTZE

(1) Garagen und Nebengebäude sind entsprechend dem Hauptgebäude gemauert, verputzt und farbig gestrichen auszuführen oder in Holzkonstruktion mit senkrecht stehender Holzverschalung. Sie sind in Dachform und Dacheindeckung den Hauptgebäuden anzupassen. Carports in entsprechender Gestaltung sind zulässig.

(2) Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Abstand von 5,00 m freizuhalten.

(3) Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig auszuführen.

§ 16 WARENAUTOMATEN

(1) Warenautomaten sind nur in nicht störender Lage an Gebäuden zulässig, wenn diese nicht im Hauptraum der Innenstadt liegen bzw. von diesem aus nicht einsehbar sind. Es besteht Genehmigungspflicht.

§ 17 GROSSANLAGEN

(1) Zu Grossanlagen gehören Mobilfunkübertragungsstationen, Windkraftanlagen und Solaranlagen in Großfeldern.

(2) Die Errichtung von Mobilfunkübertragungsstationen im Geltungsbereich ist unzulässig.

(3) Die Standorte für die Errichtung von Windkraftanlagen sind einvernehmlich mit der Gemeinde und der Genehmigungsbehörde außerhalb des Stadtgebietes festzulegen.

(4) Solaranlagen sind erwünscht, wenn sie den Gesamteindruck des Stadtbildes nicht stören und in der Dachebene auf der abgewandten Straßenseite liegend angeordnet werden. Freistehende Solaranlagen sind unzulässig.



18. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

18. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 18 GENEHMIGUNGSPFLICHTIGE BAUMASSNAHMEN

Die Genehmigungspflichtigkeit von Vorhaben richtet sich nach den jeweils geltenden Vorschriften der Bayerischen Bauordnung.

§ 19 BEFREIUNGEN

(1) Abweichungen von den Festsetzungen dieser Satzung können auf schriftlich begründeten Antrag erteilt werden, wenn erhebliche Gründe dafür sprechen, die allgemein von Bedeutung sind, und städtebauliche oder gestalterische Gründe nicht dagegenstehen.

(2) Die Untere Bauaufsichtsbehörde entscheidet im Einvernehmen mit der Stadt Pfreimd gemäß Art. 70 Abs. 2 BayBO.

§ 20 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

(1) Ordnungswidrig im Sinne von Art. 89 (1) der BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Bestimmungen dieser Satzung verstößt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß Art. 89 der BayBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

(3) Die Beseitigungspflicht für Baumaßnahmen oder Vorhaben ist in Art. 82 BayBO geregelt.

§ 21 INKRAFTTRETEN

(1) Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

KONTAKT

Stadt Pfreimd Tel.: 09606/889-0
Marienplatz 2 Fax: 09606/889-50
92536 Pfreimd info@pfreimd.de

IMPRESSUM

Grafiken: Günther Naumann

Bildnachweise: Aleksandr Rybalko/dmitr1ch/Heiko Küverling/YK/smspsy/paulgsell/Comofoto/
MaciejBledowski/Vivida Photo PC/quarim/U. Gernhoefer/Pixelmixel/beerphotographer/
tarapatta/U. J. Alexander/Bildagentur-o./BGStock72/smallredgirl/Elena Seredkina/
BestPhotoStudio/Clarini/Hermann/Fotoschlick/blende11.photo/Benjamin [O°] Zweig/
Composer/Dreadlock/Vlad Ivantcov/mycteria/Hans und Christa Ede/
Сергей Щепанкевич/Petair/Xristoforov/maksymowicz/ivan kmit/lichtbildmaster/
Koxae/stockphoto-graf/wanchanta/PRILL Mediendesign/alexandersw/bmak/KB3/Kiro/
Bildagentur-o /Ralf Geithe/Kara /Martin Debus /sissoupitch/Marcel Schauer/
Wellnhofer Designs /Patryk Kosmider/Jonathan Stutz/Matthias Nordmeyer/Alex_Po/
photostockatinat/Studio KIVI/Corri Seizinger – stock.adobe.com
Manntau

Gestaltung & Druck: Manntau

Die Gestaltungssatzung mit Baufigel dient zur
Information der Öffentlichkeit. Ein Rechtsan-
spruch kann daraus nicht abgeleitet werden.