

STADT PFREIMD

GESTALTUNGSSATZUNG MIT ERLÄUTERNDER BAUFIBEL



Präambel

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

Vorbemerkungen – Einführung

Was ist eine Gestaltungssatzung?

Eine Gestaltungssatzung ist eine örtliche Bauvorschrift, durch die die Gemeinde in eigener Verantwortung und Zuständigkeit 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?

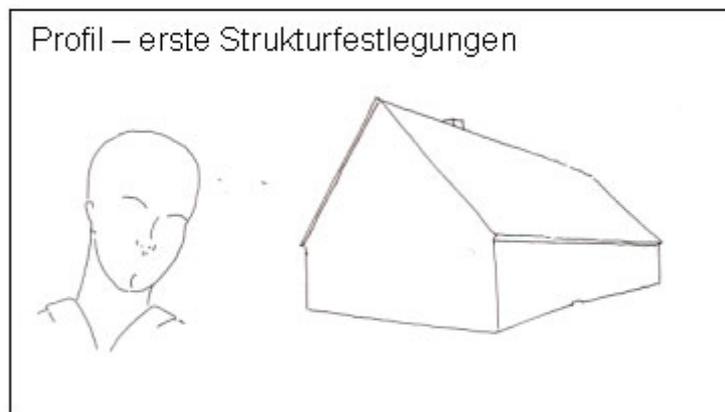
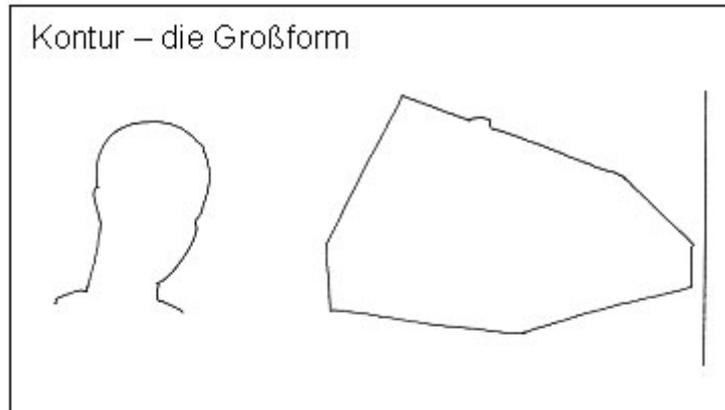
Mit den Vorgaben in der Gestaltungssatzung soll die Erhaltung des ortstypischen Erscheinungsbildes erreicht und die allgemeine Baugestaltung positiv beeinflusst werden.

Ortstypisches Erscheinungsbild, Besonderheiten in der vorhandenen Ortsgestaltung für Pfreimd

- geschlossene Strassenzüge und Platzräume
- Lochfassaden in schlichter Gliederung
- gemauerte und verputzte Wände
- steile Dächer in Form von Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm Dächern, naturfarbene Ziegeldeckung

Ein Haus als Spiegel des menschlichen Gesichtes

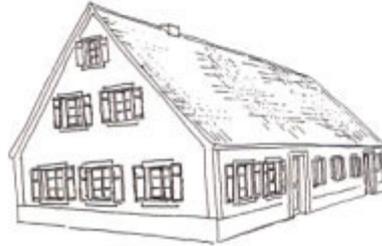
Die Gestaltungsdetails eines Hauses sind in vielen Punkten mit den Gestaltungskriterien des menschlichen Hauptes vergleichbar.
Mit folgendem Vergleich soll das Auge für die Beurteilung sensibilisiert werden.



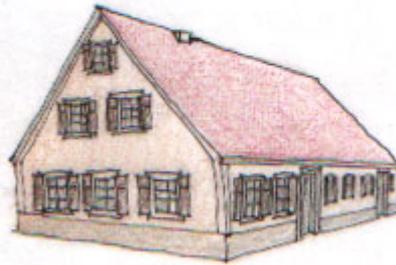
Haare / Augen / Mund – feine Strukturen



Augen / Wimpern / Brauen – die Feinheiten



Teint – die Farbgestaltung



Farbe – kann auch schrill wirken!



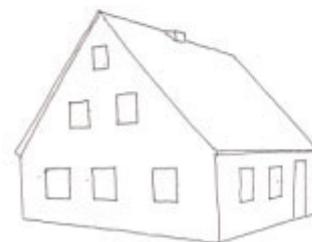
Erker/ Gauben – können auch zu Beulen werden!
werden!



Proportionen der Öffnungen – können
entstellend wirken!

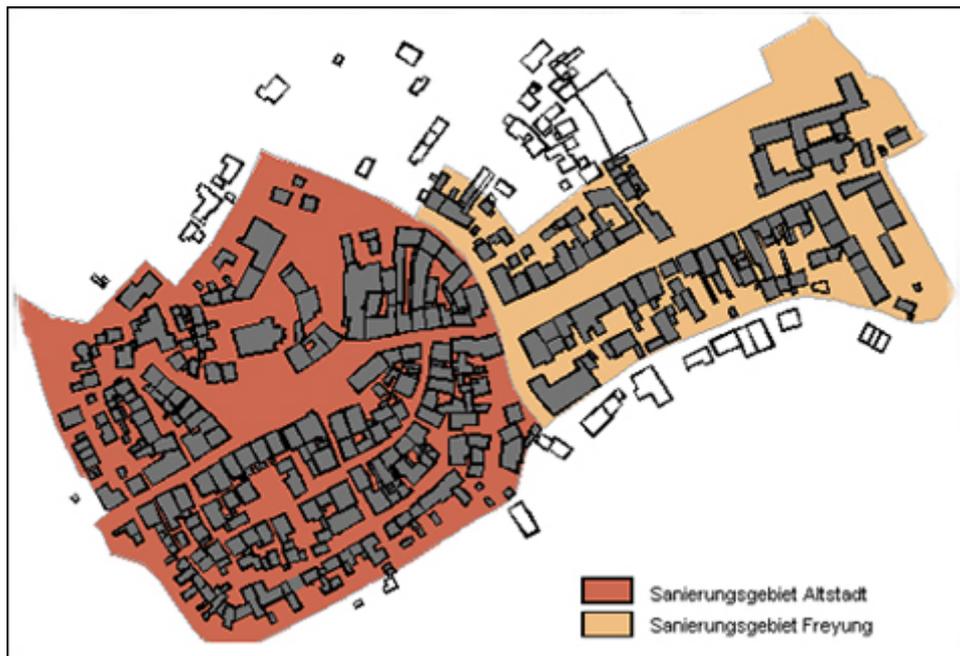


Gebäudeproportionen – können das Gebäude
auch entstellen!



1. Geltungsbereich

Lageplan



§ 1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

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

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

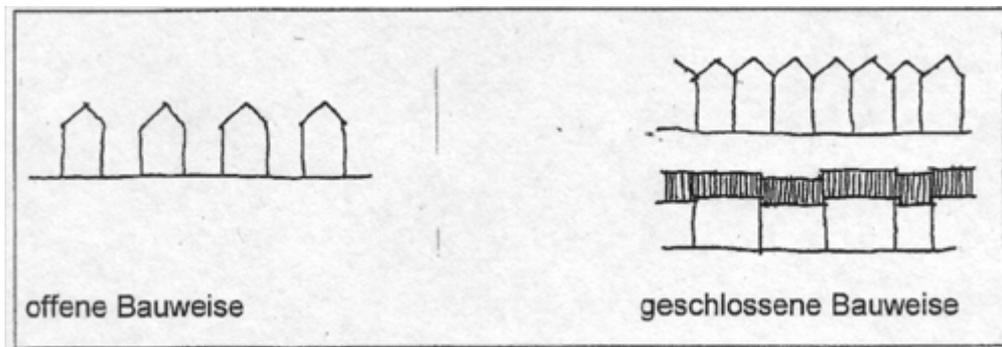
- (1) Die Gestaltungssatzung ist bei baulichen Maßnahmen aller Art, wie Neubauten, Wiederaufbauten, Modernisierungen und Instandsetzungen, Umbauten sowie Erweiterungen von baulichen Anlagen anzuwenden. Die Regelungen gelten für bauliche Anlagen, Bauteile sowie für Anlagen der Aussenwerbung.
- (2) Die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

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.

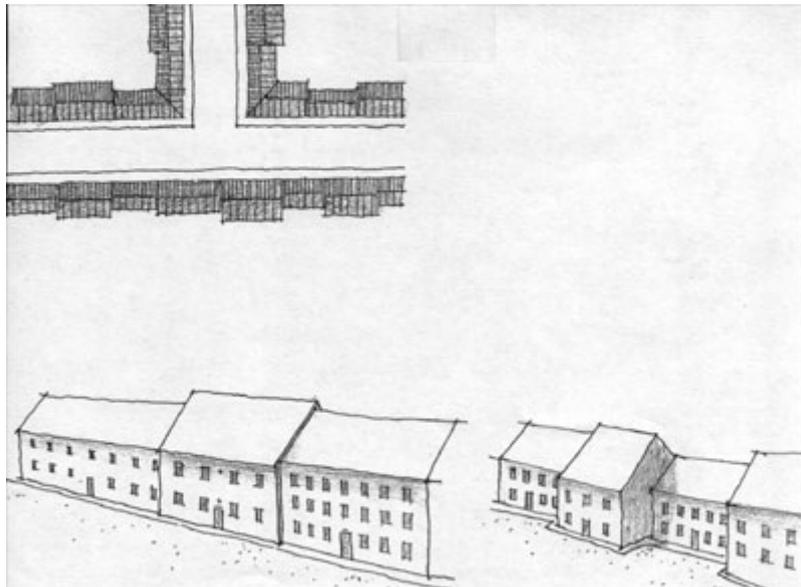
3. Städtebauliche Struktur

- Bauweise offen / geschlossen

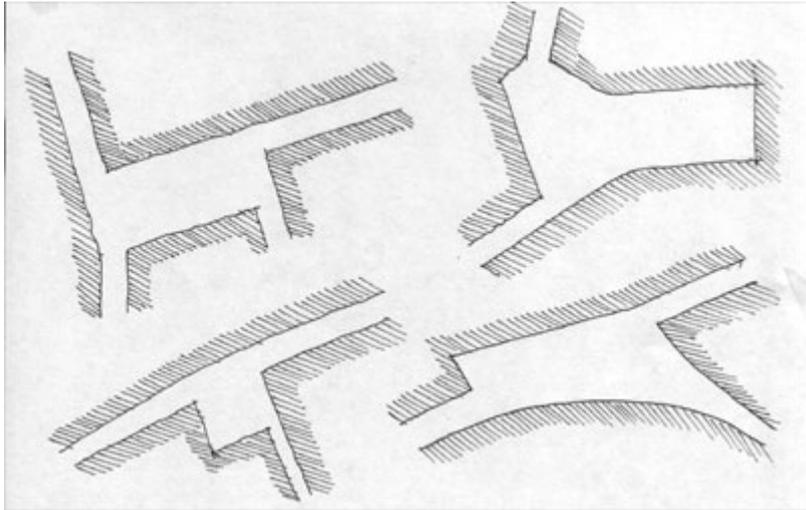


Unter Bauweise (städtebaulich) versteht man die Art, wie Gebäude auf dem Grundstück und miteinander in Bezug stehen. Offene Bauweise bedeutet, dass die einzelnen Gebäude Abstände zueinander einhalten. Bei geschlossener Bebauung gibt es kaum Abstände, höchstens Toreinfahrten und Hofzugänge. Die historische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

- Fluchten - Strassen, Gassen, Plätze



Häuserfluchten schaffen Ordnung, Strassen oder der 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.

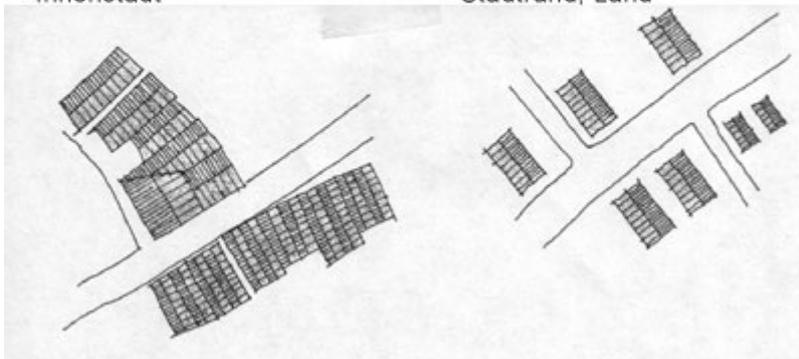
- Dichte der Bebauung - Höhe, Stellung der Gebäude

Zusammengebaute Häuser

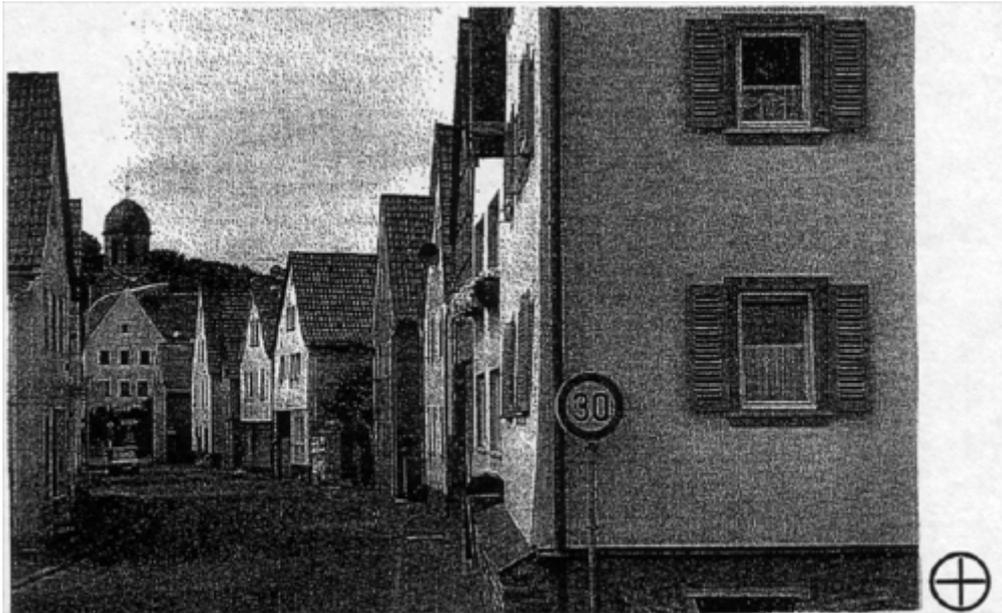
- hohe Dichte
- mehrere Geschosse
- Innenstadt

Freistehende Häuser

- geringe Dichte
- geringe Höhe
- Stadttrand, Land



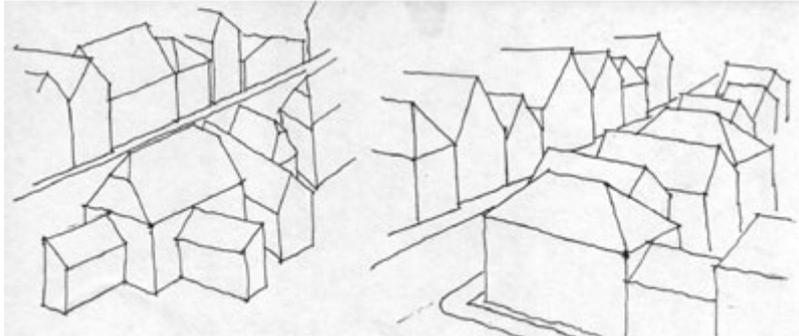
Ein geschlossener Straßenzug mit aufgelockerter, aber eindeutiger Gebäudeflucht: Eine einheitliche Maßstäblichkeit der Gebäude ist gegeben, das Straßenbild wirkt einheitlich aufgrund ähnlicher Proportionen und gleicher Gestaltungsgrundlagen.



Links: 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. Rechts: Das historische Bild des Altstadt-Ensembles ist durch den massstabsprengenden Neubau im Vordergrund gestört.

- Dachlandschaft

Ungeordnet	Geordnet
-alles "bunt" gemischt	-gleiche oder verwandte Dachformen
	-Dachneigungen ähnlich
	-nicht ständig wechselnde Firstrichtungen

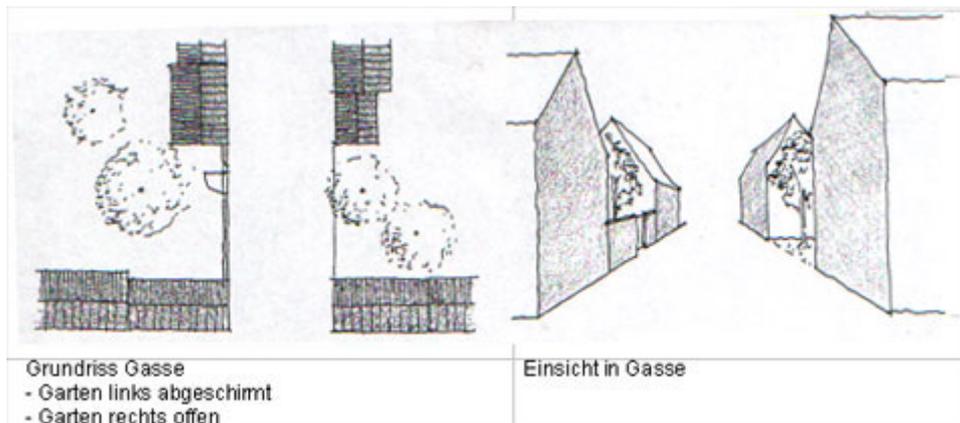


Eine geordnete Dachlandschaft sorgt für ein einheitliches Ortsbild und einen harmonischen Gesamteindruck

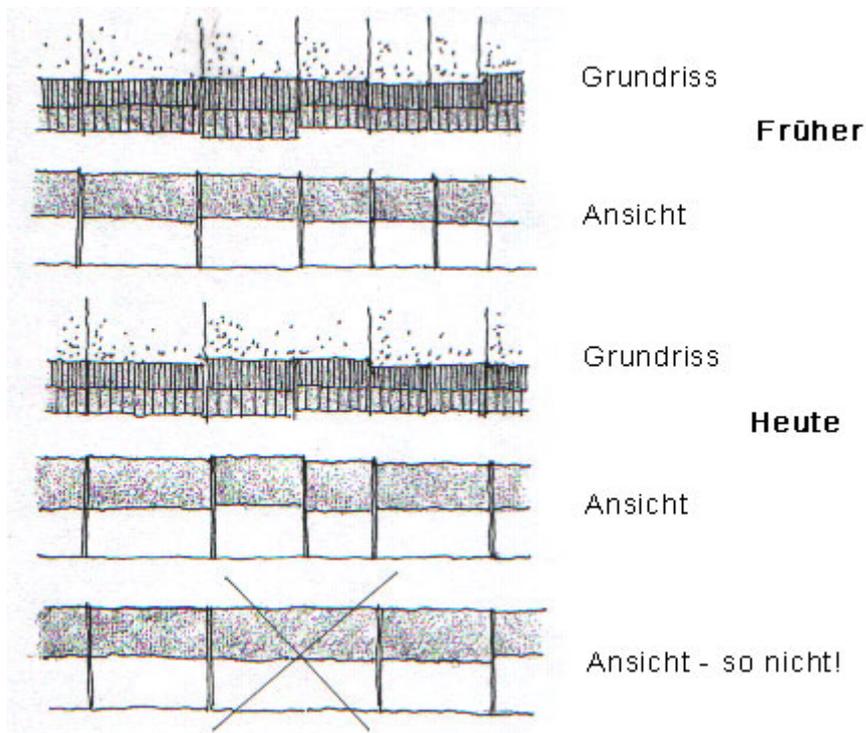


Der lebendige Gegensatz von Vielfalt im Einzelnen und Geschlossenheit im Ganzen macht den Zauber einer intakten städtischen Dachlandschaft aus.

- Private Freiflächen - abgeschirmt oder offener Übergang



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

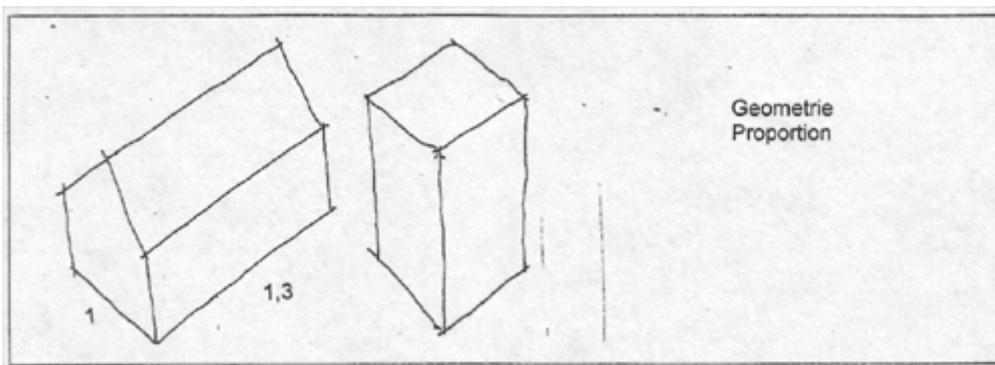


Um die historisch gewachsene Qualität des Ortsbildes zu erhalten, sollen die bestehenden Parzellengrößen, optisch an den Fassaden erkennbar, erhalten bleiben, auch wenn Parzellen zusammengelegt werden.

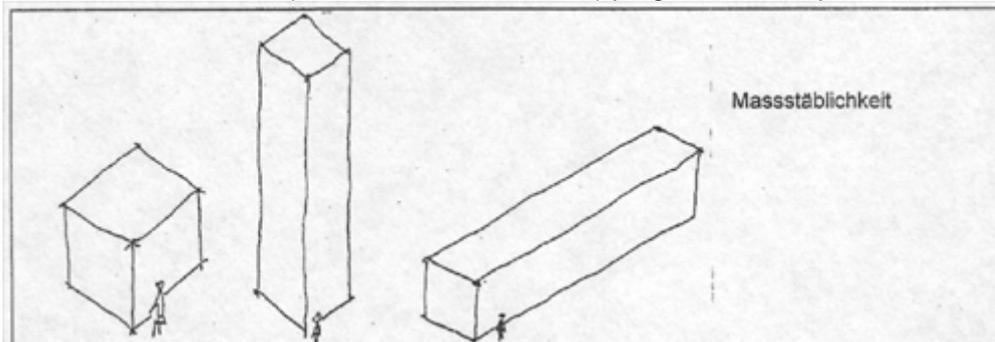
§ 3 Städtebauliche Struktur

- (1) Die historischen Strassen- und Platzräume sind in ihrer Geschlossenheit, ihren Maßstäben und ihren Proportionen zu erhalten.
- (2) Bei Schließung oder Ergänzung von Strassen- oder Platzräumen ist die Maßstäblichkeit der historischen Baufluchten und Strassenraumprofile 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.

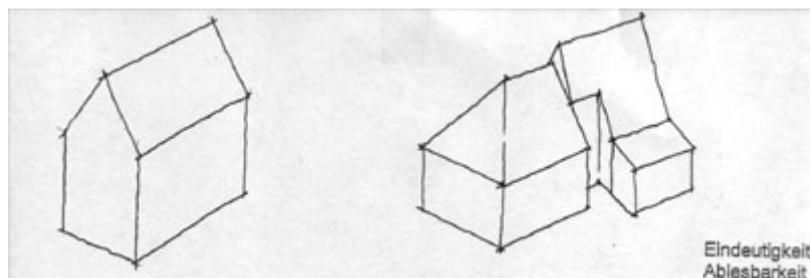
4. Gebäudemerkmale: Baukörper - Größe - Proportion - Geometrie - Gliederung



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

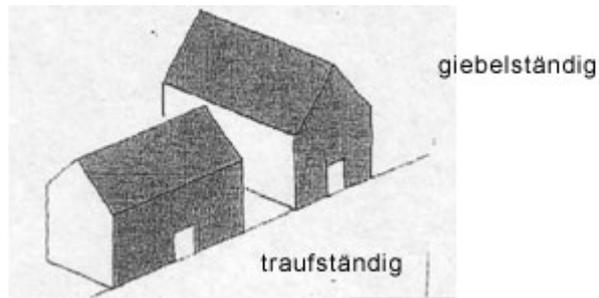


Wohngebäude werden für die Bewohner gebaut. Also sollen die Gebäude auch den menschlichen Maßstäben angepasst sein.

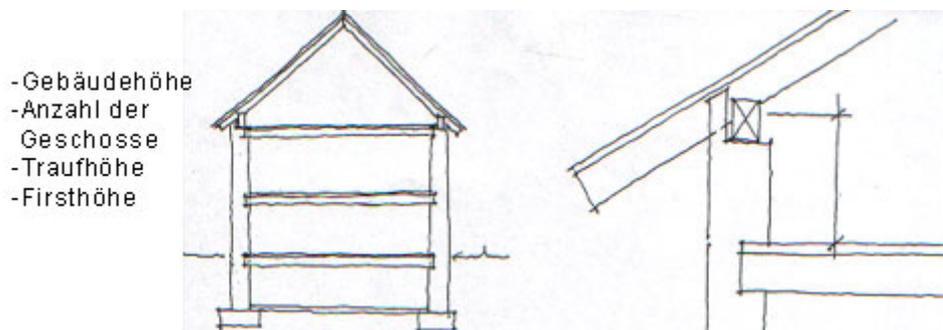


Ein Gebäude soll in seinem äußeren Erscheinungsbild klar und eindeutig sein, seine Geometrie ablesbar, eine Vielzahl an An-, Ein- und Aufbauten ist verwirrend.

- Richtung - Stellung (trauf-, giebelständig)

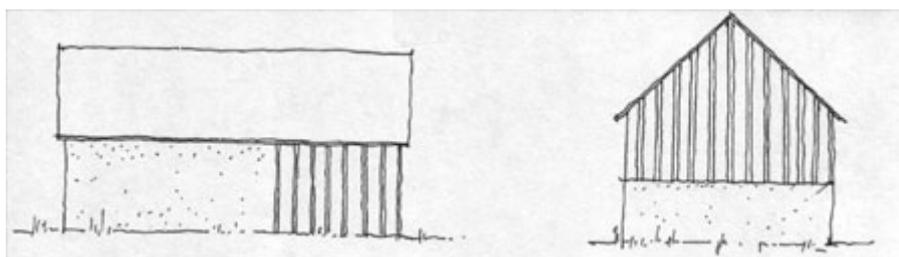


- Geschossigkeit - Höhe - Kniestock



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 Brettverschalung Holzkonstruktion. Ebenso ist es aber möglich die Gliederung durch konstruktiv begründete teilbaukörperbezogene Vorsprünge oder Gesimse zu erreichen

Bei diesen beiden Gebäuden 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.

Bei folgendem Bild ist kein einheitliches, harmonisches Platzgefüge erkennbar. Was sind die typischen Merkmale dieses Ortes, was seine Besonderheiten, seine Eigenart?



§ 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, die länger als 15 m sind, 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.

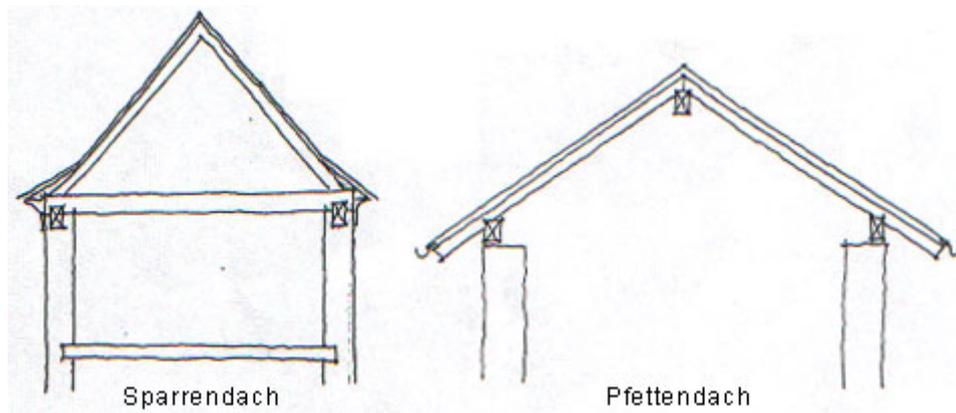
Eine Differenzierung nur durch Farbigkeit ist nicht zulässig.

(7) Die Gebäudehöhe und Anzahl der Vollgeschosse ist 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. Gebäudemerkmale: Dach

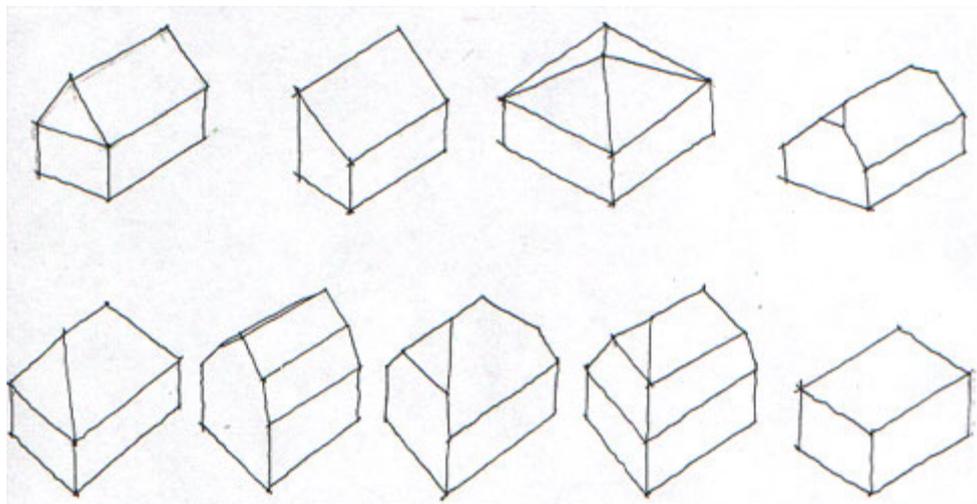
- Konstruktionsformen



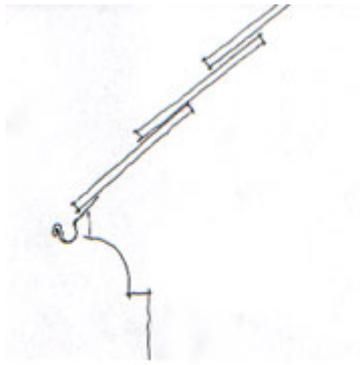
Es gibt zwei unterschiedliche handwerkliche Konstruktionsprinzipien für einen Dachstuhl, nämlich Sparrendach und Pfettendach. Häufig werden diese aber vermischt. Wichtig ist es in jedem Fall, die äussere Erscheinung beizubehalten. Dabei kommt es wesentlich auf die Details der Ausbildung von Ortgang und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

Sparrendach: Knapper Dachüberstand, Gesims möglich
Pfettendach: Weiter Dachüberstand, kein Gesims möglich

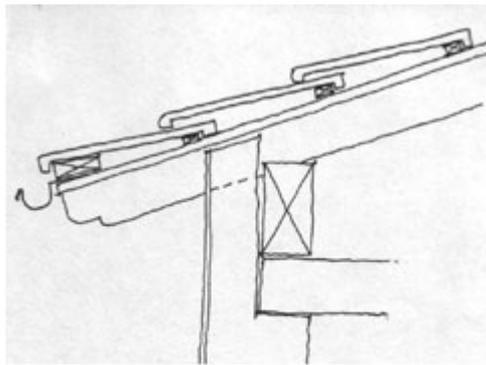
- Dachformen



- Überstände und deren Ausformung

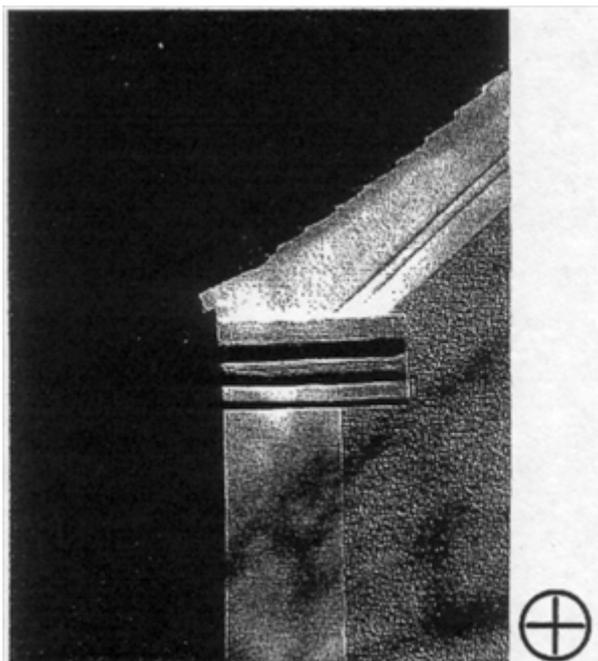


knapper Dachüberstand
Ausführung bei Sparrendach



Grosser Dachüberstand
Ausführung bei Pfettendach

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



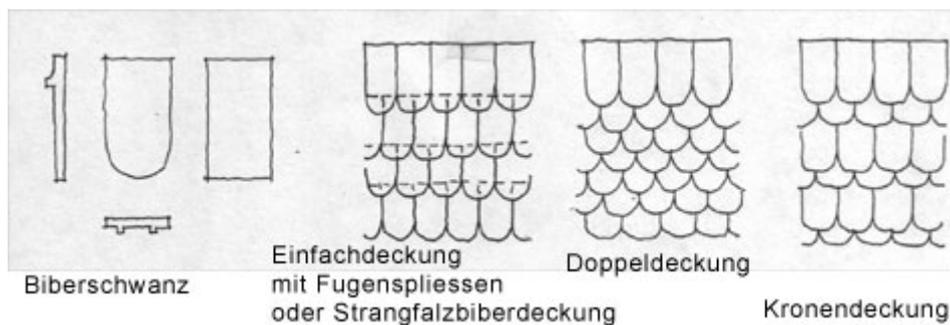
- Dachdeckung

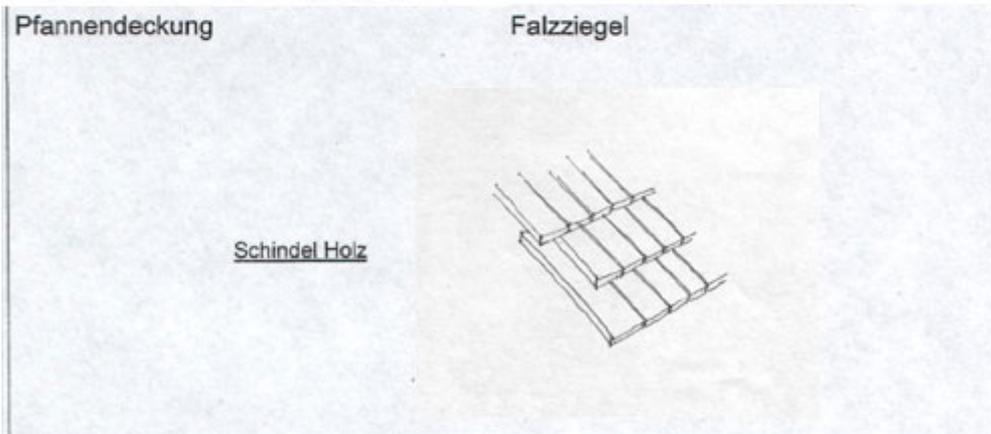
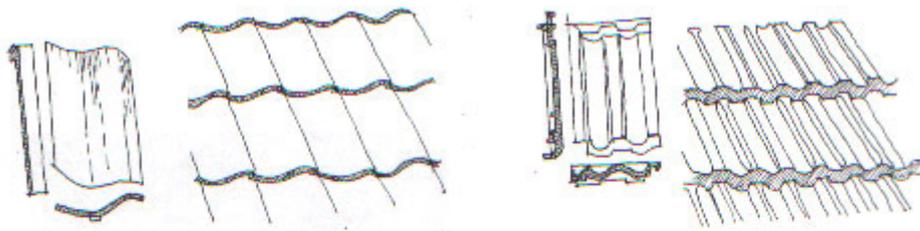
Betrachtet man eine Stadt von Weitem, so erkennt man ihre Silhouette, also ihre Umrisse. Nähert man sich, so sind es die Dachflächen, die deutlich in Erscheinung treten. Diese Dachlandschaft soll so harmonisch wie möglich sein, sie prägt das Erscheinungsbild einer Stadt. Das vorherrschende Deckungsmaterial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



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

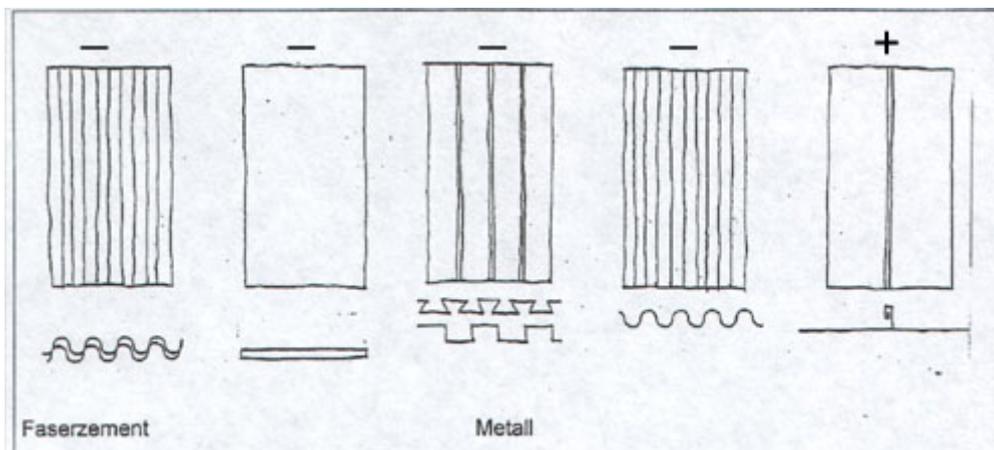
Tonziegel





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.

Platten / Bahnen



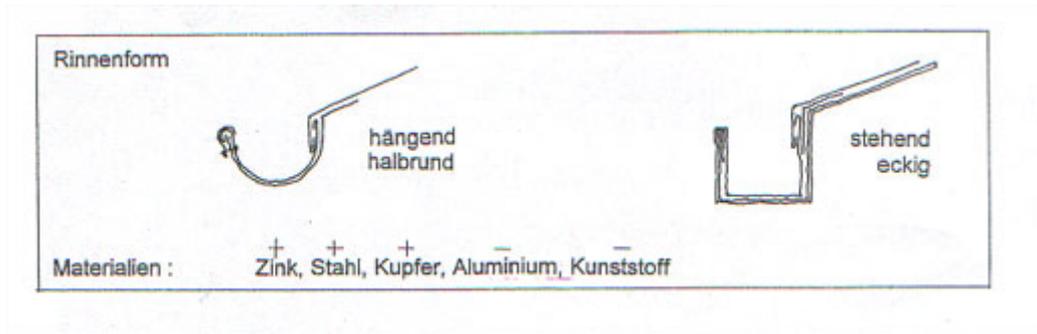
Grossformatige Platten- oder Bahnendeckungen passen nicht in das Stadtbild. Sie gehören eher auf die Dachflächen von Industriehallen oder Ähnlichem, nicht auf private, überschaubare Dächer. Ausnahme bildet die Blechdeckung mit Stehfalz, deren handwerkliche Ausführung eine lange Tradition hat.

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

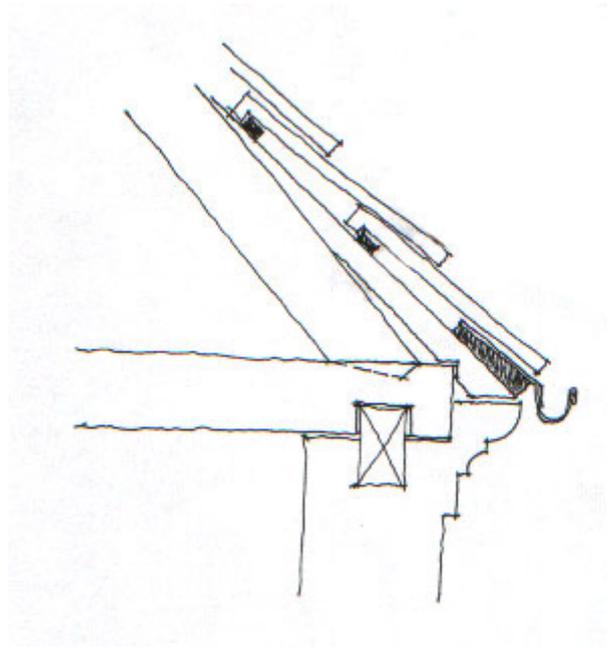


Auch den Vorzug älterer Deckungen kann man hier beobachten, die „alte“ Deckung hat mit der Zeit eine Patina angesetzt, die z.B. ein engobierter, hochglänzender Ziegel nie hervorbringen wird.

- Regenabfluss - Rinne / Rohr - Art, Material



Einbau:

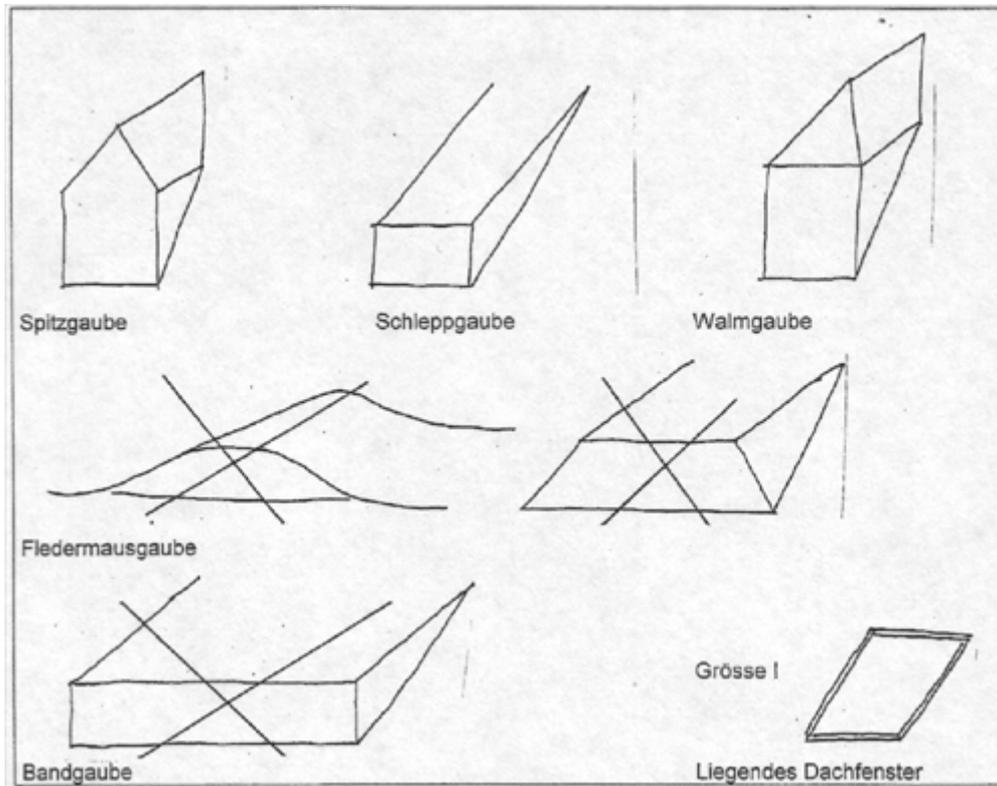


Die Ableitung des Regenwassers ist wichtig für die Entwässerung des Daches und zum Schutz darunterliegender Bauteile sowie der Passanten. Die Ausführung soll mit langlebigen, wiederverwertbaren Materialien wie Kupfer- oder Zinkblech erfolgen.

Dachaufbauten und Unterbrechungen - Größe, Form, Anordnung

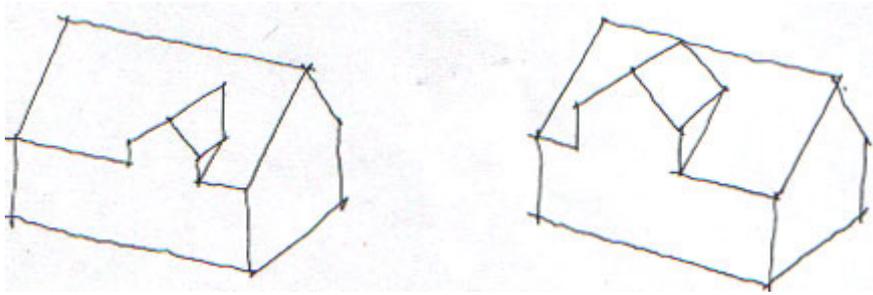
- Gauben, Zwerchgiebel, Dachfenster, Einschnitte

Arten von Dachgauben



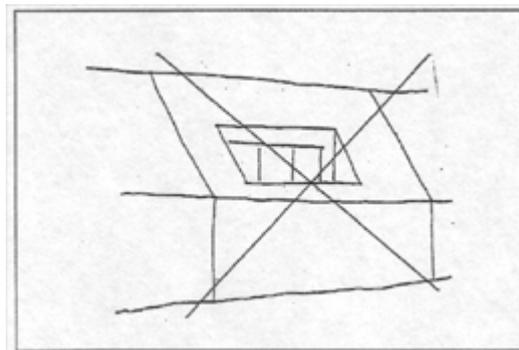
Eine Dachgaube kann und soll nicht den Raum unter dem Dach erweitern und vergrößern, sondern der Belichtung und Belüftung dienen. Zu diesem Zweck ist die Breite der Gaube mit einem Sparrenfeld völlig ausreichend. Breite Bandgauben oder ähnliches dominieren über die Dachfläche.

- Zwerchgiebel



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

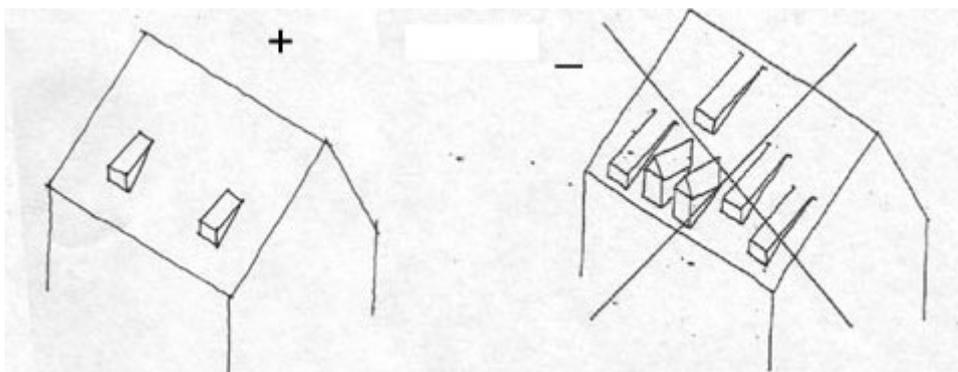
Einschnitte, wie Terrassen, Dachbalkone etc.

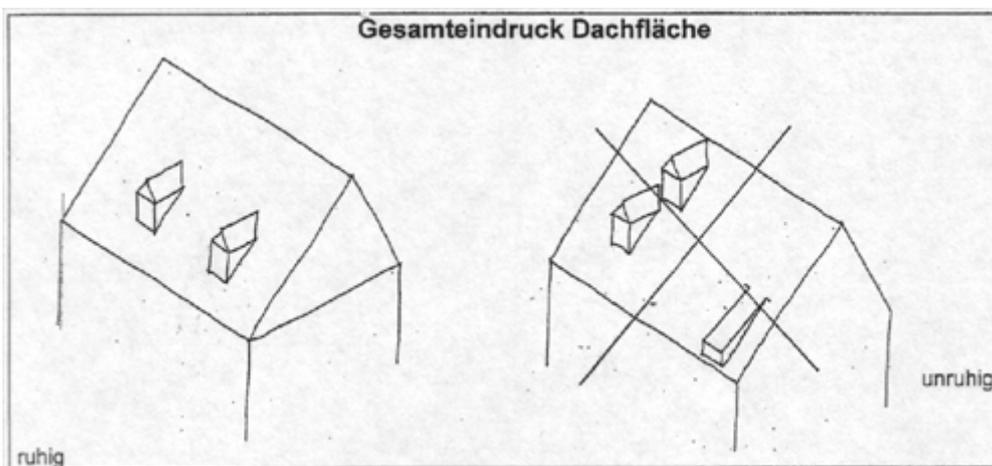
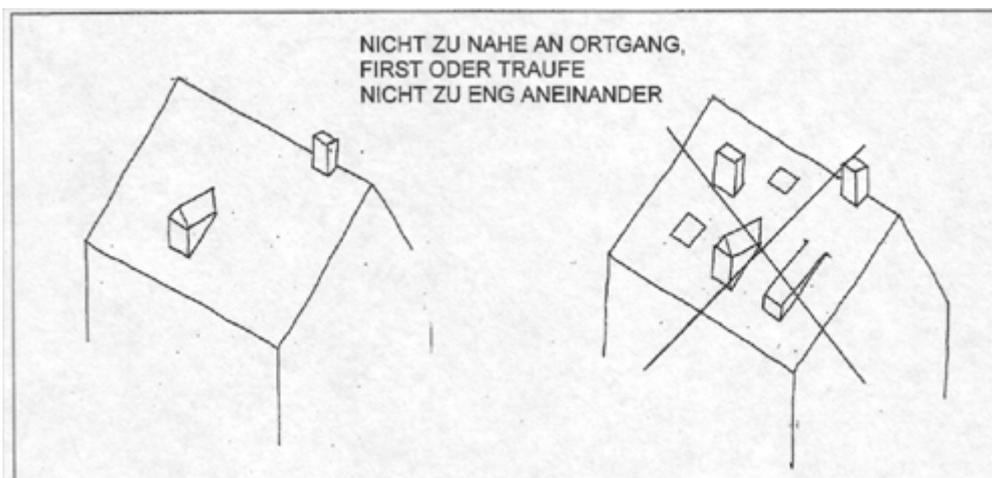
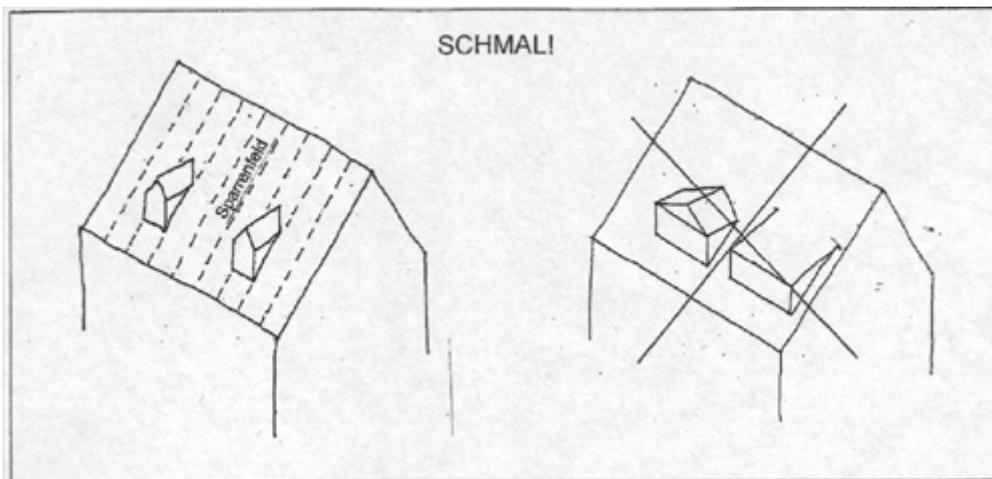


Einschnitte in der Dachfläche zerstören den Gesamteindruck des Daches, zerreißen seine flächige Wirkung. Es ist daher auf derartige Elemente unbedingt zu verzichten.

Allgemeine Hinweise zur **Anordnung und Verteilung** von Gauben und anderen Dachaufbauten.

Geringe Stückzahl, ausreichende Abstände, untergeordnete Erscheinung, gleichartige Ausbildung

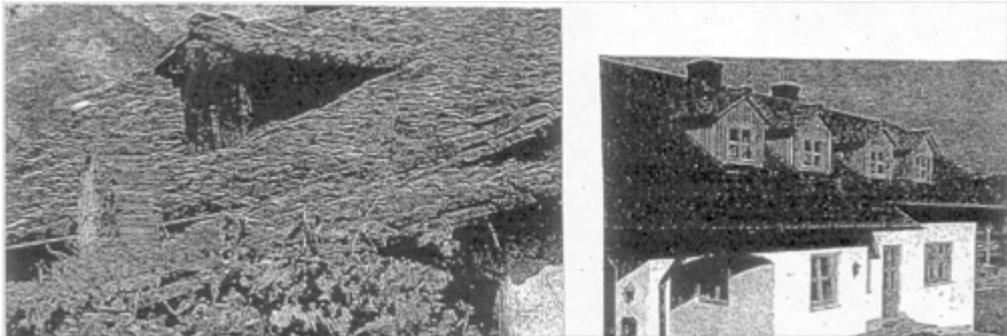
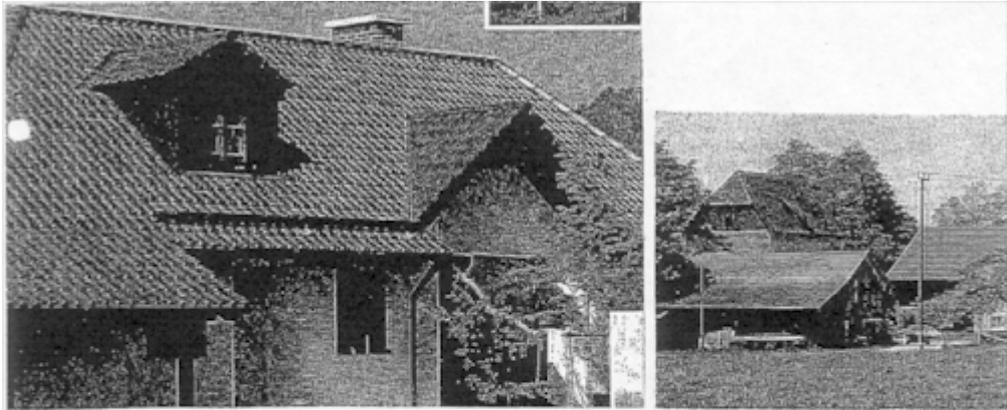
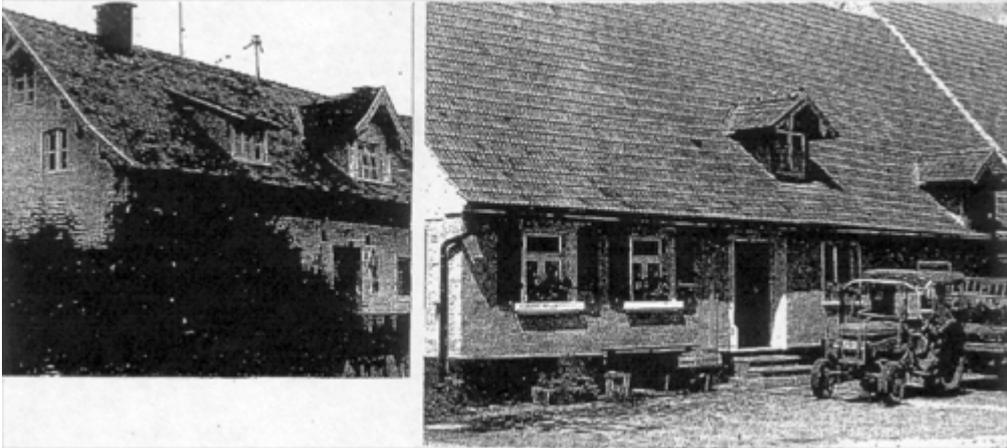




Eine ruhige, wenig gegliederte Dachfläche strahlt Ruhe und Ordnung aus und lässt den Gesamteindruck des Gebäudes harmonisch wirken.

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. 42° bis max. 60° zur Waagerechten aufweisen, je nach der anschliessenden Bebauung.

Ausnahmsweise ist eine Dachneigung unter 42° zulässig bei Gebäuden, deren Dachflächen vom Strassenraum nicht einsehbar sind oder deren Dachflächen nicht strassen-, platzraumwirksam werden sowie bei untergeordneten Gebäuden.

(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, 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 Zwerchgiebels 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 der Form von SchlepPGAuben, Satteldachgauben und in Einzelfällen Walmdachgauben. 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 Dacheinschnitte 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.

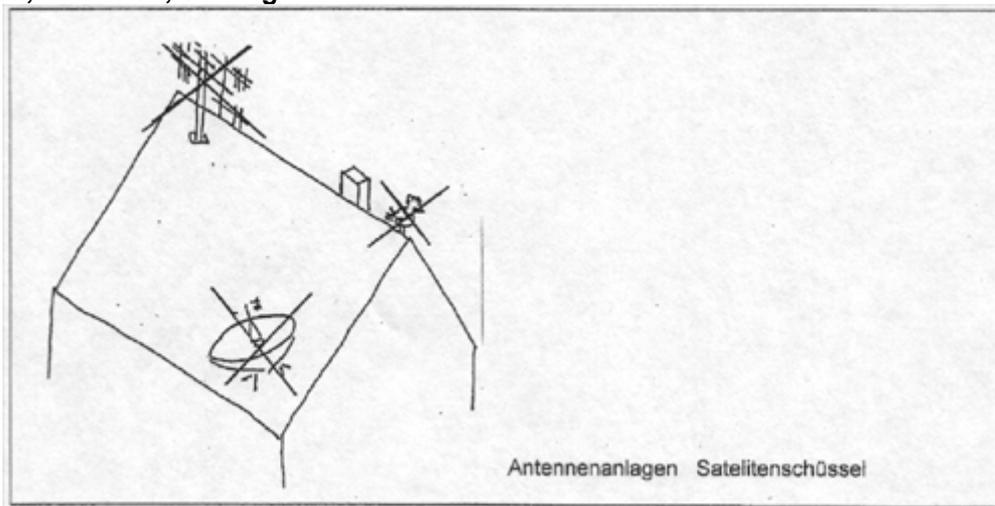
(9) Verblechungen, Regenfallrohre und ähnliches sind in den Materialien Kupfer oder Zink unlackiert herzustellen.

Sonstige Dachaufbauten

Kamine

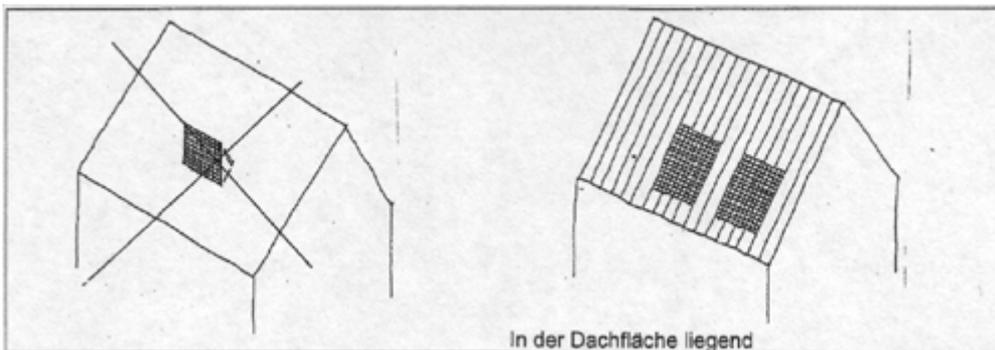
Kamine sollen wie die Hauptgebäude geputzt und gestrichen werden.

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



Die Nutzung alternativer Energien ist zu begrüßen. Die Sonnenkollektoren dürfen nicht dominant hervortreten, sie müssen sich in die Dachfläche integrieren.

§ 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 udgl. 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.

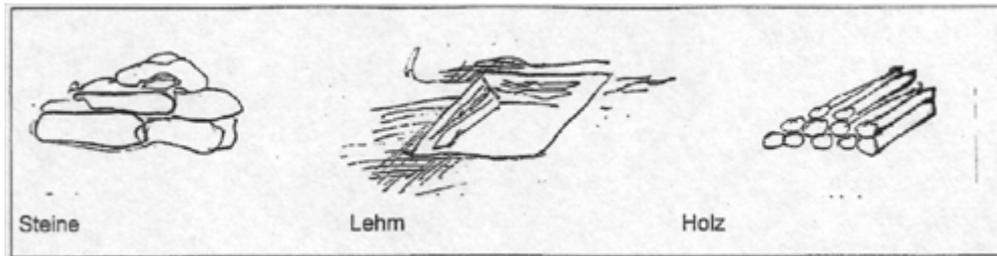
6. Gebäudemerkmale: Fassade

Fassade allgemein

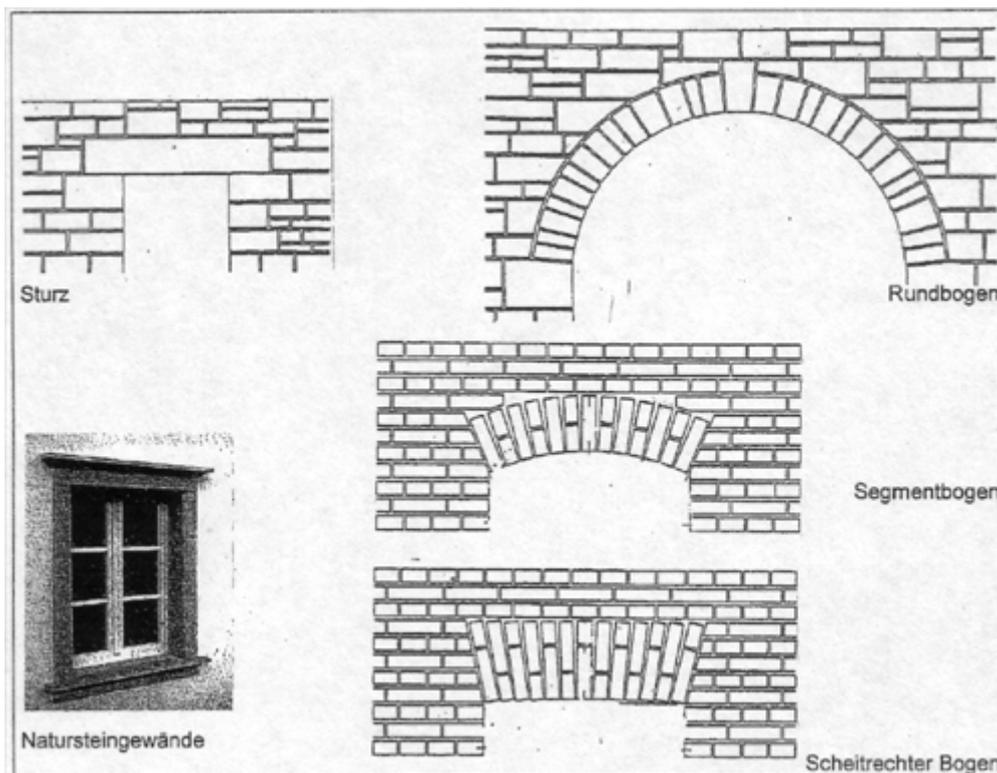
Die Fassade eines Hauses ist nicht nur die Aussenseite seiner Umfassungswände, sondern sie ist sein Gesicht. Wie das Gesicht eines Menschen spiegelt sie das Innere nach aussen, kann Harmonie oder Disharmonie ausdrücken. Die Fassaden aneinandergereiht verleihen dem Straßenzug sein charakteristisches Aussehen, 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:



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. Mauerwerk 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 aus Beton z.B.. Das Natursteingewände dient dem selben 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 reinem Mauerwerksbau keine breite Öffnung möglich, charakteristisch sind also die schmalen, in der Regel hochformatigen Öffnungen und die „Masse“ dazwischen.

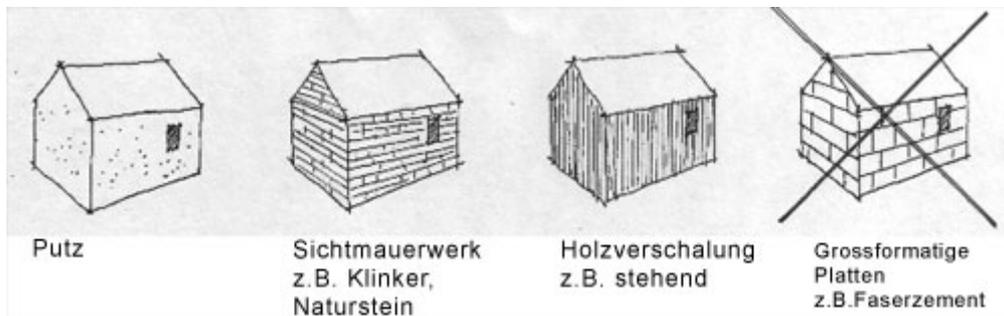


Da die Wohngebäude in Pfreimd nach örtlicher Bautradition hauptsächlich als massive Steinbauten errichtet sind, soll sich diese Bauweise auch in der Fassade widerspiegeln.

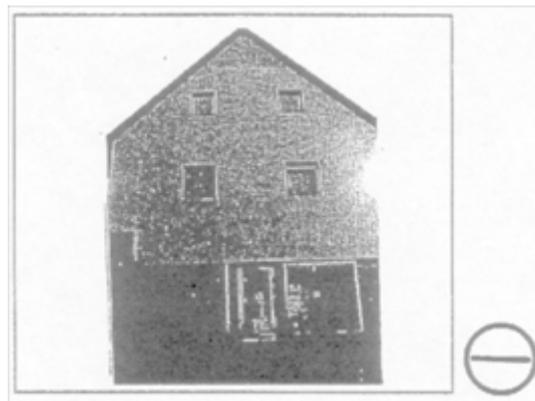


Oberflächen und Materialverarbeitung bei Fassaden

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 Pfleimd ihren Charakter, den es in seiner Unverwechselbarkeit zu bewahren und weiterzuentwickeln gilt.

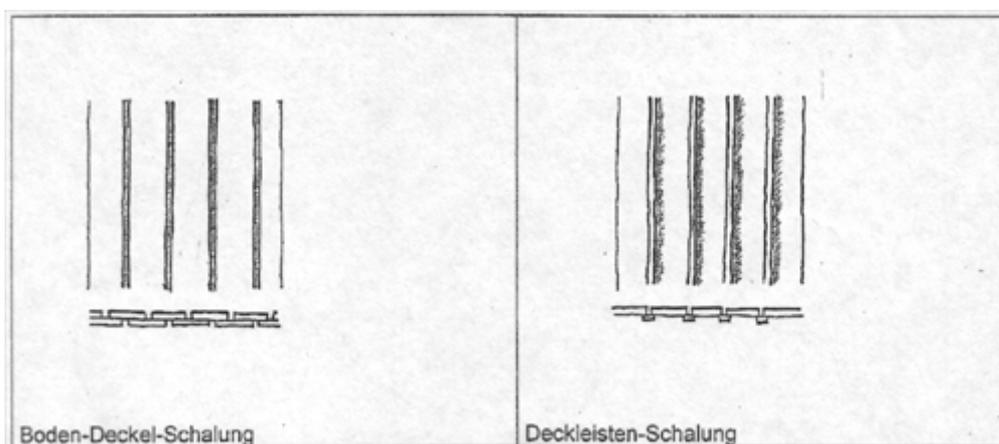


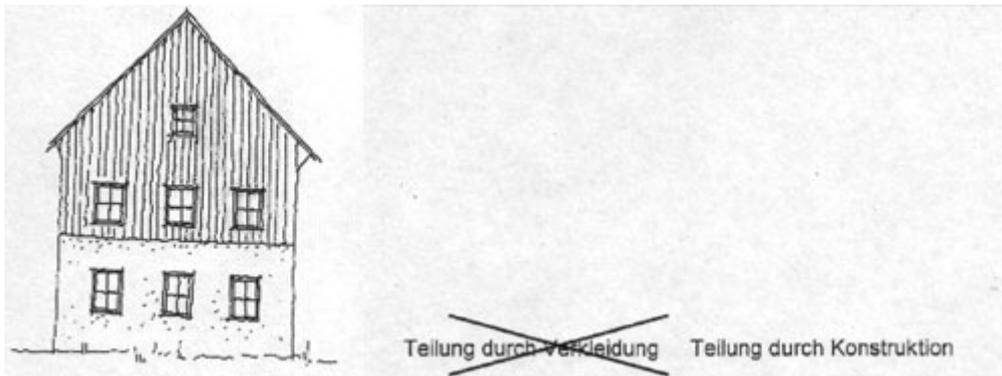
Natürlich kann man heutzutage „alles machen“. Doch die historisch überlieferten Bauweisen haben ihre Begründung in der früher möglichen „Machart“, bedingt durch Material und Werkzeug, das zur Verfügung stand.



Das Gebäude kann gar nicht „atmen“, mit Kunststoff-Verkleidung und zugeklebtem Sockel.

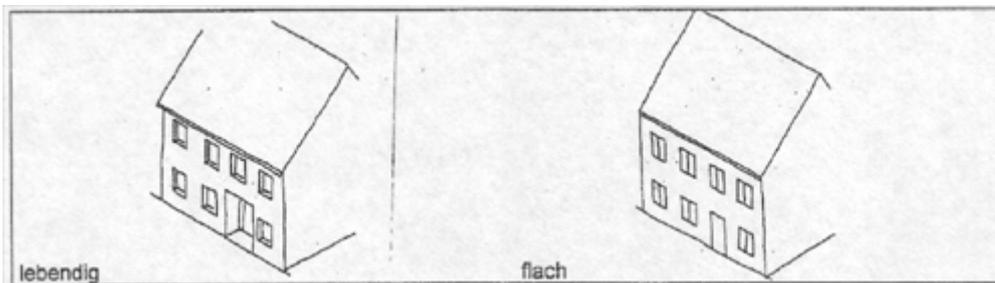
Holzverschalung, senkrecht – Beispiele





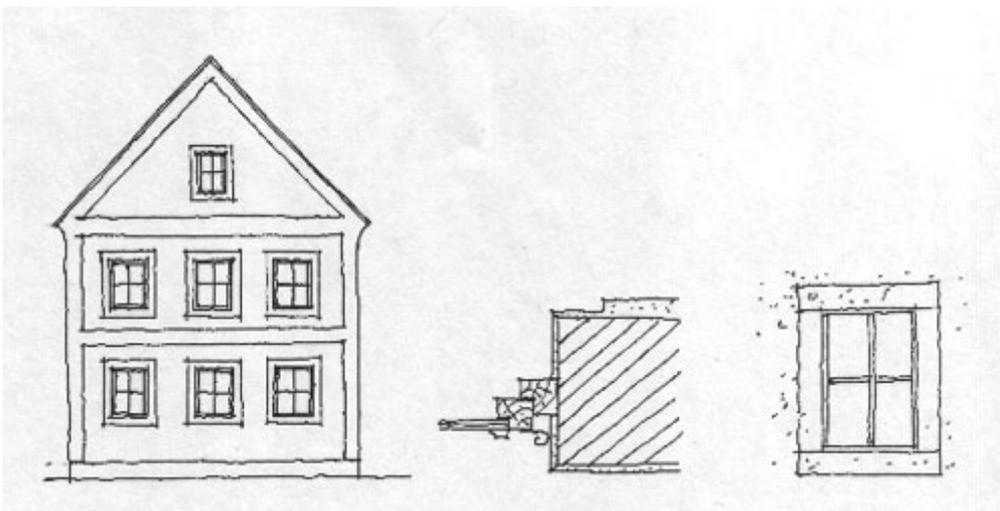
Teilung/ Gliederung der Fassade nur durch die Verkleidung täuscht etwas vor, das nicht vorhanden ist. Die Aussenhaut eines Gebäudes sollte sein „Inneres“ widerspiegeln.

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 konstruktiven Hintergrund und gestalterische Wirkung.

Die Gebäude in Pfreimd sind schlicht und zurückhaltend gestaltet, das macht ihre Eigenart aus. Dennoch sind die Gebäude nicht langweilig und 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 der 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 Weissöne

Farbpalette :



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 § 1 (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.

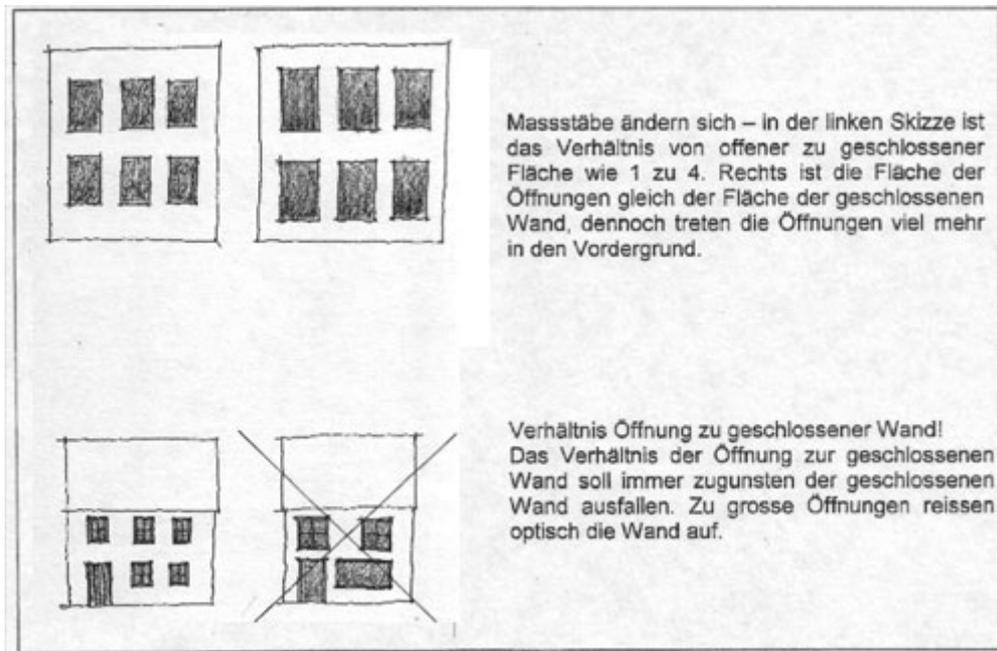
(8) Vorhandene, gliedernde Details und historisch überlieferte Verzierungen sind zu erhalten und wieder herzustellen, sofern sie dem ursprünglichen Erscheinungsbild der Fassade entsprechen.

(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.

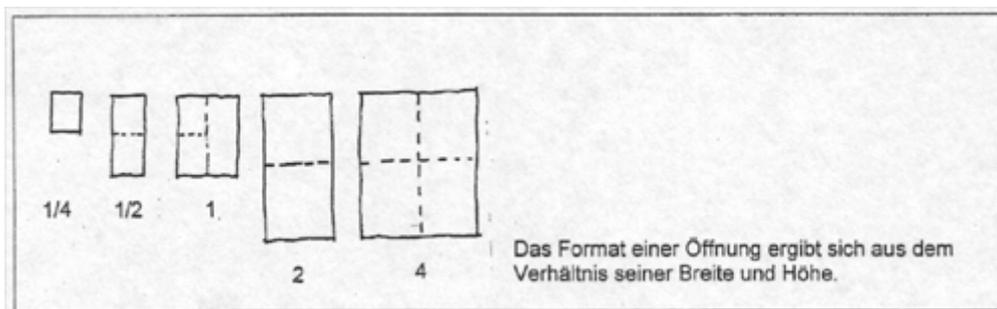
(10) Die sichtbare Ausbildung der Gebäudesockel ist nur bis zur Höhe der Oberkante Fussboden des Erdgeschosses zulässig. Dabei darf jedoch eine mittlere Höhe von 0,60 bis 1,00 m über Oberkante des Geländes nicht überschritten werden (ausgenommen Gebäudebestand). Die Lichtschächte sind mit dem umgebenden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

Fenster / Fenstertüren

Verhältnis offene - geschlossene Fläche



Größen / Formate

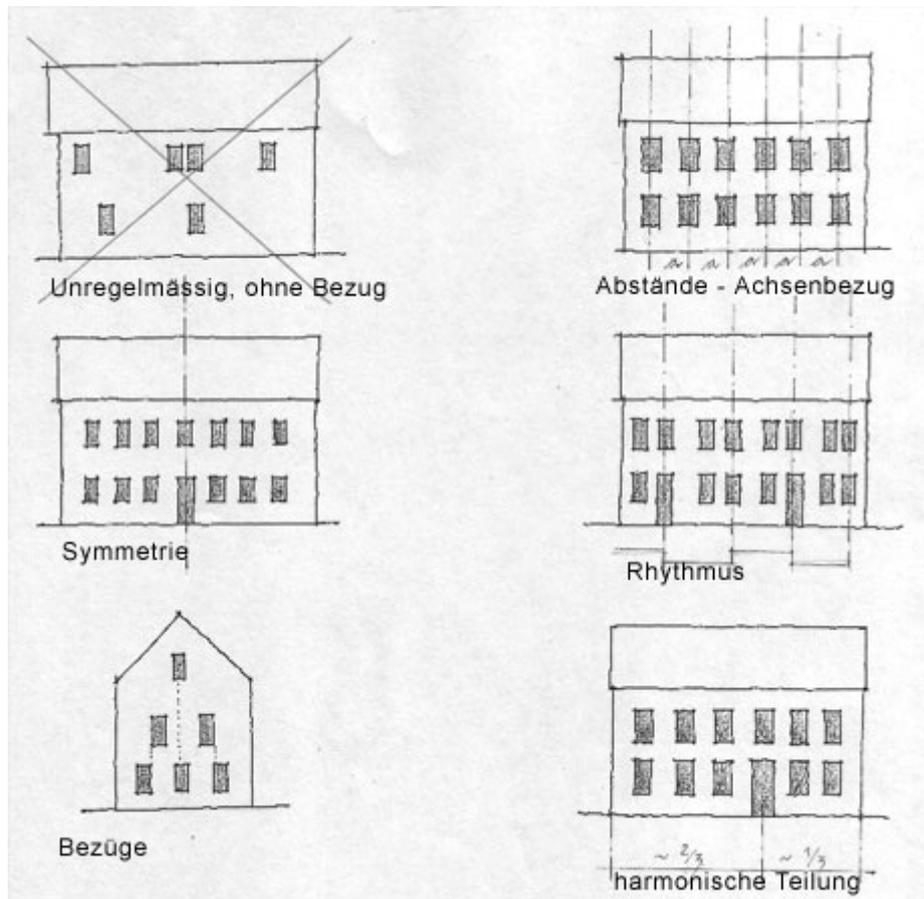


Ein Grundformat - vervielfältigen

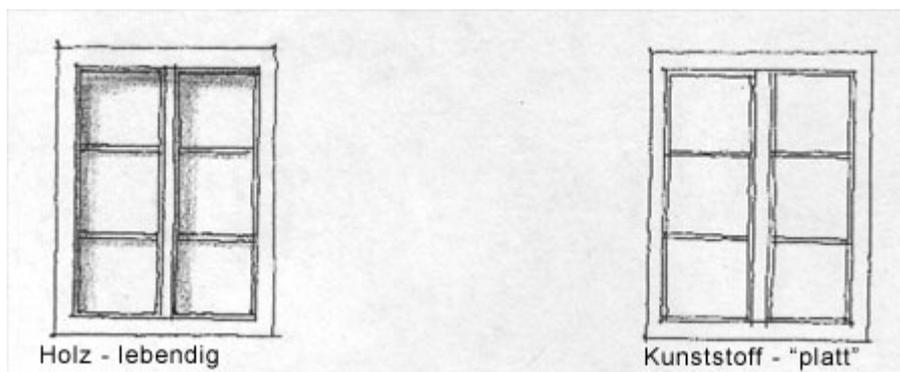
Eine Fassade wirkt umso angenehmer, je weniger Formate verwendet werden. Daher sollen sich die verwendeten Formate aus einem Grundformat, das vervielfältigt wird, ergeben.

Anordnung der Fenster

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

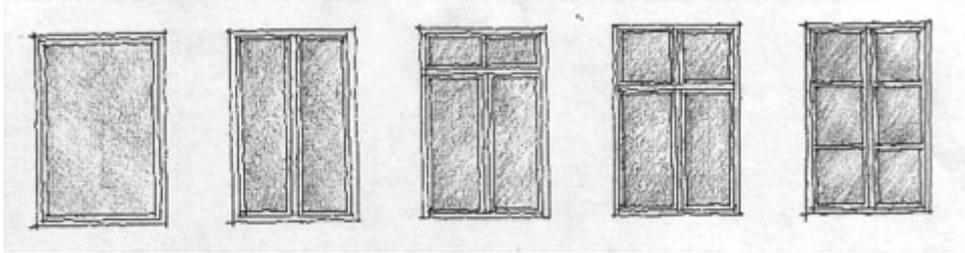


Material



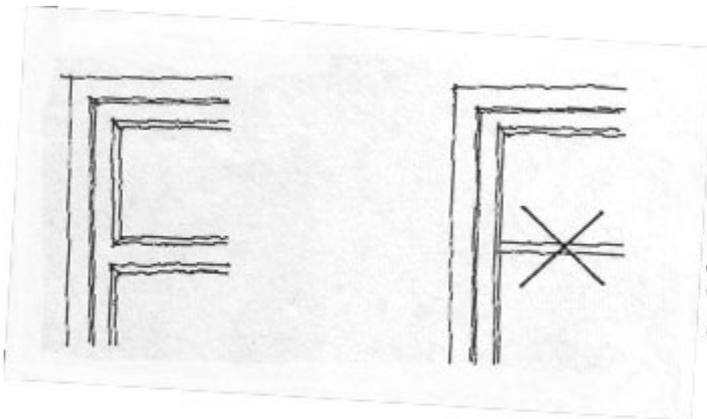
Glasarten: Klarglas, Bleiglas

Teilung / Flügelsprossen



Ohne Teilung sieht ein Fenster aus, wie ein "totes" schwarzes Loch.

Sprossen



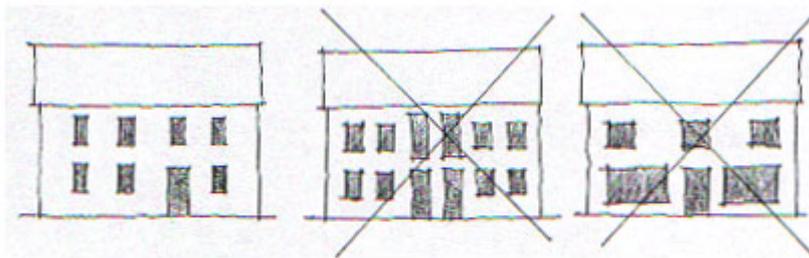
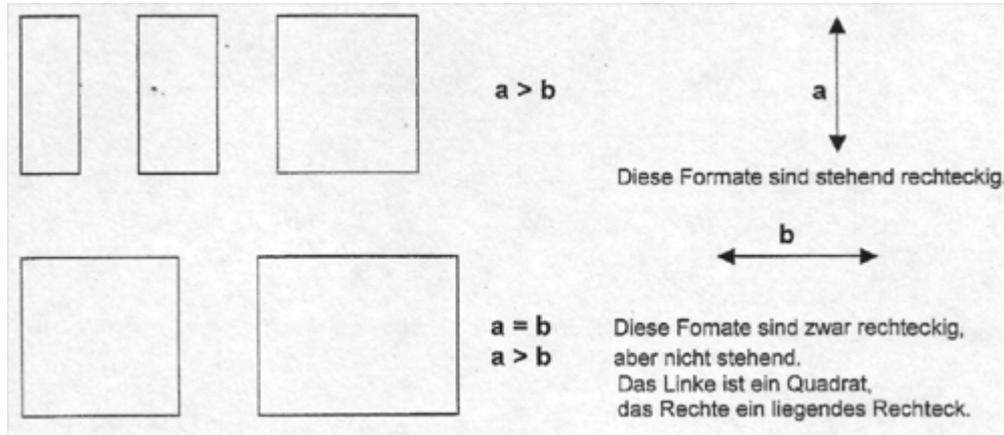
Nichts vortäuschen,
was nicht ist!
Wenn Sprossen, dann
auch richtige!

§ 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 gleich den Fenstern zu behandeln.

Türen / Tore / Schaufenster

Formate / Proportionen

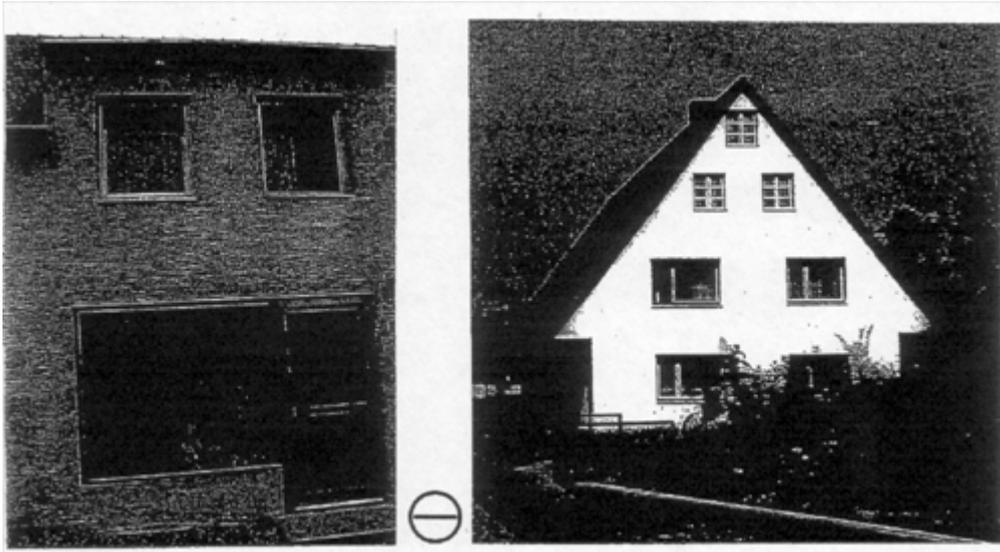


Lage Nur EG, Schaufenster sind nicht im Obergeschoss zulässig.

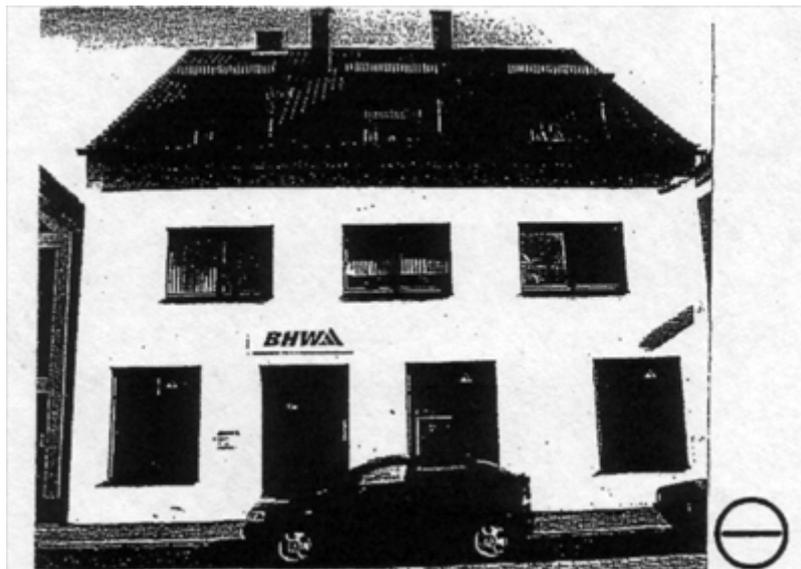
Grösse Massstäblichkeit Hier gilt das gleiche wie für Fenstergrössen.

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

Links: 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.

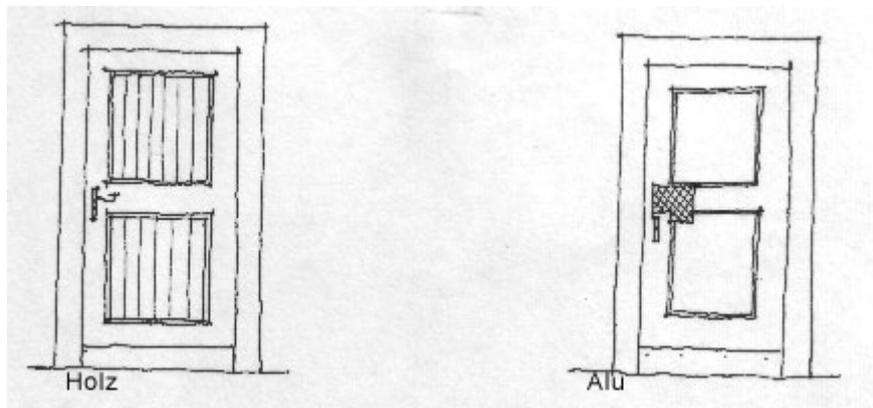


Auf dem rechten Bild ist das Verhältnis der Öffnungen zu den geschlossenen Fassadenflächen ungünstig. Die Fenster in Erd- und Obergeschoss sind zu gross, das Format plump und von geschmackvoller Gliederung kann gar keine Rede sein. Die oberen drei Fenster dagegen wirken für sich gesehen wesentlich harmonischer, 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 Gauben 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

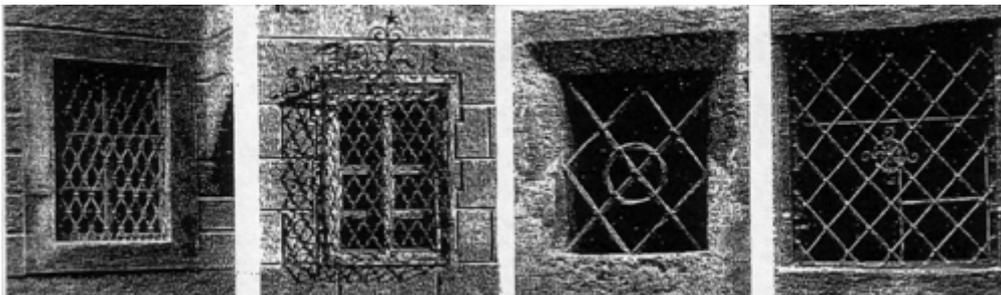
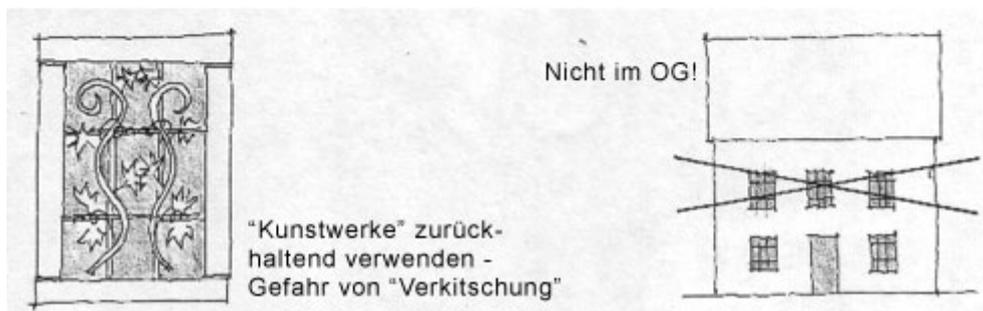
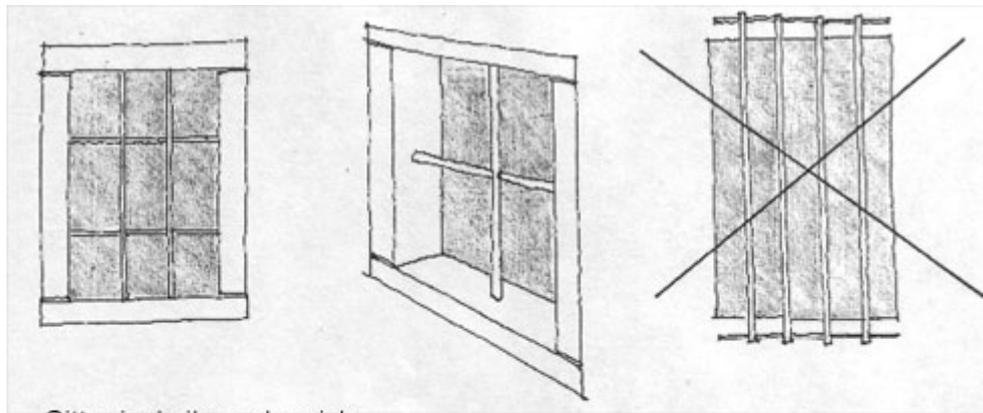
Auf historische Details ist besonderer Wert zu legen. Gerade alte Beschläge machen den Reiz vieler Türen und Tore aus. Allerdings ist auf die Gefahr der „Verkitschung“ hinzuweisen (siehe Gitter, nächste Seite).

§ 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 Fassaden-/ Fassadenabschnittslänge beträgt und das stehende Rechteckformat gewahrt bleibt. Sofern bei der maximalen Breite kein stehendes Rechteckformat erreicht wird, muss durch entsprechende konstruktive Teilung der Schaufensterkonstruktion die Schaufenstereinzelflächen in stehende Formate umgeformt werden.
- (3)) Aus der Fassadenflucht herausragende Schaufenster, Auskragungen, Vitrinen und dgl. sind unzulässig.
- (4) Vorhandene, dem Bauwerk entsprechende Schaufenster und Türrahmungen sind, soweit 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.

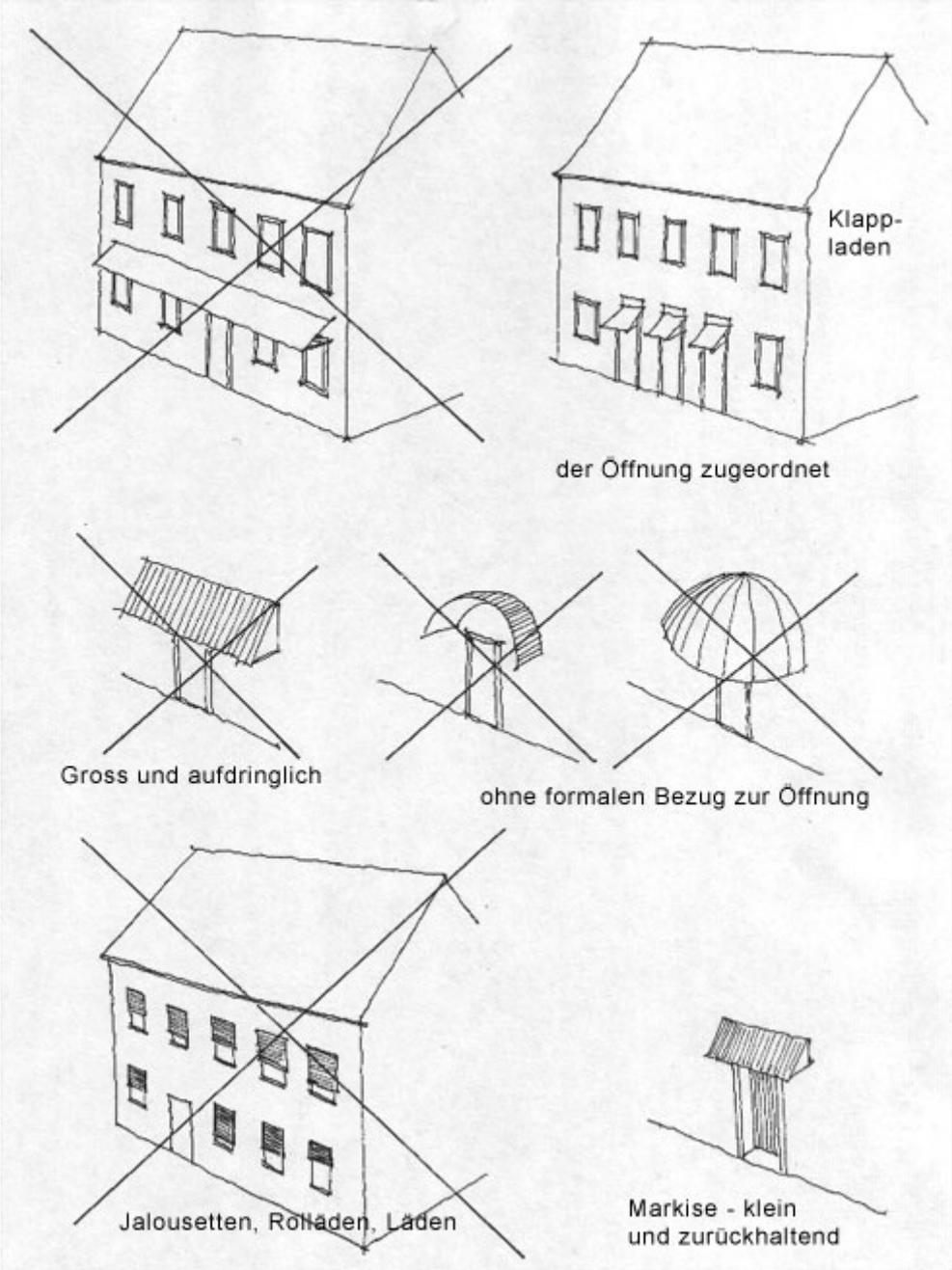
Schutzmaßnahmen / Vorbauten (Balkone, Erker etc.)

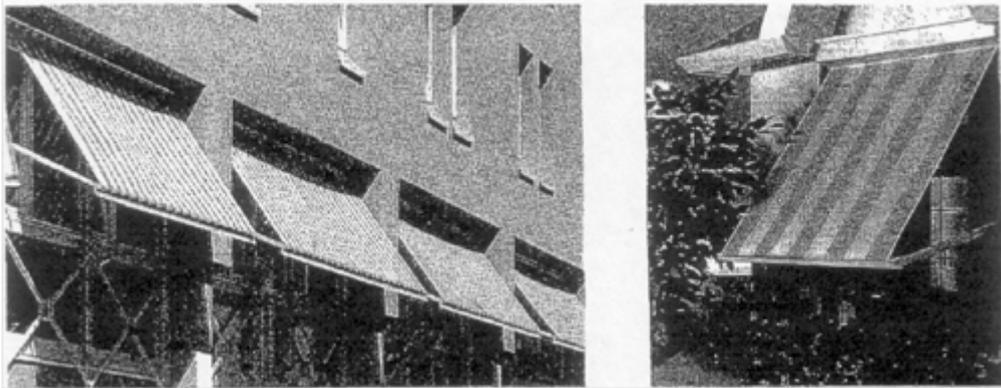
Gitter (vor Fenstern)



Gitter im Bestand.

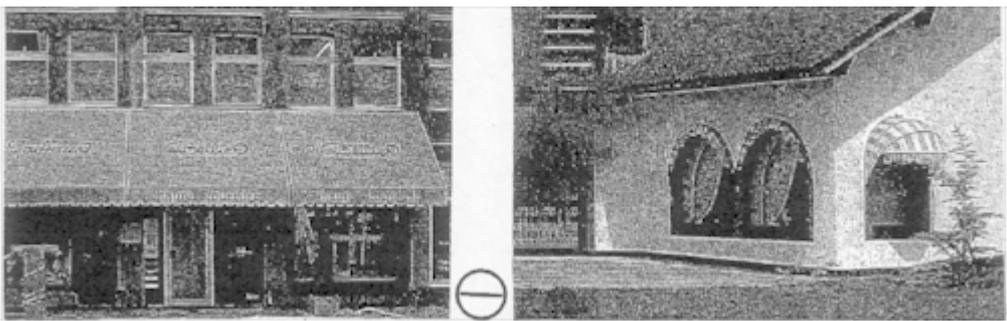
Sonnenschutz - Art, Material, Grösse



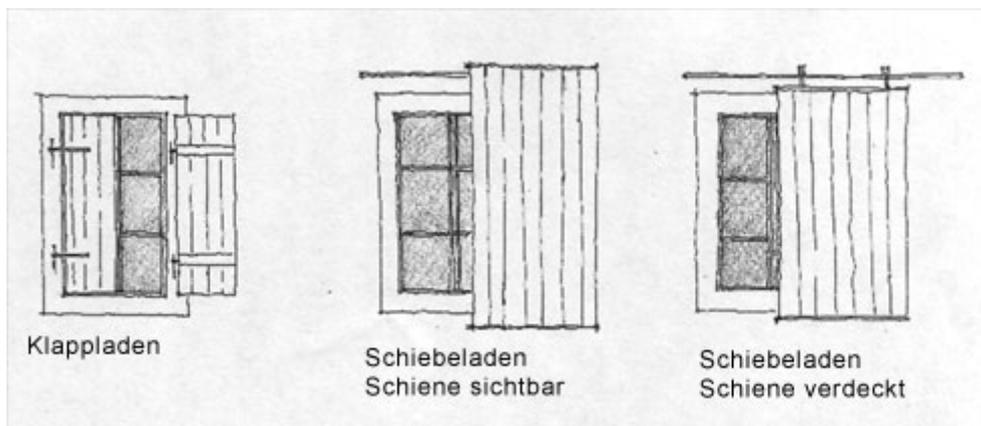


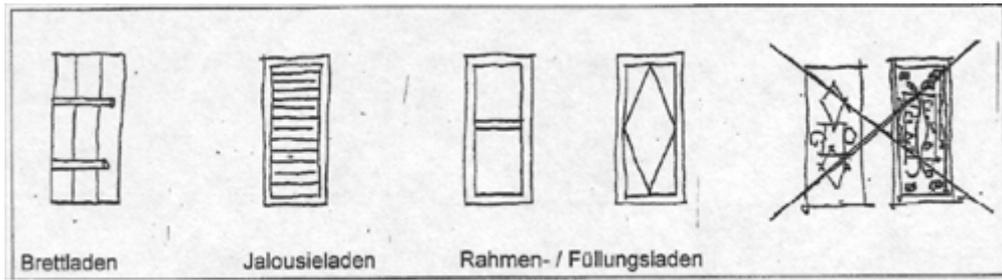
Hier sind die Markisen den Öffnungsgrößen angepasst und fügen sich gut dem gesamten Erscheinungsbild der Fassade ein. Jedoch ist die Farbigkeit, besonders die stark hervortretenden Streifen, unangenehm.

Unten: Die Unmassstäblichkeit überdimensional grosser Markisen lässt sich gut erkennen. Ebenso wirken die Korbmarkisen wie aufgesetzte Fremdkörper.



Fensterläden





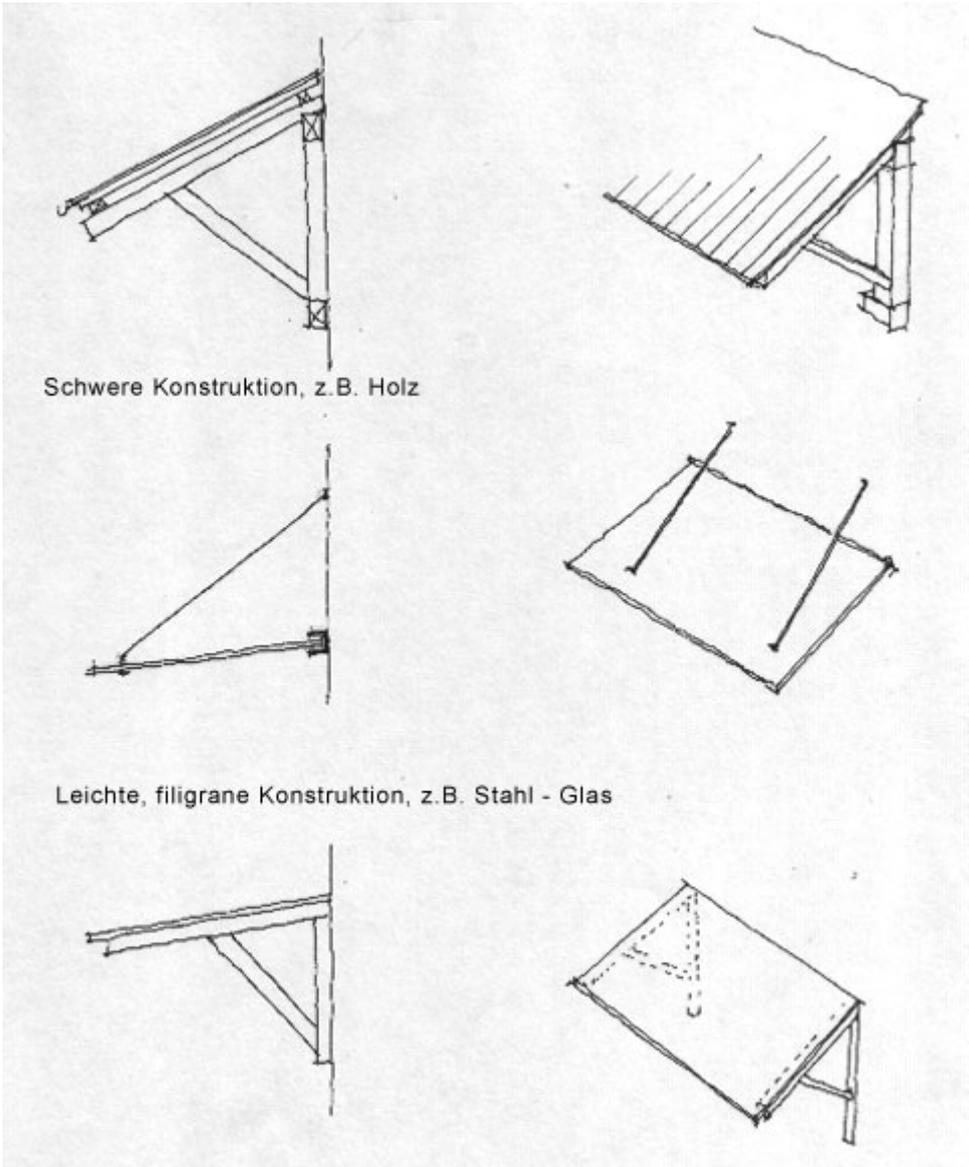
Schlichte Gestaltung der Läden

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





Eingangsüberdachung



Schwere Konstruktion, z.B. Holz

Leichte, filigrane Konstruktion, z.B. Stahl - Glas



Unförmig grosse und unpassende Eingangsüberdachung.



Geschützter Eingangsbereich mit leichtem Wetterschirm als filigrane Stahl-Konstruktion.

§ 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.

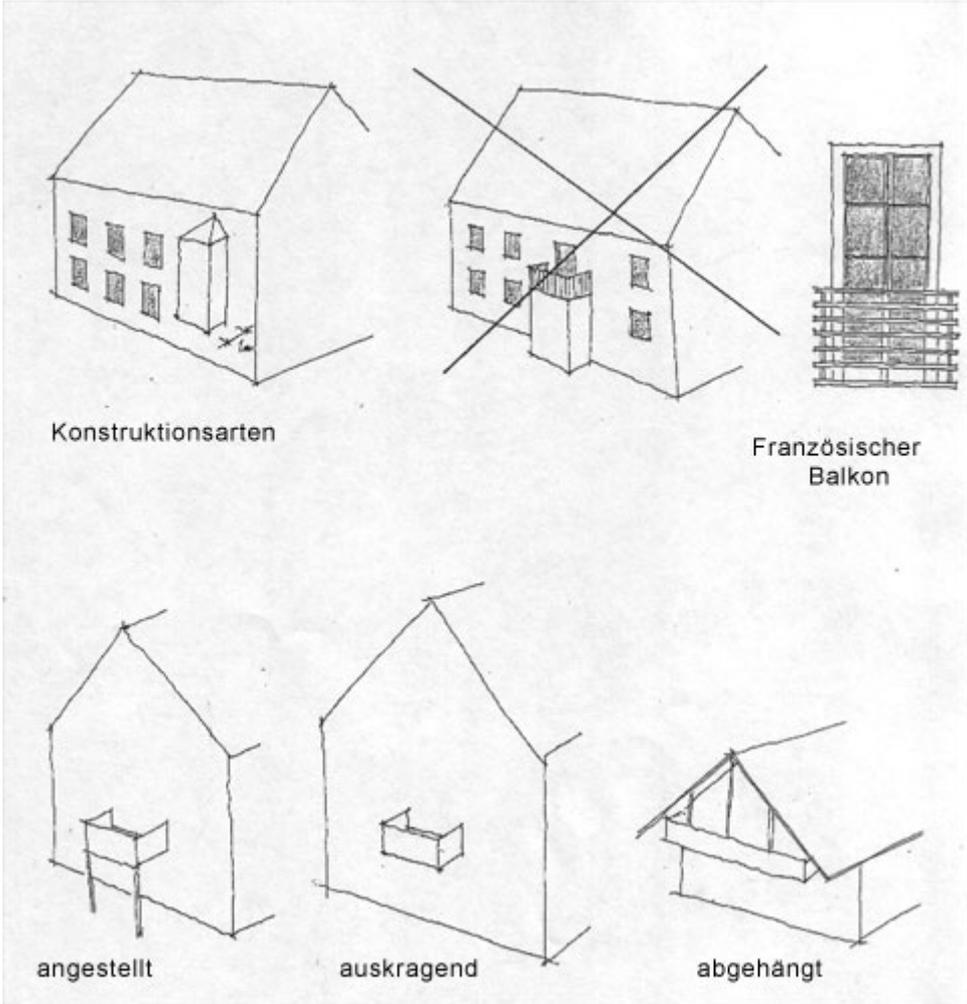
(2) Markisen sind nur im Erdgeschoss und nur in matten gedeckten Farben ohne grossflächige Aufschriften oder Symbole zulässig. Jede Markise muss einer Öffnung zugeordnet werden und sich deren Grösse anpassen. Markisen dürfen die Fassadengliederungselemente (z.B. Stützen u.ä.) nicht unterbrechen. Die 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.

(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.

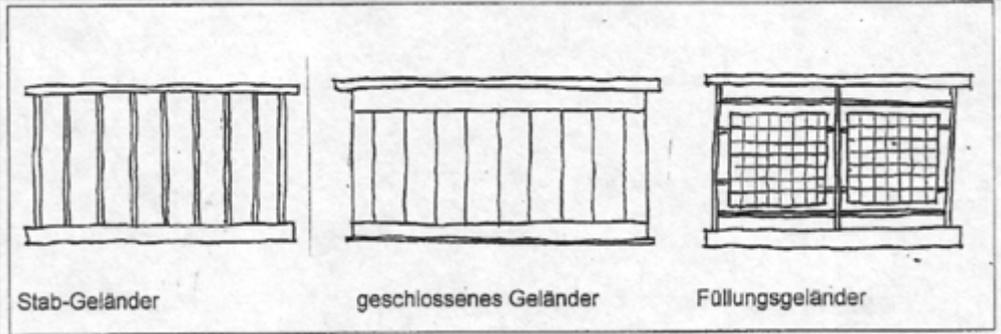
(4) Eingangsüberdachungen sollen zurückhaltend ausgebildet und wenig auffällig sein.

(5) Kragdächer sind nicht zulässig.

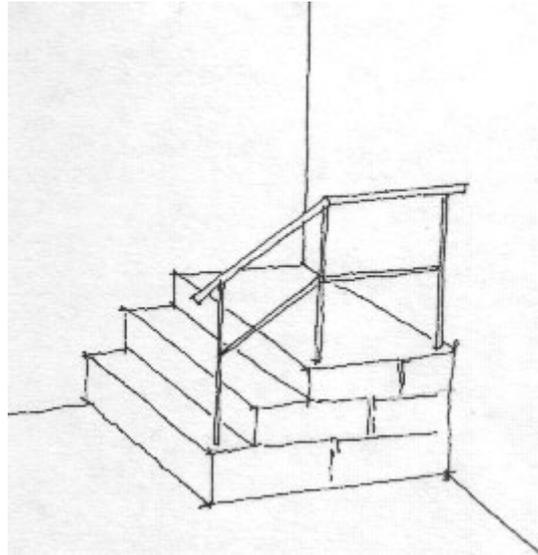
Balkone, Erker, Loggien - Art, Material, Grösse



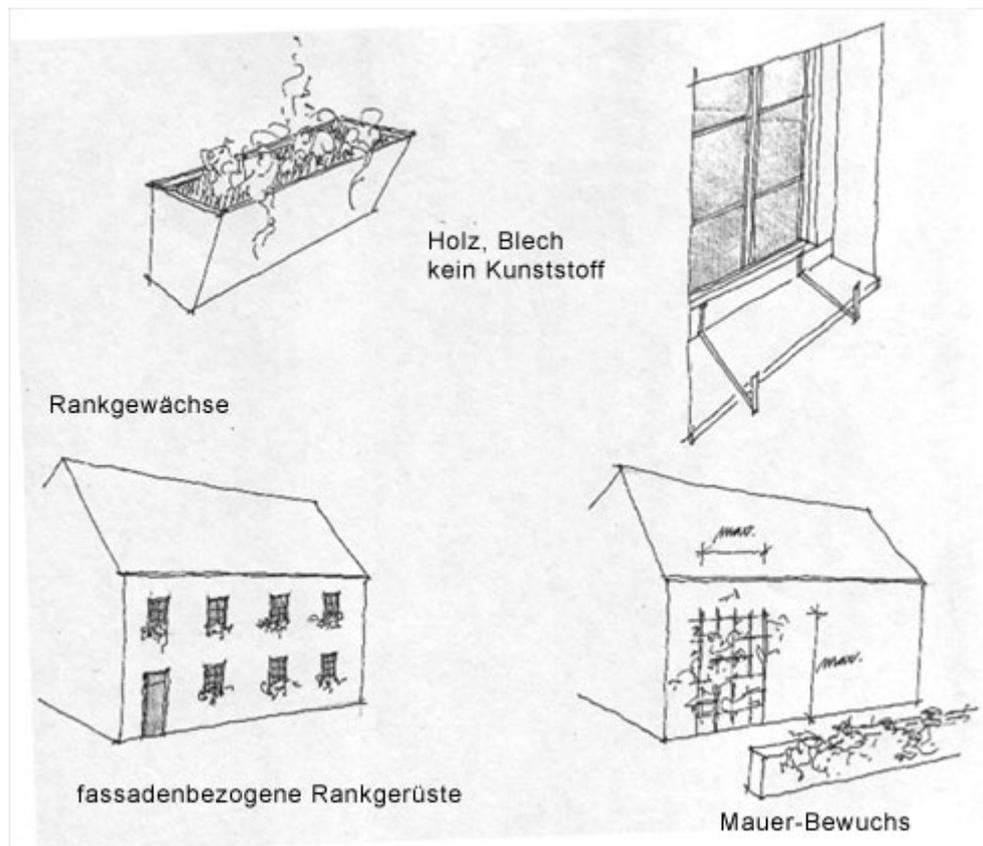
Geländer



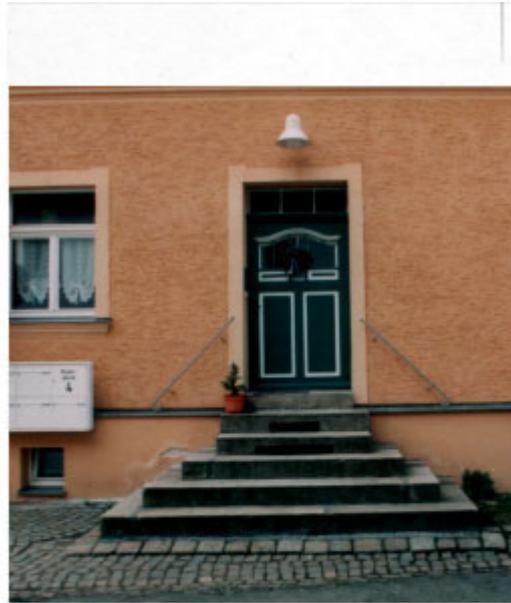
Treppen und Geländer - Bauart, Material, Form, Belag



Ausbildung Geländer siehe auch Balkone. Blumenschmuck - Kästen, Ranken, Grösse, Anordnung



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



Ein zurückhaltendes Balkongeländer, sehr filigran, modern gestaltet.

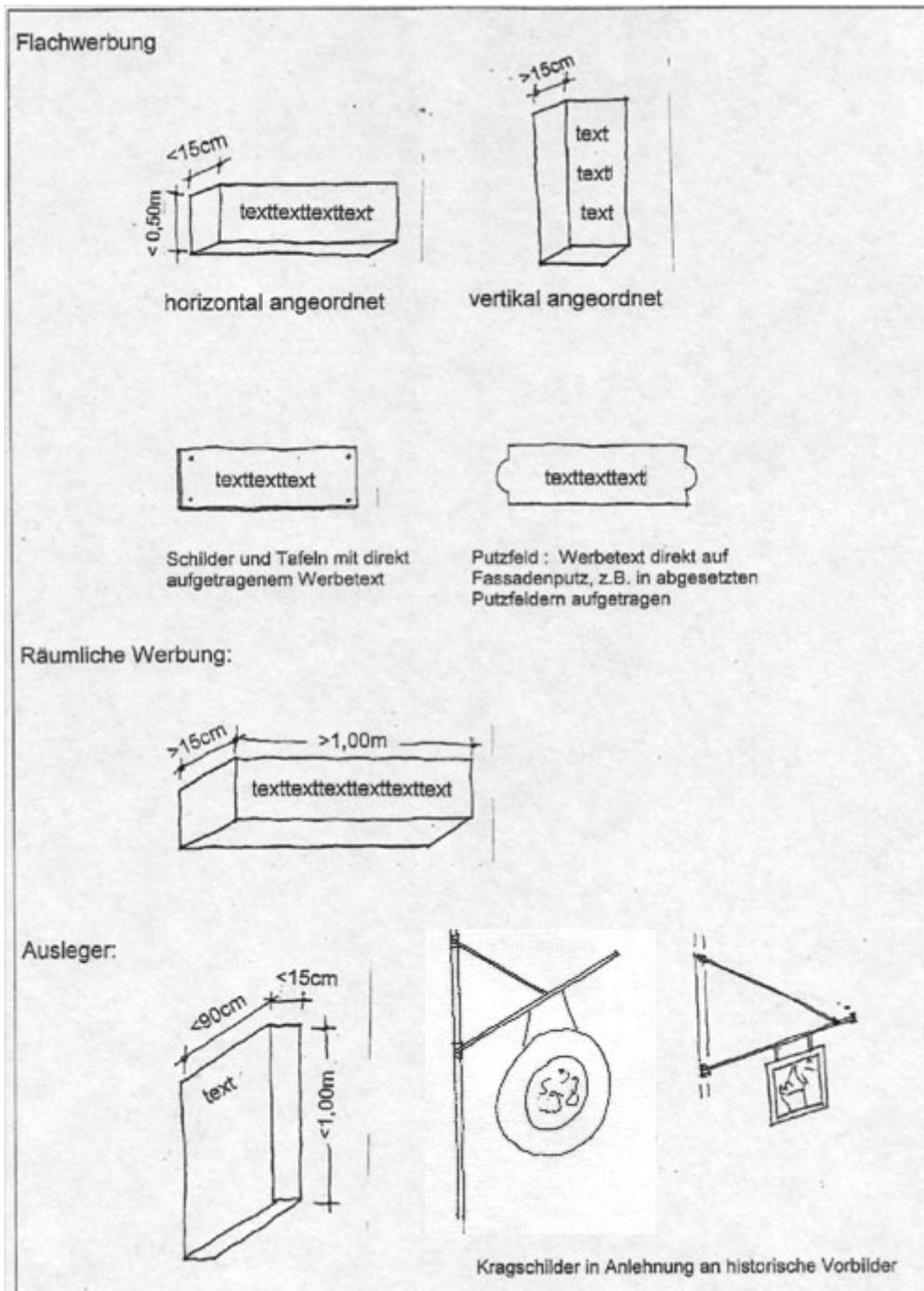
§ 11 Erker, Balkone, Treppen, Blumenschmuck

- (1) Das Auskragen von Erkern ist zulässig ab dem 1. Obergeschoss, max. 1,00 m, soweit dies dem engeren baulichen Umgriff des Betrachtungsraumes entspricht.
- (2) Balkone sind zulässig an Fassaden, die nicht 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.

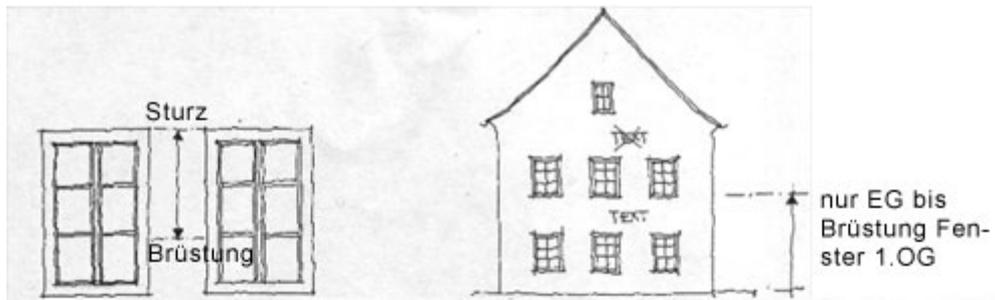


Werbeanlagen

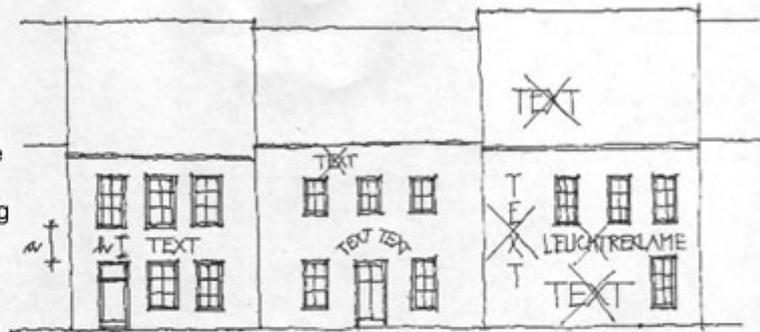
Begriffe



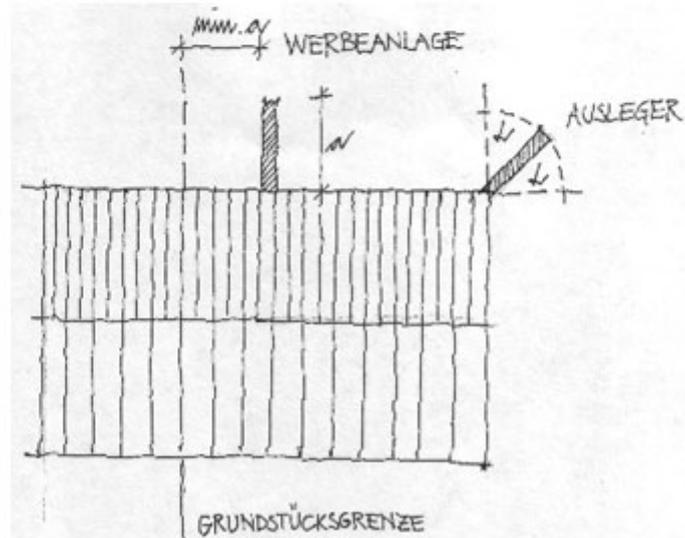
Lage, Anordnung



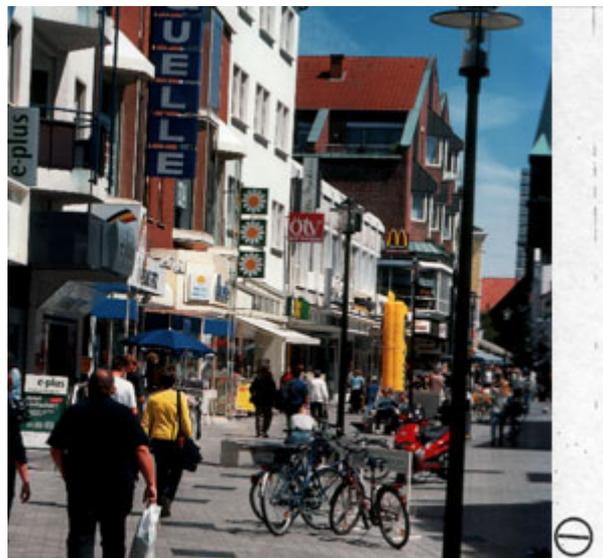
Höhe der Werbeanlage h höchstens die Hälfte der Höhe a zwischen Fensterbrüstung und Schaufenster.



Fassadenschriftfeld im Putz

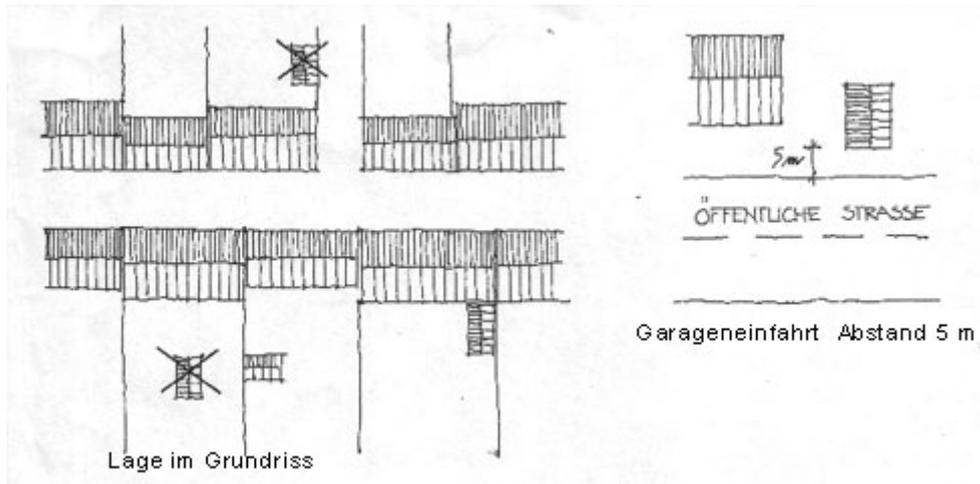


Zwei abschreckende Beispiele: So sieht es wohl fast überall aus. Die Werbung fett, protzig, wenig ansehnlich.



Damit es in Pfreimd nicht bald so aussieht.

Beleuchtung



§ 12 Werbeanlagen

12.1 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung und nur für dort die ansässige Firma.

(2) Zulässig sind nur Werbeanlagen der Information und der Kennzeichnung.

(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 4 Wochen innerhalb eines Kalenderjahres, an der Stätte der Leistung, insbesondere für Aus- und Schlussverkäufe, Festlichkeiten, ist zulässig.

(6) Werbeanlagen über 1,00 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 0,15 m beträgt. Ebenso gelten auch Beschriftungen, Bemalungen und sonstige Darstellungen an Gebäuden, Bauteilen oder Einfriedungen als Flachwerbung.

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 ist, müssen folgendermassen angeordnet werden:

Die Höhe der Werbeanlage darf max. 50% der Höhe zwischen Ladenzone und den Fenstern des 1. Obergeschosses betragen. Dabei ist eine max. Länge von 3,60 m 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 0,50 m 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 0,10 m 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 udgl. 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 erfolgen. Zulässig sind die Lichtfarben weiss und gelb. Kabel sind innenliegend zu verwenden.

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

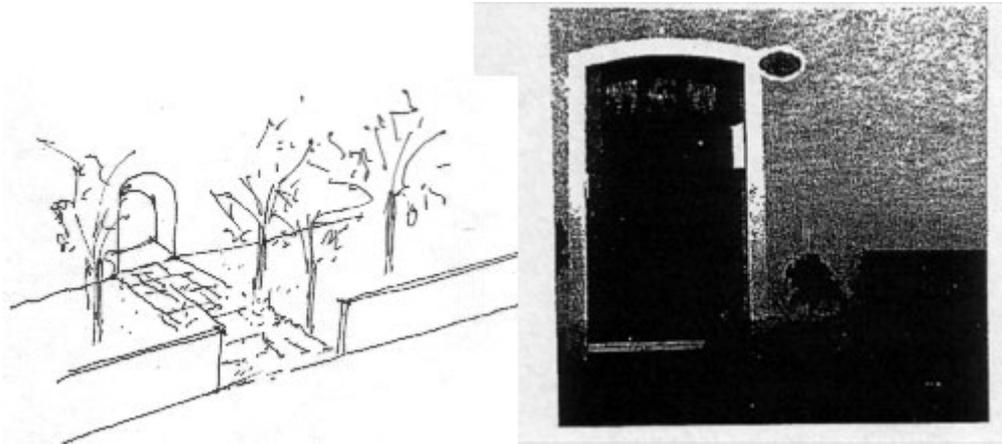
(7) Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht und Werbeanlagen, die mit akustischen Mitteln arbeiten, sind unzulässig.

(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.

7. Umgebung

Private Freifläche

Übergang öffentlich zu privat:

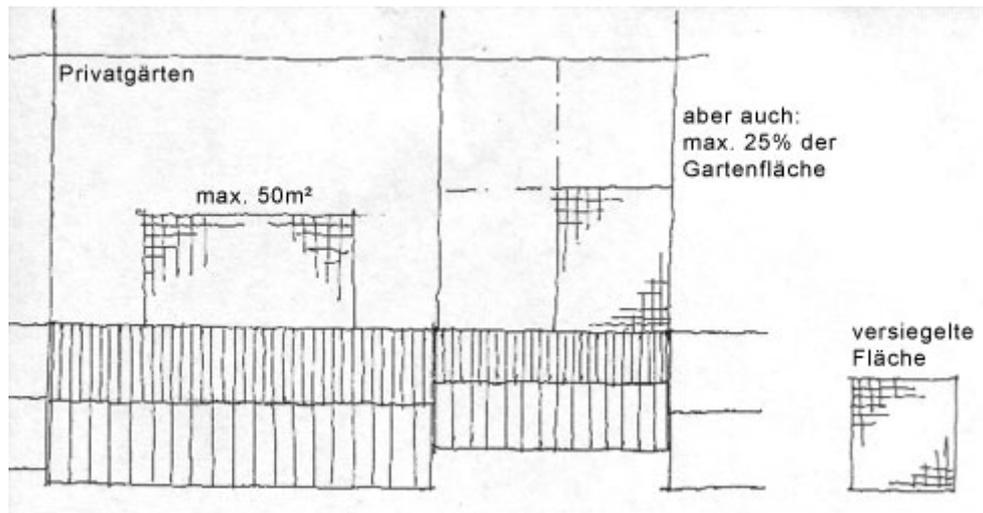


Freundlich, einladend



Vorbildlich gestaltete Hoffläche.

Versiegelte Fläche - Oberflächen, Beläge - Art und Grösse

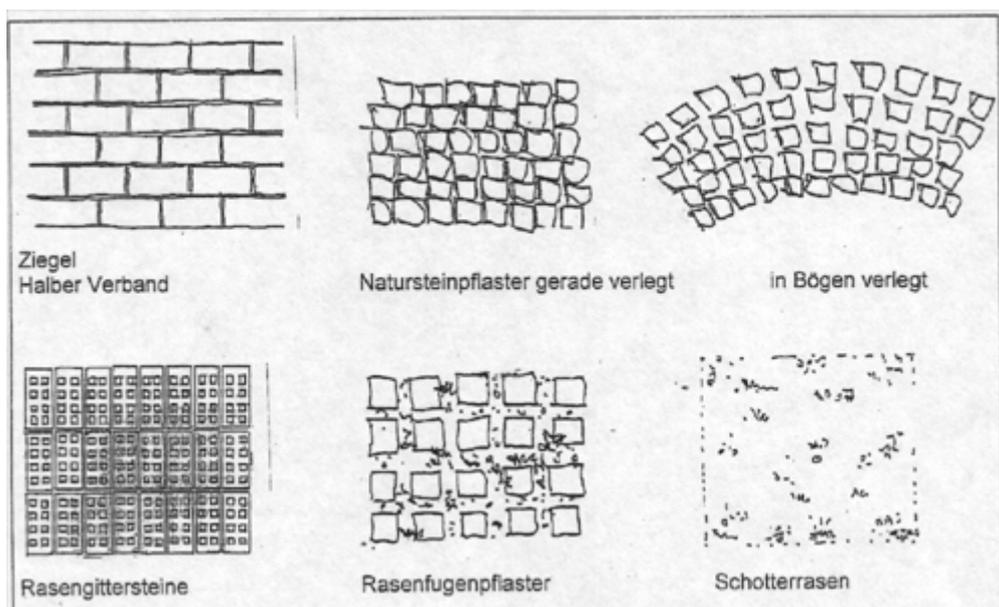


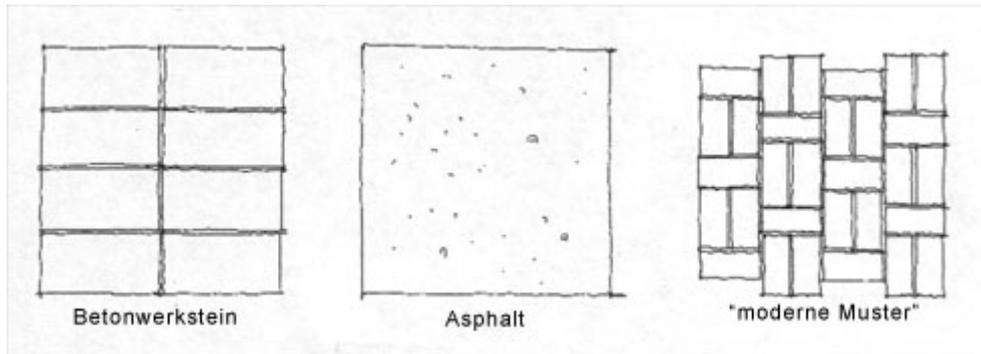
Die Grösse der versiegelten Fläche je Privatgarten darf höchstens 50m² betragen und max. 1/4 der Freifläche.

Oberflächen und Beläge siehe Einfahrten und Stellplätze

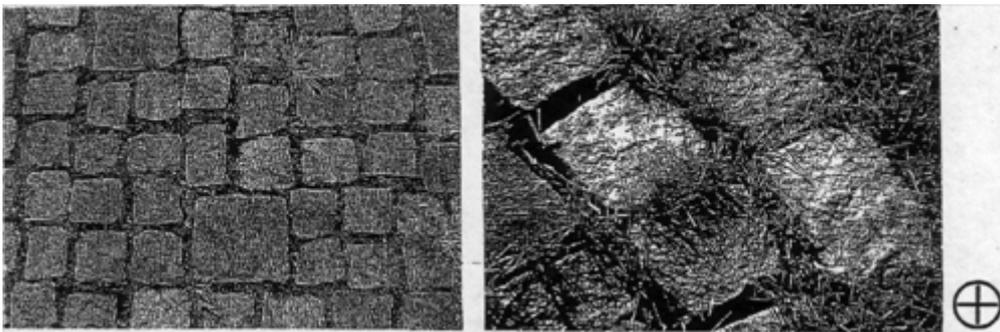
Beläge Einfahrten

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 Schotterrassen besonders zu empfehlen. Bei der Wahl eines versiegelnden Belages sollen bewährte Materialien wie Ziegel oder Natursteinpflaster vorgezogen werden.

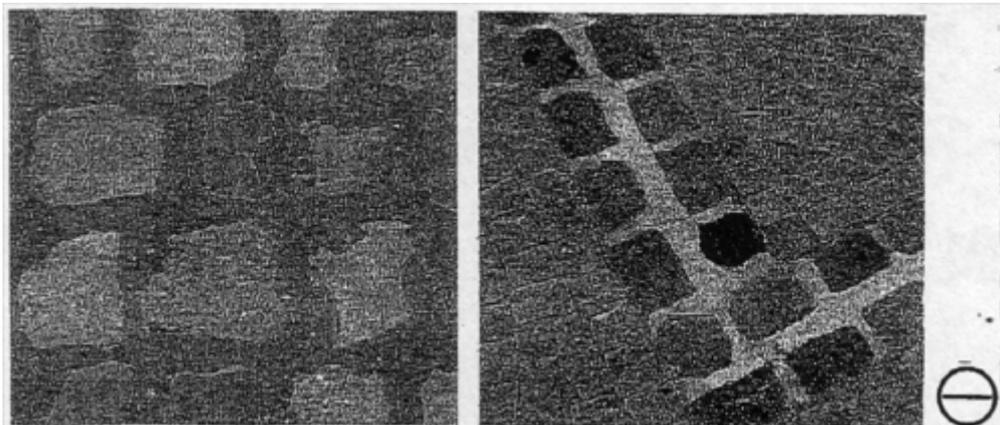




Rasenpflaster hat neben seiner natürlichen Wirkung den Vorteil, den Boden nicht so stark zu versiegeln. Es ist dennoch befahrbar, also z.B. für Grundstücks-Einfahrten sehr gut geeignet.

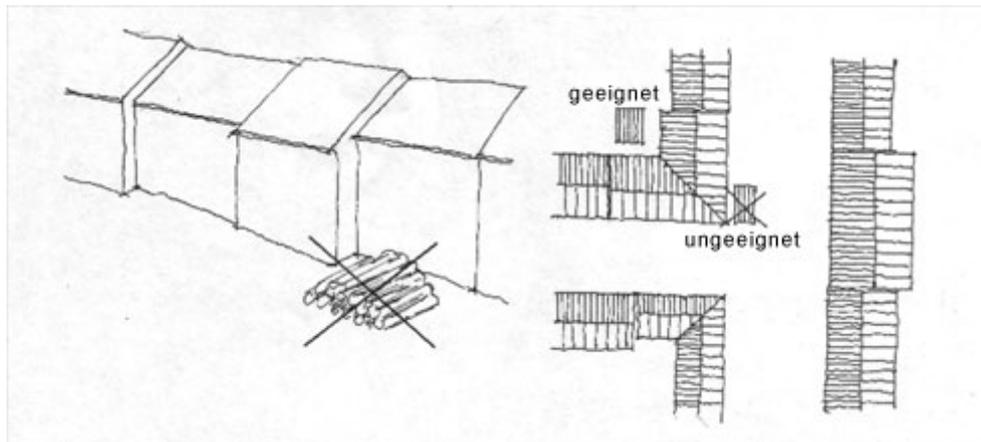


Verguss der Fugen mit Asphalt oder Mörtel.



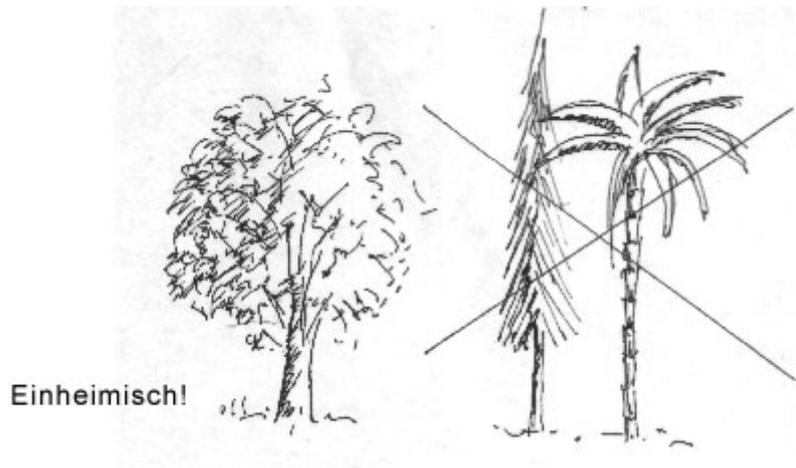
Abstell- und Lagerplätze

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



Neupflanzungen

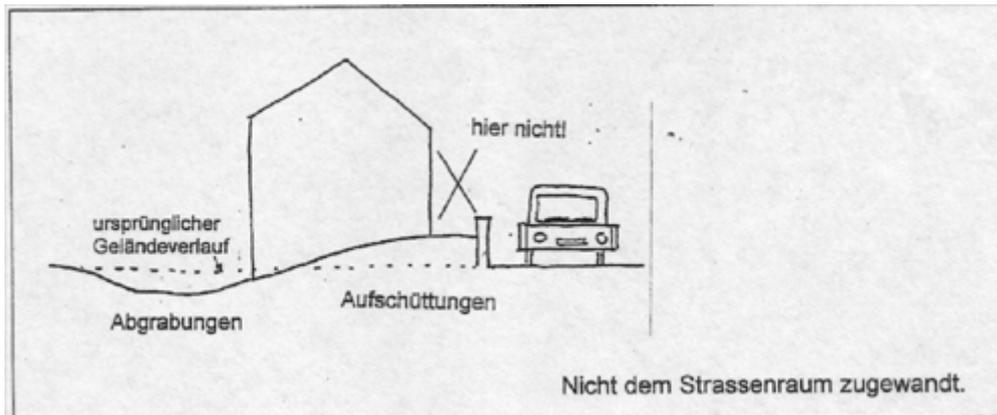
Laubbäume : Obstbäume, Walnuss, Holunder, Flieder, Hasel, Kornelkirsche, Streichrose, Wein

Stauden etc. : Pfingstrose, Rittersporn, Eisenhut, Kaiserkrone, Phlox, Aster, Sonnenhut, Löwenmaul, Ringelblume, Strohlume

Kletterpflanzen : Efeu, Wein, Klematis, Rosen

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

Abgrabungen und Aufschüttungen

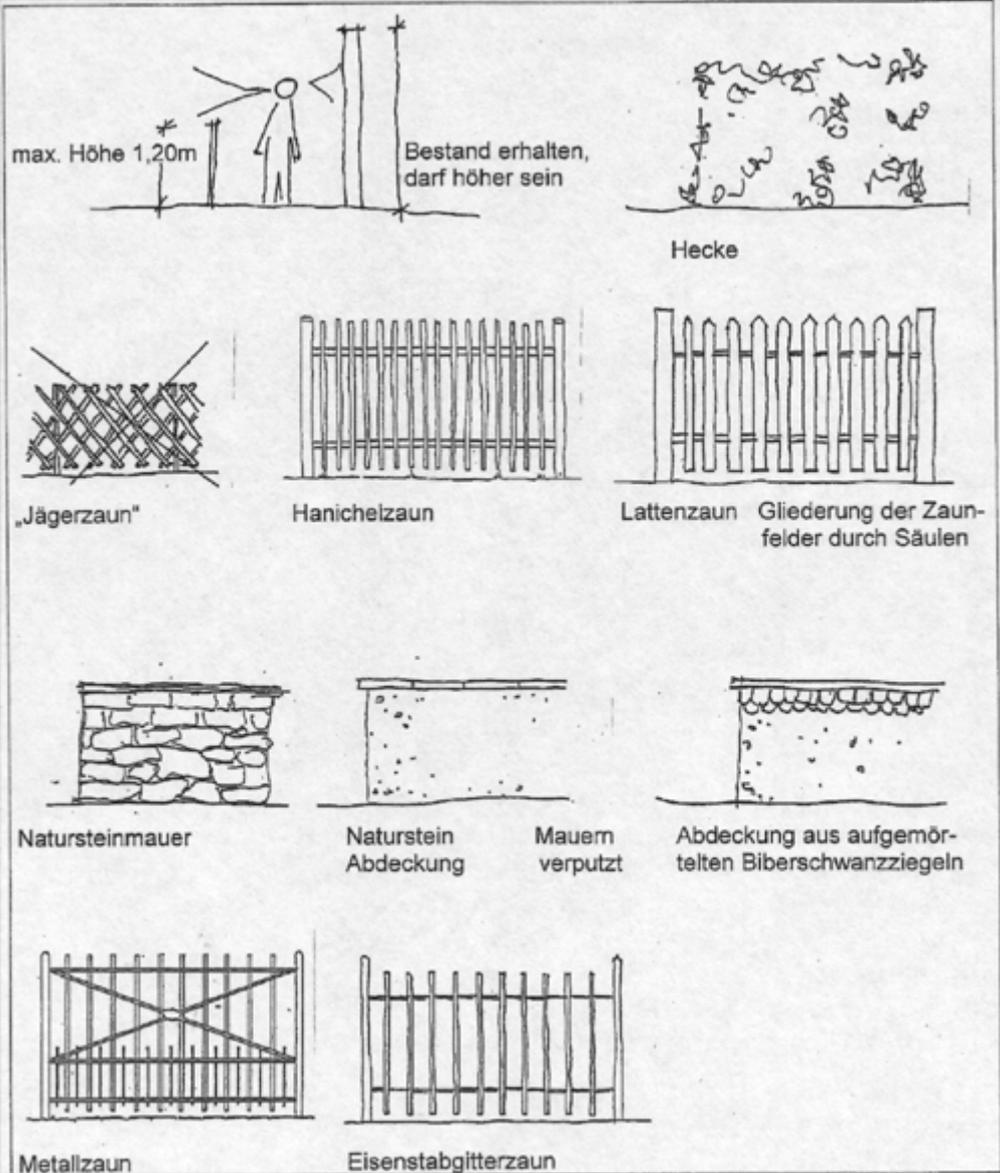


§ 13 Private Freifläche

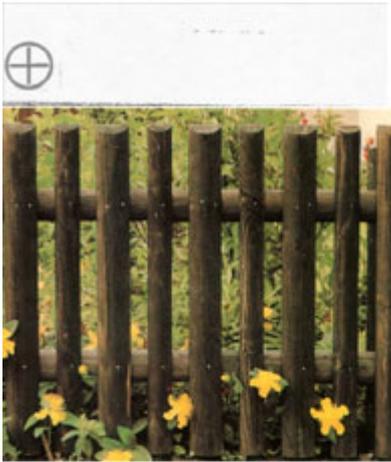
- (1) Der Übergang von öffentlichem zu privatem Raum soll freundlich und einladend gestaltet sein.
- (2) Einfahrten sind so wenig wie möglich zu versiegeln. Empfehlenswert sind Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine oder geschotterte Flächen, am besten Schotterrasen für den befahrenen Bereich.
Alle 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.

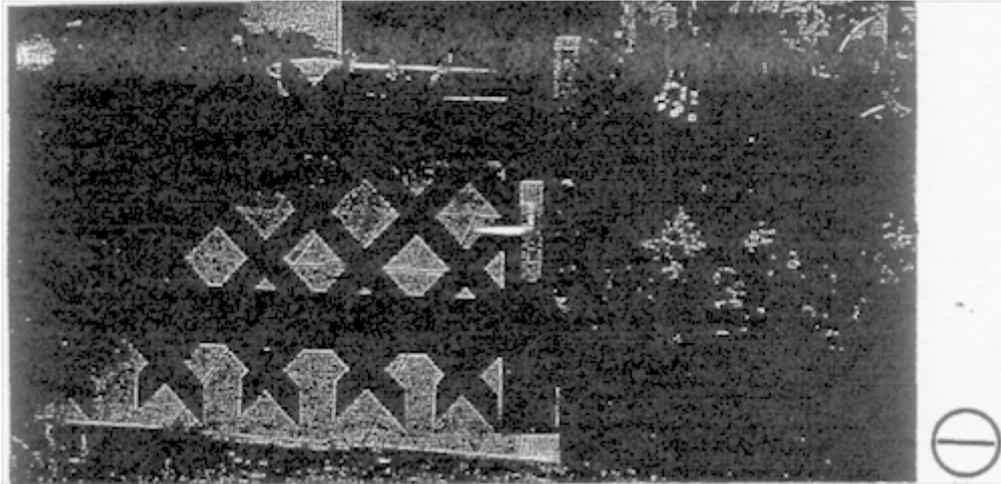
Einfriedungen

Lage, Art, Höhe, Ausführung, Materialien

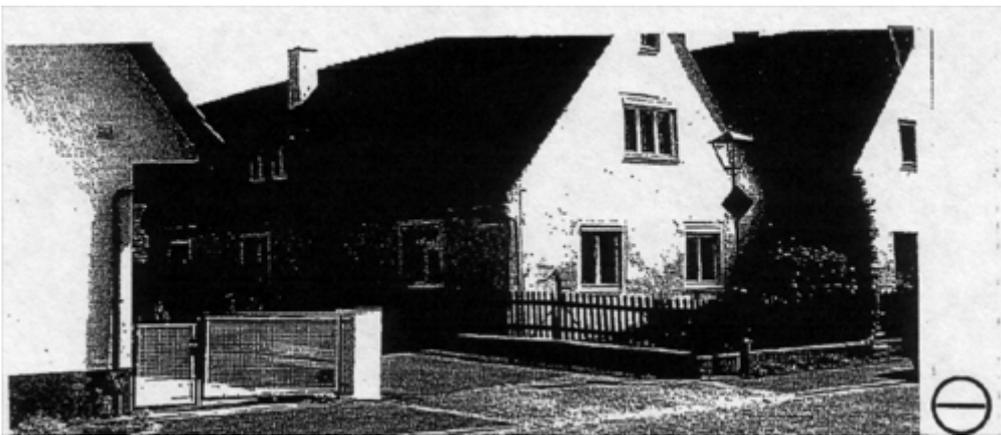


Beispiele für vorbildliche Einfriedungen





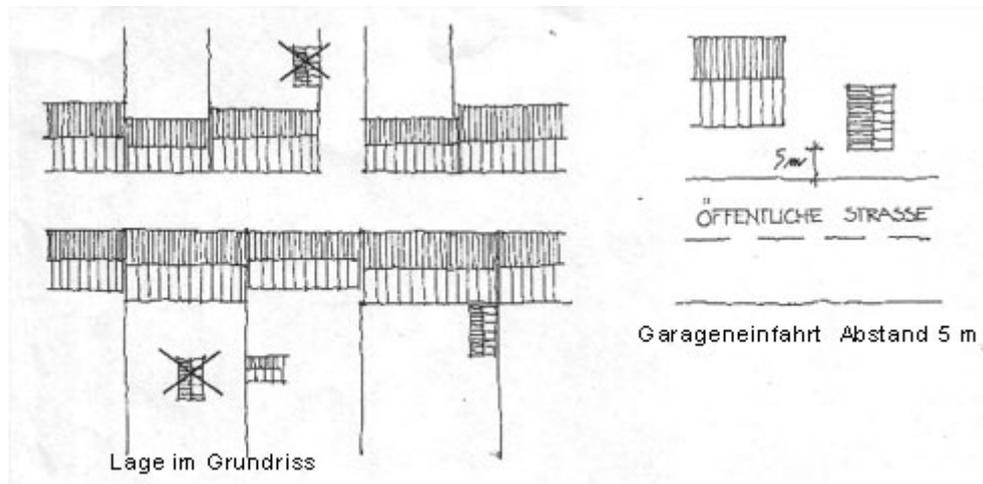
Der Jägerzaun, traditionell mit Weiden geflochten und in die Erde gerammt, im Voralpenland heimisch, bei uns nur eine schlechte Kopie.



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

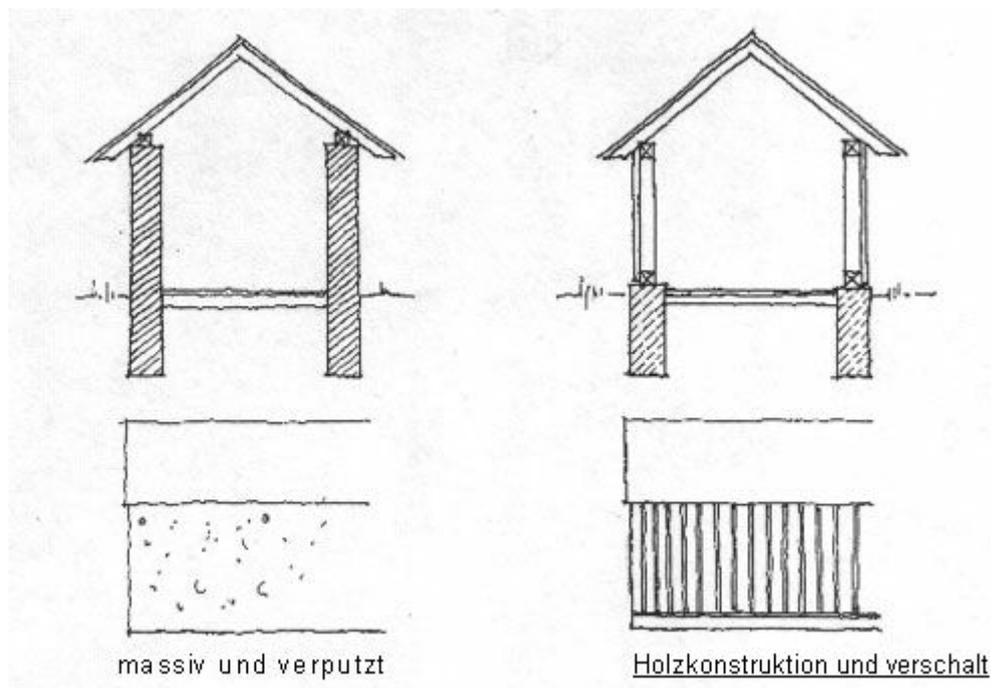
Nebengebäude / Garagen

Lage, Art, Konstruktion, Oberfläche



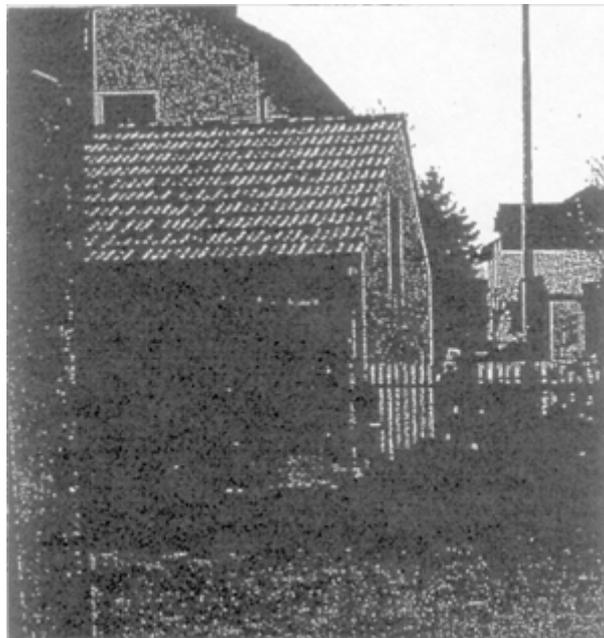
Innerhalb eines geschlossenen Strassenzuges ist ein Nebengebäude, das in Grösse und Erscheinungsbild nicht der übrigen Bebauung entspricht, störend. Es soll an nicht einsehbaren Orten errichtet sein, jedoch nicht wahllos mitten in den Grundstücken stehen. Der Abstand einer Garage zur öffentlichen Strasse 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.

Konstruktion, Oberflächen



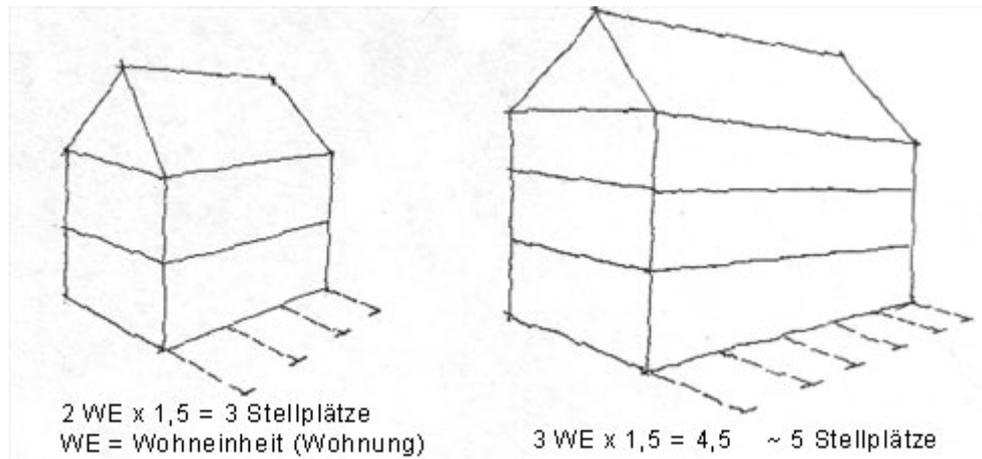
Die Holzkonstruktion mit Holzverschalung ist das typische Erscheinungsbild für Nebengebäude. Sie können allerdings ebenso gemauert und verputzt werden.

Beispiele Nebengebäude

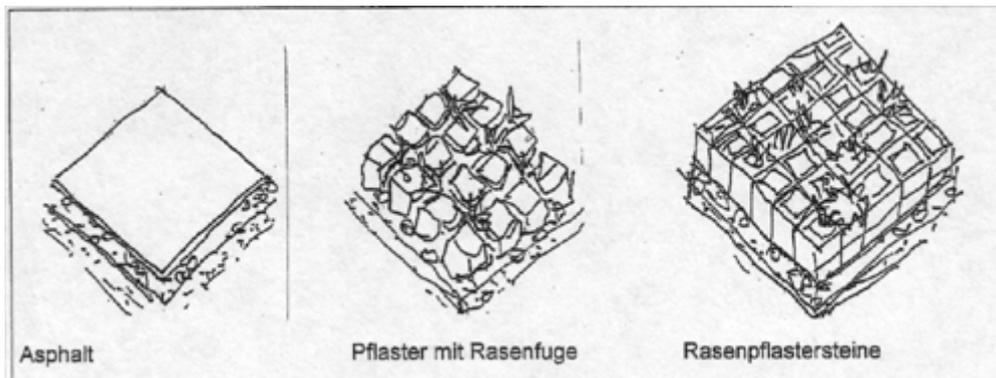


Stellplätze

Anzahl, Lage, Oberfläche



Bodenbelag (siehe auch private Freiflächen)



§ 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 innerhalb des Stadtgebietes 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 liegend angeordnet werden. Freistehende Solaranlagen sind unzulässig.

8. Schlussbestimmungen

§ 18 Genehmigungspflichtige Baumaßnahmen

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

§ 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 EURO 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.

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für diese Satzung umfasst Teilbereiche der Stadt Pfreimd. Diese sind im Lageplan mit gestrichelten Umrandungslinien dargestellt.

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

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 und Wiederherstellung der gewachsenen Struktur. Es ist notwendig, alle Massnahmen der Eigenart des Ortes und dem Ortsbild anzupassen.

§ 3 Städtebauliche Struktur

- (1) Die historischen Strassen- und Platzräume sind in ihrer Geschlossenheit, ihren Massstäben und ihren Proportionen zu erhalten.
- (2) Bei Schliessung oder Ergänzung von Strassen- oder Platzräumen sind die Massstäblichkeit der historischen Baufluchten und Strassenraumprofile 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

- (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, die länger als 15 m sind, 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 Farbigeit ist nicht zulässig.
- (7) Die Gebäudehöhe und Anzahl der Vollgeschosse ist entsprechend dem baulichen Umgriff des engeren Betrachtungsraumes zu entwickeln.
- (8) Die Trauf- und Firshöhe der Gebäude darf die Proportion des Betrachtungsraumes nicht negativ beeinträchtigen.

§ 5 Dachgestaltung

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

Ausnahmsweise ist eine Dachneigung unter 42° zulässig bei Gebäuden, deren Dachflächen vom Strassenraum nicht einsehbar sind oder deren Dachflächen nicht strassen-, platzraumwirksam werden sowie bei untergeordneten Gebäuden.

(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, 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 Zwerchgiebels 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 der Form von Schleppegauben, Satteldachgauben und in Einzelfällen Walmdachgauben. 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 Dacheinschnitte 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 geeigneten 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 und Zink unlackiert herzustellen.

§ 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 udgl. 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.

§ 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 § 1 (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

§ 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 qualitativvoller 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 gleich den Fenstern zu behandeln.

§ 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 Fassaden-/ Fassadenabschnittslänge beträgt und das stehende Rechteckformat gewahrt bleibt. Sofern bei der maximalen Breite kein stehendes Rechteckformat erreicht wird, muss durch entsprechende konstruktive Teilung der Schaufensterkonstruktion die Schaufenstereinzelflächen in stehende Formate umgeformt werden.
- (3)) Aus der Fassadenflucht herausragende Schaufenster, Auskragungen, Vitrinen und dgl. sind unzulässig.
- (4) Vorhandene, dem Bauwerk entsprechende Schaufenster und Türrahmungen sind, soweit 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.

§ 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.

(2) Markisen sind nur im Erdgeschoss 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.
- (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.
- (5) Kragdächer sind nicht zulässig.

§ 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 Umgriff des Betrachtungsraumes entspricht.
- (2) Balkone sind zulässig an Fassaden, die nicht 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

12.1 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung und nur für dort die ansässige Firma.

(2) Zulässig sind nur Werbeanlagen der Information und der Kennzeichnung.

(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 4 Wochen innerhalb eines Kalenderjahres, an der Stätte der Leistung, insbesondere für Aus- und Schlussverkäufe, Festlichkeiten, ist zulässig.

(6) Werbeanlagen über 1,00 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 0,15 m beträgt. Ebenso gelten auch Beschriftungen, Bemalungen und sonstige Darstellungen an Gebäuden, Bauteilen oder Einfriedungen als Flachwerbung.

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.

§ 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 Schotterrasen 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.

§ 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 innerhalb des Stadtgebietes 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 liegend angeordnet werden. Freistehende Solaranlagen sind unzulässig.

§ 18 Genehmigungspflichtige Baumaßnahmen

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

§ 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 EURO 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.