

GESTALTUNGSFIBEL



Quelle: www.burg-falkenberg.bayern

ERHALTEN | WEITERBAUEN | GESTALTEN
STÄDTEBAU | ARCHITEKTUR | FREIFLÄCHEN | FUNKTIONEN

12.12.2023



THEMA	SEITE
Grußwort 1. Bürgermeister Matthias Grundler	3
Luftbild Burg Kirche	4
Förderantrag Diagramm zum Verfahren	5
Urkataster Vermessungsplan	6
Einfügung in den städtebaulichen Kontext	7
Gebäudestruktur	7
Bauelemente	8
Präambel	9
Gestaltungsfibel Gestaltungssatzung - Inhaltliche Differenzen	11
Geltungsbereich	12
Anforderungen	13
Gebäude	14
Dächer	18
Fassaden Wände	23
Fassaden Öffnungen	27
Markisen Jalousetten Rollos	29
Garagen Nebengebäude	30
Beleuchtung	31
Einfriedungen	32
Vorgärten	34
Zugangsbereiche	35
Fassadenbegrünung	36
Technische Anlagen Photovoltaik	37
Plätze Abfallbehälter Altmaterial	41
Werbeanlagen	42
Anzeigepflicht	43
Abweichung	44
Schlussbestimmungen	47
Inkrafttreten	47
Denkmalliste	48



Grußwort 1. Bürgermeister

Liebe Falkenberger Mitbürger,

Falkenbergs markante und beeindruckende Ortsmitte mit ihrer historischen Bausubstanz, dem Wahrzeichen der dominanten Burg, soll uns gemeinsam Motivation und Ansporn sein, ein attraktives und unverwechselbares Zentrum zum Leben und Wohnen und Verweilen, zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Falkenberg ist daher im Sinne einer qualitativen Entwicklung engagiert und entschlossen, die Ortsentwicklung aktiv zu gestalten und die permanenten städtebauliche Herausforderungen nicht dem Zufall zu überlassen, sondern sie nachhaltig und langfristig im Interesse der Bürger und den gesellschaftlich notwendigen Entwicklungen zu gestalten und positiv zu beeinflussen. Gelingen wird uns dies nur, wenn alle Betroffenen, besonders Bürger, Hausbesitzer unserer Verantwortung für unseren geschichtsträchtigen Ort gerecht werden, gemeinsam an einem Strang ziehen, altes und neues geschickt verbinden und den unverwechselbaren Charakter und das besondere Ambiente unseres schönen Marktes Falkenberg erhalten.

Durch die Überarbeitung unserer 30 Jahre alten Gestaltungssatzung mit einer neu eingeführten Gestaltungsfibel sollen unsere zukunftsorientierten Ziele umsetzbar, klarer und ein Stück weiter vorangebracht werden.

Die Fibel und die Satzung werben dabei um Verständnis für unser gemeinsames Ziel, skizzieren und setzen Leitlinien für die identitätsstiftende Ortsbilderhaltung durch Orientierung und Anleitung. Im Zusammenhang mit dem kommunalen Förderprogramm sind die Gestaltungsfibel und die Gestaltungssatzung auch wichtige Bausteine in unserer städtebaulichen Entwicklung.

Nur gemeinsam können wir die wichtigen Ziele erreichen:

- Die Bewahrung unseres kulturellen Erbes und zugleich in einem Dialog mit dem Bestand die erforderlichen neueren Einträge in den Ort zuzulassen.
- Die Sicherung der historischen Substanz mit allen positiven regionalen, konstruktiven und gestalterischen Ausprägungen.
- Die Ortsentwicklung und die Ortsgestaltung wird immer auch ein Teil eines Konzepts sein, das eine angemessene Funktionsfähigkeit gewährleistet.
- Einen Lebensraum zu entwickeln, der auch den folgenden Generationen Entwicklungschancen lässt, der Identität und unverwechselbare Heimat bietet. Der Markt Falkenberg bietet den erforderlichen Rahmen, steht den Bürgern mit den städtebaulichen Beratern und dem kommunalen Förderprogramm helfend und unterstützend zur Seite und wird die Gestaltungsbemühungen konstruktiv und kollegial begleiten.

Matthias Grundler

Erster Bürgermeister



Quelle: www.oberpfalz-luftbild.de

BURG FALKENBERG MIT KIRCHE ST. PANKRATIUS



DURCHFÜHRUNG EINER BAU - GESTALTUNGSMASSNAHME



Quelle: SHL - Architekten und Stadtplaner



URKATASTER - VERMESSUNGSPLAN



Quelle: www.bayernatlas.de

Die Anordnung und Ausformung der Grundstücksparzellen, die bereits weitgehend im Urkataster wahrnehmbar sind, bilden das städtebauliche Grundgerüst der Ortsmitte.

Diese Textur wiederholt sich nahezu regelmäßig in ihrer charakteristischen Grundform. Es besteht dadurch ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen der Parzellenstruktur und der geschlossenen, längsgerichteten oder traufständigen Bauweise im Wechsel mit einer Giebelständigkeit im historischen Bereich.

Die ursprünglichen Hausnummern sind teilweise noch vorhanden. Das Satzungsgebiet orientiert sich weitgehend an der Fläche der historischen Bebauung.

Die Gebäudestellungen und deren Situierung der Haupt- und Nebengebäude bestimmen den Raumeindruck von Falkenberg. Prägend ist die geschlossene, gereimte Bebauung. Die konvex (nach innen gewölbt) und konkav (nach außen gewölbt) geschwungenen Baulinien mit den sensibel eingefügten Vorsprüngen geben dem Straßenraum die ortstypische Spannung und Bewegung.

Dies sind im Ortsgrundriss die wesentlichen städtebaulichen Merkmale, die mit den Merkzeichen der Burg und Kirche ein unverwechselbares Ensemble bilden.

Würden diese Qualitäten bei zukünftigen baulichen Entwicklungen im Ortskern nicht berücksichtigt, hätte das in der Konsequenz mit der Zeit den Verlust der Identifikation zur Folge.



Quelle: SHL - Architekten und Stadtplaner



ERLÄUTERUNG:

EINFÜGUNG IN DEN STÄDTEBAULICHEN KONTEXT

Ein städtebaulicher Kontext bezieht sich auf den lokalen Raum. Es geht um die natürlichen Grundlagen sowie um die Gestaltung der Ortsmitte von Falkenberg, den Rändern und insbesondere um öffentliche Räume.

Ein Platz oder Marktplatz ist im städtebaulichen Kontext eine in der Regel von Gebäuden umbaute freie Fläche und ein Merkzeichen.

Die harmonische Einfügung bezieht sich bei den Gebäuden auch auf das ortstypische natürliche Geländeniveau. Grundsätzlich wird das Gebäude den Geländeverhältnissen angepasst werden – nicht umgekehrt. Beim Bauen innerhalb des Geltungsbereichs in exponierter Lage soll auf die Stellung und die Höhenlage der Gebäude sowie die Wahl der Baumaterialien besonders Rücksicht genommen werden. An den Siedlungsrändern sollen die Dachflächen traufseitig zur Landschaft hin ausgerichtet werden.

Durch entsprechende Bepflanzung soll die Bebauung in die Landschaft eingebunden werden.

Untergeordnete Auffüllungen und Abgrabungen sind zulässig, wenn diese für die Erschließung oder zur Einfügung in das Gelände erforderlich sind.

EINFÜGUNG IN DAS GELÄNDE

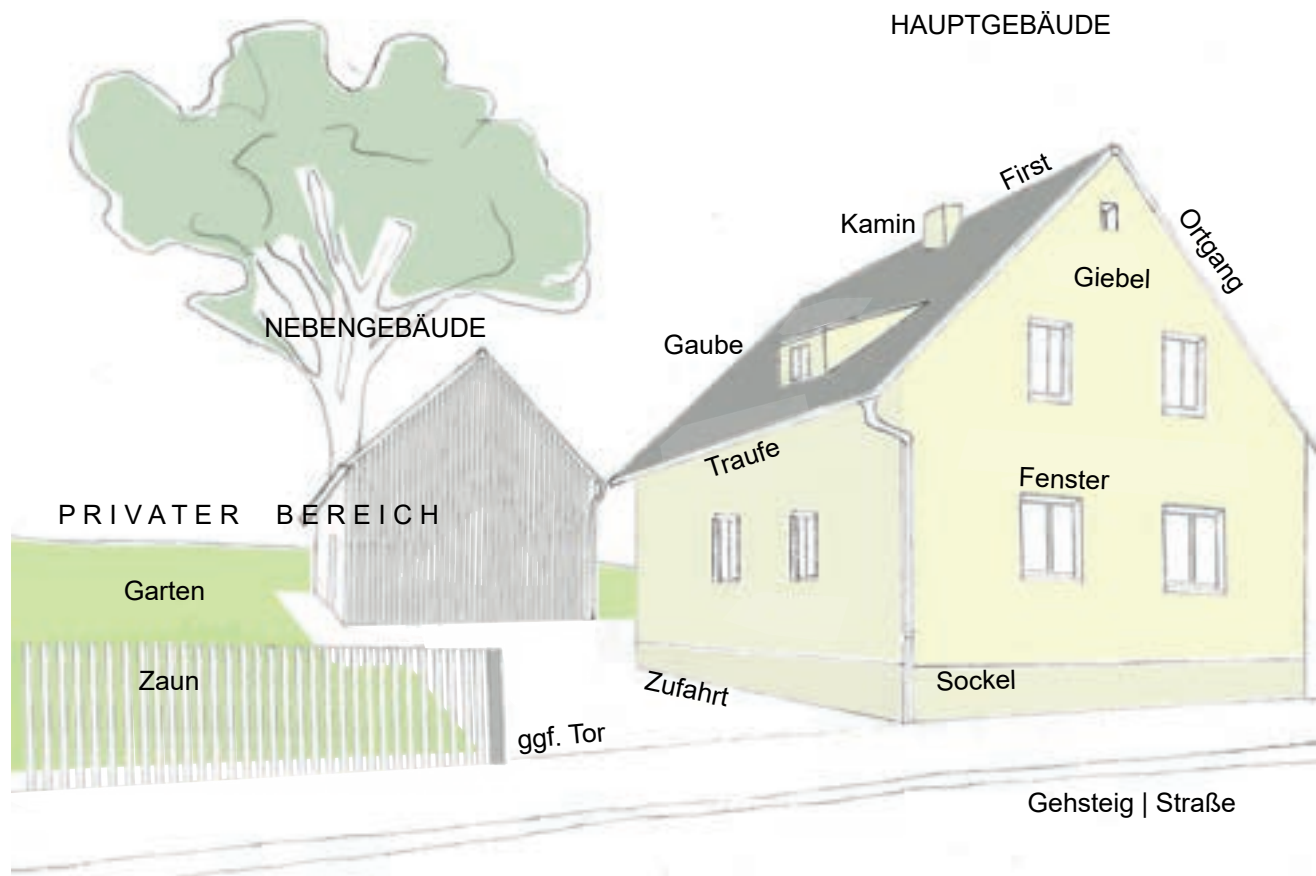
Die Objekte müssen sich harmonisch in das Gelände einfügen.

(Die Abstandsflächen können bei niedergelegten Gebäuden, zur Wiederherstellung der typischen Bebauung, auf das ursprüngliche Maß, bis zur Grenzbebauung reduziert werden, soweit die ursprünglich vorhandene Gebäudhöhe nicht überschritten wird.

Die Baukörperhöhe muss sich am Maßstab der Nachbarhäuser orientieren, wobei topographische Höhenunterschiede zu berücksichtigen sind.



TYPISCHE BAUELEMENTE



Quelle: SHL - Architekten und Stadtplaner

Der **Dachfirst** ist die Schnittkante der Dachflächen und damit der oberste Abschluss des Gebäudes.

Der **Giebel** ist die obere seitliche Wandfläche im Bereich des Daches an der kürzeren Seite.

Der **Ortgang** bezeichnet den seitlichen Abschluss der Dachfläche am Giebel. Er verbindet das Ende der Dachtraufe mit dem Dachfirst.

Die **Traufe** ist die „Tropfkante“ des Daches. Sie bildet den oberen Abschluss der Hauswand zum Dach.

Die **Gaube** dient der Belichtung, Belüftung und vergrößert den nutzbaren Raum im Dachgeschoss.

Die **Fassade** wird bestimmt durch Lage und Größe von Wandöffnungen, Materialien, Oberflächen, Farb- sowie Zier- und Schmuckelementen.

Die **Fenster** belichten das Gebäude und stellen den Bezug der Nutzer nach außen. Sie sind die „Augen“ des Hauses.



PRÄAMBEL

Der Markt Falkenberg ist Lebens- und Aktionsraum für seine Bürger. In seinem Erscheinungsbild spiegelt sich Baugeschichte. Es werden Wachstum und Veränderung sichtbar. Offenheit und Dichte, Öffentlichkeit und Privatheit, Verwurzelung und Mobilität, Kontinuität und Veränderung formen das dynamische Umfeld für kulturellen Reichtum der Gesellschaft. Voraussetzung für seine positive Entwicklung ist die Bewahrung und Fortentwicklung der Baukultur, in der die Stadtplanungskultur und die Stadtgestaltqualität fest verankert sind.

Die bauliche Gestaltungsaufgabe umfasst ökologische, technische, wirtschaftliche, soziale und ästhetische Inhalte ebenso wie die spezifischen städtebaulichen Bedingungen für Wohnen und Arbeiten, Kultur und Freizeit, einer über Jahrhunderte gewachsene Mischung vielfältiger Nutzungen wie Wohnen, öffentliche Gebäude, Gewerbe und Gastronomie, die vielleicht aktuell nicht mehr realisierbar wären, die dennoch ein gelebtes Beispiel einer hohen, lokalen Lebensqualität sind.

Die Gestaltungsfibel, eine Empfehlung für die Betroffenen und die Gestaltungssatzung, ein lokales Baurecht auf der Basis der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Art. 81, ist das Werkzeug dafür.

Die Empfehlungen in dieser Gestaltungsfibel haben einen beratenden Charakter. Es werden die lokalen städtebaulichen Qualitäten und die Angemessenheit von Ausprägungen definiert. Die Kommunikation mit den Betroffenen setzt auf Aufklärung und Überzeugung.

Die vorliegende Gestaltungsfibel gibt Empfehlungen beim geplanten Neubau, Umbau oder der Modernisierung von Gebäuden. Es werden Informationen über die wesentlichen Elemente ortsspezifischer, bauhistorischer Traditionen dem Bürger in „Wort und Bild“ an die Hand gegeben. Diese kulturellen Güter, die seit Jahrhunderten das Gesicht von Falkenberg prägen und ein unverwechselbares Bild vermitteln, werden anhand von ausgewähltem Fotomaterial vorgestellt.

Die Gestaltungssatzung definiert einen verbindlichen Handlungsspielraum für die Beteiligten, Bürger, dem Markt Falkenberg, sowie dem Landratsamt Tirschenreuth.

Zusätzliche textliche Empfehlungen sollen dem Bürger als Leitfaden dienen und einen Handlungsspielraum aufzeigen, bei den Planungen zur Neuerrichtung von Gebäuden, Sanierungen oder Renovierungen die „überlieferten architektonischen Traditionen“ nicht aus dem Auge zu verlieren.



Bei der entwickelten Gestaltungsfibel und der Gestaltungssatzung geht es um das Bauen im Kontext oder auch kontextbezogenen Städtebau und Architektur, die als ein Kriterium gelungener Baukultur gewertet werden kann. Städtebau und Architektur positionieren sich hierbei innerhalb ihrer Umgebung beziehungsweise wird die Umgebung mit in die Entwicklung einbezogen. Auf diese Art ergeben sich unterschiedliche Wirkungsweisen. Wird Städtebau und Architektur nicht innerhalb ihres Kontextes entwickelt, ist das in der Regel, je nach Qualität der Entwicklung augenfällig ob diese als eine Bereicherung oder als Störfaktor wahrgenommen wird. Zielsetzung ist jedoch, dass immer eine Verbesserung erreicht wird.

UMGEBUNG

Die Erfahrung und Abwägung des Stadtplaners und Architekten sind es, die das Bauwerk im Kontext charakterisieren und so unter anderem neue Interpretationsspielräume schaffen. In der Regel wird vor dem Beginn des Projekts der konkrete Ort auf unterschiedlichen Ebenen aufgenommen: Zum einen in seiner ganz konkreten Ausprägung und mit dem ihm umgebenden Elementen und zum anderen metaphysisch (ideel) in Bezug auf die wahrnehmbare Atmosphäre von Falkenberg.

Auf dieser Grundlage werden verschiedene Möglichkeiten der Ausgestaltung entwickelt, das Objekt mit seiner Umgebung in einen Zusammenhang mit dem Kontext zu bringen. Dabei muss allerdings nicht immer der Umgebung gefolgt beziehungsweise das Objekt mit ihr in Einklang gebracht werden. Auch scheinbare Brüche und Differenzierung von der Umgebung können einen Kontext herstellen und somit die vorhandene Ausprägung durch den Dialog zwischen dem „Alten und Neuen“ steigern.

Um die historische Substanz zu erhalten braucht es engagierte Bauherren. Sie brauchen Verständnis für das bauliche Erbe. Die Zeit lässt sich nicht zurückdrehen. Die Objekte sind in einer Zeit der damaligen Bau- und Handwerkskunst entstanden, die heute kaum noch richtig verstanden und beherrscht wird. Menschen respektierten die natürlichen Grundlagen, lernten von der Natur und wirkten mit großem Sachverstand. Es sollte möglich werden, dass je nach den Nutzungsansprüchen und der neuen Funktion die Gebäude angepasst werden können. Es geht auch bei diesen Objekten u. a. um Licht, Energie, Schall- und Dämmschutz. Die zentrale Frage ist: Was soll geschützt werden? Wie sollen wir weiterbauen? Darauf kann es keine einfachen Antworten geben. Der Markt Falkenberg regelt mit der Gestaltungssatzung und Gestaltungsfibel die möglichen Ausprägungen der Objekte.



GESTALTUNGSFIBEL

Die Gestaltungsfibel ist eine empfehlende Gestaltungsgrundlage für Maßnahmen an Objekten innerhalb des Geltungsbereichs. Es werden die Möglichkeiten der Gestaltung, als Handlungsoptionen der Maßnahmen dargelegt.

(1) GENEHMIGUNGSPFLICHTIG

Im Rahmen von genehmigungspflichtigen Maßnahmen ist das reguläre Baugenehmigungsverfahren über das Landratsamt Tirschenreuth nach BauGB und der BayBO durchzuführen. Das Einvernehmen der Marktgemeinde ist Voraussetzung für die Baugenehmigung. Genehmigungspflichtige Maßnahmen sind in der Bayerischen Bauordnung definiert. Art. 55 BayBO – Grundsatz (1) „Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen bedürfen der Baugenehmigung, soweit in Art. 56 bis 58, 72 und 73 nichts anderes bestimmt ist.“

(2) NICHT GENEHMIGUNGSPFLICHT

Gestaltungswirksame, ansonsten genehmigungsfreie Vorhaben nach Art. 57 BayBO sind gegenüber dem Markt Falkenberg innerhalb der Geltungsbereich der Gestaltungsfibel gegenüber dem Markt Falkenberg anzeigepflichtig. Eine Freigabe kann durch den Markt Falkenberg ohne Beteiligung der Baubehörde erfolgen. Der Bauherr stellt das Einvernehmen mit dem Markt Falkenberg her.

(3) MITTEL DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Städtebauförderungsmittel können gewährt werden, wenn die Aspekte der Gestaltungsfibel berücksichtigt werden. Die Übereinstimmung der Maßnahme mit der Fibel wird im Rahmen einer Beratung durch den städtebaulichen Berater überprüft und dem Markt Falkenberg zur Verfügung gestellt. Diese Städtebaufördermittel werden i. d. R. vom Markt Falkenberg im Einvernehmen mit der Regierung der Oberpfalz, nach den Kriterien des kommunalen Förderprogramms Falkenberg, freigegeben.

(4) MASSNAHMEN

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzungen sind folgende Maßnahmen betroffen:

- (a) Neu- und Umbauten sowie
- (b) Instandsetzung (Schäden beseitigen durch Reparaturen oder der Ersatzbeschaffung)
- (c) Modernisierung (bauliche Veränderungen, funktionale Verbesserungen) von Gebäuden
- (d) sonstige bauliche Veränderungen und Neubauten
- (e) Technik, z. B. Heizung, Maßnahmen der Innensanierung

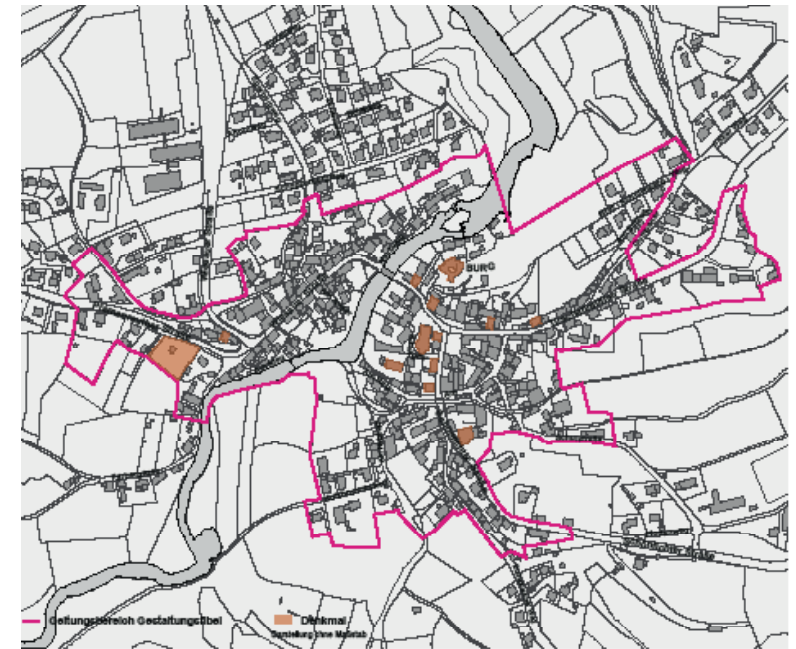
(5) SACHLICHE, THEMATISCHE EBENE

Es werden genehmigungsrelevante Gestaltungsthemen behandelt, an die besondere Anforderungen hinsichtlich der Gestaltung von baulichen Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung, zur weiteren Entwicklung des Ortsbildes, sowie an Begrünung und die Gestaltung der Freiflächen gestellt werden.



1 GELTUNGSBEREICH

Karten verkleinert o. M,
zur Information
gut lesbare Formate
vgl. Anlage 1
diese sind Bestandteil der
Gestaltungsfibel.



Quelle: SHL - Architekten und Stadtplaner



2 ANFORDERUNGEN

Es werden Gestaltungsfragen thematisiert, an die besondere Anforderungen hinsichtlich der Gestaltung von baulichen Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung, zur weiteren Entwicklung des Ortsbildes, sowie an Begrünung und die Gestaltung der Freiflächen gestellt werden. Es geht um die konkrete Erhaltung von Strukturen und Ordnungsprinzipien. Diese Grundsätze werden u. a. durch Prinzipien der gemeinsamen Region, nach einer gemeinsamen Historie und deren Wandel als zusammengehörig wahrgenommen. Diese differenzierte Mischung ergibt den besonderen Charakter von Falkenberg, der in den relevanten Ausprägungen gesichert werden soll.

Für nachfolgende Elemente werden Anforderungen anhand von Texten und Bildern als Handlungsoptionen definiert:

- 1) Gestalterische Anforderung
 - (a) Städtebau
Art der Bauweise, Abstände zwischen den Baukörpern, Gebäudesituierung, Baufluchten, Baukörperdimensionen, Proportionen, Hierarchien
 - (b) Architektur,
Wände:
Proportionen, Öffnungen in den Außenwänden, Gliederungselemente, Fenster und Türen, Details, Materialsubstanzen, Kolorit
Dächer:
Dachformen, Firstrichtungen, Traufen, Ortgänge, Dachaufbauten, Substanzen, Kolorit
 - (c) Freiflächen;
Naturräumliche Gliederungselemente, Standortqualität, Formen, Oberflächen, Bewuchs, Gärten, Vorgärten, Einfriedungen,
- 2) Funktionale Anforderungen, die werden definiert durch:
 - (a) funktionaler Mischung
 - (b) sozialer Mischung
 - (c) öffentliche und private Räume
- 3) Barrierefreiheit, Entsiegelung, ökologische Maßnahmen, energetische Verbesserung



3 GEBÄUDE

Es geht um die konkrete Erhaltung von Strukturen und Ordnungsprinzipien. Diese Grundsätze werden u.a. durch Prinzipien der gemeinsamen Region, nach einer gemeinsamen Historie und deren Wandel als zusammengehörig wahrgenommen. Diese differenzierte Mischung ergibt den besonderen Charakter von Falkenberg, der in den relevanten Ausprägungen gesichert werden soll.

Für nachfolgende Elemente werden Anforderungen anhand von Texten und Bildern als Handlungsoptionen definiert:

Anforderungen an
Städtebau, Freiflächen



Anforderungen an
Architektur, Freiflächen

Wohnen, Arbeiten Versorgung
Freizeit, Erholung
Kultur, soziale Infrastruktur
Mischung der Funktionen



Die gestalterischen Zusammenhänge von mehreren Objekten, die eine gemeinsame städtebauliche Qualität aufweisen, das „Ensemble“, soll erhalten oder wieder hergestellt werden. Für die Erhaltung und Weiterentwicklung einer positiven Gestaltung sollen folgende Aspekte berücksichtigt werden. Die Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung soll in der Art erfolgen, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

- (1) STÄDTEBAU, FREIFLÄCHEN
BAUWEISE
- (a) ART DER BAUWEISEN
Die Gebäude sind in einer geschlossenen oder offenen Bebauung, in einer Reihung oder als Solitärobjekte vorhanden.
- (b) GEBÄUDESITUIERUNG
Die Gebäudefluchten sind zu den öffentlichen Flächen linear oder geschwungen; situiert. Soweit sich durch die vorhandene Bebauung eine Bauflucht gebildet hat, sollen untergeordnete Anlagen (z.B. Garagen, Carports, Nebengebäude) diese zur Straße hin nicht überschreiten.
- (c) GEBÄUDEPROPORTIONEN
Ähnliche Gebäudeproportionen, bei sorgfältig differenzierten Gestaltungselementen prägen das Bild von Falkenberg. Das bezieht sich auf die Länge und Breite der Hauptbaukörper.
- (d) BAUKÖRPERHÖHE
Die Baukörperhöhe soll sich am Maßstab der Nachbarhäuser orientieren, wobei topographische Höhenunterschiede zu berücksichtigen sind. Dies gilt besonders bei zahlreichen Objekten, die im Bereich geneigter Gelände situiert sind. Die Baukörperhöhe wird durch die überwiegend zweigeschoßige Bebauung geprägt.
- (e) ABSTANDSFLÄCHEN
Die Abstandsflächen im Bestand sind weitgehend nicht nach den Mindestabständen der Art. 6 BayBO. Diese lokale Ausprägung soll erhalten werden.



(2) ARCHITEKTUR

(A) GLIEDERUNGSELEMENTE

Die unverwechselbare Eigenart der Gestaltung wird auch durch die vorhandenen Gliederungselemente definiert:

(a) SOCKEL

Gebäudesockel oder kein wahrnehmbarer Sockel, weitgehend Putz und in der Summe nachrangig zum Putzsockel, Natursteinsockel aus heimischem Granit

(b) FASCHEN

Handspannenbreit in der Ansicht, einsteinbreite Laibungstiefe

(c) GEWÄNDE

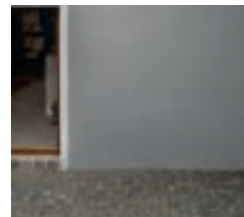
größer Handspannenbreit und größer Einsteinbreite Laibungstiefe

(d) GESIMSE

Traufgesims aus Putz oder Naturstein

(e) BÄNDERUNGEN

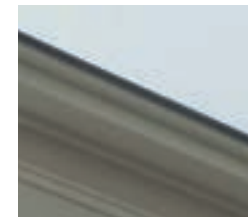
zwischen den Geschoßen, weitgehend mit dem Putzhorizont bündig, in der Breite von zwei Handspannen



Sockel



Faschen



Gesims



Gewände

(B) FASSADEN HOMOGEN, LÄNGE

Eine optisch stark wahrnehmbare Trennung der Geschoße soll vermieden werden.

Bei geschlossener Bebauung, z.B. bei Neu- und Ersatzbauten sollen die ursprüngliche Fassadenlängen erhalten werden. Gleiche Fassadenlängen sollen in der Wahrnehmung nicht zu einer stark schematischen Ausprägung des Ensembles führen.



- (3) **BAUKÖRPERDIMENSION**
Baukörper sind in der Länge, Breite und Höhe, also in ihrer Proportion und Gesamtgestaltung so auszuführen, dass sie sich in die Umgebung besonders zu den angrenzenden Objekten harmonisch einfügen. (Ensembleschutz).
- (4) **ANBAUTEN**
Sie sollen dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet und nach Lage, Dimension, Farbgestaltung und Material auf das Hauptgebäude und die Umgebung abgestimmt sein. Anbauten an bestehende Gebäude sollen in Bezug auf Form, Material und Konstruktion eine harmonische Gestaltung entwickelt werden. Konstruktionen aus Kunststoff oder Imitaten sind nicht ortstypisch und sollen nicht realisiert werden.
- (5) **MODERATER NEUEINTRAG**
Die Anforderungen an eine gezielte und hochwertige bauliche Entwicklung sollen neben den Hauptprinzipien der Gestaltung und unter Berücksichtigung der historischen Qualität mit den Bedürfnissen der Bürger nach zeitgemäßem und funktionalem Bauen in Einklang gebracht werden.
Besonders bei Neu- und Ersatzbauten ergeben sich vielfältige Möglichkeiten, eine qualitativ hochwertige Weiterentwicklung des Ortsbildes im Zusammenwirken zwischen Bauherren und dem Markt Falkenberg zu verwirklichen.
- (6) **AKTUELLE THEMEN**
Die Fibel kann dazu beitragen, neue Elemente in gestalterisch ansprechender Form einzubringen und sicherzustellen, dass diese sich ins Ortsbild einfügen. Gleichzeitig sollen neue Aspekte zur Bewältigung der Folgen des Klimawandels (z.B. Stauhitze, Sturzfluten, Resilienz), dem Erhalt der Biodiversität wie auch energetische Aspekte von Gebäuden Berücksichtigung finden. Darüber hinaus gilt es eine gute Funktionalität des Gebäudes und die Wohn- und Lebensqualität im Ortskernbereich zu fördern.



4 DÄCHER

Die Dachflächen sollen optisch nicht unangemessen beeinträchtigt werden.

- (1) Ursprüngliche Firstrichtungen und Neigungen des Daches über vorhandenen Gebäuden sollen beibehalten bzw. wiederhergestellt werden.
- (2) Werden Gebäude abgebrochen und durch neue ersetzt, sollen die Firstrichtung und Dachneigung sowie Trauf- und Firsthöhen der in der Umgebung vorhandenen Bebauung angeglichen werden.
- (3) Die sorgfältige, ortstypische Gestaltung der Dachränder mit einer reduzierten Traufe; knapp bemessenen Orgängen und harmonischen Firsten prägen das Erscheinungsbild.

Beispiele für Dachdeckung

- (4) Die Dächer von Hauptgebäuden sollen sich hinsichtlich Form, Firstrichtung, Neigung und Deckungsmaterial an die Bebauung der näheren Umgebung anpassen.

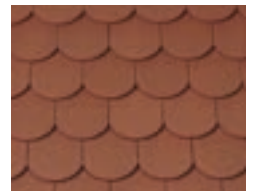
Beispiele für Dachdeckung



Quelle: www.benz24.de



Quelle: www.benz24.de



Quelle: www.benz24.de



Quelle: www.rheinzink.de



Quelle: www.ott-dach.de



Quelle: www.carle.de



- (5) Die Dächer sind den traditionellen Vorbildern entsprechend zu wählen, soweit nicht übergeordnete städtebauliche Ziele entgegenstehen.
- (6) Technische An- und Aufbauten
 - (a) Freileitungen sollen nicht realisiert werden.
 - (b) Sende- und Empfangsanlagen sollen von öffentlich zugänglichen Bereichen aus nicht einsehbar sein und sollen die Dachlandschaft nicht stören. Sie dürfen den First nicht überragen.
 - (c) Je Gebäude ist grundsätzlich nur eine Empfangsanlage zulässig.
- (7) Als Dachformen sind Satteldächer, Krüppelwalm- und Walmdächer und für Nebengebäude Pultdächer möglich, wobei diese Ausprägungen der Firstrichtung, Dachneigung und Dachüberstände sich bei Um- und Neubauten nach der bestehenden historischen Dachlandschaft richten müssen.
- (8) Die Dachneigung soll sich vorhandenen Bauweisen annähern.



Dachform, Beispiele



Krüppelwalmdach



Walmdach



Pultdach



Satteldach

Quelle: SHL - Architekten und Stadtplaner

- (9) Dachaufbauten, Dachgauben und Dachflächenfenster sollen sich in Form, Material und Größe unterordnen und sich harmonisch in die Gebäudestruktur und das Ortsbild einfügen. Dies gilt insbesondere für Ansichten, welche vom öffentlichen Raum einsehbar sind.
- (a) Der Charakter der geschlossenen Dachfläche soll grundsätzlich erhalten bleiben.
- (b) Dachaufbauten und Einschnitte sind nur zulässig, soweit sie die Wirkung der geschlossenen Dachfläche nicht beeinträchtigen.



Schleppgaube



Satteldachgaube



Walmdachgaube



Spitzgaube

Quelle: SHL - Architekten und Stadtplaner



- (c) Dachgauben sollen nur bei steilen Dachneigungen realisiert werden. Die Breite der Gauben soll die Regelfensterbreite in der Fassade einschließlich erforderlicher Wandkonstruktionen nicht überschreiten. Die Summe der Dachaufbauten sollte ein Drittel der Dachbreite nicht überschreiten. Der waagrechte Abstand zwischen Dachgauben sowie der Dachgauben vom seitlichen Dachrand soll ein angemessenes Maß betragen. Die Dachfläche soll unterhalb der Dachgaube durchgeführt werden - es soll keinen wahrnehmbaren direkten Kontakt zur Dachrinne geben.
- (d) Dachgauben sollen in Ausbildung, Proportion und Gliederung auf die darunter liegenden Fassaden Bezug nehmen. Sie sollen einen Abstand von ca. 1,0 m von der Traufe und mindestens 1,5 m vom First unter Berücksichtigung der Dachflächenabmessung einzuhalten. Die Ausführungsform wird bestimmt von der Umgebung, dem historischen Ambiente bzw. dem Charakter der Vorgängerbauten mit Anordnung über Fensterachsen oder über Mauerpfeilern zwischen den Fenstern der Obergeschosse.

Quelle: www.obl.de
- (e) Gaubenfenster sollen in ihren Abmessungen (Höhe und Breite) kleiner als das fassadenbestimmende Fensterformat sein. Dachflächenfenster zu öffentlichen städtebaulichen Räumen sollend in der Regel 1,0 m² nicht übersteigen.
- (f) Zwerchgiebel sollen je Gebäudeseite max. nur einmal realisiert werden.
- (g) Dachausschnitte (Negativgauben) sollen zu öffentlichen Plätzen und Straßen nicht realisiert werden.



- (h) Schornsteine sollen möglichst am Dachfirst oder in unmittelbarer Nähe zum First austreten bzw. angeordnet werden.
- (i) Aufzugsschächte sollen möglichst unterhalb der Dachfirsthöhe enden.
- (j) Flachdächer bei untergeordneten Gebäuden sollten ab der Größe von 40 m² begrünt werden.
- (k) Die Entwässerung von Niederschlagswasser soll möglichst auf dem Grundstück realisiert werden (Zisternen, Rigolen, u. ä.) und nur nachrangig in den öffentlichen Abwasserkanal eingeleitet werden.



5 FASSADE

5.1 WÄNDE

FASSADEN, HOMOGEN

Eine Trennung von Erdgeschoss und Obergeschossen soll nicht realisiert werden. Dies gilt nicht für bestehende Gebäude, die ein profiliertes Sockelmauerwerk, Putzgliederungen oder absetzende Gesimse haben.

- (1) **FASSADEN ZUSAMMENFASSEN**
Ein Zusammenfassen von zwei oder mehreren Fassaden mittels durchgehender Schau-
fensterfronten und anderer Gestaltungselemente sollen nicht realisiert werden.
- (2) **FASSADENLÄNGE**
Bei Ersatz- und Neubauten in geschlossener Bauweise, Reihungen usw., soll die ur-
sprüngliche gestalterische Fassadenlänge eingehalten werden.
- (3) **MATERIAL**
Bei den wahrnehmbaren Wandbauteilen sollen im historischen Bereich von Falkenberg
überwiegend vorkommendem Material wie Putz, Naturstein, Holz zur Ausführung kom-
men. Bei benachbarten Gebäuden sollen im Interesse der Farbenvielfalt gleiche oder
ähnliche Farben nicht verwendet werden. Fensterleibungen und Putzfaschen sind in
einem von der Fassadenfarbe abgesetzten Farbton auszuführen.
- (4) **KRAGDÄCHER**
Ausragende Balkone und Bauteile wurden im historischen Bereich von Falkenberg, be-
sonders zu den öffentlichen Räumen, eingeführt. Sie sind nicht ortstypisch und sollen
vermieden werden.



Quelle: SHL - Architekten und Stadtplaner



5) PROPORTION BAUKÖRPER

Baukörper sollen der Länge, Breite und Höhe, also in ihrer Proportion und Gesamtgestaltung so ausgeführt werden, dass sie sich in die Umgebung bzw. in den Straßenzug wieder harmonisch einfügen und somit das Ensemble wieder herstellen.

Als Ensemble wird im Städtebau und der Architektur eine Gruppe von Gebäuden und Freiräumen bezeichnet, die im Zusammenhang eine besondere städtebauliche, kulturelle oder eine ästhetische, regionale Qualität aufweisen.

(6) PUTZFASSADEN

sollen möglichst in der Optik freihändig mit glatt verriebenem Putz ohne besondere, vordergründig dekorative Struktur hergestellt werden. Die Putzkanten sind leicht zu runden.



Quelle: www.baunetz.de



Quelle: www.db-bauzeitung.de



- (a) Die sichtbaren Wandbauteile sollen in traditionellem, überwiegend vorkommendem Material wie Putz, sparsam eingesetzten Naturstein oder z. B. in Holz ausgeführt werden.
- (b) Die farbliche Behandlung der Gebäude hat sich am Farbleitplan zu orientieren.
- (c) Bei benachbarten Gebäuden sollen im Interesse der Farbenvielfalt gleiche oder ähnliche Farben nicht verwendet werden.



- (d) Fensterleibungen und Putzfaschen sollen einem von der Fassadenfarbe abgesetzten Farbton ausgeführt werden.
- (7) **WANDFLÄCHEN**
Sollen vorzugsweise als glatt verriebener Putz ausgeführt werden.
Vorhandene Putzgliederungen sollen wieder aufgenommen bzw. erhalten bleiben.
- (8) **FARBBLICHE GESTALTUNG DER FASSADE**
Sie soll so gestaltet werden, dass sie die Umgebung nicht nachteilig beeinflusst wird.
Dabei soll das engere Ensemble einbezogen werden, um eine Farbharmonie zu erreichen.



- (9) **GRELLE, DISHARMONISCHE FARBEN**
Sie sollen nicht realisiert werden. Stark glänzende Farben und metallisch glänzende Materialien sollen ebenfalls nicht erlaubt werden. Die Farben des Außenputzes, der Dachdeckung, Dachrinnen, Fallrohre und Fensterrahmen sollen sich der vorhandenen Umgebung anpassen.
- (10) **LOKALTYPISCHE FARBGESTALTUNG**
Bei der Neugestaltung von Fassaden sollen Farben in den für das Ortsbild charakteristischen Tönen verwendet werden.
- (11) **MUSTERFLÄCHEN**
Nach Aufforderung sollen Proben des Außenputzes, des Farbanstriches und anderer wichtiger Bauglieder oder Einzelheiten der Fassaden in ausreichender Größe an geeigneten Stellen der Außenwand angebracht werden bevor die Genehmigung oder Zustimmung erteilt wird.
- (12) **MATERIALIEN**
Asbestzementverkleidungen, Kunststoff- und Metallfassaden, in der Oberfläche, unbehandeltes oder eloxiertes Aluminium, Waschbeton oder Kunststein, strukturierte Betonflächen, Fliesen, Folien, Glasbausteine, Buntgläser und jegliche Baustoffimitation sollen nicht realisiert werden.
- (13) **HOLZVERKLEIDUNGEN**
Holzverkleidungen, vorzugsweise in Form von historischen Mustern zur Betonung einzelner Bauteile oder Nebengebäude, sind zulässig. Boden-, Deckelschalung, Leisten-schalung u. ä. sollten vertikal oder horizontal ausgeführt werden.



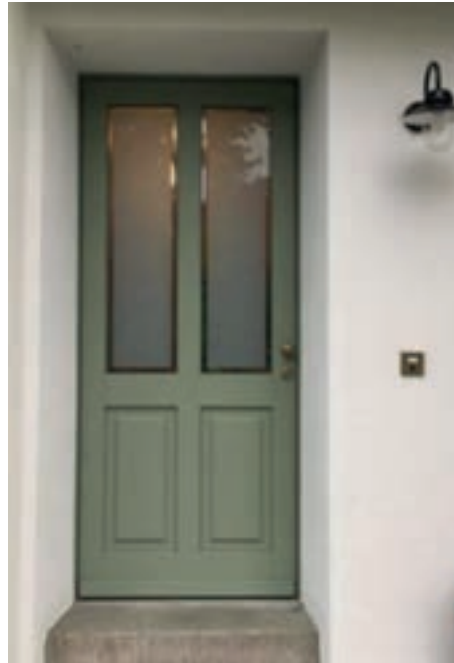
5.2 ÖFFNUNGEN

FENSTER, TÜREN UND TORE

- (1) Türen und Tore sollen in Proportion und Detail in Harmonie zum Gebäude hergestellt werden. Fensterflächen sollen je einmal horizontal und vertikal unterteilt sein.
- (2) Fensterflächen sollen nicht durch Anstriche, Bekleben, Anbringen von Platten oder Mauerwerk vorübergehend oder auf Dauer geschlossen werden.
- (3) Fenstergrößen sollen aus der Maßstäblichkeit, den Proportionen des Gebäudes entwickelt werden. Die Fensteröffnungen sind stehend, rechteckig auszubilden. Die Fensterrahmenkonstruktionen sollen vorzugsweise in Holz ausgeführt werden. Typische Fensterformen sollen erhalten bleiben.
- (4) In den historisch oder kulturell besonders wertvollen Bereichen, im Geltungsbereich der Fibel sollen Fassadenöffnungen im stehenden Rechteckformat mit harmonischem Seitenverhältnis (z. B. 1 x 1,6) angeordnet werden.
- (5) Abweichungen können unter anderem für die Erhaltung vorhandener Ausführungen bei harmonischer Einfügung ins Gesamtbild der Fassade vorgenommen werden.
- (6) Die Anzahl und Größe von Wandöffnungen sowie ihre Anordnung soll sich an dem Vorbild der örtlich überlieferten Fassaden oder der im Umfeld vorhandenen Bebauung orientieren.
- (7) Schaufenster sollen grundsätzlich nur im Erdgeschoß zulässig sein. Sie sollen sich in Form, Größe und Ausbildung in die Fassade harmonisch einfügen.
- (8) Schaufenster sollen eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten.



Quelle: www.google.de



Quelle: www.pinterest.de

- (9) Die Gliederung der Öffnungen soll mit der Fassadengliederung harmonisch entwickelt werden.
- (10) Türen und Tore sollen vorzugsweise in Holz ausgeführt werden. Ortstypische Türen sollen erhalten bzw. analog ersetzt werden. Treppenstufen vor Hauseingängen sollen in Naturstein ausgebildet werden. Die Verwendung von alternativen Materialien ist beim Markt Falkenberg anzeigepflichtig. Die Breite von Eingangsstufen ist auf den Zugangsbereich zu begrenzen.
- (11) Barrierefreie Zugänge sollen sich harmonisch in den Außenbelag und die Architektur des Gebäudes einfügen.



6 MARKISEN, JALOUSETTEN, ROLLÄDEN

- (1) Markisen sollen entsprechend den Fassadenöffnungen in ihrer Breite so gegliedert werden, dass zwischen Erd- und Obergeschoss keine gestalterische Trennung entsteht.
- (2) Feststehende Markisen, feststehender Sonnenschutz und Kragplatten sind zulässig.
Es sollen folgende Abmessungen eingehalten werden:
max. Breite Markise usw. Fenster, zuzüglich 10 cm
Ausladung max. 1.,5 m
Lichter Durchgang mind. 2,20 m
- (3) Die Ausladung, und Durchgangshöhe, sowie der Abstand vom Fahrbahnrand sollen entsprechend den einschlägigen Vorschriften ausgeführt werden.
- (4) Markisen sind nur mit textilen Materialien in gedeckten Farben und ohne Werbung auszuführen.



7 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

- (1) Eine Garage im Gebäude soll max. 1/3 der Gebäudelänge beanspruchen.
- (2) Die Stellflächen auf privaten Flächen sollen sich in den Bestand harmonisch einordnen.



8 BELEUCHTUNG

- (1) Die Fassadenbeleuchtungen sollen im Zeitraum von 23 Uhr bis 6 Uhr abgeschaltet werden. Ausnahmen sind saisonale Beleuchtungen bzw. anlassbezogene Beleuchtungen, sowie Beleuchtungen während der Betriebszeiten mit einer Stunde Vor- und Nachlauf. Die Beleuchtung soll von oben nach unten erfolgen.
- (2) Als Lichtfarbe soll warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur unter 3.300 Kelvin eingesetzt werden, um Lichtverschmutzung zu vermeiden.



Quelle:SHL - Architekten und Stadtplaner



Quelle:SHL - Architekten und Stadtplaner



9 EINFRIEDUNGEN

- (1) Einfriedungen sollen sich hinsichtlich Höhe, Baustoff und Farbe der Eigenart der näheren Umgebung anpassen. Einfriedungen entlang mäßig befahrener öffentlicher Straßen, Wege und Plätze, sowie seitliche Einfriedungen der Vorgärten sind offen herzustellen. Als offen gilt eine Einfriedung, deren Geschlossen-Offen-Verhältnis in der Ansichtsfläche nicht größer als 1:1-2 ist. Die Einfriedung des Grundstücks mit Türen und Toren soll einheitlich gestaltet werden.
- (2) Grundsätzlich sollten Zäune den Blick in den Vorgarten nicht verwehren. Bauliche Einfriedungen sind aus regionaltypischen Materialien herzustellen. Wünschenswert sind senkrechte Holzzäune aus Holzlatten oder Staketen mit einer Höhe von ca. 1,20 m, Granitsäulen können als Gliederung der Zaunfelder dienen und sollen eine angemessene Proportion in Höhe und Breite aufweisen. Auf einen Zaunsockel soll verzichtet werden, um die Durchlässigkeit für Kleintiere (z. B. Igel, Amphibien), mit einem Bodenabstandes des Zaunes von ca. 0,15 m, zu gewährleisten. Ist dieser nicht zu vermeiden soll gelten, dass der Sockel 1/3 der Gesamthöhe des Zauns nicht überschreiten sollte.



Quelle: www.jaegerzaun.at



Quelle: www.kleinanzeigen.de



- (3) Handwerklich gefertigte (historische) Metallzäune sollen erhalten werden. Neugestaltungen aus Metall sollen sich gestalterisch daran anlehnen. Einfriedungen aus Stahlmattenzäunen sollen vermieden werden, ebenso wie eine große Formenvielfalt oder unangemessenen Ornamente. Bezüglich der Farbe ist z.B. ein anthrazitfarbiger Eisenglimmeranstrich empfehlenswert. Glänzende Edelstahlausführungen entsprechen nicht der Qualität des Ortsbildes und entsprechen somit nicht den Zielsetzungen.
- (4) Geschlossene Einfriedungen (z. B. Mauern, Bretterwände, Gabionen, beflochtene Gitterzäune) sollen nur im Rahmen von Abweichungen realisiert werden. Bei Mauern wäre es wünschenswert, wenn diese begrünt werden – entweder vom privaten Garten aus oder durch punktuelle, vorgelegte Begrünungen im öffentlichen Bereich. Die Mauern sollten mit geputzten Oberflächen ausgeführt werden und farblich mit den Fassaden korrespondieren.
- (5) Für Einfriedungen sollen keine grellen, disharmonischen Farben verwendet werden. Ebenso Verwendung von Glas, Metallblechen oder Kunststoff ist nicht zulässig.
- (6) Einfriedungshecken sollen aus Laubgehölzen (z. B. Hainbuche) oder als gemischte Hecken gepflanzt werden. Jedoch ist darauf zu achten, dass ein notwendiger Grenzabstand zur Nachbargrenze eingehalten wird.
- (7) Einfriedungen zur freien Landschaft hin sind mit heimischen Gehölzen zu begrünen.



10 VORGÄRTEN

- (1) **VORGÄRTEN**
der Gebäude sollen entsprechend Art. 7 BayBO begrünt und wasseraufnahmefähig hergestellt werden, um das Regenwasser in den Unterboden versickern zu lassen.
- (2) **FREIFLÄCHEN**
sollen so gestaltet werden, dass vorhandene, Bäume und Gehölzgruppen erhalten werden.
- (3) **BEPFLANZUNGEN**
von Hofbereichen, Vorgärten und Gärten sollen sich an den standorttypischen einheimischen Arten orientieren. Wünschenswert ist die Berankung von Mauern, Hauswänden, Zäunen und Eingängen z. B. mit Spalierobst oder Kletterpflanzen.
- (4) **BEFESTIGTE FLÄCHEN**
sollen auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden. Soweit die Art der Nutzung und der Untergrund es zulassen sind diese mit natürlichen versickerungsfähigen Belägen (z. B. Drainpflaster, wassergebundene Decken) auszuführen.
- (5) **ENTWÄSSERUNG**
von Niederschlagswasser soll möglichst auf dem Grundstück realisiert werden (Zisternen, Rigolen, u.ä.) und nur nachrangig in den öffentlichen Abwasserkanal eingeleitet werden.
- (6) **KIES – SCHOTTERGÄRTEN**
sowie unbepflanzte Mulchgärten sollen nicht realisiert werden.
- (7) **ZU PFLANZENDE BÄUME**
je größer das Maß der bebauten Grundfläche ist, desto höher soll die Anzahl der zu pflanzenden Bäume sein. Bebaute Fläche und Begrünung sollen in einem angemessenen Verhältnis entwickelt werden. Es sollen groß- oder mittelkronige Bäume, zum Ausgleich für die dichte Bebauung gepflanzt werden.



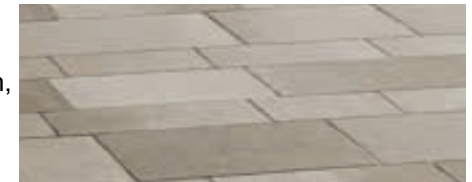
Quelle: www.zoonar.de



- (8) DACH / FASSADENBEGRÜNUNG
durch eine angemessene Dach- und/oder Fassadenbegrünung können mittelkronige Bäume ersetzt werden.
- (9) Ein der Fibel entsprechend hergestellter Zustand der Begrünung soll auf Dauer erhalten werden.

11 ZUGANGSBEREICHE | OBERFLÄCHEN

- (1) OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG
bei Zugängen und Hofeinfahrten, die in direktem Sichtbezug zum öffentlichen Straßenraum stehen, eignen sich besonders Natursteinbeläge, Betonsteinpflaster in rechteckiger Form und zurückhaltender Farbe.



Quelle: www.ehl.de

- (2) PFLASTEROBERFLÄCHEN
sollen breite, idealerweise begrünte Fugen oder wassergebundene Beläge erhalten.
- (3) OBERFLÄCHENVERSIEGELUNG
eine völlige Oberflächenversiegelung ist nicht ökologisch und führt zu einem monotonen Erscheinungsbild. Insbesondere unegliederte Asphaltflächen sollen daher nicht realisiert werden.
- (4) HÖFE
 - (a) durch die Entsiegelung von bisher vollständig versiegelten Oberflächen zugunsten von Grünflächen können Innenhöfe wertvoll aufgelockert und die Versickerungsfähigkeit des Bodens verbessert werden.
 - (b) auch durch den Abbruch von nicht mehr benötigten Nebengebäuden oder Schuppen kann die Freiraumqualität in Form eines kleinen Freisitzes gesteigert werden.



12 FASSADENBEGRÜNUNG

- (1) Zur Fassadenbegrünung können kleine Pflanzbeete mit Klettergewächsen angelegt werden. Blühende Kletterpflanzen die eine Kletterhilfe (Spalier) benötigen wie z. B. die Kletterrose bereichern optisch nicht nur das private Anwesen, sondern wirken auch in den öffentlichen Raum. So kann auch in Bereichen, wo Bäume keinen Platz finden, ein Beitrag zur Begrünung erfolgen.
- (2) Pflanzen in Behältern in Eingangsbereichen tragen zu einem positiven Erscheinungsbild bei, wenn diese regelmäßig von den Anwohnern gepflegt werden.

Beispiele:

Spalierobst bei wenig Platz



Quelle: www.gartenjournal.net

Fassadenbegrünung



Quelle: www.linago-images.de



13 TECHNISCHE ANLAGEN

- (1) In den historisch oder kulturell besonders wertvollen Bereichen und in wichtigen Sichtachsen sollen Photovoltaik- und Solaranlagen vorzugsweise an Nebengebäuden oder auf möglichst nicht einsehbare Dachflächen situiert werden.
- (2) Zugelassen sind Anlagen in Teilflächen, sofern eine zusammenhängende und konstruktiv und optisch ungestörte Dachfläche erhalten bleibt. First, Ortgang und Traufe sollen bei einer Teilflächennutzung durch die PV-Anlage freigehalten werden.
- (3) Bei einer vollständigen Nutzung einer Dachfläche können die PV-Anlagen auch ohne Freihaltung von First, Ortgang und Traufe realisiert werden.
- (4) Vollflächige Solaranlagen sind möglich. Sie sind besonders an den Ränder First, Traufe, Ortgang sorgfältig zu gestalten: Den Vorzug sollten integrierte PV-Anlagen erhalten, d. b. die Oberfläche der PV-Anlage ist mit der Oberfläche der Dachdeckung annähernd auf einer Ebene.



Quelle: www.sueddeutsche.de

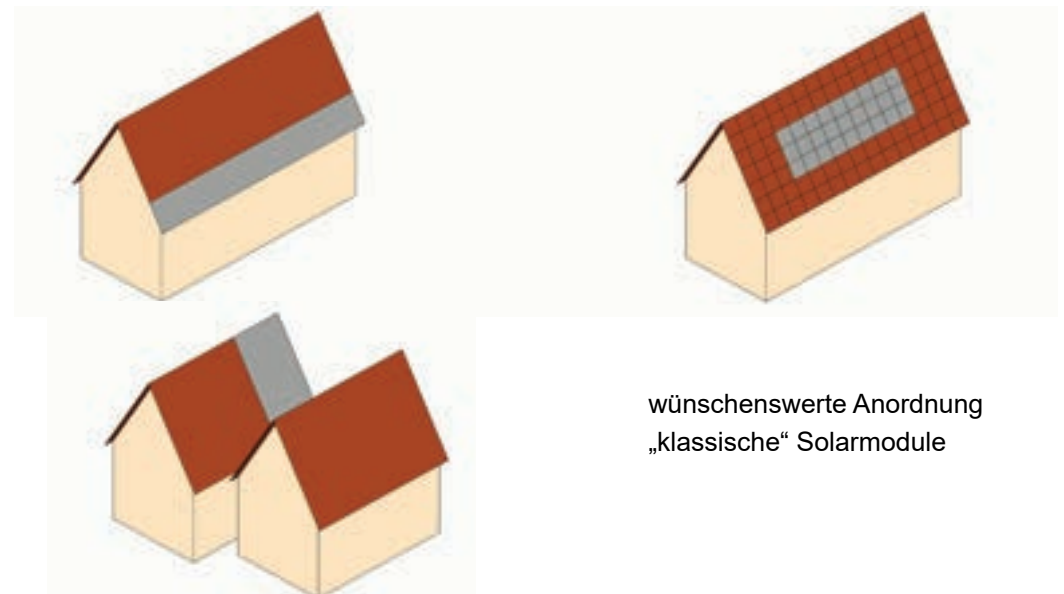


Quelle: www.test.de

- (5) Im Wirkungsbereich von Denkmälern (z. B. Kirchengrund o. ä.) sollen Photovoltaikanlagen nur auf einer vom Denkmal abgewandten Seite zum Einsatz kommen. Neuere Technologien lassen darüber hinaus stärker integrierte Lösungen zu, z. B. Photovoltaikziegel (siehe Abbildungen oben).



- (6) Photovoltaik- Solaranlagen sind nicht möglich, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler negativ auswirken kann. Insbesondere die Sichtachsen stark frequentierter Aufenthalts- und Wanderwege zu den ortsbildprägenden Baudenkmälern (Burg, Kirche) sind hier zu berücksichtigen.
- (7) Sonstige technische Dachaufbauten wie Medienempfangselemente für Rundfunk, Fernsehen und Funkbetrieb sollen farblich auf die angrenzenden Bauteile abgestimmt werden, sollen den First nicht überragen und sollen nach Möglichkeit vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sein.
- (8) Bei der Aufstellung von Wärmepumpen und Klimageräten soll auf nachbarliche Belange Rücksicht genommen und möglichst von der Grundstücksgrenze zum Nachbarn hin abgerückt werden. In Vorgärten sollen sich Wärmepumpen und Klimageräte in die Gartengestaltung einfügen. Die Geräte sollen vom öffentlichen Raum aus möglichst nicht einsehbar sein.



wünschenswerte Anordnung
„klassische“ Solarmodule

Quelle:SHL - Architekten und Stadtplaner



positiv



Quelle: www.openpr.de

negativ



Quelle: www.gettyimages.de



Quelle: www.gettyimages.de



Quelle: www.stockadobe.com



Quelle: www.solaranlagen-erfahrungen.de



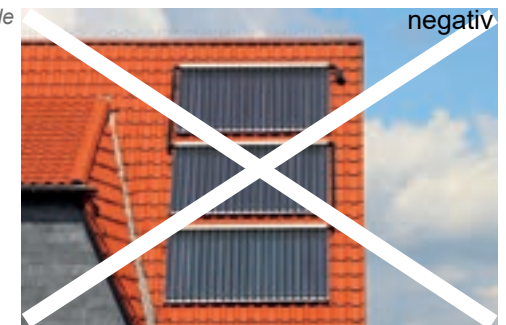
Quelle: www.nordkirche.de



- (9) Solarthermie - Anlagen sollen sich der Dachfläche unterordnen und in der Fläche jeweils rechteckige Flächen bilden.
- (a) Sie sollen auf den Dachflächen in einer guten Proportion situiert werden.
- (b) Die Einzelelemente sollen ohne deutlich wahrnehmbare Rahmen realisiert werden.
- (c) Sie sollen sich in die Dachlandschaft von Falkenberg einordnen.
- (d) Auch hier gilt, dass wichtige Sichtbeziehungen von Hauptplätzen und Hauptzufahrten nicht beeinträchtigt werden.



Quelle: www.solaranlagen-ratgeber.de





14 PLÄTZE FÜR ABFALLBE- HÄLTER, ALTMATERIAL

- (1) Die Ansammlung von Müll, Unrat, Altmaterial, sowie offensichtlich nicht mehr gebrauchsfähigen Gerätschaften und Fahrzeugen soll vermieden werden.
- (2) Vom öffentlichen Raum aus einsehbare freistehende Müll- und Abfallbehälter sollen vermieden werden. Wünschenswert sind z. B. Einhausungen oder begrünte Einhausungen mit rankenden Gehölzen.
- (3) Die Standorte zur Aufstellung der Müllbehälter auf den Baugrundstücken sollen so gewählt werden, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht gefährdet und eine verunstaltende Wirkung vermieden wird.
- (4) Die Müllbehälter sind möglichst in Schränken unterzubringen oder mindestens zur Straße und zu benachbarten Kinderspielflächen mit immergrünem Strauchwerk zu umpflanzen.
- (5) Die Verkehrswege auf den Grundstücken sollen nicht durch die Standplätze eingeengt werden.



Quelle: www.zaun-fackler.de



15 WERBEANLAGEN

- (1) Werbeanlagen sind grundsätzlich nur in geschlossener Ortslage zulässig.
- (2) Sie sollen nach Größe, Farbe, Form, Werkstoff und Anbringungsart mit dem gesamt-gestalterischen Aufbau des Gebäudes, insbesondere mit den Teilen, an denen sie angebracht werden, harmonisieren.
- (3) Außerdem haben sie sich dem Straßen- und Ortsbild anzupassen, das bedeutet sie sollen keine Blendwirkung und keine Farbtöne aufweisen, die der Verkehrssicherheit abträglich sind.
- (4) Sie sollen prägende Gestaltungselemente, wie Fenster, Brüstungsbänder, Fensterrahmen, Pfeiler, Pilaster, Gesims, Bänder, Lisenen, Traufen, Ziergiebel oder Stuckaturen nicht verdecken oder unverhältnismäßig stark überschneiden.
- (5) Warenautomaten sollen im öffentlichen Bereich oder einem einsehbaren Bereich nicht angebracht werden.



Quelle: www.braumagazin.de



Quelle: www.metzig-fetzig.de



Gestaltungsfibel

16 ANZEIGEPFLICHT

Alle gestaltungswirksamen Maßnahmen, insbesondere solche, die in den öffentlichen Raum hinein wirken und sichtbar sind, sind unabhängig von den Bestimmungen des bauGB und der BayBO gegenüber der Marktgemeinde anzeigepflichtig.



17 ABWEICHUNG, BEFREIHUNG,

Beschränkung der Zulässigkeit

Im Bereich der Fibel werden zunächst 10 wirtschaftliche Einheiten für Abweichungen zugelassen in den Bereichen:

- (1) Gestalt
 - (a) Städtebau
Art der Bauweise, Abstände zwischen den Baukörpern, Gebäudesituierung, Baufluchten, Baukörperdimensionen, Proportionen, Hierarchien
 - (b) Architektur,
Wände
Proportionen, Öffnungen in den Außenwänden, Gliederungselemente, Fenster und Türen, Details, Materialsubstanzen, Kolorit
Dächer:
Dachformen, Firstrichtungen, Traufen, Ortgänge, Dachaufbauten, Materialsubstanzen, Kolorit
 - (c) Freiflächen;
Naturräumliche Gliederungselemente, Standortqualität, Formen, Oberflächen, Bewuchs, Gärten, Vorgärten, Einfriedungen,
- (2) Funktionale Anforderungen, die werden definiert durch:
funktionaler Mischung
sozialer Mischung
private Räume
bauliche Dichten, Nutzungen



- (3) Ausnahmen und Befreiungen können mit Auflagen, Bedingungen erteilt werden.
Der Zulässigkeit von Abweichungen kann zugestimmt werden, wenn:
 - (a) die Aspekte der öffentlichen Belange, wie z. B., der Baukultur, dem Orts- und Landschaftsbild, Grüngestaltung, dem Denkmalschutz, sowie den gestalterischen Aspekten der städtebaulichen Funktionen Wohnen, Arbeiten, Daseinsvorsorge und Verkehr usw. angemessen berücksichtigt werden.
 - (b) der historische Charakter, die architektonische Besonderheit und die städtebauliche Bedeutung des Gebäudes, des Straßen- oder Platzbildes und die ortstypischen Ausprägungen aufgrund der genannten Kriterien nachvollziehbar entwickelt und dargelegt werden.
 - (c) ortstypische Ausprägung nachvollziehbar entwickelt werden.
- (4) Entscheidungen über die Zulässigkeit der Abweichung:
 - (a) Bei einem genehmigungspflichtigen Vorhaben erfolgte die Beurteilung durch das LRA Tirschenreuth im Einvernehmen mit dem Markt Falkenberg - Bauantrag.
 - (b) Gestaltungswirksame, ansonsten genehmigungsfreie Vorhaben nach Art. 57 BayBO sind gegenüber dem Markt Falkenberg anzeigenschuldig. Die Beurteilung erfolgt durch den Markt Falkenberg mit fachkundiger Beratung - Antrag auf Befreiung.



Quelle: www.heinze.de



Quelle: www.berschneider.com



- (5) Ausnahmen und Befreiungen können mit Auflagen, bedingunten erteilt werden.



Quelle: www.berschneider.com



Quelle: www.viaporta.de

- (6) Entscheidung über die Zulässigkeit der Abweichung
- (a) genehmigungspflichtige Vorhaben
- (b) Gestaltungswirksame, ansonsten genehmigungsfreie Vorhaben nach Art. 57 BayBO sind gegenüber dem Markt Falkenberg durch einen formlosen Antrag anzeigenschuldig. Die Beurteilung erfolgt durch den Markt Falkenberg mit fachkundiger Beratung.
- (7) Beratungsgremium



§ 18 SCHLUSSBESTIMMUNGEN, VERSTÖSSE

- (1) Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen nach Art. 63 BayBO zugelassen werden, wenn das Ziel der Satzung, das Ortsbild zu erhalten, nicht beeinträchtigt wird.
- (2) Bei Bauvorhaben - mit Ausnahme von Werbeanlagen - sind der Bauvorlage folgende weitere Unterlagen beizufügen:
 - (a) Eine zeichnerische Darstellung des Gebäudes und der umgebenden Bebauung, die ausführlich Auskunft gibt über: - Verlauf der Geländefluchten - Breitenmaß der Baukörper - Struktur der Konstruktion - Proportion der Baukörper - Verhältnis der Öffnungen zur Masse der Wandflächen - Gliederung der Öffnungen - Farbe und Material - Kontur des Gebäudes gegen den Hintergrund.
 - (b) Eine schriftliche Stellungnahme des städtebaulichen Beraters zur Begründung des Antragstellers
- (3) Wird im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt, so muss er sich an den Zielen dieser Satzung orientieren. Die in Bebauungsplänen getroffenen örtlichen Bauvorschriften gehen dieser Satzung vor.
- (4) Die Anwendung dieser Satzung setzt voraus, dass Belange der Denkmalpflege nicht entgegenstehen.
- (5) Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen diese Satzung können gem. Art. 79 Abs. 1 BayBO als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

§ 19 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsvermerk:

Vorstehende Satzung wurde am2023 in Falkenberg(Rathaus, EG, Zimmer 1) zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Gemeindetafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am2023 angeheftet.



DENKMALLISTE

gemäß bayerischen Denkmalatlas | bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

1)



D - 3 - 77 - 117 - 9
Schönfichter Straße 7
Gasthaus

Gasthaus „Zum roten Ochsen“, verputzter Massivbau mit Walmdach, z. T. vorkragendem Fachwerkobergeschoss und geohrten Faschen, 2. Hälfte 18. Jahrhundert, im Kern um 1660 (bez.); mit Ausstattung.

2)



D - 3 - 77 - 117 - 28
Am Netzbach 1
ehem. Wohnstallhaus

Ehem. Wohnstallhaus, zweigeschossig, verputzter Massivbau mit Steildach, innen bez. 1806, am Türsturz bez. 1823.

3)



D - 3 - 77 - 117 - 2
Kirchgasse 1
Wohnhaus

Wohnhaus, eingeschossiger Massivbau in Ecklage, mit Steildach, Fachwerkgiebel und Zwerchhaus, wohl spätes 18. Jahrhundert.



4)



D - 3 - 77 - 117 - 3
Kirchgasse 5
ehem. Richterhaus

Ehem. Richterhaus, zeigeschossiger, verputzter Massivbau mit Walmdach und geohrten Faschen, um 1724 (dendrochronologisch bestimmt), im Kern.

5)



D - 3 - 77 - 117 - 3
Kirchgasse 5
ehem. Richterhaus

Ehem. Richterhaus, zeigeschossiger, verputzter Massivbau mit Walmdach und geohrten Faschen, um 1724 (dendrochronologisch bestimmt), im Kern.

6)



D - 3 - 77 - 117 - 6
Marktplatz 14
Wohnhaus

Wohnhaus, zweigeschossiger Steildachbau in Ecklage mit Fachwerkgiebel, bez. 1683.

7)



D - 3 - 77 - 117 - 11
Tirschenreuther Straße 3
ehemalige Schmiede

Ehem. Schmiede, eingeschossiger, giebelständiger und verputzter Massivbau über hohem Kellergeschoss, mit Steildach und zum Teil mit profilierten Gewände, bez. 1594.



8)



D - 3 - 77 - 117 - 12
Tirschenreuther Straße 11
ehem. Gefängnis

Ehemaliges Gefängnis, zweigeschossiger, traufständiger und verputzter Massivbau mit Steildach und geohrten Gewänden, bez. 1778.

9)



D - 3 - 77 - 117 - 4
Marktplatz 5
Rathaus

Rathaus, zweigeschossiger, giebelständiger und verputzter Massivbau mit Steildach und Dachreiter mit Zwiebelhaube, im Kern 16./17. Jahrhundert.

10)



D - 3 - 77 - 117 - 1
Burg 1
Torhaus

Burg Falkenberg, im 11./12. Jahrhundert auf Granitfelsen errichtet, bis Mitte 13. Jahrhundert Sitz der Falkenberger, dass der Landgrafen von Leuchtenberg, unregelmäßig ovale Anlage um kleinen, trapezförmigen Innenhof, Burgbering und Umfassungsmauern im Kern 11. Jahrhundert, zwischen 1393 und 1417 wiederaufgebaut, quadratischer Bergfried aus Quadermauerwerk 1. Hälfte 15 Jahrhundert, östlich und westlich je ein Gebäudekomplex, nördlich turmartiger Brunnenbau mit Spitzbogeneingang, südlich turmartiger Rotbau mit Satteldach, zum Teil 1465, nach 1648 Verfall, durch Friedrich - Werner Graf von der Schulenburg von Franz Günther 1936-39 restauriert und ausgebaut, Torhaus mit Garagen, eingeschossiger Satteldachbau, 1936-39.



11)



D - 3 - 77 - 117 - 27

In der Schwaige 1

Kommunbrauhaus

Kommunbrauhaus, eingeschossiger, verputzter Massivbau mit Satteldach, Ende 19. Jahrhundert, mit Ausstattung.

12)



D - 3 - 77 - 117 - 1

Burg 1

Burg, Bergfried, Torturm

Burg Falkenberg, im 11./12. Jahrhundert auf Granitfelsen errichtet, bis Mitte 13. Jahrhundert Sitz der Falkenberger, dann der Landgrafen von Leuchtenberg, unregelmäßig ovale Anlage um kleinen, trapezförmigen Innenhof, Burgbering und Umfassungsmauern im Kern 11. Jahrhundert, zwischen 1393 und 1417 wiederaufgebaut, quadratischer Bergfried aus Quadermauerwerk 1. Hälfte 15. Jahrhundert, östlich und westlich je ein Gebäudekomplex, nördlich turmartiger Brunnenbau mit Spitzbogeneingang, südlich turmartiger Rotbau mit Satteldach, zum Teil 1465, nach 1648 Verfall, durch Friedrich - Werner Graf von der Schulenburg von Franz Günther 1936-39 restauriert und ausgebaut, Torhaus mit Garagen, eingeschossiger Satteldachbau, 1936-39.

13)



D - 3 - 77 - 117 - 8

Premenreuther Straße 2

Wohnhaus

Wohnhaus, zweigeschossiger, giebelständiger und verputzter Satteldachbau, im Kern 17./ 18. Jahrhundert, Fachwerkgiebel um 1800.



14)



Quelle: www.markt-falkenberg.de

D - 3 - 77 - 117 - 29
Premenreuther Straße 7
Friedhof

Friedhofskapelle St. Joseph, kleiner Saalbau, verputzter Massivbau mit Satteldach und offenem Dachreiter, 17. / 18. Jahrhundert, Friedhofsmauer, 1681 angelegt, mit zahlreichen eingelassen historischen Grabsteinen, Grabmal mit Kruzifix und Schmerzensmaria, um 1895.

15)



D - 3 - 77 - 117 - 29
Premenreuther Straße 7
Friedhofsmauer

Friedhofskapelle St. Joseph, kleiner Saalbau, verputzter Massivbau mit Satteldach und offenem Dachreiter, 17. / 18. Jahrhundert, Friedhofsmauer, 1681 angelegt, mit zahlreichen eingelassen historischen Grabsteinen, Grabmal mit Kruzifix und Schmerzensmaria, um 1895.

16)



D - 3 - 77 - 117 - 29
Premenreuther Straße 7
Friedhofskapelle

Friedhofskapelle St. Joseph, kleiner Saalbau, verputzter Massivbau mit Satteldach und offenem Dachreiter, 17. / 18. Jahrhundert, Friedhofsmauer, 1681 angelegt, mit zahlreichen eingelassen historischen Grabsteinen, Grabmal mit Kruzifix und Schmerzensmaria, um 1895.



17)



D - 3 - 77 - 117 - 29
Premenreuther Straße 7
Grabstele

Friedhofskapelle St. Joseph, kleiner Saalbau, verputzter Massivbau mit Satteldach und offenem Dachreiter, 17. / 18. Jahrhundert, Friedhofsmauer, 1681 angelegt, mit zahlreichen eingelassen historischen Grabsteinen, Grabmal mit Kruzifix und Schmerzensmaria, um 1895.