



Gestaltungssatzung des Marktes Falkenberg

Falkenberg, 31.12.2023

Der Markt Falkenberg erlässt auf Grund des Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende

Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist aus dem beiliegendem Plan ersichtlich, der Bestandteil dieser Satzung ist. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Fläche innerhalb der blauen Linie.

§ 2 Anforderungen

- (1) Vorhaben im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung werden durch verbindliche Festlegungen definiert.
- (2) Es werden im Sinn der Satzung die zustimmungsrelevanten Gestaltungsthemen behandelt, an die besondere Anforderungen hinsichtlich der Gestaltung von baulichen Anlagen, zur Erhaltung und zur weiteren Entwicklung des Ortsbildes, sowie an die Begrünung und der Freiflächen gestellt werden.
- (3) Die besonderen Anforderungen werden, als nicht abschließende Lösungsmenge, in der Gestaltungsfibel angeboten.

§ 3 Gebäude

Zur Wahrung der Eigenart des erhaltenswerten Straßen- und Raumbildes können grundsätzlich geringere Abstände und Abstandsflächen, als die gem. Art. 6 BayBO vorgeschriebenen Maße zugelassen werden. Das gilt auch für alle Objekte, die niedergelegt

wurden und später wiederaufgebaut werden sollen. Als Referenzplan gilt die im Geltungsbereich dargestellte Bebauung mit den kenntlichgemachten Ergänzungen.

§ 4 Dächer

(1) Die Dächer, Dachformen, Firstrichtung, Dachneigung und Dachüberstände müssen sich bei Um- und Neubauten nach der bestehenden historischen Denkmallandschaft richten.

(2) Der Charakter der Dachlandschaft in Bezug auf Dachformen, Gliederung, Material und Farbigkeit darf nicht beeinträchtigt werden.

(3) Als Dachformen sind Satteldächer, Krüppelwalm- und Walmdächer und für Nebengebäude Pultdächer zulässig, wobei Firstrichtung, Dachneigung und Dachüberstände sich bei Um- und Neubauten nach der bestehenden historischen Dachlandschaft richten müssen.

(4) Für die Dacheindeckung dürfen nur Materialien verwendet werden, die in ihrer Erscheinungsform und Farbe der naturfarbenen Ziegel- oder Blechdeckung entsprechen. Hochglänzende Materialien sind nicht zulässig.

(5) Als Teil des Dachkörpers sind die Dachgauben dem Hauptdach harmonisch anzugleichen.

(6) Dachflächenfenster zu öffentlichen städtebaulichen Räumen (z. B. Kirchengrund) sind in der Regel nicht zulässig.

(7) Als Dachdeckung sind rotes, rotbraunes sowie graues oder dunkelgraues Dachdeckungsmaterial auch in abgestuften Tonwerten zu verwenden. Andere vorhandene historische Dachdeckungen sind zu erhalten und bei Neueindeckung anzuwenden. Als Fassadengliedernde Elemente sind Zwerchgiebel zu erhalten.

§ 5 Fassade

I. Wände

(1) Ortsbildprägende Ausprägungen der Fassaden, Gebäudevorsprünge und -rücksprünge sowie Fassadengliederungen, Gesimse, Faschen, Gewände sind zu erhalten, bzw. bei Ersatz- und Neubauten wiederherzustellen.

(2) Historische Putzfassaden sind in ihrer Struktur und Farbigkeit zu erhalten. Bei Ersatz- oder Neubauten analog dem Bestand wiederherzustellen.

(3) Fassaden sind so zu gestalten, dass sie die Umgebung nicht nachteilig beeinflussen und die historischen Bezüge angemessen aufnehmen.

(4) Bei Denkmalobjekten sind gesonderte Aussagen in der denkmalpflegerischen Sicht zu Putzflächen, Gliederungselementen, sowie der Farbigkeit erforderlich.

(5) Die Farbgebung und Verwendung von Materialien an und in der Nähe denkmalwürdiger Gebäude oder im Wirkungsbereich von Denkmälern, hat nach den Regeln der Denkmalpflege, unter Einschaltung der Unteren Denkmalschutzbehörde, zu erfolgen.

II. Öffnungen

(1) Fensterteilungen sind zu erhalten. Bei Neubauten und bei Fenstererneuerungen sind Unterteilungen vorzusehen, die den Proportionen der Gesamtfassade entsprechen. Fensterflächen dürfen nicht durch Anstreichen, Bekleben, Anbringen von Platten oder Mauerwerk vorübergehend oder auf Dauer geschlossen werden.

(2) Fenstergrößen sind aus dem Maßstab der Fassade und den Proportionen des Gebäudes zu entwickeln. Die Fensteröffnungen sind stehend, rechteckig auszubilden. Die Fensterrahmenkonstruktionen sind vorzugsweise in Holz auszuführen. Typische Fensterformen sind zu erhalten.

(3) Die Größe von Schaufenstern (Glasflächen) muss in einem maßstabgerechten Verhältnis zur Größe und Gestaltung des Gebäudes stehen. Zwischen den Schaufenstern und den Hausecken sind Mauerpfeiler in genügender Breite auszubilden.

(4) Die Gliederung der Fenster und Türen ist mit der Fassadengliederung abzustimmen. Das statisch konstruktive System soll ablesbar sein.

(5) Eckschaufenster sind nicht zulässig.

(6) Ortstypische Türen und Tore sind zu erhalten bzw. analog zu ersetzen.

§ 6

Markisen, Jalousetten, Rollläden

(1) Diese Verschattungselemente müssen sich harmonisch in die Architektur der Fassade einordnen.

(2) An der Fassade sind Markisen im Erdgeschoss zulässig.

§ 7 Garagen und Stellplätze

- (1) An der Straßenfront sind Garagen, je nach Gebäudebreite nur bedingt und als integrierte Garagen möglich.
- (2) Bei Garageneinbauten ist je Gebäude bei Genehmigung nur ein Tor oder eine Hofzufahrt zulässig.
- (3) Einzel- bzw. Reihengaragen sind nur in Hofbereichen möglich, sofern die Überbauung des Grundstückes und seine Nutzbarkeit es gestatten.
- (4) Die Ausbildung von Stellflächen muss sich in die Freiraumgestaltung einfügen. Der Bodenbelag ist bei offenen Stellflächen vorzugsweise wasserdurchlässig und ohne aufwendige Versiegelung auszuführen.

§ 8 Beleuchtung

Für das Anstrahlen von Gebäuden, Gebäudeteilen, auch aus dem öffentlichen Raum heraus, ist ausschließlich gedämpftes Licht zulässig. Die Regelung gilt für befestigte und freistehende Strahler bzw. Lampen.

§ 9 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen, Zugänge und Begrünungen im Vorbereich der Gebäude sind so zu gestalten, dass sie die Umgebung nicht nachteilig beeinflussen.
- (2) Zäune und Tore sind so zu gestalten, dass sie einen lokalen Bezug in der Gestaltung aufnehmen.
 - a) Einfriedungen sind in Form von Gehölzpflanzungen (z. B. Hecken) oder offenen Zäunen herzustellen.
 - b) Zäune dürfen eine Höhe von max. 1,50 m nicht überschreiten.
 - c) Die Sockel der Zäune dürfen eine Höhe von bis zu 15 cm haben. Die Durchlässigkeit für Kleintiere muss gewährleistet sein.
 - d) Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind sockellos auszuführen.

§ 10 Vorgärten

(1) Vorgärten sind so zu gestalten, dass sie die Umgebung nicht nachteilig beeinflussen und den ökologischen Aspekten durch eine reduzierte Versiegelung sowie einer heimischen Bepflanzung gerecht werden.

(2) Oberflächenversiegelungen sind auf das funktionale unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

§ 11 Zugangsbereiche und Oberflächen

Zugangsbereiche im Vorbereich der Gebäude sind so zu gestalten, dass sie die Umgebung nicht nachteilig beeinflussen und den ökologischen Anforderungen entsprechen.

§ 12 Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünungen der Gebäude sind mit den Rankhilfen und der Bepflanzung so zu gestalten, dass sie die Umgebung nicht nachteilig beeinflussen und aus den regionalen Mustern entwickelt werden.

§ 13 Technische Anlagen

(1) Der Markt Falkenberg lässt Photovoltaikanlagen, Solarzellen, Sonnenkollektoren und vergleichbare technische Anlagen nach den Regelungen der Satzung grundsätzlich zu. Die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) und leistet einen lokalen Beitrag hinsichtlich der Reduzierung von z. B. fossilen Brennstoffen.

(2) Sie sind so zu gestalten und zu situieren, dass sie die Umgebung nicht nachteilig beeinflussen.

(3) Solaranlagen sind so zu situieren, dass sie von angrenzenden öffentlichen Straßen und Plätzen (Bereich Marktplatz, Kirchengrund) aus nicht eingesehen werden können, bzw. dass sich der Betrachter von diesen Flächen nicht unangemessen gestört fühlt.

(4) Für sonstige technische Anlagen, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind, gelten diese Vorschriften in Abs. 1 und 2 analog.

(5) Die Installation solcher Anlagen i. S. d. Abs.1 und 4 sind anzeigepflichtig. Um die Vereinbarkeit mit dem historischen Ortsbild zu gewährleisten, ist eine Beratung durch die Gemeinde und ggf. deren städtebaulichen Berater durchzuführen.

§ 14

Plätze für Abfallbehälter, Altmaterial

(1) Abfallbehälter sind an geeigneten Stellen gestalterisch verträglich zum Umfeld zu situieren.

(2) Abfallbehälter, Tonnenhäuschen, Briefkästen und Klingelanlagen sind in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Gebäude zu errichten.

(3) Die Lagerung von Altmaterial, Unrat o. ä. ist nicht möglich.

§ 15

Werbeanlagen

(1) Art, Form, Größe und Situierung an der Fassade müssen sich in dem Maßstab der Architektur einordnen.

(2) Die Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses und nur in direkter Zuordnung zur entsprechenden Laden- oder Büroeinheit angebracht werden. Zulässig sind nur Einzelbuchstabenschriften. Die maximale Schrifthöhe beträgt 50 cm.

(3) Leuchtreklamen, sowie grelle Farben, Blink- und Wechsellicht sind unzulässig.

(4) Die Werbeanlagen dürfen einen Anteil von 5 % der einzelnen Fassadenflächen nicht überschreiten.

(5) Großflächentafeln sind unzulässig.

§ 16

Anzeigepflicht

(1) Alle gestaltungswirksamen Maßnahmen, insbesondere solche, die in den öffentlichen Raum hineinwirken und sichtbar sind, sind unabhängig von den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) gegenüber der Marktgemeinde anzeigepflichtig.

§ 17

Abweichung

I. Beschränkung der Zulässigkeit.

(1) Um die Präsenz der traditionellen Gestaltung zu sichern, können im Bereich der Satzung für eine angemessene Anzahl wirtschaftlicher Einheiten Abweichungen unter Berücksichtigung folgender Aspekte zugelassen werden:

- a) Einfügung ins Gelände,
- b) Einfügung in den Kontext: Hauptbaukörper mit Anbauten und Nebengebäuden, Dächer, Fassaden, Fenster, Türen und Tore, Putze und Farben, Technische Anlagen, Beleuchtung,
- c) Einfügung der Freianlagen: Befestigte und unbefestigte Anlagen mit Begrünung, Einfriedungen.

(2) Der Zulässigkeit von Abweichungen kann zugestimmt werden, wenn

- a) die gestalterischen 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 berücksichtigt werden,
- b) der historische Charakter, die architektonische Besonderheit und die städtebauliche Bedeutung des Gebäudes, des Straßen- oder Platzbildes und des Ortsgefüges erhalten bleiben.
- c) ortstypische Ausprägungen nachvollziehbar entwickelt werden.

(3) Ausnahmen und Befreiungen können mit Auflagen, Bedingungen erteilt werden.

(4) Die Genehmigung der Ausnahme oder Befreiung erfolgt auf Grundlage des Einvernehmens vom Markt Falkenberg.

II. Entscheidung über die Zulässigkeit der Abweichung

- a) Bei einem genehmigungspflichtigen Vorhaben erfolgt 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 anzeigepflichtig. Die Beurteilung erfolgt durch den Markt Falkenberg mit fachkundiger Beratung.

III. Beratungsgremium

Vorbereitende Beurteilung für die Entscheidungsträger

- a) dem Ersten Bürgermeister
- b) einem Fachvertreter des Bauamts
- c) dem städtebaulichen Berater
- d) einem von der Stadt bestellten externen Fachberater (städtebaulich qualifizierter Planer/Architekt).

§ 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 1. Januar 2024 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung vom 28.01.1991 über die Erhaltung der Dachlandschaften und Fassaden in der Ortschaft Falkenberg außer Kraft.

Falkenberg, 31.12.2023
Markt Falkenberg

Matthias Grundler
Erster Bürgermeister