

Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Großhabersdorf

Vom 24.05.2017

Aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1,5,6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz am 24.07.2015 (GVBl. S. 296) und der Entscheidung des Bay. Verfassungsgerichtshofs vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89), und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1989, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. 458) erlässt die Gemeinde Großhabersdorf folgende Ortsgestaltungssatzung:

A.

Präambel:

Der historisch gewachsene Ortskern von Großhabersdorf ist in seiner charakteristischen Eigenart zu erhalten, zu schützen, zu verbessern und weiterzuentwickeln. Ziel ist es den vorhandenen Baubestand zu schützen und zu erhalten sowie bei Sanierungen und Neubauten im öffentlich wirksamen Bereich ein verträgliches Miteinander zu erzielen. Umbauten oder Neubauten müssen sich am Bestand orientieren, in die historische Umgebung einfügen und dürfen die umgebende Bebauung nicht beeinträchtigen. Moderne, zeitgemäße Ausdrucksformen sind durchaus erwünscht, wenn sie sich in Kubatur, Gestaltung und Farbe einfügen und die Umgebung nicht dominieren. Abweichungen sind im Einvernehmen mit der Gemeinde im Einzelfall zulässig. Werbeanlagen werden mit dieser Satzung nicht geregelt.

B.

Geltungsbereich, Städtebauliche und Gestalterische Grundsätze

§ 1

Geltungsbereich

1. Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teile des Geltungsbereichs des „Sanierungsgebietes Ortskern“ (siehe Plan in der Anlage).
2. ¹Der sachliche Geltungsbereich umfasst die baurechtlich genehmigungs- und nicht genehmigungspflichtigen Maßnahmen, Instandsetzungen, den Unterhalt und den Abbruch von baulichen Anlagen sowie die Gestaltung privater Freiflächen. ²Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes oder anderer kommunaler Satzungen, z.B. Bebauungspläne bleiben von dieser Satzung unberührt.

§ 2

Städtebaulicher Zusammenhang

¹Der vorhandene städtebauliche Zusammenhang von Hauptgebäuden und Nebengebäuden direkt am Straßenrand bzw. am Rand des öffentlichen Raumes ist im Geltungsbereich zu erhalten oder zu ergänzen. ²Dort wo dieser Raumschluß fehlt oder unzureichend ausgebildet ist,

soll er bei Um- und Neubauten hergestellt werden. ³Ziel ist es eine städtebaulich wirksame Raumkante entlang des öffentlichen Straßenraumes zu erreichen. ⁴ Die im Lageplan eingetragenen Raumkanten bei Neu- bzw. vollständigen Ersatzbauten sind zu beachten

§ 3 Enge Reihe

¹Die in Franken charakteristische Errichtung von Gebäuden an einer seitlichen Grundstücksgrenze ist grundsätzlich zu erhalten. ²Bei Abbrüchen sollen neue Gebäude nach diesen Grundsätzen wiedererrichtet werden. ³Die Belichtung und Besonnung ist bei der Neuerrichtung oder beim Umbau zu prüfen und wenn möglich zu verbessern. ⁴Wärmeschutz und Brandschutz müssen gewährleistet sein.

§ 4 Dimensionen von Gebäuden

¹Baukörper sind bevorzugt als rechteckige Körper ohne Vor- und Rücksprünge auszuführen. ²Auftragende Giebel, Zwerchhäuser, Vorbauten o.ä. sind zu vermeiden und sollen nur bei Gebäuden mit besonderer Bedeutung ausgeführt werden. ³Charakteristisch für den Ortskern von Großhabersdorf sind ein- und zwei- und dreigeschossige Hauptgebäude mit steilem Satteldach. ⁴Die Dachform bei Neu- und vollständigen Ersatzbauten ist zwingend Satteldach und die Dachneigung muss mindestens 38° betragen. ⁵Neubauten und Hauptgebäude müssen mindestens zwei Vollgeschosse und dürfen nicht mehr als drei Vollgeschosse (II + D oder III) haben. ⁶Ein Kniestock ist unzulässig. ⁷Der Dachraum wird daher nur bei breiten Gebäuden zu einem baurechtlichen Vollgeschoß. ⁸Diese Charakteristik ist zu erhalten. ⁹Gebäudeausschnitte (Eckrücksprünge, Säulen, Dacheinschnitte etc.) sind nicht zulässig. ¹⁰Balkone sollen straßenseitig nicht ausgeführt werden.

§ 5 Nebengebäude

¹Nebengebäude müssen sich dem Hauptgebäude in Dimension, Größe und Ausführung deutlich unterordnen. ²Der First von Nebengebäuden muss mindestens 1 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes liegen. ³Nebengebäude können ein- bis zweigeschossig sein.

§ 6 Baugestaltung

¹Grundsätzlich ist die Materialvielfalt zu reduzieren. ²Es sind ortsübliche, natürliche Materialien zu verwenden:

- Sichtmauerwerk aus Naturstein: Sandstein, bearbeitet (gesägt, scharriert);
- Fachwerk aus massivem Holz (keine Vorblendung aus Brettern);
- verputztes Mauerwerk, auch in Gefachen bei Fachwerk;
- Sockel aus Sandstein, soweit historisch vorhanden, ansonsten in Putz, bündig mit der Fassade oder auch leicht von der Fassade abgesetzt;
- „Boden-Deckel-Schalung“ im Giebelbereich von Wohnhäusern und Scheunen;

- Tonziegeldeckung in Biberschwanz Rundschnitt naturrot und rotbraun für Dächer und Vordächer. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig;
- für Nebengebäude können auch reine Holzfassaden sowie flache Pultdächer mit anderen Dacheindeckungsmaterialien (z.B. glattes oder fein strukturiertes Blech, Tonziegelsteine für flache Neigungen oder bituminöse Dacheindeckungen) verwendet werden.

C. Bauliche Details

§ 7 Dächer und Dachaufbauten

1. ¹Bei Neu- und vollständigen Ersatzbauten sind Dachaufbauten als Gauben (Stehende Gauben, Schleppegauben sowie als Zwerchhausgiebel) in charakteristischen Materialien wie Tonziegel, Kupfer, Putz und Holz auszuführen. ²Die Breite von Gaubenfenstern muss deutlich kleiner sein als die Breite der Fassadenfenster. ³Pro Dachseite dürfen entweder Dachgauben oder Dachflächenfenster eingebaut werden. ⁴Dachgauben dürfen gesamt nur 50% der Dachlänge beanspruchen. ⁵Die Anzahl der Gauben ist möglichst gering zu halten, je Dach darf nur eine Gaubenart vorkommen. ⁶Es sind maximal 2 hochformatige Fenster je Gaube zulässig. ⁷Darüber hinausgehende Mehrfachgauben sind nicht zulässig. ⁸Die Gauben müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1 Gaubenbreite haben, vom First und Ortgang sowie von Walmgraten einen Mindestabstand von 1,50 m. ⁹Bei der Anordnung von Gauben ist möglichst auf die Fensterachsen der Fassaden Bezug zu nehmen.
2. ¹Dachflächenfenster sind im öffentlichkeitswirksamen Raum unzulässig. ²Bauordnungsrechtlich notwendige Dachflächenfenster mit Maßen bis 0,50 x 0,80 m sind ausnahmsweise zulässig. ³Dacheinschnitte für Terrassen und Loggien sind im öffentlichkeitswirksamen Raum unzulässig.
3. ¹Dachvorsprünge sind möglichst gering zu halten und dürfen giebelseitig nicht mehr als 20 cm und traufseitig nicht mehr als 50 cm betragen. ²Auf Ortgangziegel ist bei historischen Gebäuden und in deren unmittelbarer Umgebung zu verzichten. ³Kamine oberhalb der Traufe sollen bevorzugt verputzt ausgeführt werden. ⁴An den seitlichen Wänden oder am Giebel sind Kamine nur abgewandt vom Straßenraum oder im rückseitigen Gebäudebereich zulässig.

§ 8 Fassaden

¹Bei Fassaden muss der Anteil der Wandflächen den Anteil der Wandöffnungen übersteigen. ²Historische Vor- und Rücksprünge, Gliederungen, Lisenen etc. sind zu erhalten. ³Wände und Mauern sind möglichst einheitlich zu gestalten. ⁴Putzflächen sollen als ruhige, feinkörnige und einheitliche Flächen hergestellt werden. ⁵Grobe Strukturputze oder Zierputze sind nicht zulässig. ⁶Scharfe Putzkanten sind zu vermeiden. ⁷Es sind ausschließlich gedeckte Farben in Abstimmung mit dem Sanierungsplaner und dem Bauamt zu verwenden. ⁸Reintönige Farben sind unzulässig. ⁹Untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Klima- und Lüftungsanlagen) sind so anzubringen oder zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht eingesehen werden können oder dadurch keine Störung der Fassade erfolgt. ¹⁰Fenster und Türen sowie Tore

an Gebäuden erhalten Faschen. ¹¹Sie können baulich abgesetzt oder farblich abgesetzt ausgeführt werden. ¹²Ihre Breite muss sich den Dimensionen der Fenster oder Türen/Tore anpassen.

§ 9 Fenster und Türen

¹Fenster sind grundsätzlich hochformatig auszubilden. ²Sie haben untereinander mindestens 1 Fensterbreite Abstand einzuhalten. ³Sie sind geschoßweise einheitlich groß zu gestalten. ⁴Davon dürfen einzelne Fenster für untergeordnete Räume abweichen. ⁵Bei der Sanierung von Gebäuden dürfen die bestehenden Fensterformate beibehalten werden (mit einem Abschlag bei der Berechnung einer möglichen Förderung nach dem Fassadenprogramm). ⁶Es sind grundsätzlich europäische Hölzer zu verwenden. ⁷Ausnahmsweise sind auch weiße oder graue Kunststofffenster oder Alufenster zulässig. ⁸Holzimitate sind unzulässig. ⁹Fenster sind mindestens 1 x zu teilen, es sei denn, dass aus Gründen des Denkmalschutzes weitere Auflagen und Vorgaben festgelegt werden. ¹⁰An der Fassade oder außen aufgesetzte Rollläden sind nicht gestattet. ¹¹An der Innenseite der Fenster können Rollos angebracht werden. ¹²Schaufenster müssen sich dem Gesamterscheinungsbild des Hauses unterordnen. ¹³Sie sind hochformatig herzustellen oder entsprechend zu unterteilen. ¹⁴Sie dürfen betriebsbedingt Einrichtungen zum Sonnenschutz aufweisen. ¹⁵Rollläden vor Schaufenstern und Ladeneingängen sind unzulässig. ¹⁶Türen bei Wohngebäuden dürfen verglaste Elemente aufweisen. ¹⁷Diese dürfen nicht mehr als 1/3 der Türfläche aufweisen. ¹⁸Türen zu gewerblich genutzten Räumen dürfen auch voll verglast sein.

§ 10 Tore an Gebäuden

¹Es sind grundsätzlich europäische Hölzer zu verwenden. ²Abweichend sind auch weiße oder graue Kunststofftore oder Alutore zulässig. ³Holzimitate sind unzulässig. ⁴Tore in Stahlrahmenkonstruktion sind zugelassen, wenn die Stahlrahmen-Unterkonstruktion nicht sichtbar ist und die Tore mit einer Holzbeplankung ausgeführt werden.

§ 11 Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen:

¹An den öffentlich wirksamen Fassaden- und Dachbereichen der Gebäude dürfen keine PV- und Solaranlagen angebracht werden ²Entsprechende Dachaufbauten sind zulässig, soweit folgende Grundsätze berücksichtigt werden:

- die Platten sind entweder integriert in die Dachfläche oder parallel zur Dachfläche herzustellen;
- das verwendete Material muss blendfrei sein;
- die Platten dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen,
- die Rahmenfarbe der Platten muss an die Plattenfarbe angepasst sein und
- die Plattengröße, Formate und Reihung sollten einer erkennbaren Ordnung folgen.

§ 12

Gestaltung von Einfriedungen und Freiflächen

- ¹Die Gestaltungssatzung gilt nicht für Einfriedungen zwischen Privatgrundstücken, sondern regelt ausschließlich Einfriedungen zu öffentlichen Flächen. ²Ausnahmen sind bereits vorhandene historische Einfriedungen zwischen Privatflächen. ³Grundsätzlich sind historische Einfriedungen zu erhalten, zu pflegen und zu sanieren. ⁴Charakteristisch sind in Großhabersdorf massive Sandsteinpfeiler mit eingehängtem Holzzaun. ⁵Zulässig sind straßenseitig Zäune als Holzäune mit senkrechter Lattung. ⁶Die Lattenbreite darf maximal 8 cm betragen. ⁷Der Abstand zwischen den Latten beträgt 0,6 bis 1,0 Lattenbreite. ⁸Schmiedeeiserne Zäune sind zulässig. ⁹Zaunpfosten dürfen aus Holz, Naturstein oder verputztem Mauerwerk sowie bearbeitetem Beton hergestellt sein. ¹⁰Sockel sind bis 0,20 m Höhe zulässig. ¹¹Zulässig sind auch Mauern in verputzter Ausführung oder als Sandsteinmauern. ¹²Bauliche und farbliche Unterscheidungen sind im Kopfbereich oder Sockelbereich zulässig. ¹³Freistehende Mauern haben eine Abdeckung zu erhalten.
- ¹Die Oberflächenversiegelung ist auf das absolute Mindestmaß zu reduzieren. ²Vorhandene Natursteinmaterialien sind zu erhalten oder wieder neu zu verlegen. ³Freiflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. ⁴Ein Anteil von 50% begrüneten Freiflächen soll erreicht werden. ⁵Wo dieser Anteil nicht erreicht wird, ist eine Begrünung in der dritten Dimension als Einzelbaum, Kletter- oder Rankbegrünung herzustellen. ⁶Die Bepflanzung hat überwiegend mit einheimischen Pflanzen zu erfolgen. ⁷Auf unterschiedliche Blühzeiten ist zu achten.

D.

Schlussbestimmungen

§ 13

Abweichungen, Bußgeld

- Von den Vorschriften dieser Satzung kann die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Großhabersdorf Abweichungen zulassen, soweit das Ziel der Satzung nicht beeinträchtigt wird.
- Nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Satzung verstößt.

§ 14

Inkrafttreten

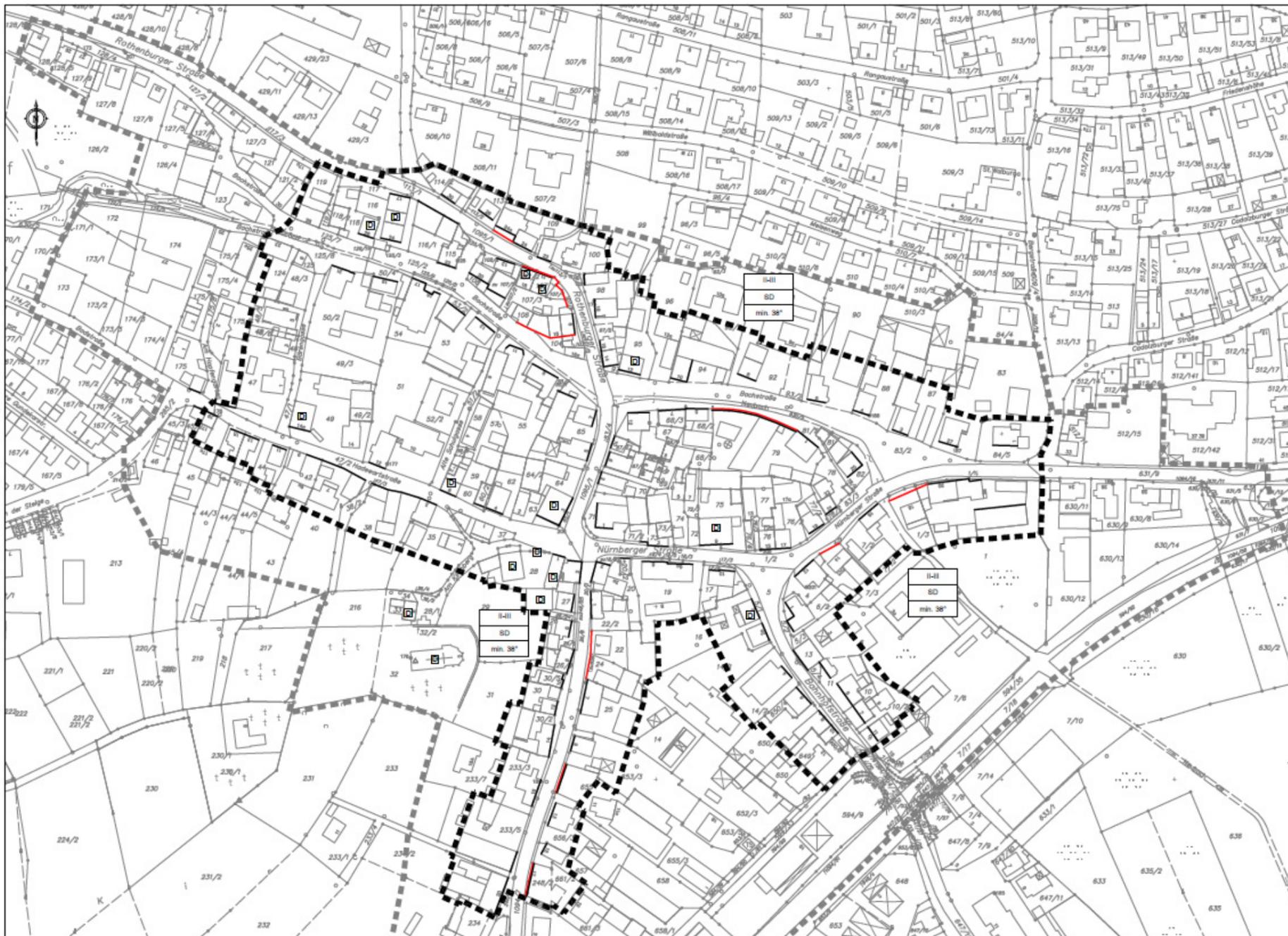
Die Ortsgestaltungssatzung tritt zum 01.10.2017 in Kraft

Großhabersdorf, 24. Mai 2017

i.V.

Porlein
2. Bürgermeister





- Legende**
- ▬ Abgrenzung des Geltungsbereiches
 - ▬ Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung
- Nutzungsschlässe:
- Anzahl der Vollgeschosse
 - Dachform
 - Dachneigung
- I-II Anzahl der Geschosse als Mittel- und als Höchstgrenze (Er Hauptgebäude)
 - SD Siedelsch
 - 42°-48° Dachneigung
 - Bestehende Gebäudearten oder Bauweise
 - Geltungsbereich der Bauweise
 - Denkmalschutzgebiet

Großhabersdorf, 24.05.2017
Gemeinde Großhabersdorf

i.V.  
Porlein, 2. Bürgermeister

Gemeinde Großhabersdorf
Landkreis Fürth

Ortsgestaltungssatzung

Maßstab 1 : 1000
Stand Fertigung: 24.05.2017

 Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND
Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU) Raumplaner/Stadtplaner (SRL)
91413 Neustadt / Alsch, Wilhelmstraße 30
Tel.: 09161/87 45 15, Fax: 09161/87 45 23
matthias.ruehl@e-online.de www.stadtlund.net