



Satzung
über besondere Anforderungen an die Baugestaltung
in der Altstadt von Weißenburg i. Bay.
(Baugestaltungssatzung)
vom 31. Oktober 2008
(geändert durch Stadtratsbeschlüsse vom 19.12.2013 und vom 30.01.2020)

- Präambel
- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Allgemeine Anforderungen an die Baugestaltung
- § 3 Baukörper
- § 4 Dachlandschaft, Dachgestaltung
- § 4a Dachaufbauten
- § 4b Technische Aufbauten auf Dächern, Solaranlagen
- § 5 Außenwände
- § 5a Fenster
- § 5b Türen, Tore, Hauseingänge
- § 5c Schaufenster
- § 5d Markisen, Fensterläden, Rollläden
- § 5e Balkone, Loggien, Erker
- § 6 Einfriedungen, Hofbefestigungen
- § 7 Bauteile von kulturhistorischem Wert
- § 8 Garagen und Nebengebäude
- § 9 Bauunterhalt
- § 10 Abweichungen
- § 11 Ordnungswidrigkeiten
- § 12 Inkrafttreten

Präambel

Die Bewahrung und Erneuerung des Stadtbildes der Altstadt von Weißenburg i. Bay. ist ein städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen von hohem Rang und steht im Interesse der Allgemeinheit.

Das in Jahrhunderten gewachsene und von Zerstörungen durch Weltkriege weitgehend verschont gebliebene historische Stadtbild verlangt bei zeitgemäßer Fortentwicklung Rücksicht auf den historischen Baubestand, auf ortstypische Gestaltungsmerkmale und überkommene Gestaltungsregeln, die den besonderen Charakter und die Atmosphäre der Stadt geprägt haben und auch künftig prägen sollen.

Die aus derzeitigen und zukünftigen gesellschaftlichen und städtebaulichen Entwicklungen resultierenden Anforderungen, wie z.B. Verdichtung der vorhandenen Bausubstanz, bauliche Veränderungen an Einzeldenkmälern, Ausbau von Dachgeschossen etc. sowie Anforderungen der Wirtschaft, des Umweltschutzes und des Verkehrs sollen in angemessener Weise, nur eingeschränkt im notwendigen Umfang, berücksichtigt werden.

Die Große Kreisstadt Weißenburg i. Bay. (Stadtratsbeschluss vom 30. Oktober 2008) erlässt aufgrund des Art. 81 Abs.1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der derzeit gültigen Fassung folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt
 - a) für den gesamten innerhalb der Stadtmauern gelegenen Bereich der Altstadt,
 - b) für den Bereich der Wehranlagen sowie innerhalb des Grüngürtels um die Wehranlagen (Wallgraben) einschließlich Plärrer bis zur Obertorstraße.
- (2) Der Geltungsbereich ist in dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, gekennzeichnet.
- (3) Die Vorschriften dieser Satzung gelten für bauliche Anlagen aller Art im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO, nicht jedoch für Werbeanlagen.
- (4) Diese Satzung soll die Zielsetzungen des Denkmalschutzes unterstützen. Die Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) bleiben unberührt.

§ 2 Allgemeine Anforderungen an die Baugestaltung

- (1) Bauliche Anlagen im Sinne des § 1 Abs. 3 sind so anzuordnen, zu errichten, aufzustellen, anzubringen, zu ändern, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie sich nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe in den historischen Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung, des Straßen- und Stadtbildes und des Altstadtgefüges einfügen und diese nicht beeinträchtigen.

- (2) Bei Einzeldenkmälern und bei Gebäuden in unmittelbarer Nähe von historisch wertvollen Gebäuden können aus denkmalpflegerischer Sicht Anforderungen gestellt werden, die über den Rahmen dieser Satzung hinausgehen.

§ 3

Baukörper

- (1) Die ortsübliche Bauweise ist an den Straßenzeilen und auf den dahinterliegenden Grundstücken einzuhalten. Neue Baukörper müssen sich in der Baumasse (Länge, Breite, Höhe) sowie in Gliederung und im Gesamtumfang harmonisch in die vorhandene Bebauung und in das Stadtbild einfügen.
- (2) Die historisch gewachsene Parzellenstruktur muss ablesbar durch Abmessungen der Baukörper oder Fassadenabschnitte sein. Das Zusammenfassen vorhandener Fassadeneinheiten oder das Teilen von benachbarten Fassadeneinheiten ist unzulässig.
- (3) Die das historische Stadtbild prägenden Baufluchten sind zu erhalten und gegebenenfalls wieder herzustellen. Städtebaulich störende Abweichungen von der Bauflucht sind unzulässig.
- (4) Die Stellung der Dächer zur Straße, die Dachform und die Dachneigung sind dem historischen Bestand der Umgebung entsprechend auszuführen. Bei Umbauten sind Trauf- und Firsthöhe beizubehalten; bei Neubauten sind diese auf die der in der Umgebung vorhandenen Bebauung abzustimmen.
- (5) Das Altstadtbild wird überwiegend durch Gebäude mit verringerten seitlichen Abstandsflächen - den sogenannten „Engen Reihen“ - geprägt. Zum Schutz des historischen Stadtbildes sind diese, auch bei Ersatzbauten, im bisherigen Abstand zur Grenze zu erhalten. Der Abstand zwischen den gegenüberliegenden Gebäudewänden darf jedoch eine Mindestbreite von 50 cm nicht unterschreiten.
- (6) Vor dem Abbruch oder vor wesentlichen Änderungen von Gebäuden und Gebäudeteilen sind diese und alle erhaltenswerten, gestalterischen Einzelheiten durch Zeichnungen, Fotos, Beschreibungen o. ä. im mit dem Stadtbauamt abzustimmenden Umfang zu dokumentieren und die Unterlagen dann dem Stadtbauamt zur Verfügung zu stellen.

§ 4

Dachlandschaft

- (1) Der einheitliche, geschlossene, aus der Geschichte überlieferte Gesamteindruck der Dachlandschaft ist in Form, Material und Farbe zu erhalten.
- (2) Die Dächer sind als Steildächer (38° bis 58°) auszubilden. Ausnahmen können auf Antrag zugelassen werden, wenn der historische Befund dies rechtfertigt oder die Geschlossenheit der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird.
Für Nebengebäude sind geringere Dachneigungen zulässig, soweit sie sich zum Hauptgebäude und in die Umgebung einfügen.
- (3) Gebäude sind mit naturroten, gebrannten Biberschwanz-Tonziegeln ohne Engobe einzudecken.
Für Nebengebäude, die von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus nicht sichtbar sind, kann ausnahmsweise für die Dacheindeckung auf Antrag ein anderer Werkstoff zugelassen werden. Diese Dacheindeckung ist dauerhaft in einem ziegelroten Farbton

zu halten.

- (4) Der Dachüberstand darf an Giebeln und Traufen das ortsübliche Maß nicht überschreiten.

Ortgänge sind mit Zahnleiste, Ortgangbrett ohne Blechverkleidung oder gemauert auszuführen. Ortgangziegel sind unzulässig.

Die Traufe ist als Putzgesims oder als Kastengesims auszubilden.

Vorspringende Sparrendächer, Flugsparren, sichtbare Sparren- und Pfettenköpfe sind nur ausnahmsweise auf Antrag bei historischem Befund zulässig.

Auch bei Dämmmaßnahmen am Dach, insbesondere bei Aufsparrendämmungen, sind die Anschlussdetails so auszubilden, dass sich keine störenden Höhen ergeben.

Bei Dachkehlen, Gauben- oder Kaminanschlüssen ist die Verwendung von Blechen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

- (5) Dachrinnen und Verwahrungen sind aus Kupferblech oder Titanzinkblech auszuführen.

§ 4a

Dachaufbauten

- (1) Als Dachaufbauten sind der Umgebung entsprechend nur stehende Gauben und Schleppgauben zulässig, die sich in Lage, Größe, Form, Material, Farbgebung sowie Anzahl und Anordnung in die Dachlandschaft und zur Fassadengestaltung und -gliederung (Fensterachsen) einfügen.

Neue Zwerchhäuser sind nur ausnahmsweise auf Antrag zulässig, wenn sie das historische Stadtbild nicht beeinträchtigen.

- (2) Vorhandene Dachaufbauten, wie Zwerchhäuser u. a., die dem historischen Zustand der Altstadt entsprechen und das Stadtbild prägen, sind im Bestand zu erhalten bzw. bei Um- und Neubauten in den alten Abmessungen wieder herzustellen.
- (3) Aufbauten und Gehäuse für Aufzugsanlagen oder andere technische Einrichtungen dürfen den First nicht überragen. Sie sind nur in der vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Dachfläche, bei giebelständigen Gebäuden nur in der hinteren Hälfte der Dachfläche zulässig.
- (4) Dacheinschnitte und liegende Dachfenster sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind. Die Einfassungen der Dacheinschnitte und der Dachfenster dürfen sich in der Farbgebung von der Dachfläche nicht abheben.
- (5) Alte, verputzte Kaminköpfe sind möglichst zu erhalten. Neue Kaminköpfe sind zu verputzen oder mit nicht glänzendem Blech zu verkleiden.

§ 4b

Technische Aufbauten auf Dächern, Solaranlagen

- (1) Freileitungen dürfen nicht auf der Straßenseite der Gebäude angebracht werden.
- (2) Antennen bzw. Parabolantennen dürfen die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbare Dachlandschaft nicht beeinträchtigen.

Parabolantennen sind in der Regel nur auf dem Dach, und zwar hinter dem First, in

einem von der Straße oder anderen öffentlichen Räumen schwer einsehbaren Bereich, zulässig.

Halterungskonstruktionen sind, wie auch der Parabolspiegel selbst, in einem der vorhandenen Dachdeckungsfarbe abgestimmten Farbton zu gestalten. Dazugehörige Verkabelungen sind nicht sichtbar zu führen.

Das Recht auf unbeschränkte Informationsmöglichkeit bleibt davon unberührt.

- (3) Schneefangeinrichtungen sind in einem Abstand von mind. 0,50 m von der Traufe anzubringen. Metallteile sind dem Farbton der Dachfläche anzugleichen.
- (4) Brandschutztechnische Einrichtungen des zweiten Rettungsweges und Einrichtungen für Kaminkehrer müssen so gestaltet werden, dass sie die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen. Lüftung- oder Kühlaggregate und Klimaboxen sind nur unterhalb der Dachflächen zugelassen.
- (5) Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Umweltenergie sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können auf Antrag solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen an bzw. auf vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbaren Dach- bzw. Fassadenflächen zugelassen werden.

§ 5 Außenwände

- (1) Sichtbare Bauteile sind in ortsüblicher Bauart - verputztes Mauerwerk, Fachwerk, Sandstein - auszuführen.
Entsprechende Angaben hierüber müssen bei genehmigungs- bzw. erlaubnispflichtigen baulichen Anlagen in der Baubeschreibung enthalten sein und ggf. durch Muster belegt werden.
- (2) Die Außenwände sind in der Regel zu verputzen. Zu verwenden ist der heimische Glattputz (glätten mit kleinem Reibbrett, schlemmen mit Kalkmilch oder Farbe, Reibputz).
Unzulässig sind Verkleidungen jeglicher Art - insbesondere Verkleidungen aus poliertem Naturstein, Keramik, Holz, Faser- und Kunststoffplatten aller Art, Waschbeton und Leichtmetall.
Ausnahmsweise kann auf Antrag in nicht einsehbaren Bereichen eine Holzverschalung verwendet werden.
- (3) Der Farbanstrich der Architekturteile und Fassadenflächen ist auf deren architektonische Gestaltung und auf die umgebenden Gebäude abzustimmen.
Die Farbe ist im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt festzulegen.
Zur Beurteilung können vom Stadtbauamt Farb- und Putzmuster in ausreichender Größe und an geeigneter Stelle gefordert werden.
- (4) Bei verputzter Fassade ist der Putz bis Oberkante Pflaster gleichmäßig durchzuführen. Sockel sind nur bei entsprechender architektonischer Gesamtgestaltung der Fassade zulässig. Die Farbgebung des Sockels ist der Fassade anzupassen. Sockelverkleidungen jeglicher Art sind nicht zulässig.
- (5) Veränderungen an Fassaden (z. B. Änderung der Fenster- und Türöffnungen, verputzen oder freilegen von Fachwerken) bedürfen der Zustimmung des Stadtbauamtes bzw. gegebenenfalls einer denkmalpflegerischen Erlaubnis.

- (6) Charakteristische Fassadenelemente wie Gesimse, Lisenen, Gewände sind zu erhalten, falls erforderlich zu ergänzen oder bei Fassadenerneuerungen materialgerecht wieder herzustellen.

Fassadenaußendämmungen an öffentlichen Straßen und Plätzen sind nur zulässig soweit keine Fassadenelemente abgedeckt werden und die entstehenden Tiefen der Fensterlaibungen verhältnismäßig zur Gesamtfassadengestaltung bleiben.

- (7) Schmuck- und Zweckelemente an Fassaden aus früheren Zeitabschnitten, wie Fassadenmalereien, Inschriften, Gedenktafeln, Figuren, Reliefs, Wappen, Hauszeichen, Wasserspeier, Steinbänke, Ecksteine usw. sind unverändert zu belassen und instand zu halten.

Die Anbringung neuer Schmuckelemente darf nur ausnahmsweise erfolgen.

§ 5a Fenster

- (1) Fenster- und Eingangsöffnungen sind in Größe, Maßverhältnissen und Gestaltung dem Charakter des Gebäudes sowie des Straßen- und Platzbildes anzupassen.

- (2) Auszuführen sind die Fensterformate als stehendes Rechteck.

Bei Breiten über 80 cm ist die Fensterfläche in zwei oder mehrere Flügel zu teilen.

Die waagerechte Teilung des Flügels ist bei Einzeldenkmälern grundsätzlich mit Außensprossen entsprechend der historischen Vorgaben auszuführen. Nur zwischen den Glasscheiben angebrachte Sprossen sind nicht zulässig.

Fensterbänder sind unzulässig.

Der Fensterstock ist deutlich hinter die Putzaußenflucht zurückzusetzen.

- (3) An historischen Fassaden ist bei notwendigen Erneuerungs- oder Änderungsarbeiten die ursprüngliche Fensterteilung der ablesbaren Bauphasen zu erhalten bzw. weitestgehend wieder herzustellen.

- (4) Fenster an denkmalgeschützten Gebäuden sowie vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbare Fenster sind ausschließlich aus Holz, in den übrigen Bereichen bevorzugt aus Holz herzustellen.

Soweit dies aus Brandschutzgründen notwendig ist, kann die Bauaufsichtsbehörde dem Einbau von Fenstern aus Metall zustimmen.

Fenster einschließlich Stock sind in der Regel in Weißtönen zu streichen bzw. auszuführen; die Bauaufsichtsbehörde kann einer anderen Farbgebung in begründeten Fällen zustimmen. Fenster sind mit Klarglas zu verglasen.

- (5) Fensterbänke sind nur in Naturstein, Kupferblech oder Titanzinkblech zulässig. Bei einer Ausführung in Blech ist eine runde Tropfnase auszubilden.

§ 5b Türen, Tore, Hauseingänge

- (1) Türen denkmalgeschützter Gebäude und Türen, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbar sind, müssen in Holzkonstruktion ausgeführt werden.

Andere Konstruktionen und Materialien sind nur im Zusammenhang und in Abstimmung mit der Gestaltung von Schaufensteranlagen zulässig (siehe auch § 5c).

Türen von besonderem kulturhistorischem Wert sind zu erhalten.

- (2) Tore, Garagentore in straßenseitigen Gebäudefronten sind außen in Holz oder Holzimitation auszuführen.
Die Ausbildung der Öffnung und die Gliederung (mindestens zweiflügelig) und Farbgebung der Tore müssen auf die Fassadengestaltung abgestimmt sein.
- (3) Die Gestaltung von Hauseingangsbereichen (Briefkästen, Klingeltafeln, Hinweisschilder, Beleuchtung usw.) ist auf das Gebäude abzustimmen.
Außentreppen dürfen grundsätzlich nur in Naturstein - vorzugsweise in Kalkstein oder Sandstein, alternativ in Granit in vergleichbarer Farbe - ausgeführt werden.
Vordächer über Hauseingängen an öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig. In anderen Bereichen können diese abgestimmt zur Fassadengestaltung auf Antrag zugelassen werden.

§ 5c Schaufenster

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss und nur in Maßstab, Proportion, Teilung, Achsenbezug auf die Gesamtfassade abgestimmt zulässig. Der geschlossene Gesamteindruck der Fassade ist zu erhalten bzw. wieder herzustellen.
- (2) Nicht erlaubt sind Eckschaufenster, Eckeingänge, Arkaden und Kragplatten über Ladenfenstern und Ladeneingängen.
- (3) Schaufenster sind in einem angemessenen Abstand entsprechend der darüber liegenden Fensteraufteilung durch Mauerpfeiler zu unterteilen und müssen eine Brüstung von ca. 50 cm ab Oberkante Straße bzw. Fußweg haben. Die Bauaufsichtsbehörde kann in begründeten Fällen einer Unterteilung der Schaufenster aus anderen Materialien zustimmen.
- (4) Schaufenster und Ladentüren sind mit Holz- oder Metallrahmen und Füllungen in Klarglas, Holz oder Metall auszuführen.
- (5) Die Farbgebung muss sich in die übrige Fassadengestaltung einfügen und ist mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

§5d Markisen, Fensterläden, Rollläden

- (1) Markisen dürfen an Schaufenstern nur angebracht werden, wenn diese die Fassade des Gebäudes sowie das Straßen- bzw. Stadtbild nicht nachteilig beeinflussen.
In der Regel sind diese innerhalb der Schaufensteröffnungen anzubringen.
Ausnahmsweise können diese oberhalb der Schaufensterflächen, in Größe, Unterteilung und Materialien abgestimmt zur Fassadengestaltung angebracht werden.
Farbgebung: beige bis beige-braun, Werbeschriften sind nicht zulässig
Lichte Durchgangshöhe der geöffneten Markise: mind. 2,15 m
Die Farbe und das Material sind im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt festzulegen.
Feststehende Markisen sowie Korbmarkisen sind nicht zulässig.
- (2) Vorhandene Fensterläden sind zu erhalten, neue sind in Holz nach historischem Vorbild auszubilden.
- (3) Außenliegende Rollläden und Jalousien sind nur zulässig, wenn diese in geöffnetem Zustand nicht sichtbar sind und nicht außerhalb der Putzflucht liegen.

Rolladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein. Bei nachträglichem Einbau ist darauf zu achten, dass sich die neu ergebenden Fensterformate und -proportionen in die Fassadengestaltung einfügen.

Eine Kombination von Fensterläden mit Rollläden ist zu vermeiden.

§ 5e Balkone, Loggien, Erker

- (1) Balkone, Loggien und Erker, soweit nicht historisch begründet, sind in der Regel nicht am öffentlichen Verkehrsraum bzw. von diesem einsehbar zulässig.
- (2) Brüstungen sind verputzt, aus Holz oder als Eisengitter herzustellen.
- (3) Balkonüberdachungen sind nicht zulässig.

§ 6 Einfriedungen, Hofbefestigungen

- (1) Einfriedungen an öffentlichen Straßen sind hinsichtlich Material und Farbe aufeinander abzustimmen. Draht- oder Kunststoffeinfriedungen sind ausgeschlossen. Im Bereich des Grüngürtels um die Wehranlagen (Wallgräben) sind nur Holzlattenzäune zulässig.
Historische Metallzäune sind samt Zaunanlage zu erhalten.
- (2) Private Freiflächen, die optisch in den Straßenraum wirken, sind der Bedeutung und dem Charakter des Straßenraumes angemessen zu gestalten.
Soweit eine Befestigung der Freiflächen in Frage kommt, ist der Belag mit den benachbarten Materialien abzustimmen. Zu bevorzugen sind Natursteinbeläge, die zum Charakter der Altstadt passen, oder zumindest ähnlich gestaltete Betonpflastersteine. Die Gestaltung ist mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

§ 7 Bau- und Ausstattungsteile von kulturhistorischem Wert

Bau- und Ausstattungsteile von kulturhistorischem Wert, wie handwerklich wertvolle alte Türen und Tore, Türdrücker, Beschläge, Gitter, Skulpturen, Schilder, Lampen, historische Zeichen und Inschriften, Ausleger und dergleichen, für das Gepräge des Stadtbildes charakteristische Bauteile sind an Ort und Stelle zu erhalten.

§ 8 Garagen und Nebengebäude

Nebengebäude, Garagen und Stellplatzüberdachungen sind im baulichen und gestalterischen Zusammenhang mit den Hauptgebäuden zu errichten.

§ 9 Bauunterhalt

- (1) Bauliche Anlagen sind so instand zu halten, dass keine Verunstaltung des Gebäudes sowie des Straßen- und Stadtbildes eintritt.
- (2) Ganz oder teilweise vollendete, unverputzte oder nur zum Teil gestrichene Häuser und Fassaden müssen auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde binnen angemessener Frist gänzlich vollendet werden.

§ 10 Abweichungen

Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von dieser Satzung zulassen, wenn das Vorhaben den Zielen dieser Satzung nicht entgegensteht und die Voraussetzungen des Art. 63 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vorliegen.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) kann mit Geldbuße bis zu 500.000,00 € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen der §§ 3-9 dieser Satzung verstößt.

§ 12 Inkrafttreten

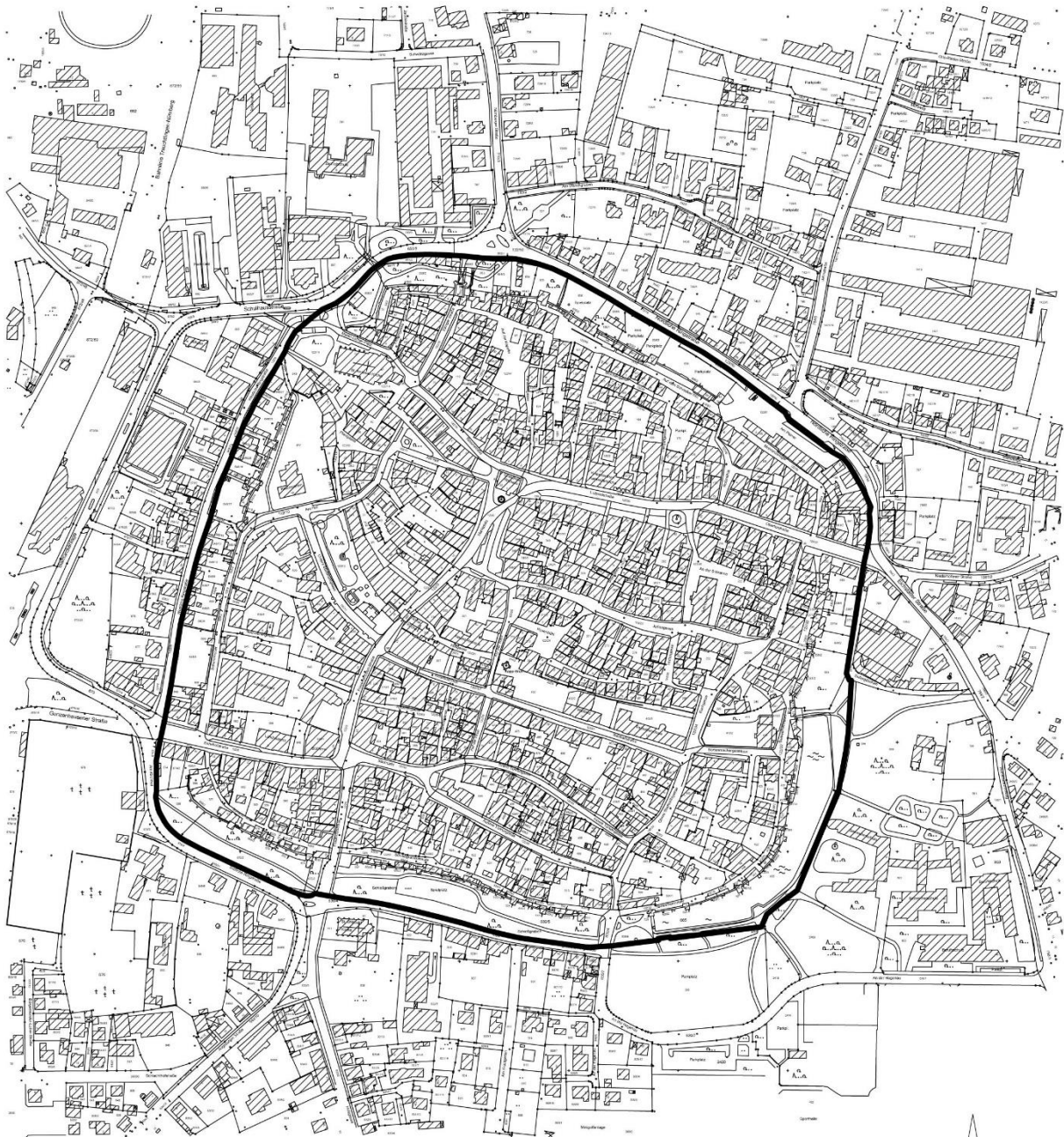
Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die bisher gültige Satzung wird mit der Bekanntmachung aufgehoben.

Weißenburg i. Bay.

gez.

Jürgen Schröppel
Oberbürgermeister



Geltungsbereich der
Baugestaltungssatzung

M. = 1 : 5000

Weißenburg, den 12.08.2008/hklug