

Änderungssatzung zur Satzung der Stadt Schwandorf über die Gestaltung von baulichen Anlagen in der Innenstadt (Gestaltungssatzung)
vom 08.12.2017

Die Stadt Schwandorf erlässt aufgrund von Art. 81 Abs. 1 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1), zuletzt geändert am 12.07.2017, in Verbindung mit Art. 23 ff. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert am 13.12.2016, folgende Satzung:

§ 1 Änderungen

Die Satzung der Stadt Schwandorf über die Gestaltung von baulichen Anlagen in der Innenstadt (Gestaltungssatzung) vom 21.07.2006, zuletzt geändert durch Satzung vom 02.12.2014, erhält folgende neue Fassung:

„Die Stadt Schwandorf erlässt aufgrund von Art. 81 Abs. 1 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1), zuletzt geändert am 12.07.2017, in Verbindung mit Art. 23 ff. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert am 13.12.2016 folgende Satzung:

INHALT

- § 1 Generalklausel
- § 2 Räumlicher Geltungsbereich
- § 3 Sachlicher Geltungsbereich
- § 4 Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich (Bereich A, Bereich B und Bereich C)
- § 5 Zusätzliche Festsetzungen für den Bereich A (Marktplatzbereich)
- § 6 Zusätzliche Festsetzungen für den Bereich B (Altstadtbereich, Haupteinkaufslage und restlicher Altstadtbereich)
- § 7 Abweichungen
- § 8 Ordnungswidrigkeiten
- § 9 Inkrafttreten

§ 1 Generalklausel
Ziel ist die Erhaltung der Stadtpostal sowie die Unterstützung der Baukultur zur Bewahrung einer eigenen baulichen Identität für die Stadt Schwandorf. Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich in Maßstab, Baumasse, Form, Material und Farbe in die historisch geprägte Umgebung einfügen sowie den historischen Charakter und die künstlerische Eigenart nicht beeinträchtigen. Dabei ist auf die jeweilige städtebauliche Situation besonders Rücksicht zu nehmen. Die historische Stadt- und Parzellenstruktur muss erhalten und ablesbar bleiben. Baumasse und Proportionen haben sich an den historischen Gebäuden zu orientieren.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich
Der Geltungsbereich umfasst die gesamte Innenstadt gemäß nebenstehendem Lageplan im Maßstab 1 : 2.500 vom 29.11.2017.

Der Geltungsbereich ist in drei Zonen differenziert:
Bereich A: Marktplatzbereich; dieser Bereich ist im Ensemblechutz festgesetzt.
Bereich B: Altstadtbereich, Haupteinkaufslage Fr.-Ebert-Straße, Breite Straße sowie die dazwischen liegenden Querstraßen, restliche historische Altstadt
Bereich C: Vorstadtbereich

Die Abgrenzungen sind dem o.g. Lageplan zu entnehmen.

§ 3 Sachlicher Geltungsbereich
Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung, Instandsetzung, Unterhaltung, Nutzung sowie den Abbruch von baulichen Anlagen, Werbeanlagen und sonstiger Ausstattung an Gebäuden. Sie betrifft auch die Gestaltung privater Freiflächen einschließlich Mauern und Einfriedungen. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes werden nicht berührt. Tritt ein Bestauungsplan im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung abweichende Festsetzungen von dieser Satzung, so sind diese vorrangig anzuwenden.

§ 4 Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich (Bereich A, Bereich B und Bereich C)

4.1 Dachdeckung
Bezüglich der Dachdeckung sind auffällige Farben sowie glänzende oder glasierte Oberflächen unzulässig.

4.2 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind als untergeordnete Bauteile möglich. Ihre Gestaltung ist auf die Gesamtproportion des Gebäudes auszurichten. Die Anzahl der Gauben ist gering zu halten. Auf einer Dachfläche darf nur eine einheitliche Gaubenform verwendet werden. Zulässig sind in der Altstadt nur Satteldachgauben oder Schleppgauben. Die Höhe von Satteldachgauben muss größer als die Breite sein. Die Gaube darf maximal 1,50 m breit sein. Die Höhe von Schleppgauben muss kleiner als die Breite sein. Die Gaube darf maximal 1,50 m hoch sein. Gauben müssen zum Ortsgang einen Mindestabstand von 2,00 m und untereinander einen Mindestabstand von 1,50 m haben. Sie müssen in einer waagerechten Reihe angebracht sein. Zwerchgiebel müssen sich dem Hauptbaukörper unterordnen. Sie dürfen maximal 1/3 der Gebäudebreite einnehmen. Der First von Zwerchgiebel und Gauben muss deutlich unterhalb des Hauptfirstes in das Dach einbinden.

4.3 Fenster
Zwischen die Scheiben gesetzte Sprossenattrappen sind nicht zulässig.

4.4 Farbgebung
Der Farbstrich darf erst nach Anbringung von Farbmustern an den betreffenden Flächen im Einvernehmen mit der Stadtverwaltung ausgeführt werden.

4.5 Sockel
Die Sockelhöhe darf 1 m über Gelände oder Gehsteig nicht überschreiten. Ein Sockelvorsprung ist nicht zulässig. Kleinformatige Verbindungen sind unzulässig.

4.6 Werbeanlagen
Je Nutzungseinheit sind zwei Gestaltungsformen von Werbeanlagen an einer Fassadenseite zulässig (z. B. Ausleger und Werbschild; Ausleger und Fensterbeklebung usw.). Werbeanlagen sind zurückhaltend anzubringen. Sie haben sich der Fassadengestaltung unterzuordnen und die Fassadengliederung zu beachten. Anbringungsorte an der Fassade sind nur die Erdgeschosszone einschließlich der Brüstungszone des 1. OG. Die Breite der Werbeanlage darf max. 2/3 der dazugehörigen Ladeneinheit einnehmen. Leuchtkästen, auch für Einzelbuchstaben und Leuchtschriften, sind nicht zulässig, außer sie sind bei Neubauten in der Material- und Formensprache der Fassade eingepasst und entsprechend hochwertig gestaltet. Lauf-, Blink-, oder Wechselschichtanlagen sind nicht zulässig. Es sind keine grellen Farben zulässig. Dauerhafte Fensterbekleblungen sind nur zulässig, soweit sie maximal 1/3 der jeweiligen Fensterfläche einnehmen, in gedeckten Farben ausgeführt werden und die optische Wirkung als offenes Schaufenster nicht beeinträchtigen.

§ 5 Zusätzliche Festsetzungen für den Bereich A (Marktplatzbereich)

Für den Bereich A gelten über die Regelung des § 4 hinaus zusätzlich folgende Festsetzungen:

5.1 Gebäudestellung und Bauflucht
Die erhaltenen historischen Straßenräume mit ihren sehr differenzierten Vor- und Rücksprüngen sind zu bewahren. Die nach den örtlichen Gegebenheiten entstandene Giebel- und Traufständigkeit ist einzuhalten.

5.2 Dachlandschaft
Der Gesamteindruck der Dachlandschaft ist zu erhalten. Die in den jeweiligen Straßenräumen historisch entwickelte Firsttrichtung ist einzuhalten. Die Maßstäblichkeit von Dachformen hat sich der umgebenden Bebauung unterzuordnen. Auf die Fernwirkung ist zu achten. Die Dachlandschaft darf durch Eingriffe und Aufbauten nicht beeinträchtigt werden.

5.3 Dachform, Dachneigung
Dächer sind als symmetrisches Satteldach auszuführen. Die Dachneigung hat sich an den benachbarten Gebäuden zu orientieren. Bei Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen können Pultdächer und geringere Dachneigungen zugelassen werden.

5.4 Traufe
Die Dächer sind ohne oder nur mit geringem Dachüberstand (bis 15 cm) auszuführen. Sichtbare Sparrenköpfe sind unzulässig, die Dachrinne ist vorzuhängen.

5.5 Ortsgang
Dachüberstände am Ortsgang sind möglichst knapp auszubilden. Ausgeschlossen ist die Verwendung von Ortsgangziegel.

5.6 Dachdeckung
Als Dachdeckung sind Biberschwanz-Ziegel oder entsprechende historische Zieglformen in naturfarbenen Zieglformen, nicht glasiert, zu verwenden. Bautechnisch bedingte Blechflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Als Material ist Zink oder Kupfer zu verwenden.

5.7 Sonstige Dachausstattung
Antennen und Satellitenschüsseln müssen so angebracht werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Sie dürfen nicht an der Fassade installiert werden. Sonnenkollektoren und Anlagen für Photovoltaik, Klimaanlage und Aufzüge sind zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar und technisch sowie gestalterisch in die Dachfläche integriert sind.

5.8 Fassade
Die Fassade ist flächig als Lochfassade zu gestalten. Erker haben sich dem Baukörper klar unterzuordnen. Zum Straßenraum orientierte vorspringende Balkone sind nicht zulässig. Die Gestaltung der Erdgeschosszone ist sorgfältig auf die Fassadencharakteristik abzustimmen. Von den Gebäudeaußenkanten sind entsprechende Abstände (mindestens 80 cm) zu Wandöffnungen einzuhalten.

5.9 Fenster
Die Fenster sind als stehendes Format (bevorzugt das Größenverhältnis 3 : 4) auszuführen. Die Fensterformate dürfen das Verhältnis 4:5 nicht überschreiten. Fenster sind mindestens zweiflügelig auszubilden. Fensterarmen und Fensterprossen sind handwerksgerecht und konstruktiv in Holz auszuführen. Die Verglasung hat mit Klarglas zu erfolgen. Glasbausteine sind - außer im nichteinsehbar Raum - nicht zulässig. Der Farbton der Fenster ist auf die Fassadengestaltung abzustimmen.

5.10 Fensterläden, Rollläden
Klapppläden und Schiebeläden sind aus Holz auszuführen. Kästen für Rollläden und Rollos sind in der Fassade unter Putz anzubringen. Außenliegende bzw. in die Fensterlaibung angebrachte Rollokästen sind nicht zulässig.

5.11 Schaufenster
Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Ihre Größe und Anordnung muss in einem angemessenen Verhältnis zur gesamten Fassadengliederung stehen. Schaufenster sind in Holz oder Metallkonstruktion auszuführen werden. Farbton und Oberflächen sind mit der Fassadengestaltung abzustimmen, glänzende Oberflächen sind unzulässig.

5.12 Türen, Tore, Eingänge

Hautüren mit Wirkung in den öffentlichen Raum sind als Holzkonstruktionen herzustellen. Eine maßstäbliche Gliederung mit Glas ist möglich.

Tore mit Wirkung in den öffentlichen Raum sind zweiflügelig als Holzkonstruktion oder als Unterkonstruktion aus Metall mit Holzverkleidung auszuführen. Die Torgröße ist auf eine Pkw-Einfahrt zu beschränken.

5.13 Oberfläche
Die Fassade ist einschließlich der Giebelfläche bis zum Sockel mit glatter Oberfläche einheitlich zu verputzen. Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig. Bei Neubauten sind auch andere Konstruktionen und Materialien denkbar, soweit sie stimmig in die gesamte Fassade eingebunden sind.

5.14 Farbgebung
Der Baukörper ist einheitlich im gleichen Farbton zu streichen. Fensterfaschen sind durch Farbton und Oberfläche vom Außenputz abzusetzen.

5.15 Sockel
Der Sockel ist in Putz auszuführen.

5.16 Markisen
Größe und Ausladung der Markisen muss auf die Fassadengliederung, auf Schaufensterbreite, Eingangssituation und Symmetrieachsen Rücksicht nehmen. Starre Markisen sind nicht zugelassen. Die Verwendung von grellen Farben und glänzendem Material ist unzulässig.

5.17 Vordächer
Vordächer sind nicht zulässig.

§ 6 Zusätzliche Festsetzungen für den Bereich B (Altstadtbereich, Haupteinkaufslage und restlicher Altstadtbereich)

Für den Bereich B gelten über die Regelung des § 4 hinaus zusätzlich folgende Festsetzungen:

6.1 Dachneigung
Die Dachneigung hat sich an den benachbarten Gebäuden zu orientieren. Bei Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen können Pultdächer und geringere Dachneigungen zugelassen werden.

6.2 Sonstige Dachausstattung
Antennen und Satellitenschüsseln müssen so angebracht werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Sonnenkollektoren und Anlagen für Photovoltaik, Klimaanlage und Aufzüge sind zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar und technisch sowie gestalterisch in die Dachfläche integriert sind.

6.3 Fassade
Die Fassade ist flächig als Lochfassade zu gestalten. Erker haben sich dem Baukörper klar unterzuordnen. Zum Straßenraum orientierte vorspringende Balkone sind nicht zulässig. Die Gestaltung der Erdgeschosszone ist sorgfältig auf die Fassadencharakteristik abzustimmen.

6.4 Fenster
Die Verglasung hat mit Klarglas zu erfolgen. Glasbausteine sind außer im nichteinsehbar Raum nicht zulässig. Der Farbton der Fenster ist auf die Fassadengestaltung abzustimmen.

6.5 Fensterläden, Rollläden
Klapppläden und Schiebeläden sind in Holz auszuführen. Andere Materialien sind bei entsprechend hochwertig gestalteten Details auszubilden möglich. Kästen für Rollläden und Rollos sind in der Fassade unter Putz anzubringen. Außenliegende bzw. in die Fensterlaibung angebrachte Rollokästen sind nicht zulässig.

6.6 Schaufenster
Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Ihre Größe und Anordnung muss in einem angemessenen Verhältnis zur gesamten Fassadengliederung stehen. Schaufenster sind in Holz oder Metallkonstruktion auszuführen werden. Farbton und Oberflächen sind mit der Fassadengestaltung abzustimmen, glänzende Oberflächen sind unzulässig.

6.7 Oberfläche
Die Fassade ist einschließlich der Giebelfläche bis zum Sockel mit glatter Oberfläche einheitlich zu verputzen. Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig. Bei Neubauten sind auch andere Konstruktionen und Materialien denkbar, soweit sie stimmig in die gesamte Fassade eingebunden sind.

6.8 Farbgebung
Der Baukörper ist einheitlich im gleichen Farbton zu streichen. Fensterfaschen sind durch Farbton und Oberfläche vom Außenputz abzusetzen.

6.9 Sockel
Der Sockel ist in Putz auszuführen.

6.10 Markisen
Größe und Ausladung der Markisen muss auf die Fassadengliederung, auf Schaufensterbreite, Eingangssituation und Symmetrieachsen Rücksicht nehmen. Starre Markisen sind nicht zugelassen. Die Verwendung von grellen Farben und glänzendem Material ist unzulässig.

6.11 Vordächer
Vordächer sind als leichte Konstruktionen auszuführen.

§ 7 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen zugelassen werden.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Wer entgegen den Bestimmungen der §§ 4, 5 und 6 bauliche Anlagen, Teile davon oder Werbeanlagen errichtet, instandsetzt, ändert oder umgestaltet, kann gem. Art. 79 Abs. 1 S. 1 BayBauO mit einer Geldbuße belangt werden.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

§ 2 Inkrafttreten dieser Änderungssatzung

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Schwandorf, 08.12.2017
Stadt Schwandorf

Andreas Feller
Oberbürgermeister

Diese Satzung wurde am 14.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die tritt damit am 15.12.2017 in Kraft.

Schwandorf, 18.12.2017
Stadt Schwandorf

Andreas Feller
Oberbürgermeister

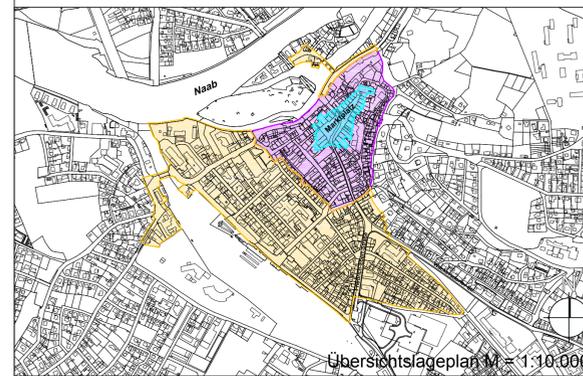
Legende:

- Bereich A Marktplatz
- Bereich B Altstadt
- Bereich C Vorstadt



Große Kreisstadt Schwandorf

Änderung der Gestaltungssatzung



PLANZEICHNUNG

MAßSTAB 1:2.500

Stand 29.11.2017

Planfertiger:

Große Kreisstadt Schwandorf
Stadtplanung und Bauordnung
Spitalgarten 1, 92421 Schwandorf