

Satzung der Stadt Schwandorf über die Gestaltung von baulichen Anlagen in der Innenstadt (Gestaltungssatzung)

Vom 21. Juli 2006

Geändert durch Satzung vom 2. Dezember 2014¹

Aufgrund des Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997, GVBl, S. 433, BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert am 10. März 2006, GVBl, S. 120, erlässt die Stadt Schwandorf folgende Satzung:

INHALT

- § 1 Generalklausel
- § 2 Räumlicher Geltungsbereich
- § 3 Sachlicher Geltungsbereich
- § 4 Festsetzungen für den Bereich A (Marktplatzbereich)
- § 5 Festsetzungen für den Bereich B (Altstadtbereich 1, Haupteinkaufslage)
- § 6 Festsetzungen für den Bereich C (Altstadtbereich 2, restl. Altstadtbereich)
- § 7 Festsetzungen für den Bereich D (Vorstadtbereich, äußerer Innenstadtbereich)
- § 8 Bauunterhalt
- § 9 Genehmigungspflicht für Werbeanlagen
- § 10 Abweichungen
- § 11 Ordnungswidrigkeiten
- § 12 Inkrafttreten

§ 1 Generalklausel

Ziel ist die Erhaltung der Stadtgestalt 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.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die gesamte Innenstadt, er deckt sich mit der Abgrenzung des kommunalen Förderprogramms und dem Sanierungsgebiet Innenstadt.

Der Geltungsbereich ist in vier Zonen differenziert:

Bereich A: Marktplatzbereich; dieser Bereich ist im Ensembleschutz festgesetzt.

Hier gelten zusätzlich die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

Bereich B: Altstadtbereich 1: Haupteinkaufslage Fr.-Ebert-Straße, Breite Straße sowie die dazwischen liegenden Querstraßen

Bereich C: Altstadtbereich 2: restl. historische Altstadt

Bereich D: Vorstadtbereich, bis zu den Grenzen des Sanierungsgebietes

Die Abgrenzungen sind der Geltungsbereichskarte im Anhang 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; anderweitige Vorschriften wie z.B. Bebauungspläne gehen ebenfalls vor.

§ 4 Festsetzungen für den Bereich A (Marktplatzbereich)

4.1 Gebäude

- 4.1.1 Bauvolumen, Parzellenstruktur und Bauweise
Die historische Stadt- und Parzellenstruktur muss erhalten und ablesbar bleiben. Nebeneinander liegende und zusammenhängend genutzte Gebäude sind hinsichtlich ihres äußeren Erscheinungsbildes als Einzelbaukörper zu betrachten und entsprechend auszubilden.
- 4.1.2 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.
- 4.1.3 Höhe der Bebauung
Die Höhe der Bebauung orientiert sich an der Maßstäblichkeit und der Wirkung im Straßenraum. Die Geschoszahl hat sich an die umgebende Bebauung anzupassen, soweit keine Beeinträchtigung der Maßstäblichkeit durch zu hohe oder zu niedrige Bebauung gegeben ist. Eingeschossige Hauptgebäude stellen eine solche Beeinträchtigung dar.
- 4.1.4 Dachlandschaft
Der Gesamteindruck der Dachlandschaft ist zu erhalten. Die in den jeweiligen Straßenräumen historisch entwickelte Firstrichtung 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.
- 4.1.5 Blickachsen
In den Straßenräumen dürfen Blickachsen, Durchblicke und Blickbeziehungen nicht . beeinträchtigt werden
- 4.1.6 Baumasse, Proportionen
Baumasse und Proportionen haben sich an den historischen Gebäuden zu orientieren. Anbauten müssen sich in Bauvolumen und Form dem Hauptbaukörper klar unterordnen.
- 4.1.7 Dach
 - 4.1.7.1 Dächer sind grundsätzlich als symmetrisches Satteldach auszuführen. Die Dachneigung soll sich an den benachbarten Gebäuden orientieren. Bei Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen können Pultdächer und geringere Dachneigungen zugelassen werden.
 - 4.1.7.2 Traufe
Die Dächer sind ohne oder nur mit geringem Dachüberstand (bis 15 cm) auszuführen. Sichtbare Sparrenköpfe sind grundsätzlich unzulässig, die Dachrinne ist vorzuhängen.
 - 4.1.7.3 Ortgang
Dachüberstände am Ortgang sind möglichst knapp auszubilden. Ausgeschlossen ist die Verwendung von Ortgangziegeln.
 - 4.1.7.4 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 grundsätzlich nur eine einheitliche Gaubenform verwendet werden. Zulässig sind in der Altstadt grundsätzlich 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 Ortgang 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 Zwerchgiebeln und Gauben muss deutlich unterhalb des Hauptfirstes in das Dach einbinden.

Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

4.1.7.5 Dachdeckung

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

4.1.7.6 Kamine

Kamine sind möglichst am First oder in Firstnähe anzuordnen.

Schornsteinabdeckungen sind zurückhaltend auszuführen.

4.1.7.7 Sonstige Ausstattung

Antennen und Satellitenschüsseln müssen grundsätzlich so angebracht werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Sie dürfen grundsätzlich nicht an der Fassade installiert werden.

Sonnenkollektoren und Anlagen für Photovoltaik, Klimaanlage und Aufzüge sind zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

Generell sind sie nur zulässig, wenn sie in die Dachfläche technisch und gestalterisch integriert sind.

4.1.8 Fassade

Die Fassade ist grundsätzlich flächig als Lochfassade zu gestalten. Gliederungselemente sollen zurückhaltend eingesetzt werden. Erker sollen sich dem Baukörper klar unterordnen. Zum Straßenraum orientierte vorspringende Balkone sind grundsätzlich nicht zulässig.

Die Gestaltung der Erdgeschosszone ist sorgfältig auf die Fassadencharakteristik abzustimmen. Von den Gebäudeaußenkanten sind entsprechende Abstände zu Wandöffnungen einzuhalten. Diese sollen mindestens 80 cm betragen.

4.1.9 Öffnungen

4.1.9.1 Fenster

Die Fenster sind grundsätzlich als stehendes Format auszuführen. Bevorzugt sollte das Größenverhältnis 3:4 verwendet werden. Die Fensterformate dürfen das Verhältnis 4:5 grundsätzlich nicht überschreiten.

Fenster sind grundsätzlich mindestens zweiflügelig auszubilden, eine weitere Teilung ist erwünscht. Fensterrahmen und Fenstersprossen sollen handwerksgerecht und konstruktiv in Holz ausgeführt werden. Andere Materialien sind bei entsprechend hochwertig gestalteten Detailausbildungen möglich. Bei Baudenkmälern und im Ensembleschutz sind nur Holzfenster zulässig. Zwischen die Scheiben gesetzte Sprossenattrappen sind grundsätzlich nicht zulässig. Die Verglasung hat mit Klarglas zu erfolgen. Glasbausteine sind - außer im nichteinsehbarem Raum - nicht zulässig. Der Farbton der Fenster ist auf die Fassadengestaltung abzustimmen.

4.1.9.2 Fensterläden, Rollläden

Klappläden und Schiebeläden sind grundsätzlich aus Holz auszuführen.

Kästen für Rollläden und Rollos sind in der Fassade unter Putz anzubringen.

Außenliegend bzw. in die Fensterlaibung angebrachte Rollokästen sind grundsätzlich nicht zulässig.

4.1.9.3 Schaufenster

Schaufenster sind grundsätzlich nur im Erdgeschoss zulässig. Ihre Größe und Anordnung muss in einem angemessenen Verhältnis zur gesamten Fassadengliederung stehen.

Schaufenster sollen in Holz oder Metallkonstruktion ausgeführt werden. Andere Materialien sind bei entsprechend hochwertiger Detailausbildung möglich. Farbton und Oberflächen sind mit der Fassadengestaltung abzustimmen, glänzende Oberflächen sind grundsätzlich unzulässig.

4.1.9.4 Türen, Tore, Eingänge

Haustüren sind grundsätzlich als Holzkonstruktionen herzustellen. Eine maßstäbliche Gliederung mit Glas ist möglich.

Wirken die Türen nicht in den öffentlichen Raum, so sind bei entsprechender Gestaltung auch andere Materialien denkbar.

Andere Materialien sind bei entsprechend hochwertig gestalteten Detailausbildungen in

gedeckter Farbe möglich.¹

Tore

Tore sind grundsätzlich in Holzkonstruktion auszuführen. Holzverkleidungen auf Unterkonstruktion aus Metall sind möglich.

Wirken die Tore nicht in den öffentlichen Raum, so sind bei entsprechender Gestaltung auch andere Materialien denkbar.

Die Torgröße ist auf eine Pkw-Einfahrt zu beschränken. Mehrere Einfahrten sind durch Pfeiler zu gliedern.

Tore sind möglichst zweiflügelig auszubilden.

4.1.10 Oberfläche

Die Fassade ist einschließlich der Giebelfläche bis zum Sockel mit möglichst glatter Oberfläche einheitlich zu verputzen. Stark strukturierte Putzflächen sind grundsätzlich unzulässig.

Verkleidungen aus Kunststoff oder Keramik sind grundsätzlich nicht zulässig.

Bei Neubauten sind auch andere Konstruktionen und Materialien denkbar, soweit sie stimmig in die gesamte Fassade eingebunden sind.

Verkleidungen aus Holz, Metall oder Sichtziegelmauerwerk sind grundsätzlich nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind.

Farbgebung

Der Baukörper ist einheitlich im gleichem Farbton möglichst mit Mineralfarben zu streichen. Fensterfaschen sind grundsätzlich durch Farbton und Oberfläche vom Außenputz abzusetzen.

Die Farbgebung ist auf das Straßenbild abzustimmen.

Der Farbanstrich darf erst nach Anbringung von Farbmustern an den betreffenden Flächen im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt ausgeführt werden.

4.1.11 Sockel

Die Sockelzone ist generell niedrig zu halten. Die Höhe darf grundsätzlich 1 m über Gelände oder Gehsteig nicht überschreiten. Ein Sockelvorsprung ist grundsätzlich nicht zulässig.

Der Sockel sollte in Putz ausgeführt werden. Kleinformatige Verblendungen sind unzulässig. Großformatige Natursteinverblendungen sind grundsätzlich möglich.

Die Sockelzone ist an den Geländeverlauf anzupassen.

4.1.12 Sonderbauteile

4.1.12.1 Markisen

Größe und Ausladung der Markisen muss auf die Fassadengliederung, auf Schaufensterbreite, Eingangssituation und Symmetrieachsen Rücksicht nehmen.

Starre Markisen sind grundsätzlich nicht zugelassen.

Die Verwendung von grellen Farben und glänzendem Material ist grundsätzlich unzulässig.

4.1.12.2 Vordächer

Vordächer sind grundsätzlich nicht zulässig.

4.1.12.3 Treppen, Stufen

Treppenstufen sind grundsätzlich aus Naturstein, ortsüblichem Werkstein oder aus Beton in steinmetzmäßiger Bearbeitung auszuführen.

4.1.12.4 Geländer

Geländer sind grundsätzlich in einfachen Metall- oder Holzkonstruktionen auszuführen.

4.2 Werbeanlagen

Je Nutzungseinheit sind regelmäßig zwei Gestaltungsformen von Werbeanlagen an einer Fassadenseite zulässig (z. B. Ausleger und Werbeschild; Ausleger und Fensterbeklebung usw.).¹

Werbeanlagen sind grundsätzlich zurückhaltend anzubringen. Sie sollen sich der Fassadengestaltung unterordnen und die Fassadengliederung beachten.

Anbringungsorte an der Fassade sind grundsätzlich nur die Erdgeschosszone einschließlich der Brüstungszone des 1. OG.

In der Regel darf die Breite der Werbeanlage max. 2/3 der dazugehörenden Ladeneinheit einnehmen.

Leuchtkästen, auch für Einzelbuchstaben und Leuchtschriften, sind grundsätzlich nicht zulässig, außer sie sind bei Neubauten in der Material- und Formensprache der Fassade eingepasst und entsprechend hochwertig gestaltet.

Lauf-, Blink-, oder Wechsellichtanlagen sind grundsätzlich nicht zulässig.

Es sind keine grellen Farben zulässig. Dauerhafte Fensterbeklebung sind regelmäßig 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.¹

§ 5 Festsetzungen für den Bereich B (Altstadtbereich 1, Haupteinkaufslage)

5.1 Gebäude

5.1.1 Bauvolumen, Parzellenstruktur und Bauweise

Die historische Stadt- und Parzellenstruktur muss erhalten und ablesbar bleiben. Nebeneinander liegende und zusammenhängend genutzte Gebäude sind hinsichtlich ihres äußeren Erscheinungsbildes als Einzelbaukörper zu betrachten und entsprechend auszubilden.

5.1.2 Gebäudestellung und Bauflucht

Die nach den örtlichen Gegebenheiten entstandene Giebel- und Traufständigkeit ist einzuhalten.

5.1.3 Höhe der Bebauung

Die Höhe der Bebauung orientiert sich an der Maßstäblichkeit und der Wirkung im Straßenraum. Die Geschoszahl hat sich an die umgebende Bebauung anzupassen, soweit keine Beeinträchtigung der Maßstäblichkeit durch zu hohe oder zu niedrige Bebauung gegeben ist. Eingeschossige Hauptgebäude stellen eine solche Beeinträchtigung dar.

5.1.4 Dachlandschaft

Der Gesamteindruck der Dachlandschaft ist zu erhalten. Die in den jeweiligen Straßenräumen historisch entwickelte Firstrichtung 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.

5.1.5 Blickachsen

In den Straßenräumen dürfen Blickachsen, Durchblicke und Blickbeziehungen nicht beeinträchtigt werden

5.1.6 Baumasse, Proportionen

Baumasse und Proportionen haben sich an den historischen Gebäuden zu orientieren. Anbauten müssen sich in Bauvolumen und Form dem Hauptbaukörper klar unterordnen

5.1.7 Dach

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

5.1.7.2 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 grundsätzlich nur eine einheitliche Gaubenform verwendet werden. Zulässig sind grundsätzlich 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 Ortgang 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 Zwerchgiebeln und Gauben muss deutlich unterhalb des Hauptfirstes in das Dach einbinden. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

5.1.7.3 Dachdeckung

Neben naturfarbenen Ziegeldächern können andere Dachdeckungen verwendet werden. Auffallende Farben sowie glänzende oder glasierte Oberflächen sind grundsätzlich nicht zulässig.

5.1.7.4 Sonstige Ausstattung

Antennen und Satellitenschüsseln müssen grundsätzlich so angebracht werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Sie dürfen grundsätzlich nicht an der Fassade installiert werden.

Sonnenkollektoren und Anlagen für Photovoltaik , Klimaanlage und Aufzüge sind zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.
Generell sind sie nur zulässig, wenn sie in die Dachfläche technisch und gestalterisch integriert sind.

5.1.8 Fassade

Die Fassade ist grundsätzlich flächig als Lochfassade zu gestalten. Gliederungselemente sollen zurückhaltend eingesetzt werden. Erker sollen sich dem Baukörper klar unterordnen. Zum Straßenraum orientierte vorspringende Balkone sind grundsätzlich nicht zulässig.

Die Gestaltung der Erdgeschosszone ist sorgfältig auf die Fassadencharakteristik abzustimmen. Von den Gebäudeaußenkanten sind entsprechende Abstände zu Wandöffnungen einzuhalten. Diese sollen mindestens 80 cm betragen.

5.1.9 Öffnungen

5.1.9.1 Fenster

Bei Baudenkmalern sind nur Holzfenster zulässig. Zwischen die Scheiben gesetzte Sprossenattrappen sind grundsätzlich nicht zulässig. Die Verglasung hat mit Klarglas zu erfolgen. Glasbausteine sind außer im nichteinsehbaren Raum nicht zulässig. Der Farbton der Fenster ist auf die Fassadengestaltung abzustimmen.

5.1.9.2 Fensterläden, Rollläden

Klappläden und Schiebeläden sollen grundsätzlich in Holz ausgeführt werden. Andere Materialien sind bei entsprechend hochwertig gestalteten Detailausbildungen möglich. Kästen für Rollläden und Rollos sind in der Fassade unter Putz anzubringen. Außenliegend bzw. in die Fensterlaibung angebrachte Rollokästen sind grundsätzlich nicht zulässig.

5.1.9.3 Schaufenster

Schaufenster sind grundsätzlich nur im Erdgeschoss zulässig. Ihre Größe und Anordnung muss in einem angemessenen Verhältnis zur gesamten Fassadengliederung stehen.

Schaufenster sollen in Holz oder Metallkonstruktion ausgeführt werden. Andere Materialien sind bei entsprechend hochwertiger Detailausbildung möglich. Farbton und Oberflächen sind mit der Fassadengestaltung abzustimmen, glänzende Oberflächen sind grundsätzlich unzulässig.

5.1.9.4 Türen, Tore, Eingänge

Haustüren sollen grundsätzlich als Holzkonstruktionen ausgeführt werden. Andere Materialien sind bei entsprechend hochwertig gestalteten Detailausbildungen in gedeckter Farbe möglich.¹

Eine maßstäbliche Gliederung mit Glas ist möglich.

Wirken die Türen nicht in den öffentlichen Raum, so sind bei entsprechender Gestaltung auch andere Materialien denkbar.

Tore

Tore sind grundsätzlich in Holzkonstruktion auszuführen. Holzverkleidungen auf Unterkonstruktion aus Metall sind möglich.

Wirken die Tore nicht in den öffentlichen Raum, so sind bei entsprechender Gestaltung auch andere Materialien denkbar.

Die Torgröße ist auf eine Pkw-Einfahrt zu beschränken. Mehrere Einfahrten sind durch Pfeiler zu gliedern.

5.1.10 Oberfläche

Die Fassade ist einschließlich der Giebelfläche bis zum Sockel mit möglichst glatter Oberfläche einheitlich zu verputzen. Stark strukturierte Putzflächen sind grundsätzlich unzulässig.

Verkleidungen aus Kunststoff oder Keramik sind grundsätzlich nicht zulässig.

Bei Neubauten sind auch andere Konstruktionen und Materialien denkbar, soweit Sie stimmig in die gesamte Fassade eingebunden sind.

Verkleidungen aus Holz, Metall oder Sichtziegelmauerwerk sind grundsätzlich nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind.

Farbgebung

Der Baukörper ist einheitlich im gleichem Farbton möglichst mit Mineralfarben zu streichen. Fensterfaschen sind grundsätzlich durch Farbton und Oberfläche vom Außenputz abzusetzen.

Die Farbgebung ist auf das Straßenbild abzustimmen.

Der Farbstrich darf erst nach Anbringung von Farbmustern an den betreffenden Flächen im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt ausgeführt werden.

5.1.11 Sockel

Die Sockelzone ist generell niedrig zu halten. Die Höhe darf grundsätzlich 1 m über Gelände oder Gehsteig nicht überschreiten. Ein Sockelvorsprung ist grundsätzlich nicht zulässig.

Der Sockel sollte in Putz ausgeführt werden. Kleinformartige Verblendungen sind unzulässig. Großformatige Natursteinverblendungen sind grundsätzlich möglich.

Die Sockelzone ist an den Geländeverlauf anzupassen.

5.1.12 Sonderbauteile

5.1.12.1 Markisen

Größe und Ausladung der Markisen muss auf die Fassadengliederung, auf Schaufensterbreite, Eingangssituation und Symmetrieachsen Rücksicht nehmen.

Die Verwendung von grellen Farben und glänzendem Material ist grundsätzlich unzulässig.

5.1.12.2 Vordächer

Als leichte Konstruktionen können Vordächer zugelassen werden.

5.1.12.3 Treppen, Stufen:

Treppenstufen sind grundsätzlich aus Naturstein, ortsüblichem Werkstein oder aus Beton in steinmetzmäßiger Bearbeitung auszuführen.

5.1.12.4 Geländer

Geländer sind grundsätzlich in einfachen Metall- oder Holzkonstruktionen auszuführen.

5.2. Werbeanlagen

Je Nutzungseinheit sind regelmäßig zwei Gestaltungsformen von Werbeanlagen an einer Fassadenseite zulässig (z. B. Ausleger und Werbeschild; Ausleger und Fensterbeklebung usw.).¹

Werbeanlagen sind grundsätzlich zurückhaltend anzubringen. Sie sollen sich der Fassadengestaltung unterordnen und die Fassadengliederung beachten.

Anbringungsorte an der Fassade sind grundsätzlich nur die Erdgeschosszone einschließlich der Brüstungszone des 1. OG.

In der Regel darf die Breite der Werbeanlage max. 2/3 der dazugehörigen Ladeneinheit einnehmen.

Leuchtkästen, auch für Einzelbuchstaben und Leuchtschriften, sind grundsätzlich nicht zulässig, außer sie sind bei Neubauten in der Material- und Formensprache der Fassade eingepasst und entsprechend hochwertig gestaltet.

Lauf- Blink- oder Wechsellichtanlagen sind grundsätzlich nicht zulässig.

Es sind keine grellen Farben zulässig. Dauerhafte Fensterbeklebung sind regelmäßig 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.¹

§ 6 Festsetzungen für den Bereich C (Altstadtbereich 2, restl. Altstadtbereich)

6.1 Gebäude

6.1.1 Bauvolumen, Parzellenstruktur und Bauweise

Die historische Stadt- und Parzellenstruktur muss erhalten und ablesbar bleiben.

Nebeneinander liegende und zusammenhängend genutzte Gebäude sind hinsichtlich ihres äußeren Erscheinungsbildes als Einzelbaukörper zu betrachten und entsprechend auszubilden.

6.1.2 Gebäudestellung und Bauflucht

Die nach den örtlichen Gegebenheiten entstandene Giebel- und Traufständigkeit ist einzuhalten.

6.1.3 Höhe der Bebauung

Die Höhe der Bebauung orientiert sich an der Maßstäblichkeit und der Wirkung im Straßenraum. Die Geschoszahl hat sich an die umgebende Bebauung anzupassen, soweit keine Beeinträchtigung der Maßstäblichkeit durch zu hohe oder zu niedrige Bebauung gegeben ist. Eingeschossige Hauptgebäude stellen eine solche Beeinträchtigung dar.

6.1.4 Dachlandschaft

Der Gesamteindruck der Dachlandschaft ist zu erhalten.

Die in den jeweiligen Straßenräumen historisch entwickelte Firstrichtung 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.

- 6.1.5 Blickachsen
In den Straßenräumen dürfen Blickachsen, Durchblicke und Blickbeziehungen nicht beeinträchtigt werden
- 6.1.6 Baumasse, Proportionen
Baumasse und Proportionen haben sich an den historischen Gebäuden zu orientieren. Anbauten müssen sich in Bauvolumen und Form dem Hauptbaukörper klar unterordnen
- 6.1.7 Dach
- 6.1.7.1 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 grundsätzlich nur eine einheitliche Gaubenform verwendet werden. Zulässig sind grundsätzlich 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 Ortgang 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 Zwerchgiebeln und Gauben muss deutlich unterhalb des Hauptfirstes in das Dach einbinden. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.
- 6.1.7.2 Dachdeckung
Neben naturfarbenen Ziegeldächern können andere Dachdeckungen verwendet werden. Auffallende Farben sowie glänzende oder glasierte Oberflächen sind grundsätzlich nicht zulässig.
- 6.1.7.3 Sonstige Ausstattung
Antennen und Satellitenschüsseln müssen grundsätzlich so angebracht werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Sie dürfen grundsätzlich nicht an der Fassade installiert werden. Sonnenkollektoren und Anlagen für Photovoltaik, Klimaanlage und Aufzüge sind zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Generell sind sie nur zulässig, wenn sie in die Dachfläche technisch und gestalterisch integriert sind.
- 6.1.8 Öffnungen
Fenster
Bei Baudenkmälern sind nur Holzfenster zulässig. Zwischen die Scheiben gesetzte Sprossenattrappen sind grundsätzlich nicht zulässig. Die Verglasung hat mit Klarglas zu erfolgen. Glasbausteine sind außer im nicht einsehbaren Raum grundsätzlich nicht zulässig. Der Farbton der Fenster ist auf die Fassadengestaltung abzustimmen.
- 6.1.9 Oberfläche
Farbgebung: Der Farbanstrich darf erst nach Anbringung von Farbmustern an den betreffenden Flächen im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt ausgeführt werden.
- 6.1.10 Sockel
Die Sockelzone ist generell niedrig zu halten. Die Höhe darf grundsätzlich 1 m über Gelände oder Gehsteig nicht überschreiten. Ein Sockelvorsprung ist grundsätzlich nicht zulässig. Der Sockel sollte in Putz ausgeführt werden. Kleinformatige Verblendungen sind unzulässig. Großformatige Natursteinverblendungen sind grundsätzlich möglich. Die Sockelzone ist an den Geländeverlauf anzupassen.
- 6.1.11 Sonderbauteile
- 6.1.11.1 Vordächer
Als leichte Konstruktionen können Vordächer zugelassen werden.
- 6.1.11.2 Treppen, Stufen
Treppenstufen sind grundsätzlich aus Naturstein, ortsüblichen Werkstein oder aus Beton in steinmetzmäßiger Bearbeitung auszuführen.
- 6.1.11.3 Geländer
Geländer sind grundsätzlich in einfachen Metall- oder Holzkonstruktionen auszuführen.

6.2. Werbeanlagen

Je Nutzungseinheit sind regelmäßig zwei Gestaltungsformen von Werbeanlagen an einer Fassadenseite zulässig (z. B. Ausleger und Werbeschild; Ausleger und Fensterbeklebung usw.).¹

Werbeanlagen sind grundsätzlich zurückhaltend anzubringen. Sie sollen sich der Fassadengestaltung unterordnen und die Fassadengliederung beachten.

Anbringungsorte an der Fassade sind grundsätzlich nur die Erdgeschosszone einschließlich der Brüstungszone des 1. OG.

In der Regel darf die Breite der Werbeanlage max. 2/3 der dazugehörigen Ladeneinheit einnehmen.

Lauf- Blink- oder Wechsellichtanlagen sind grundsätzlich nicht zulässig.

Es sind keine grellen Farben zulässig. Dauerhafte Fensterbeklebung sind regelmäßig 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.¹

§ 7 Festsetzungen für den Bereich D (Vorstadtbereich, äußerer Innenstadtbereich)

7.1 Gebäude

7.1.1 Höhe der Bebauung

Die Höhe der Bebauung orientiert sich an der Maßstäblichkeit und der Wirkung im Straßenraum. Die Geschosshöhe hat sich an die umgebende Bebauung anzupassen, soweit keine Beeinträchtigung der Maßstäblichkeit durch zu hohe oder zu niedrige Bebauung gegeben ist. Eingeschossige Hauptgebäude stellen eine solche Beeinträchtigung dar.

7.1.2 Blickachsen

In den Straßenräumen dürfen Blickachsen, Durchblicke und Blickbeziehungen nicht beeinträchtigt werden

7.1.3 Dach

7.1.3.1 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 grundsätzlich nur eine einheitliche Gaubenform verwendet werden.

Zulässig sind grundsätzlich nur Satteldachgauben oder Schleppegauben.

Die Höhe von Satteldachgauben muss größer als die Breite sein. Die Gaube darf maximal 1,50 m breit sein. Die Höhe von Schleppegauben muss kleiner als die Breite sein. Die Gaube darf maximal 1,50 m hoch sein.

Gauben müssen zum Ortgang 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 Zwerchgiebeln und Gauben muss deutlich unterhalb des Hauptfirstes in das Dach einbinden.

Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

7.1.3.2 Dachdeckung

Neben naturfarbenen Ziegeldächern können andere Dachdeckungen verwendet werden. Auffallende Farben sowie glänzende oder glasierte Oberflächen sind grundsätzlich nicht zulässig.

7.1.3.3 Sonstige Ausstattung

Antennen und Satellitenschüsseln müssen grundsätzlich so angebracht werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Sie dürfen grundsätzlich nicht an der Fassade installiert werden.

7.1.4 Öffnungen

Fenster

Bei Baudenkmälern sind nur Holzfenster zulässig. Zwischen die Scheiben gesetzte Sprossenattrappen sind grundsätzlich nicht zulässig. Der Farbton der Fenster ist auf die Fassadengestaltung abzustimmen.

7.1.5 Oberfläche

Farbgebung

Der Farbanstrich darf erst nach Anbringung von Farbmustern an den betreffenden Flächen im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt ausgeführt werden.

7.1.6 Sockel

Die Sockelzone ist generell niedrig zu halten. Die Höhe darf grundsätzlich 1 m über Gelände oder Gehsteig nicht überschreiten. Ein Sockelvorsprung ist grundsätzlich nicht zulässig.

Der Sockel sollte in Putz ausgeführt werden. Kleinformatische Verblendungen sind unzulässig. Großformatige Natursteinverblendungen sind grundsätzlich möglich. Die Sockelzone ist an den Geländeverlauf anzupassen.

7.2 Werbeanlagen

Je Nutzungseinheit sind regelmäßig zwei Gestaltungsformen von Werbeanlagen an einer Fassadenseite zulässig (z. B. Ausleger und Werbeschild; Ausleger und Fensterbeklebung usw.).¹

Werbeanlagen sind grundsätzlich zurückhaltend anzubringen. Sie sollen sich der Fassadengestaltung unterordnen und die Fassadengliederung beachten.

Anbringungsorte an der Fassade sind grundsätzlich nur die Erdgeschosszone einschließlich der Brüstungszone des 1. OG.

In der Regel darf die Breite der Werbeanlage max. 2/3 der dazugehörigen Ladeneinheit einnehmen.

Lauf- Blink- oder Wechsellichtanlagen sind grundsätzlich nicht zulässig.

Es sind keine grellen Farben zulässig. Dauerhafte Fensterbeklebung sind regelmäßig 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.¹

§ 8 Bauunterhalt

Befindet sich das Äußere eines Gebäudes in einem das Straßenbild verunstaltenden Zustand, so kann verlangt werden, dass eine entsprechende Sanierung bzw. Fassadenerneuerung durchgeführt wird.

§ 9 Genehmigungspflicht für Werbeanlagen

Nach Art. 91 Abs. 2 Nr. 1 BayBO wird für die Errichtung, Anbringung, Aufstellung, Änderung und den Betrieb von Werbeanlagen über die Vorschrift des Art. 63 Abs. 1 Satz 1 Nr. 11, Abs. 2 Satz 1 Nr. 6 BayBO hinaus eine Genehmigungspflicht eingeführt; die Genehmigung kann zeitlich begrenzt oder mit dem Vorbehalt des Widerrufs, mit Bedingungen oder Auflagen verbunden werden.

§ 10 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können unter den Voraussetzungen des Art. 70 BayBO Abweichungen zugelassen werden.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

Wer den Vorschriften dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt, kann gemäß Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO mit einer Geldbuße belegt werden.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anhang: Lageplan „Geltungsbereiche“ (Stand: 08.11.2005)

Schwandorf, 21. Juli 2006
Stadt Schwandorf

gez.

Helmut Hey
Oberbürgermeister

Inkrafttreten: 25.07.2006 (Bek. 24.07.2006)

Fußnote 1: gemäß Änderungssatzung vom 02.12.2014; in Kraft getreten am 05.12.2014