



SATZUNG

über die örtlichen Bauvorschriften des Marktes Kleinheubach
für den

„ALTORT KLEINHEUBACH“



Stand 15.11.2016

Örtliche Bauvorschriften des Marktes Kleinheubach gemäß Artikel 81 Bayerischer Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 mit den jeweils gültigen Änderungen

(Skizzen und Abbildungen sowie Analysen zum historischen Baugefüge im Altort von Kleinheubach dienen der Erläuterung sind aber nicht Bestandteil der Satzung.)

Zur Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes, aber auch zur Erhöhung des Wohnwertes im Altortbereich des Marktes Kleinheubach erlässt der Gemeinderat folgende **SATZUNG**:

Verfahrensvermerke:

Die Änderung und Neuaufstellung der Altortsatzung wurde beschlossen am 07.11.2015 / 19.04.2016

Die Bürgerbeteiligung und –information erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung am 29.02.2016. Weiterhin wurde die Altortsatzung für die Dauer eines Monats vom 17.05.2016 bis 16.06.2016 öffentlich zugänglich im Rathaus Kleinheubach während der Öffnungszeiten ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden erfolgte zeitgleich.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 15.11.2016 die Satzung beschlossen. Diese Satzung wird am Tag ihrer amtlichen Bekanntmachung rechtskräftig.

Geltungsbereich

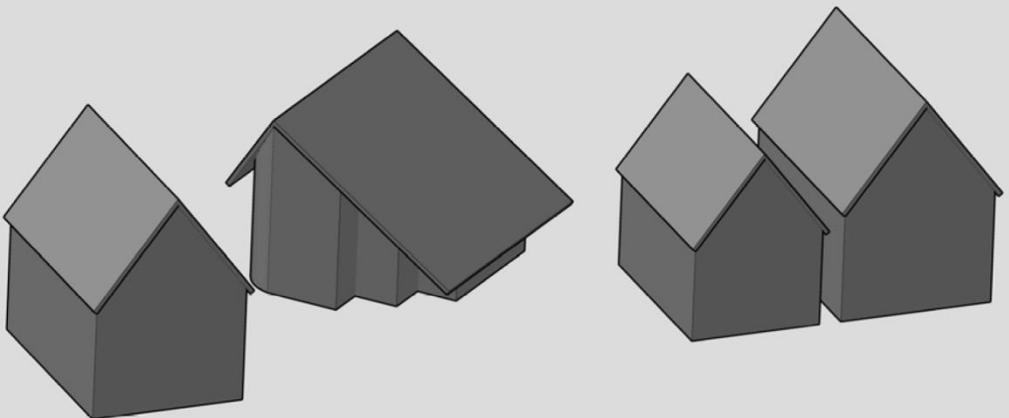
Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in nachfolgendem Plan dargestellt.
Dieser wird Bestandteil der Satzung.



- (1) Entlang der Straßen sind die fränkischen Hofanlagen mit Haupt- und Nebengebäuden sowie Mauern und Hoftoren, soweit vorhanden, in ihrer Eigenart zu erhalten.
- (2) Bauliche Anlagen (Umbauten, Neubauten) sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in das Ortsbild und die Straßen und Plätze einfügen.
- (3) Bei Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen sind Gebäude in einen harmonischen, sich in das Ortsbild einfügenden Zustand in Größe, Form und Gestalt wiederherzustellen.
- (4) Werden Gebäude durch Neubauten ersetzt, sind diese durch harmonische, sich in das Ortsbild einfügende Größe, Form und Gestalt der Bebauung zu integrieren.
- (5) Die Gebäudeflucht entlang der Straßen ist zu erhalten. Der innerörtliche Grünbereich ist zu schützen und zu pflegen.
- (6) Der schmale, unbebaute Streifen zwischen Gebäuden (Trauf- bzw. Ortsgangasse) ist zu erhalten und straßenseitig, z.B. durch ein Tor, zu schließen.
- (7) Unbebaute, von Straßenraum einsehbare freie Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

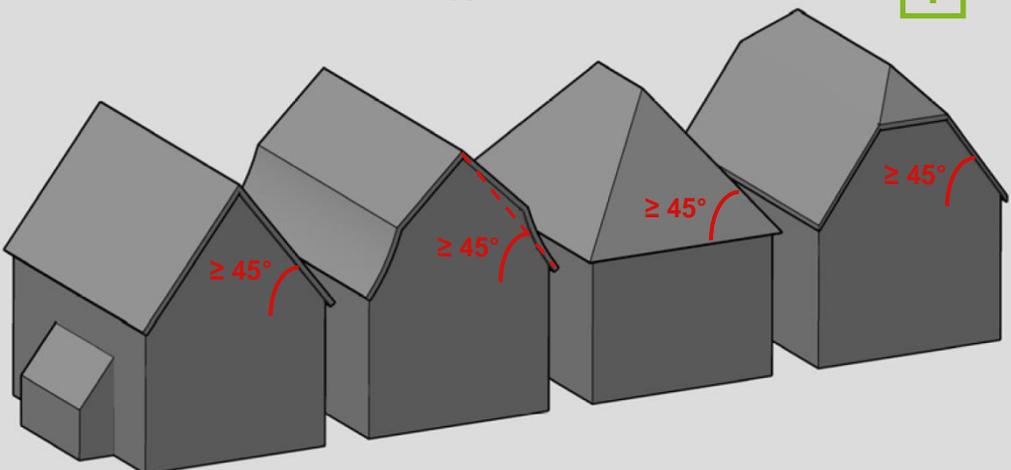


Gebäudeausrichtung und Gestalt des Einzelgebäudes



- (1) Eine Dachneigung von mindestens 45° ist verbindlich. Als Dachform sind Sattel, Mansard, Walm und Krüppelwalm zulässig. Dächer sind symmetrisch auszubilden. Bestehende höhere Dachneigungen und bestehende Dachformen sind zu erhalten. Pultdach ist nur bei untergeordneten, angebauten Gebäudeteilen zulässig. Für verfahrensfreie Bauvorhaben nach Artikel 57 BayBO ist die Dachneigung von mindestens 30° verbindlich.

Sattel-, Mansard-, Walm- und Krüppelwalmdach



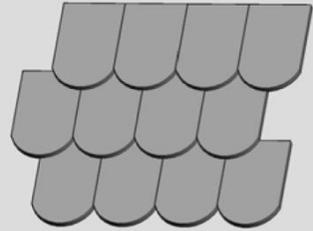
(2) Gebäude sind mit ortstypischen Formen und Materialien (Ton- und Betonziegel) einzudecken:

Folgende Formen sind zulässig:

- Biberschwanz
- Flachdachpfanne
- Doppelmuldenfalzziegel
- Flachziegel

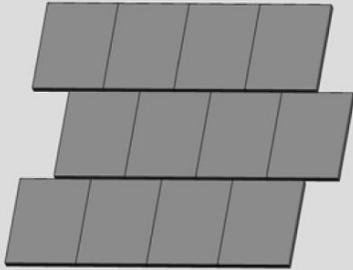
Als Dachfarbe ist ziegelrot bis rotbraun sowie anthrazit bis grau zulässig. Glänzende Oberflächen sind unzulässig.

Biberschwanz



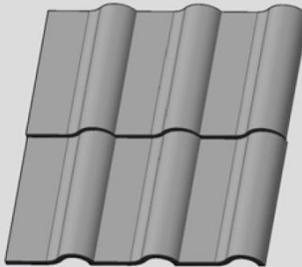
+

Flachziegel



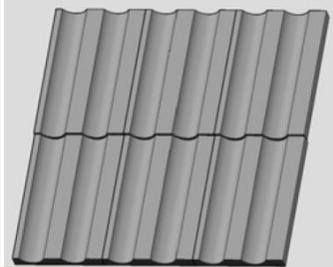
+

Flachdachpfanne



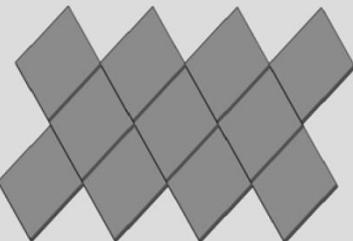
+

Doppelmuldenfalzziegel



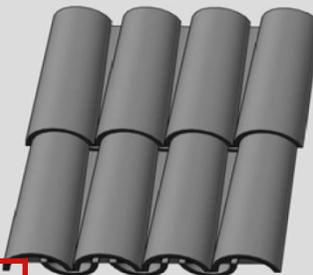
+

Falzziegel in Rautenform



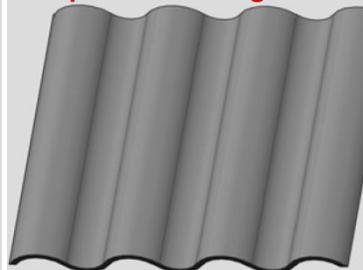
-

Mönch und Nonne



-

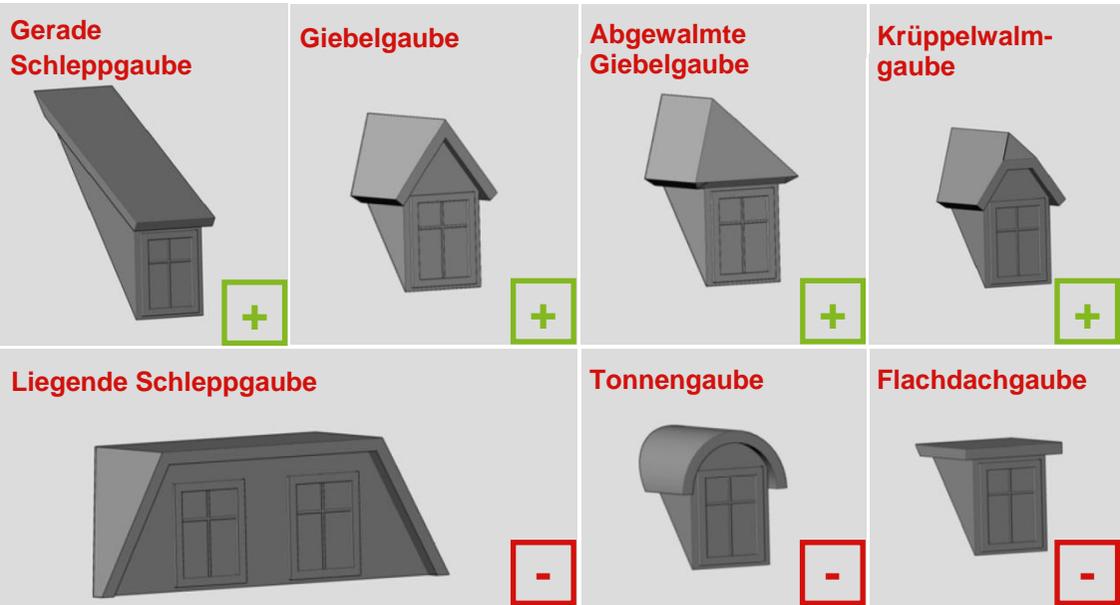
Wellplattendeckung



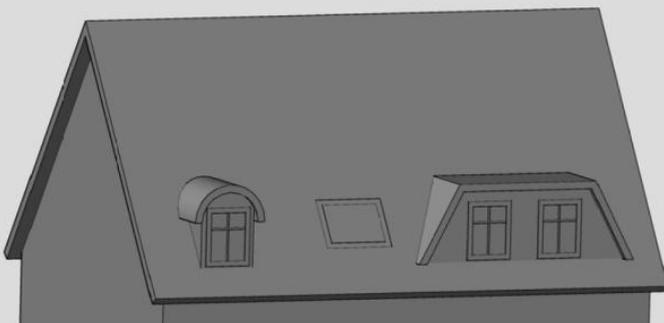
-

(3) Dachaufbauten sind pro Gebäude einheitlich auszuführen. Dachaufbauten sind untergeordnete Bauteile eines Daches und sind mit einer Breite von max. 2,5 m auszuführen. Die Gauben sind formverwandt zum Hauptdach auszubilden. Es ist mindestens ein Abstand von 1,25 m zu First, Giebel, Traufe, Dachfenster sowie untereinander einzuhalten. Dacheinschnitte und Quergiebel sind unzulässig. Folgende Gaubenformen sind zulässig:

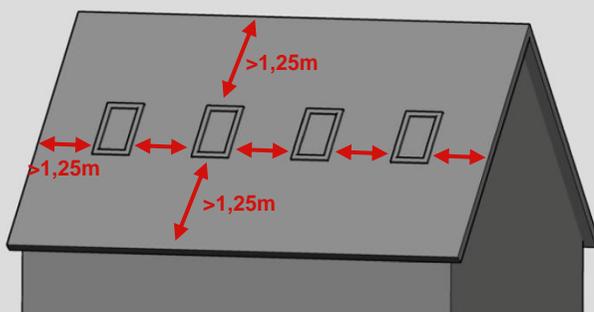
- Gerade Schleppgaube
- Giebelgaube
- abgewalmte Giebelgaube
- Krüppelwalmgaube



Negative Dachgestaltung



- (4) Dachfenster sind als untergeordnete Bauteile eines Daches zu verstehen und als stehendes Rechteck, das das Verhältnis von Breite zu Höhe 4 : 5 nicht unterschreitet, auszubilden. Die Ansichtsfläche eines Dachfensters darf straßenseitig maximal 1,5 m² betragen und darf insgesamt maximal ein Viertel der Dachfläche einnehmen. Es ist mindestens ein Abstand von 1,25 m zu First, Giebel, Traufe, Dachaufbau sowie untereinander einzuhalten. Auf eine regelmäßige Anordnung mit gleichen Abständen ist zu achten.

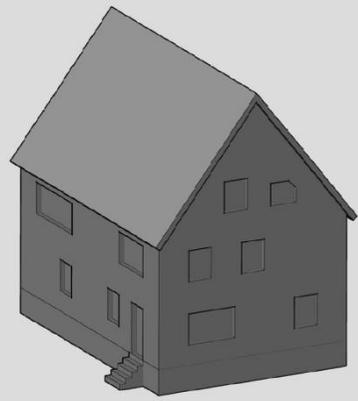
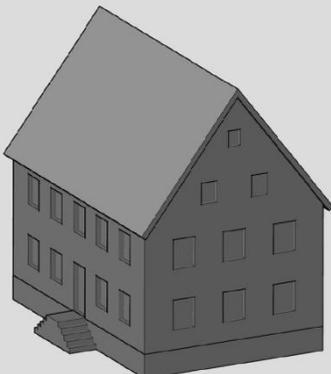


- (5) Sonnenkollektoren sollen so angebracht werden, dass sie das Ortsbild nicht stören. Solarmodule sind in der Farbgebung in ziegelrot bis rotbraun sowie anthrazit bis grau zulässig. Bei vollflächiger Ausführung kann die wasserführende Schicht als Metaldach ausgeführt sein. Metaldächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen zu behandeln. Modulrahmen und Halterungen sind rahmenlos oder in gleicher Farbe wie die Solarmodule auszuführen. Solarmodule sollen mit einem möglichst geringen Reflexionsgrad, der dem aktuellen Technikstandards entspricht, ausgeführt werden.

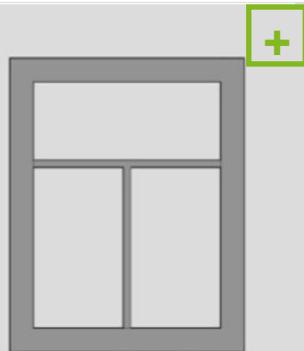
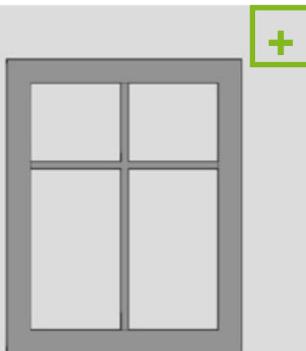
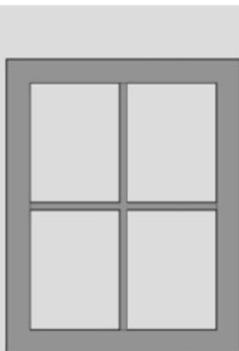


Fassadengestaltung

- (1) Die straßenseitigen Fassaden sind mit Fassadenöffnungen auszuführen. Diese sind einheitlich und symmetrisch anzuordnen.
 - a. Die Außenwände baulicher Anlagen sind vergleichbar mit dem Farbfächer RAL D2 Design in einem Farbton mit Helligkeitswert von größer als 90 und einem Buntheitswert kleiner als 10 auszuführen. Der Farbfächer kann bei der Verwaltung eingesehen werden. Der Sockelansstrich ist der Fassade angepasst mit Helligkeitswert von 35-55 auszuführen.
 - b. Fachwerk, Faschen und Gewände sind mit einem Farbton mit Helligkeitswert von 15-30 auszuführen.
 - c. Eine Farbgestaltung kann punktuell und ausnahmsweise abweichend erfolgen, wenn eine bildliche Darstellung der Fassadenansicht bei der Marktgemeinde eingereicht wurde, dazu eine externe städteplanerische und/oder denkmalfachliche Stellungnahme vorliegt und die Zustimmung des Gemeinderates gegeben ist.
- (2) Wertvolle Bauteile aller Art (Wappen, Inschriften usw.) sind an Außenwänden zu erhalten. Sie dürfen durch technische Anlagen nicht verdeckt oder beeinträchtigt werden.
- (3) Schmuckfachwerke sollen grundsätzlich sichtbar sein.
- (4) Vorhandenes Sandstein-Sichtmauerwerk ist zu erhalten.
- (5) Als Wandoberfläche sind zulässig
 - Sichtmauerwerk oder Verblendung aus Sandstein
 - Reibe- und Glattputz
 - Fachwerk
 - Schiefer- und Holzverkleidungen in historisch begründeter Form
- (6) Glänzende und reflektierende Oberflächen sind unzulässig.



- (1) Fensteröffnungen sind als stehendes Rechteck auszubilden. Das Verhältnis von Breite zu Höhe darf 4:5 nicht unterschreiten. Fensterformate sind einheitlich zu gestalten und symmetrisch anzuordnen. In der Giebelansicht sind im Dachgeschoss bzw. Spitzboden proportional kleinere Fenster als in den darunterliegenden Geschossen zulässig.
- (2) Fensterläden, Fensterrahmen und Tür- / Torblatt sind mit braunen oder grauen Farbtönen mit Helligkeitswert von 20 bis 50, in Weiß oder im Einzelfall auch in anderen Farbtönen nach Abstimmung mit der Marktgemeinde (entsprechend § 4, 1c) auszuführen. Fensterrahmen sind farblich einheitlich auszuführen.
- (3) Eine harmonische Gliederung der Fenster durch waagrechte oder senkrechte Sprossen mit halbiert oder gedrittelter Aufteilung ist erwünscht.
- (4) Durchlaufende Fensterbänder sind unzulässig.
- (5) Fassadeneinschnitte, wie Loggien, Balkone und Dachterrassen sind nur auf den straßenabgewandten Fassadenseiten zulässig.
- (6) Rollladenkästen sind durch die äußere Gebäudehülle zu verdecken, soweit technisch möglich. Sichtbare Rollladenteile sind farbgleich zu den Fenstern auszuführen, Fensterläden sind zu erhalten.
- (7) Stufen von Außentreppen an der Straßenfront sind nur in Sandstein zulässig. Vorhandene Außentreppen sind zu erhalten.
- (8) Glänzende und reflektierende Oberflächen sind unzulässig.



Negative Fassadengestaltung



Positive Fassadengestaltung



In Abweichung von Artikel 57 BayBO sind alle Werbeanlagen und Automaten im Geltungsbereich der Satzung genehmigungspflichtig. Für den Bereich des denkmalschutzrechtlichen Ensembles werden folgende Vorschriften aus ortsgestalterischen Gründen festgelegt:

- (1) Werbeanlagen, Schaukästen, Automaten, Hinweisschilder und Beschriftungen sind so anzuordnen, dass sie sich in Form, Größe und Material dem historischen Ortsbild anpassen.
- (2) Werbeanlagen und Automaten müssen unterhalb der Unterkante Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses liegen.
- (3) Zulässig sind an die Fassadenfarbe angepasste Werbeschilder mit indirekter, warm-weißer Beleuchtung. Zulässig ist eine maximale Größe von 0,8 m².
- (4) Nicht zulässig sind:
 - Großflächenwerbung an Gebäuden
 - Werbeanlagen mit starken Leuchteffekten
 - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht (Blink- und Laufreklame)
 - Werbeanlagen auf und an Dachflächen
 - Werbepylone, Skybeamer
 - freistehende bzw. frei schwebende Werbeanlagen
 - Neonbänder und Neonschriftzeichen
 - störende Leuchtkastenschriften und eine störende Häufung von Werbeanlagen.
- (5) Nasen- und Stechschilder sind zulässig, wenn sie 0,6 m² Größe nicht überschreiten und den Absätzen 1 und 4 entsprechen. Bestehende Nasen- und Stechschilder haben Bestandsschutz.
- (6) Automaten mit einer Ansichtsfläche bis zu 1,0 m² sind zulässig.



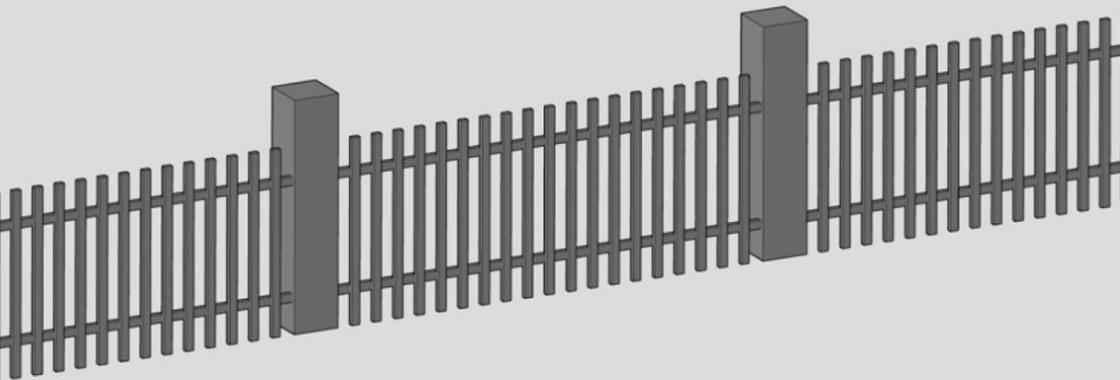
Werbeschild mit indirekter, warm-weißer Beleuchtung



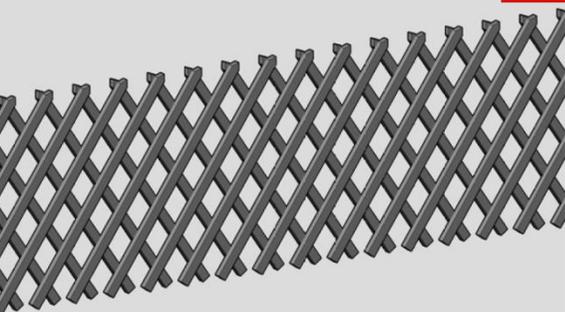
Gärten, Mauern, Einfriedungen

- (1) Private Gärten und Hofflächen sind von öffentlichen Straßenräumen und Wegen durch Mauern, Hecken und stehende Holzzäune, die nicht höher als 1,30 m sein dürfen, abzugrenzen. In historisch begründeten Ausnahmefällen sind auch höhere Hofmauern zulässig.
- (2) Vorhandene Hofmauern und Torbögen sind zu erhalten.
- (3) Mauern sind in Sandstein oder verputzt auszuführen.
- (4) Lebende Laubholzhecken, Zäune aus vertikalen Holzlatten oder filigranem Stab- oder Gitterwerk bis 1,30 m Höhe ab Oberkante Bordstein zulässig, Geländer müssen sich im Material an die vorhandene Umgebung in das Ortsbild einfügen.
- (5) Unzulässig sind Bonanzazäune aus waagerechten Holzbohlen, Maschendrahtzäune und Jägerzäune.

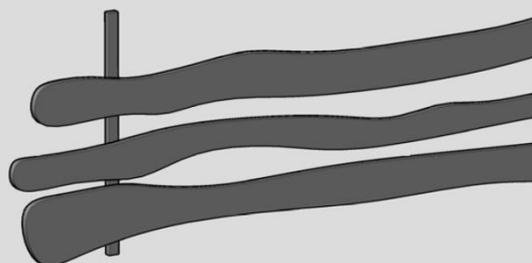
Zaun aus vertikalen Holzlatten



Jägerzaun



Bonanzazaun



Anzeigepflichtige und genehmigungspflichtige Maßnahmen

- (1) Folgende Maßnahmen sind vor ihrer Ausführung bei der Marktgemeinde Kleinheubach anzuzeigen:
- a. Verputzen bzw. Aufbringen eines Farbanstriches der Gebäude im Geltungsbereich der Satzung, auch wenn keine erheblichen Abweichungen gegenüber dem bisherigen Zustand der Fassade auftreten
 - b. Fassadenänderungen (wie z. B. Türen-, Fensterveränderungen und –ersatz) und Außenrenovierungen (wie z.B. Anbringung von Änderung von Sockeln, Verblendungen, Außentreppen, usw.), jegliche Art von Verkleidungen
 - c. Änderungen der Dachgestaltung und Dachneigung
 - d. Errichten von Einfriedungen und Hoftoren
 - e. Abstell- und Lagerplätze im Sichtbereich von Verkehrsflächen, auch wenn sie weniger als 300 m² groß sind.
 - f. Im Bereich der Bodendenkmale `D-6-6221-0034: Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im ehemaligen befestigten Ortsbereich von Kleinheubach´ und `D-6-6221-0143: Archäologische Befunde im Bereich der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Evang.-Luth. Pfarrkirche von Kleinheubach mit mittelalterlicher Kapelle als Vorgängerbau sowie mittelalterlicher Kirchhofmauer´ ist für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist (siehe Bayerischer Denkmal-Atlas).
- (2) Abweichend von Artikel 57 Abs. 1 Nr. 12 Buchstabe a BayBO bedürfen die Aufstellung, das Anbringen sowie die wesentlichen Änderungen aller Werbeanlagen einer bauaufsichtlichen Genehmigung gemäß Artikel 55 Abs. 1 BayBO.

§ 9 Baurechtliche Bestimmungen

Baurechtliche Bestimmungen (z.B. über Kinderspielflächen, Kraftfahrzeugstellplätze usw.) bleiben von dieser Satzung unberührt. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes haben Vorrang vor dieser Satzung, dazu gehört auch der Ensembleschutz, dem weite Teile des Altortes unterliegen.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Artikel 79 (1) Nr. 1 BayBO kann bei Verstößen gegen diese Satzung mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- € belegt werden, wer den Vorschriften des § 8 zuwiderhandelt oder die erforderlichen Genehmigungen der unteren Bauaufsichtsbehörde nicht einholt.

§ 11 Ausnahmen und Befreiungen

Wenn es sich um genehmigungspflichtige Maßnahmen nach Art. 55 Abs. 1 BayBO handelt, kann die Bauaufsichtsbehörde von den Regelungen dieser Satzung im Einvernehmen mit der Marktgemeinde Ausnahmen oder Befreiungen nach Artikel 63 BayBO zulassen. Bei verfahrensfreien Vorhaben gemäß Artikel 57 BayBO entscheidet der Markt Kleinheubach in eigener Zuständigkeit.

§ 12 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage der amtlichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung über den Altortbereich Kleinheubach vom 07.07.1993 / 30.10.2002 außer Kraft.

Markt Kleinheubach, 15.11.2016

Stefan Danninger

1. Bürgermeister

IHRE NOTIZEN

IHRE ANSPRECHPARTNER



Marktgemeinde Kleinheubach
Friedenstraße 2, 63924 Kleinheubach
Tel. 09371 – 97160
Fax 09371 – 971611
Mail info@kleinheubach.de



KLARLE GMBH
BACHGASSE 8
97990 WEIKERSHEIM
WWW.KLAERLE.DE