

# Baugestaltungssatzung

## der Stadt Hilpoltstein über örtliche Bauvorschriften in der Alt- bzw. Innenstadt von Hilpoltstein

Die Stadt Hilpoltstein erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1) und Art. 91 Abs. 1 Nr. 1, 2, 4 und 5 sowie Abs. 2 Nr. 1 und Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270, /BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.1998 (GVBl. S. 439), folgende Satzung:

### Präambel

Für die Altstadt von Hilpoltstein innerhalb der Stadtmauern wurde am 5.6.1986 ein förmliches Sanierungsgebiet gem. § 142 Baugesetzbuch festgesetzt. Mit Beschluss vom 8.5.2003 wurde das Sanierungsgebiet um die spätmittelalterliche Vorstadt und Randbereiche entlang der Stadtmauer erweitert. Im Rahmen der Städtebauförderung werden seither sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich große Anstrengungen unternommen, das überlieferte Stadtbild bei Gebäuden, Verkehrsflächen und Plätzen zu erhalten oder wieder herzustellen. Hochwertige, moderne Architektur ist nicht ausgeschlossen, wenn dadurch der Gesamteindruck nicht gestört wird. Über eine Gestaltungssatzung soll sicher gestellt werden, dass sich Um- und Neubauten sowie Werbeanlagen harmonisch in das Stadtbild einfügen. Das Denkmalschutzgesetz in der jeweils gültigen Fassung ist bei allen Vorhaben zwingend zu beachten.

### § 1 Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich

#### (1) Diese Satzung gilt

für die Altstadt innerhalb der Stadtmauer einschließlich Randbereiche.

In einem Lageplan zu dieser Satzung ist der Geltungsbereich zeichnerisch dargestellt.

#### (2) Die Vorschriften dieser Satzung gelten für bauliche Anlagen i. S. v. Art. 2 Abs. 1 BayBO, unabhängig davon, ob sie genehmigungspflichtig sind oder nicht.

#### (3) Die Baugestaltungssatzung ist nicht anzuwenden im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, sofern und soweit dort abweichende Festsetzungen getroffen sind.

## § 2 Baukörper

Neue und umzubauende Baukörper, welche das Straßenbild prägen, sind in den überlieferten Proportionen (Geschoßzahl), Abmessungen und Gliederungen zu errichten bzw. zu erhalten. Um- und Ersatzbauten sind somit städtebaulich verträglich in das Stadtbild einzufügen.

## § 3 Dachgestaltung und Dacheindeckungen

- (1) Der historisch überlieferte Gesamteindruck von Dachlandschaft in Form und Farbgebung ist zu erhalten. Neu-, Um- und Ersatzbauten haben sich in diesen Gesamteindruck einzufügen.
- (2) Die Dacheindeckung von Haupt- und Nebengebäuden hat nur mit naturroten, gebrannten Biberschwanzziegeln mit unbehandelter Oberfläche zu erfolgen. Für untergeordnete Nebengebäude oder Dächer, die vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind, kann in Abstimmung mit dem Stadtbauamt eine Dacheindeckung zugelassen werden, die von den oben festgelegten Materialien abweicht.

## § 4 Dachaufbauten

- (1) Dachaufbauten sind nach Anzahl, Maß und Anordnung auf den Charakter des Hauptdaches abzustimmen. Die Dachaufbauten haben sich in der Gesamtfläche des Hauptdaches unterzuordnen und sich nach Größe, Form und Gestaltung in das Stadtbild einzufügen.
- (2) Es sind nur Einzelgauben in Form von SchlepPGAuben, stehenden Gauben mit Satteldach oder abgewalmte Satteldachgauben zulässig.

Die Gesamtbreite mehrer Gauben zusammen darf die Hälfte der Firstlänge auf einer Dachseite nicht übersteigen. Der seitliche Abstand der Gauben zum Dachrand (Ortgang oder Walmgrad) muss mind. 2,00 m, der Abstand der Gauben untereinander muss eine Gaubenbreite von mind. 1,00 m betragen.

Stehende Gauben dürfen max. 1,30 m breit sein. Dachgauben dürfen, gemessen von der Durchdringung des Fußpunktes der Gaube durch die Dachfläche des Haupthauses bis zur Traufe der Gaube, nicht höher als 1,40 m sein.

Der Fußpunkt der Gaube muss vom Durchdringungspunkt der Gebäudeaußenwand durch die Dachfläche mind. 0,80 m, in der Dachneigung gemessen, entfernt sein.

Der obere Austritt der SchlepPGAube bzw. der Satteldachgaube muss vom Dachfirst mind. 1,50 m abgerückt sein.

- (3) Dacherker wie Turmerker, Ladeerker und vor der Hauptfassade vorspringende Zwerchgiebel sind zulässig und müssen sich als untergeordnete Bauteile in das Gesamtgebäude einfügen.
- (4) Offene Dachein- und ausschnitte (Loggien, Dachterrassen) sind nicht zulässig. Überdachte Dacheinschnitte, in Form von offenen Dachgauben, können im 1. Dachgeschoss bis zu einer Breite von max. 3,00 m zugelassen werden.

- (5) Dachflächenfenster sind nicht zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind. Sie sind bis zu einer Einbaugröße von  $B = 0,80$  m und  $H = 1,20$  m zulässig.

## § 5 Dachdetails

### (1) Traufdetails

Dachüberstände an den Traufen sowie sichtbare Sparrenköpfe sind nicht zulässig. Die Traufe ist als verputztes profiliertes Gesims auszubilden. Die Köpfe von Sparren und Aufschieblingen können mit einem Traufgesims aus profilierten oder glatt gestrichenen Holzbohlen ausgeführt werden.

### (2) Ortgangdetails

Ein ca. 10 – 15 cm breites Ortganggesims aus Holz ist mit glatter, gestrichener Untersicht am Ortgang auszubilden. Der Dachüberstand am Ortgang darf 30 cm nicht überschreiten.

Das Ortganggesims aus verputztem Mauerwerk bzw. Beton mit max. 10 cm Überstand ist zulässig. Die Dacheindeckung ist mit max. 4 cm Überstand aufzumauern.

Der Ortgang aus verputztem Mauerwerk ohne Überstand mit einer untermauerten Dacheindeckung mit max. 4 cm Überstand ist zulässig. Ortgangwinkelziegel und Ortgangblenden aus Blech oder anderen Verkleidungsmaterialien sind unzulässig.

Der Übergang vom Ortgang in das Traufgesims ist besonders zu beachten und detailgerecht auszubilden.

## § 6 Technische Dachaufbauten

- (1) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen auf den Dächern bzw. an den Außenwänden nicht angebracht werden, wenn sie von öffentlichen Räumen aus einsehbar sind. Im Übrigen sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen bis zu einer Größe von max. 9 m<sup>2</sup> pro Dachfläche, mit gleicher Dachneigung, und somit in der Dachfläche liegend zulässig.

- (2) Außenantennen, Freileitungen, freistehende Edelstahlkamine und Masten sowie Satellitenschüsseln etc. sind so anzubringen, dass sie das Orts- oder Straßenbild nicht nachteilig beeinflussen. Für Außenantennen und Schüsseln gilt insbesondere, dass diese auf dem betreffenden Grundstück so einzurichten sind, dass sie von öffentlichen Straßen und Plätzen nicht eingesehen werden können.

## § 7 Außenwände, Farbgestaltung

- (1) Es sind Sicht-Sandsteinfassaden, Putzfassaden und Sichtfachwerkfassaden zulässig, jedoch keine vorgeblendeten oder aufgedoppelten Fachwerkfassaden an Neu- oder Ersatzbauten.
- (2) Zur Freilegung oder Sanierung von Sandstein- und Fachwerkfassaden ist vor Beginn der Bauarbeiten das Einvernehmen der Stadt Hilpoltstein einzuholen. Ggf. sind Fachstellen beizuziehen.
- (3) Putzfassaden sind mit Glattputz, Kellenwurf in feiner Struktur, evtl. mit Bürste ausgewaschen oder feinem Rauhputz in herkömmlicher, handwerklicher Verarbeitung auszuführen. Die Putzflächen sind mit gedeckten Farben in ortstypischer Weise zu streichen. Ortsfremde, strukturierte Zierputze wie z.B. Nester-, Nockerl-, Wurm-, Keil-, Waben-, und Flächertputze sind nicht zugelassen.
- (4) Unzulässig sind Verkleidungen mit poliertem, geschliffenem Natur- bzw. Kunststein; ebenso Keramikplatten, Spaltriemchen, Steinriemchen, mosaikartigem Material, Kunststoffen und Metall sowie Öl- und Lackanstriche. Ortsübliche Natursteinverkleidungen können für Einfassungen von Hauseingängen, Fenstern und Schaufenstern zugelassen werden.
- (5) Verputzte Fassaden sind bis zum Straßenbelag zu verputzen und mit der Erdgeschosswand farb- und materialeinheitlich zu behandeln. Gebäudesockel sind nur dort zulässig, wo sie dem historischen Charakter eines Bauwerkes entsprechen
- (6) Der Fassadenanstrich ist im Einvernehmen mit der Stadt Hilpoltstein festzulegen. Der Farbanstrich ist auf die Umgebung abzustimmen.
- (7) Für Wandanstriche sind Kalk- oder Mineralfarben zu verwenden.
- (8) Kulturhistorische wertvolle Bauteile wie Wappen, Gewände, Reliefs, Figuren etc. sind zu erhalten.

## § 8 Schaufenster, Tore

- (1) Schaufenster sind nach Größe und Anordnung in Proportion und Symmetrie auf die Gesamtform des Gebäudes und die Fassadengestaltung abzustimmen. Sie sind nur im Erdgeschoss zulässig. Nicht erlaubt sind Eckschaufenster und Kragplatten über Ladenfenstern und Hauseingängen.
- (2) Schaufenster sind als stehendes Rechteck auszubilden. Zwischen den Schaufenstern und anderen Öffnungen sind mind. 0,30 m; an Hausecken mind. 0,60 m breite gemauerte Pfeiler anzuordnen und einzubauen.
- (3) Schaukästen sind zulässig, wenn sie sich hinsichtlich Gliederung und Struktur der Gebäude unterordnen. Eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis ist ggf. einzuholen. Max. Einzelgrößen bis (BxH) 0,70 x 1,10 m sind einzuhalten.
- (4) Garagentore sind in Holz auszuführen.

## § 9 Fenster, Türen

- (1) Fensterrahmen und –flügel sind aus Holz herzustellen. Andere Materialien können zugelassen werden, wenn sie nach Form und Art den Anforderungen des historischen Stadtbildes entsprechen. Ggf. in Abstimmung mit den Fachbehörden.
- (2) Als Verglasung ist in der Regel Klarglas zu verwenden. Strukturgläser, Buntgläser, Spiegelgläser, dunkle Sonnenschutzgläser und imitierte Antikverglasungen sind an Straßen zugewandten Seiten nicht zulässig.
- (3) Fensterrahmen und –flügel haben in der Farbgebung mit der Fassade zu harmonisieren.
- (4) Glasbausteine sind unzulässig.
- (5) Größe, Form und Seitenverhältnisse der Fenster, der Sitz des Fensterstockes und die Unterteilung der Fensterflächen müssen in einem maßstäblich ausgeglichenen Verhältnis zum Baukörper, zur Fassadengliederung und zur Haus- und Straßenfront stehen. Fenster müssen ein stehendes Rechteck bilden. Fenster bis 0,76 m Breite (Stock-Außenmaß) sind sprossenlos und einflügelig zulässig. Fenster größerer Breite müssen eine Unterteilung mit Sprossen erhalten. Ab 0,90 m Breite sind Fenster zweiflügelig oder mit feststehendem Kämpfer mehrflügelig herzustellen. Kommen Quersprossen zur Ausführung, so sind diese glasteilend auszubilden. Sprossenattrappen (aufgesetzt oder im Luftzwischenraum der Scheibe liegend) sind unzulässig.
- (6) Haustüren müssen in Holzkonstruktion ausgeführt werden. Übereckeingänge an Gebäuden sind nicht zulässig. Für Laden- und Geschäftseingänge sind Detailzeichnungen vorzulegen, andere Materialien wie Holz können zugelassen werden und bedürfen der Genehmigung.

## § 10 Fensterläden, Rollläden, Jalousetten

- (1) Vorhandene Fensterläden als Klappläden sind grundsätzlich zu erhalten und dürfen nicht gegen Rollläden oder Jalousetten ausgetauscht werden.
- (2) Zulässig sind nur volle Holzläden als Klappläden. Markisoletten mit textilem Behang sind zulässig.
- (3) Außenjalousetten müssen in den Leibungstiefen angebracht werden und dürfen demnach nicht über die Mauerkannte nach außen vorstehen. Das hochgezogene Jalousiepaket darf den oberen Stockrahmen nicht verdecken und muss nach außen mauerbündig, farblich zum Haus passend, abgedeckt sein.

## § 11 Markisen

- (1) Der Einbau von Markisen über Schaufenstern ist nur dort zulässig, wo eine Beeinträchtigung durch Sonneneinstrahlung gegeben ist.
- (2) Markisengehäuse dürfen bis max. 0,25 m über die Fassade hervorragen, wenn dies aus konstruktiven Gründen zwingend erforderlich ist. Bei ausgefahrener Markise soll eine lichte Höhe von 2,50 m und der horizontale Abstand von der Fahrbahnaussenkante von mind. 0,70 m nicht unterschritten werden.
- (3) Markisen sind nur aus gewebeartigen Materialien zulässig. Bevorzugt sollten Leinen, Segeltuch oder vergleichbare Stoffe zur Ausführung kommen. Sie müssen in geschlossenen Leichtmetallgehäusen montiert werden und dürfen nicht mit Volant versehen sein.
- (4) Markisen dürfen nicht mit Werbebeschriftungen versehen werden.
- (5) Grelle Farben sind unzulässig. Die Markise mit Gehäusekasten ist im Einvernehmen mit der Stadt Hilpoltstein auf die Farbe der Fassade abzustimmen.

## § 12 Balkone, Brüstungen

Balkone und Loggien, die von der Straßenseite oder von öffentlichen Verkehrsflächen eingesehen werden können, sind unzulässig. Im Einzelfall können Ausnahmen zugelassen werden, obwohl sie sich nach Form, Maßstab, Gliederung und Material nicht in das historische Stadtbild einfügen, wenn sie nicht an der Straßenseite angebracht sind und nicht störend auf den Gesamteindruck des Straßenbildes wirken. Balkone können in leichter Holzbauweise oder in filigraner Stahl-Glas-Konstruktion ausgeführt werden.

## § 13 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen müssen in Ihrer Art, Ausgestaltung und Größe auf die architektonische Gliederung und Proportion des Gebäudes Rücksicht nehmen. Sie dürfen nur als Schriftzug auf die Fassade aufgemalt werden und nicht höher als 40 cm sein. Nicht fassadenbündige Werbeanlagen, wie z.B. Ausleger, sind in Schildform auszuführen. Sie dürfen mit Strahlern angeleuchtet werden.
- (2) Erlaubnispflichtig ist die dauernde oder vorübergehende Errichtung, Aufstellung, Anbringung oder Änderung von Warenautomaten, Werbeanlagen und Schaukästen, unabhängig von ihrer Größe. Die Erlaubnis kann befristet mit Widerrufsvorbehalt erteilt werden.
- (3) Nicht erlaubnispflichtig sind Namens- oder Firmenschilder mit einer Größe bis zu 0,2 qm, wenn sie flach an der Wand anliegen und sich in Farbe und Form dem Gebäude anpassen.
- (4) Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.

(5) Unzulässig sind folgende Werbeanlagen:

- a) Beklebungen, Spannbänder, Folien, Tafeln etc. zu Werbezwecken an Schaufenstern, wenn mehr als 10 % der Glasfläche überschritten wird.
- b) Werbeanlagen an Brücken, Geländern, Laternen etc.
- c) Werbeanlagen an Bäumen und Böschungen etc.
- d) Werbeanlagen an Einfriedungen und Vorgärten.

#### § 14 Leuchtwerbung und Beleuchtung

- (1) Die Beleuchtung von Schaufenstern und Schaukästen ist zulässig.
- (2) Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung sowie bewegtes Licht ist unzulässig.
- (3) Nach oben abgestrahlte Laserlichtanlagen sind unzulässig.
- (4) Strahler, welche mittels Masken einen Werbetext oder Werbesymbole übertragen, sind unzulässig.
- (5) Die Anstrahlung privater Fassaden ist nur an städtebaulich besonders hervorgehobenen Gebäuden zulässig und bedarf im Einzelfall der Genehmigung der Stadt Hilpoltstein.

#### § 15 Ausnahmen

In begründeten Einzelfällen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn dies mit den Zielen dieser Satzung vereinbar ist und die Ausnahme dazu dient, das betreffende Bauwerk gestalterisch oder funktional aufzuwerten.

#### § 16 Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 89 Abs. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis 50.000 € belegt werden wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Vorschriften der §§ 2 bis 14 verstößt

#### § 17 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Hilpoltstein, \_\_\_\_\_

Neuweg  
1. Bürgermeister

Ramiris 6130 zum 17.07.2007

