

Aufgrund des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) und § 172 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

hat der Marktgemeinderat des Marktes Wilhermsdorf in der öffentlichen Sitzung vom 26.02.2021 folgende

Gestaltungssatzung und Erhaltungssatzung

beschlossen:

Präambel

Der Altort besitzt eine besondere städtebauliche Gestaltung. Der Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner historischen überlieferten städtebaulichen Gestalt und Baustruktur ist ein besonderes städtebauliches Anliegen und ist von besonderer kultureller Bedeutung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Bereich des „Altort Wilhermsdorf“ und entspricht dem Sanierungsgebiet des Marktes Wilhermsdorf.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich ist dem Lageplan zu entnehmen. Dieser ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Der sachliche Geltungsbereich umfasst die genehmigungspflichtige (Art. 55 BayBO) als auch die verfahrensfreie (Art. 57 BayBO) Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Instandhaltung sowie den Abbruch und die Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen im Sinne der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Gestaltung der privaten Freiflächen einschließlich Stützmauern und Einfriedungen.
- (2) Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, soweit in Bebauungsplänen abweichende Festsetzungen enthalten sind.
- (3) Für die genehmigte gewerblich betriebene Nutzung der Flurnummern 2/2, 2/5, 2/11 und 2/16 (Betriebsfläche des Baustoff-, Tiefbau- und Transportunternehmers) Gemarkung Wilhermsdorf und die Flurnummern 732, 730, 726/7, 726/14, 726/3 und 734/4 Gemarkung Wilhermsdorf (Gelände des Einkaufsmarktes) sind die Vorschriften dieser Satzung nicht anzuwenden. Die Nutzungen erhalten Bestandsschutz.
- (4) Bei Einzeldenkmälern oder Objekten in Denkmalnähe ist die Erteilung der Erlaubnis nach Denkmalschutzgesetz erforderlich.

§ 3 Raumstruktur und Baukörper

- (1) Die straßenseitigen Raumkanten und die Struktur des Straßenbildes und der Bebauung sind beizubehalten. Bei Neubauten, die sich über mehrere Grundstücke erstrecken, muss die vorhandene Parzellenstruktur in der Fassadengestaltung nachvollziehbar bleiben.
- (2) In Bereichen geschlossener Straßenraumkanten sind Arkaden, Balkone, Loggien, Rücksprünge aus der Flucht und andere Formen räumlich wirksamer Abweichungen von den Raumkanten unzulässig. Rückwärtige historische Laubengänge, Balkone oder Loggien sollen erhalten bleiben.
- (3) Bei Errichtung und Änderung baulicher oder freiräumlicher Anlagen (Straßen und Plätze) sind diese in Form, Maßstab, Proportionen und Gliederung in das vorhandene Straßenbild einzufügen. Wichtig ist im Grundsatz die Einbindung des Baukörpers in die benachbarte Bebauung. Deshalb sind bei Bauanträgen die Höhenlage und die Nachbarbebauung, das vorhandene Gelände und das geplante Gelände am Hausgrund und an der Grundstücksgrenze in die Pläne einzutragen.
- (4) Die Traufhöhe hat sich an den Traufhöhen der Nachbargebäude gemäß dem historischen Bestand und insbesondere der Baudenkmäler zu orientieren.

§ 4 Außenwände, Fassadenmaterialien und Farben

- (1) Alle Fassadengestaltungen im Satzungsbereich sollen sich an den Wilhermsdorfer Bautraditionen und Besonderheiten orientieren. Die Fassadengestaltung ist im Bauantrag darzustellen.
- (2) Material und Farbgebung sollen sich grundsätzlich am historischen Bestand orientieren. Ziel ist ein harmonisches Ortsbild. Verunstaltende Materialien oder störende Kontraste sind unzulässig. Kunststoffähnliche Farbüberzüge, Keramikverkleidungen, grelle Farben und glänzende Oberflächen sind sowohl an Fassaden wie an Bauelementen unzulässig.
- (3) Sichtziegelwände, Fachwerk- und Sandsteinfassaden sind neben verputzten Fassaden historisch prägende Elemente im Ortsbild von Wilhermsdorf. Sie sollen daher erhalten werden und ggf. wieder freigelegt werden.“
- (4) Putzflächen sind in gedeckten Tönen in materialgerechten Farben zu streichen. Die Farbgebung und Putzstrukturen sind grundsätzlich und rechtzeitig mit dem Markt Wilhermsdorf abzustimmen.
- (5) Vorhandene historische Baudetails wie profilierte Fenstergewände, Gesimse, Eckquaderungen etc. sollen erhalten bleiben bzw. sind im gleichen Material zu ersetzen.

§ 5 Fenster und sonstige Maueröffnungen

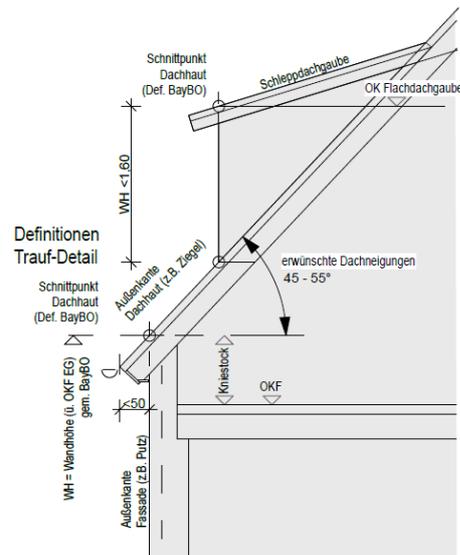
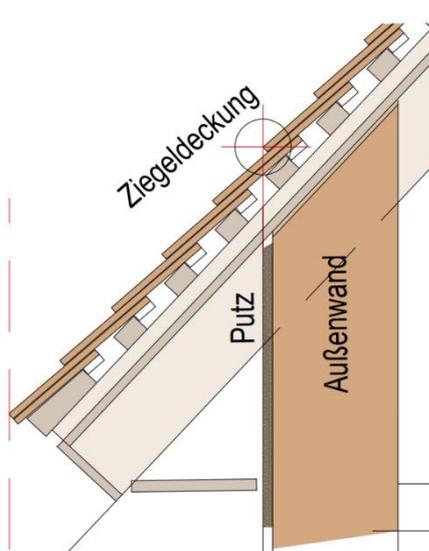
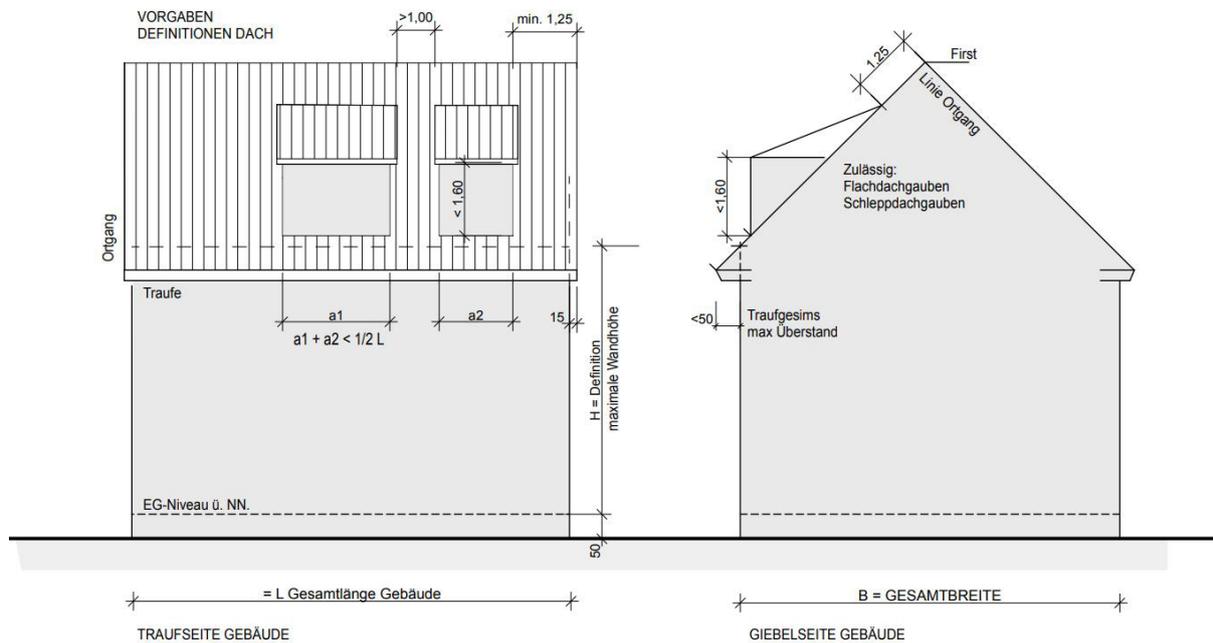
- (1) Anzahl und Größe von Wandöffnungen, Fensterachsen und Proportionen müssen sich am historischen Bestand des Marktes Wilhermsdorf orientieren.
- (2) Die Fensteröffnungen müssen in einem harmonischen Verhältnis zum Gesamtbauwerk stehen. Für Fenster und Eingangstüren sind stehende Rechteck-Formate zu wählen.
- (3) Hof- und Garagentore sollen sich farblich der Fassade und den Materialien am Gebäude anpassen; glänzende Oberflächen sind zu vermeiden.

- (4) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Mehrere Schaufenster nebeneinander sind durch Mauerpfeiler mind. 12 cm breit zu unterteilen und dem im Oberschoss darüber liegenden Fensterrhythmus anzupassen.
- (5) Überdachte Hauseingänge und Vordächer sind als untergeordnete Bauteile zu gestalten und straßenseitig nur zulässig, wenn ein Vorgarten oder eine historische Außentreppe vorhanden ist. In den öffentlichen Raum (Gehsteig) ragende Bauteile sind nur mit Einverständnis der Gemeinde möglich.
- (6) Rollos sind grundsätzlich in die Fassade zu integrieren. Fensterläden entsprechen historisch ortstypischen Fassaden und können auch in farbig beschichtetem Aluminium mit matten Oberflächen erfolgen.
- (7) Fenster sind mit mindestens zwei konstruktiv geteilten Drehflügeln auszubilden, wenn das lichte Maß der Fensterbreite 1,00 m und mehr beträgt. Bei Kellerfenstern, Dachflächenfenstern und Schaufenstern findet die Regelung keine Anwendung.

§ 6 Dächer und Dachaufbauten

- (1) Die Dächer von Um- und Neubauten haben sich an den Dachformen ihrer Nachbarschaft zu orientieren, soweit diese dem ursprünglichen Zustand entsprechen. Dies betrifft Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und Traufhöhe, ggf. auch Firsthöhe. Ortgang- und Traufgesimse sind in geschlossener Ausführung herzustellen.
- (2) Dachüberstände dürfen an der Giebelseite 20 cm und an der Traufseite 50 cm nicht überschreiten.
- (3) In nicht einsehbaren Bereichen können auch andere Dachneigungen gestattet werden.
- (4) Dachflächen sind mit roten, nicht beschichteten und nicht engobierten, flachen Ziegel einzudecken. Biberschwanzziegel sollen bevorzugt Verwendung finden. Bei historisch überlieferter Schiefereindeckung sind in Abstimmung mit dem Markt auch Schiefereindeckungen bzw. flache anthrazitfarbene Tonziegel möglich.
- (5) Die Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebel) haben sich in Neigung, Eindeckung und Form dem Hauptdach anzupassen. Die Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite 60 % der Firstlänge nicht überschreiten. Die Gauben müssen in einem angemessenen Verhältnis gegenüber der traufseitigen Gebäudewand zurückgesetzt sein. Die Abstände zum Ortgang, zum Walmgrat und zum First müssen mindestens 1,25 m betragen (in der Fläche gemessen). Der Abstand untereinander muss mindestens ein Sparrenfeld betragen.
- (6) Die Wandhöhe (WH) von Dachgauben ist auf maximal 1,60 m bis deren Traufe zu begrenzen. Dachgauben dienen der Belichtung und sollen deshalb überwiegend über Fensterfläche verfügen.
- (7) Dachgauben sind ab einer Hauptdachneigung von 35 Grad und höher zulässig. Es können Schlepp-, Flach- und Giebelgauben gebaut werden. Walmdachgauben können auf Gebäuden mit Walmdächern errichtet werden.
- (8) Übereinanderliegende Dachgauben sind nur Abstimmung mit dem Markt zulässig.
- (9) Dacheinschnitte sind auf Seiten, die von der Straße einsehbar sind unzulässig.

- (10) Mobilfunkantennen sind dann zulässig, wenn sie gestalterisch integriert werden, das Ortsbild nicht beeinträchtigen und nicht in den öffentlichen Straßenraum hineinragen.



§ 7 Einfriedungen, Geländer, Brüstungen, Zäune und Hecken

- (1) Die den Gebäuden vorgelagerten privaten Flächen und ihre Einfriedungen sind in ihrer Gestaltung auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes abzustimmen.
- (2) Vorgärten, die dem öffentlichen Raum zugewandt sind, sind zu begrünen. Schottergärten sind unzulässig
- (3) Gemauerte Einfriedungen sind zulässig als verputzte Wandflächen, als Sandstein- oder als Ziegelsteinmauern. Sie dürfen nur mit regionaltypischen Natursteinplatten oder entsprechend eingefärbten und behandelten Betonplatten abgedeckt werden. Bei verputzten Mauern ist eine

Ziegelabdeckung, bevorzugt Biberschanzziegel zulässig. Trockenmauern sind in den vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Bereichen zulässig.

- (4) Holzzäune sind mit senkrecht stehenden Latten (max. 80mm Latten-Breite) oder in Form von Staketenzäunen zulässig. Einfache Metallzäune, die sich an historischen Vorbildern orientieren, sind zugelassen.
- (5) Zäune zum öffentlichen Raum sind mit einer Höhe von 1,00 m bis maximal 1,50 m zu errichten.
- (6) Einflechtungen in die Zäune sind unzulässig.
- (7) Hecken in Form von Schritthecken und freiwachsenden Hecken sind zulässig.

§ 8 Freiflächen

- (1) Unbebaute Flächen, Vorgärten und Einfahrten dürfen nicht verrümpelt werden.
- (2) Stellplätze für Müllcontainer und Lagerplätze aller Art sind gegen Einsehbarkeit abzuschirmen.

§ 9 Werbeanlagen, Fassadenbeleuchtungen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmen können für Hinweisschilder und Vitrinen, die gesondert zu genehmigen sind, zugelassen werden.
- (2) Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich nach Größe, Farbe, Form und Werkstoff der Architektur des Bauwerkes sowie in das Orts- und Straßenbild einfügen. Die Werbeanlagen unterschiedlicher Gewerbeeinheiten an einem Gebäude sind untereinander abzustimmen.
- (3) Auf Dächern, Kaminen, Gesimsen und allen gliedernden Architekturteilen wie zum Beispiel Lisenen, Pilastern, Fensterrahmungen sind Werbeanlagen nicht gestattet.
- (4) Blinkende Werbeanlagen und Schriftzüge sind unzulässig.
- (5) Werbeanlagen sind zu entfernen, wenn sie zeitlich überholt, unansehnlich oder entstellt sind.
- (6) Gebäude- und Fassadenbeleuchtungen sind nur für historisch herausragende Gebäude im Ortsbild zulässig.

§ 10 Unterhalt und Änderung baulicher Anlagen

- (1) Bauliche Anlagen sind, soweit sie von öffentlichen Flächen aus einsehbar sind, in einem Zustand zu erhalten, der das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt.
- (2) Bei der Änderung baulicher Anlagen ist die Satzung einzuhalten.

§ 11 Schlussbestimmungen und Inkrafttreten

- (1) Änderungen von Baulichen Anlagen sind dem Markt Wilhermsdorf anzuzeigen.
- (2) Gem. Art 63 BayBO können von den Bestimmungen dieser Satzung Abweichungen zugelassen werden, wenn die grundsätzlichen Ziele dieser Satzung nicht entgegenstehen und die

Abweichungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind oder die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde.

- (3) In allen Fällen sind Abweichungen von dieser Satzung zu begründen. Anträge auf Abweichungen bedürfen der Schriftform. In den Anträgen müssen auch die Nachbargebäude dargestellt werden. Es sind Fotos vom Gebäude und den Nachbargebäuden beizulegen.
- (4) Werden bauliche Maßnahmen entgegen dieser Satzung durchgeführt, können gemäß Art 79 Abs. 1 S. 1 BayBO Geldbußen bestimmt werden.
- (5) Die vorstehende Satzung tritt am Tage nach Bekanntmachung in Kraft.

Markt Wilhermsdorf, 8.3.2021

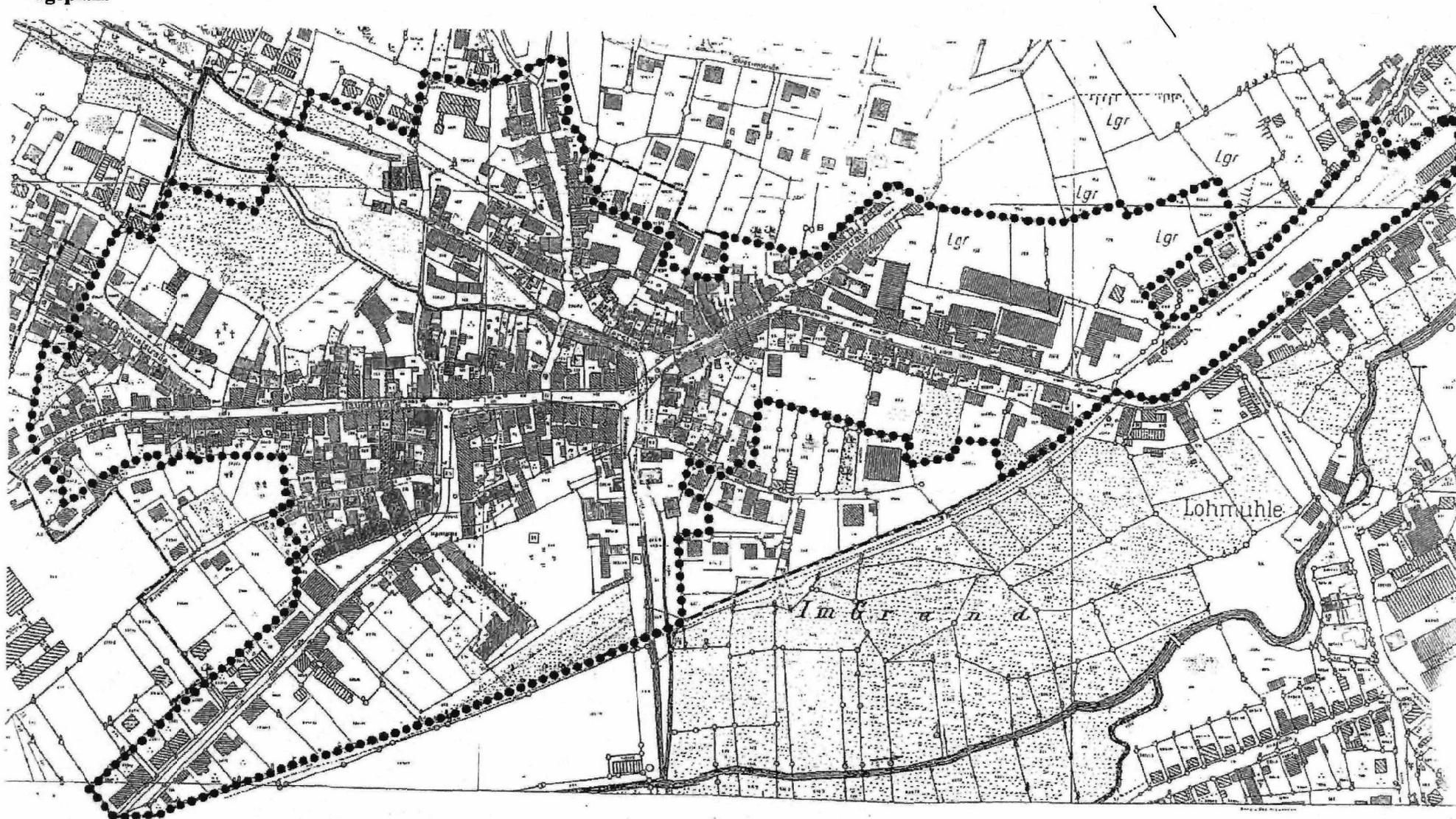
Gez.

Uwe Emmert
1. Bürgermeister

Anlagen: Lageplan vom 26.02.2021 gemäß § 1 Abs. 2 dieser Satzung

Anlage zur Gestaltungssatzung des Marktes Wilhermsdorf vom 26.02.2021

Lageplan:



Verkleinerung des Lageplanes im Maßstab 1 : 1000, der als Anlage der Satzung des Marktes Wilhermsdorf über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altort Wilhermsdorf“ vom 16.11.1998 beigelegt ist. Der Katasterplan im Maßstab 1 : 1 000 mit der Abgrenzung des Sanierungsgebietes kann bei der Gemeindeverwaltung Wilhermsdorf eingesehen werden.

Wilhermsdorf, den 8. 03. 21
Markt Wilhermsdorf

Uwe Emmert (Erster Bürgermeister)

