

Satzung

über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Gestaltungssatzung) der Stadt Sulzbach-Rosenberg

Beschlossen in der Stadtratssitzung am 1.10.2002

Veröffentlicht durch Niederlegung im Stadtbauamt der Stadtverwaltung (Rathausgasse 2, Zimmer 3) vom 30.10.2002 bis einschließlich 13.11.2002

Hinweis auf die Niederlegung an den Anschlagstellen in der Zeit vom 23.10.2002 bis einschl.13.11.2002

Zum Schutz des Stadtbildes und zur Ordnung der Stadtentwicklung, insbesondere der landschaftlichen, städtebaulichen und baulichen Gestaltung erläßt die Stadt Sulzbach-Rosenberg für die Altstadt Sulzbach und den Ortskern Rosenberg aufgrund des Art. 91 Abs. 1 Nrn. 1 und 4 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch § 7 des Gesetzes vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 532) in Verbindung mit Art. 23 ff GO in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796)) zuletzt geändert durch § 12 des Zweiten Bayerischen Gesetzes zur Anpassung des Landesrechts an den Euro vom 24.4.2001 (GVBl. S. 140) folgende

Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Gestaltungssatzung)

§ 1 Allgemeines

- (1) Die gewachsene Gestalt der historischen Altstadt Sulzbachs und des Ortskerns Rosenberg in ihrer unverwechselbaren Eigenart und Eigentümlichkeit zu erhalten und zu schützen, zu verbessern und weiterzuentwickeln ist eine Aufgabe von kultureller Bedeutung und wichtiges Sanierungsziel. Für die im Geltungsbereich aufgeführten Maßnahmen gilt grundsätzlich:
Alter Baubestand ist zu erhalten und zu pflegen;
werden Veränderungen erforderlich, müssen sie sich am Bestand orientieren und sich in die Umgebung einfügen
Vorhandene Gestaltungsmängel sind im Sinne dieser Satzung zu beseitigen.
- (2) Alle baulichen Maßnahmen, wie Neubauten, Umbauten, Instandsetzungsarbeiten, Modernisierung, Gestaltungen der Einfriedungen zum öffentlichen Bereich sind nach den folgenden Vorschriften so auszuführen, daß der Charakter des historischen Ortsbildes nicht verändert oder beeinträchtigt wird.
- (3) Die Stadt Sulzbach-Rosenberg behält sich in besonderen Fällen vor, die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege einzuholen.
- (4) Bei genehmigtem Abbruch oder Neuaufbau von baulichen Anlagen sind vor dem Abbruch alle erhaltenswerten, gestalterischen Einzelheiten festzuhalten und beim Neuaufbau entsprechend zu berücksichtigen.
- (5) Die Satzung gilt sowohl für baugenehmigungspflichtige als auch nicht baugenehmigungspflichtige Anlagen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:
Altstadt Sulzbach
Im Osten von der "Bayreuther Straße" (beide Straßenseiten) und setzt sich nördlich "An der Allee" (mit einem 50 m breiten Streifen nördlich der Straße) fort über das Gebiet "Schießstätte", "Im Hag" (westlich begrenzt durch den Rosenbach), die "Nürnberger Straße" (mit einem 100 m breiten Streifen nördlich) bis zur Westseite der Bahnunterführung, den "Philosophenweg", die "Neumarkter Straße" bis zum Beginn der "Bahnhofstraße" (jeweils beide Straßenseiten), weiter über die "Bahnhofstraße" in östlicher Richtung bis zur "Weiherstraße" und diese in östlicher Richtung weiterführend bis zur "Rosenberger Straße" (jeweils beide Straßenseiten) sowie das Teilstück der "Rosenberger Straße" von der Einmündung der "Weiherstraße" bis zur Kreuzung mit der "Bayreuther Straße" (beide Straßenseiten).

Ortskern Rosenberg

Von der Einmündung „An der Pirnermühle“ bis Feuerwehrhaus beide Straßenseiten bis zu einer Tiefe von 50 m.

Maßgeblich sind die Grenzen wie sie in den Übersichtsplänen M 1 : 1000 des Stadtbauamtes v. 23.4. 98 durch eine rote Linie gekennzeichnet sind (es gilt die Innenkante der Abgrenzungslinie), die im Stadtbauamt Sulzbach-Rosenberg, Rathausgasse 2, Zimmer 3, zur jederzeitigen Einsichtnahme während der Dienststunden offenliegen.

- (2) Wird im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt, so soll er sich außer an den in § 1 BauGB festgelegten Grundsätzen auch an den Zielen dieser Satzung ausrichten. Die im Bebauungsplan getroffenen Bauvorschriften haben Gültigkeit vor dieser Satzung.

§ 3 Sachlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich umfaßt die genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige

- Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung sowie den Abbruch und die Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Teilen von baulichen Anlagen;
- Gestaltung der privaten Freiflächen mit Stützmauern und Einfriedungen;
- Gestaltung der öffentlichen Straßen und Plätze

Die Bestimmungen des Denkmalschutzes bleiben von dieser Satzung unberührt.

§ 4 Außengestaltung

- (1) Jede bauliche Anlage ist nach Form, Material, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so zu gestalten, daß sie in sich eine harmonische Einheit bildet und mit der Umgebung in Einklang steht.
- (2) Grundlage für die Gestaltung sind die vorhandenen Gestaltungspläne.

§ 5 Außenwände

- (1) Zulässig sind verputzte Mauern und Mauern aus Naturwerksteinen. Im Bereich der Stadtmauer ist auch unverputztes Bruchsteinmauerwerk zulässig. Der Putz ist in alter handwerklicher Technik nur glatt oder von Hand verrieben aufzutragen. Nicht zulässig sind z.B. Spritzputz, Nesterputz und andere Rauputzarten, Edel- und Kunststoffputze. Als Sockelputz sollte Kalk- oder Kalktraß verwendet werden. Zur Beurteilung sind Putzproben in ausreichender Größe anzubringen.
- (2) Geputzte Wandflächen sind farblich aufeinander abzustimmen. Grelle und kalte Farbtöne sind zu vermeiden. Farbanstriche dürfen erst nach Festlegung von Proben im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt Sulzbach-Rosenberg und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege ausgeführt werden. Grundlage für die Beurteilung sind die Gestaltungspläne der jeweiligen Straße. Zur Beurteilung sind Proben in ausreichender Größe und an geeigneter Stelle der Außenwand anzubringen. Sandsteingewände, Holzfachwerk und Feinputzfacetten sind farblich von den übrigen Fassadenflächen abzusetzen. Architekturgliederungen dürfen nur nach Vorlegen eines Gestaltungsplanes und Absprache mit dem Stadtbauamt und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege aufgemalt werden. In der Regel sollen Kalk- bzw. Silikatfarbanstriche verwendet werden. Glänzende Anstriche und Dispersionsfarben sind unzulässig.
- (3) Fassadenverkleidungen in glasierten Keramikplatten, polierten bzw. geschliffenen Werksteinen, mosaikartigem oder glänzendem Material, Ölfarbe, Kunststoff-, Faserzement- und Metallplatten, Stein- oder Spaltriemchen sind unzulässig. Dies gilt auch für sichtbare Hauseingänge, Schaufenster und Mauersockel, Ladenpassagen einschließlich der sichtbaren Treppen und Bodenbeläge. Empfohlen werden heimische Natursteine und Ziegelmaterial.
- (4) Wertvolle Bauteile wie Wappen-Schlußsteine, Gewände und Konsolen etc. sind zu erhalten. Bei Neubauten sind sie möglichst wieder zu verwenden.

§ 6 Fenster

- (1) Um die Maßstäblichkeit der bestehenden Fassadengliederung zu erhalten, müssen die Fenster in Größe, Maßverhältnis und formaler Gestaltung den historischen Konstruktionsformen angepaßt werden. Jede Einzelöffnung muß stehendes Format haben. Liegende Fensterformate sind unzulässig. Die Fensterflächen sollen gegenüber der Mauerfläche zurücktreten. Zusammenhängende Fenster-Tür-Kombinationen sind nicht gestattet.
- (2) Grundsätzlich wird die Erhaltung der alten Fensterunterteilungen (Sprossen) gefordert. Für Wohnungen sind nur Fenster in Holzkonstruktion zugelassen. Empfohlen werden auch Kasten- und Verbundfenster. Profilstärken von Fensterrahmen, -stöcken und -sprossen sollen sich den Proportionen der alten Holzfenster anpassen, wenn möglich sind konstruktive Sprossen zu verwenden.
- (3) Glänzende Fensterprofile sind unzulässig. Eloxierte Aluprofile etc. sind matt zu streichen. Gewände und Simse sind zu erhalten.
- (4) Glasbausteine, Profilgläser sowie beschichtete Gläser, Buntgläser oder ähnliche Glaselemente sind unzulässig.
- (5) Grundsätzlich sind Klappläden den Rollläden vorzuziehen. Sichtbare Rollladeneinbauten in Sandsteinwänden sind zu unzulässig. Sichtbare Rolllädenkästen sowie glänzende Schienen sind unzulässig.

§ 7 Türen, Tore, Schaufenster

- (1) Hauseingangstüren, Toreinfahrten, Garagentore und Schaufenster sollen in der Regel aus Holz hergestellt sein. Glänzende Metall- und Leichtmetallkonstruktionen sind nicht zugelassen. Sofern statt Holz Metall verwendet wird, ist der Anstrich bzw. Schutzanstrich matt zu streichen. Türen mit größeren Glaseinsätzen sind nicht zugelassen. Empfohlen werden neben Futtertüren/toren Holzaufdoppelungen in senkrechter bzw. geprägter Profilierung.
- (2) In der Vorderfront von Gebäuden, die an öffentlichen Straßen und Plätzen stehen, dürfen Garagen nur eingebaut werden, wenn die Gliederung der Fassade nicht unterbrochen wird. Gegebenenfalls sind hierzu Hofeinfahrten zu benutzen. Schwingtore bzw. Garagentore aus Kunststoff dürfen nicht verwendet werden.
- (3) Schaufenster dürfen die Fassadengliederung nicht zerstören. Sie müssen sich stets dem Mauerwerkscharakter unterordnen. Der Sockelcharakter der Erdgeschoßzone muß erhalten bleiben. Durchgehende Fensteröffnungen mit zurückversetzten Stützen sind unzulässig. Zwischen den Schaufenstern sind genügend starke Mauerpfeiler anzuordnen. Diese müssen so breit sein, wie sie bei einem Ziegelmauerwerk notwendig wären. Schaufenster müssen stehendes Rechteckformat haben. Stichbogenartige Schaufensteröffnungen werden neben geraden Stützen empfohlen. Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Die Schaufensterrahmen müssen mindestens 8 cm hinter der fertigen Außenwandfläche liegen.

§ 8 Dächer und Dachausbau

- (1) Die Dachdeckung ist mit naturroten Biberschwanzziegeln vorzunehmen. Die Firstabdeckungen und die Ortgänge sind aufzumauern, Trockenfirste sowie Ortgangverblechungen sind unzulässig. Für Abdeckungen von Erkern etc. sind neben Kupfer, Titanzink (mit ungestrichener Oberfläche) und Bleiabdeckungen nur Bleche in Stehfalzausführung zulässig, die entsprechend gestrichen sind. Die seitliche Verkleidung der Gauben soll in Putz oder Kupfer/Titanzink in Stehfalzausführung erfolgen.
- (2) Die Dachneigung sollte zwischen 42° und 53° liegen. Flachdächer sind unzulässig. Einseitige Dachanhebungen zwecks Dachausbau sind unzulässig.
- (3) In der Regel sollen bei Dachausbauten Schleppgauben verwendet werden, mit Ausnahme der charakteristischen überstehenden Aufzugsgauben. Die Gauben müssen stets einzeln angeordnet sein. Sie sollen nicht breiter als ein Sparrenabstand sein. Der Mindestabstand voneinander beträgt 2 Sparrenabstände. Dachflächenfenster sind nur dort zulässig, wo sie nicht von öffentlichen Straßen und Plätzen aus zu sehen sind. Zwerchgauben oder –giebel sind bei traufständigen Gebäuden erlaubt, wenn die Giebelwände zur Fassade bündig liegen.
- (4) Eine Anbringung von Kollektoren ist nur auf Dachflächen, die nicht vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbar sind, möglich.

§ 9 Balkone und Bauzubehör

- (1) Balkone zur Straßenfront sind nicht zulässig, ebenso Vordächer aller Art.
- (2) Balkonbrüstungen und Verbretterungen müssen vertikal gegliedert sein. Brüstungsverkleidungen und Vordächer aus glänzendem Material, Kunststoff oder Asbestzement sind unzulässig. Satellitenschüsseln dürfen nur dort angebracht werden, wo sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.
- (3) Regenfallrohre etc. müssen eine nicht glänzende Oberfläche aufweisen. (natürliche Patina der gealterten Rohre)
- (4) Antennen dürfen nur aufgestellt werden, wenn sie das Ortsbild nicht stören (Gemeinschaftsantennen sind wünschenswert). Die Montage unter Dach wird besonders empfohlen.

§ 10 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sollen aus Bruchstein oder verputztem Mauerwerk oder aus Massivsockel mit senkrechten Holzlatten gebildet werden. Als Abdeckung der Mauerkrone können naturrote Dachziegel, Natursteine oder Betonplatten verwendet werden. Drahtzäune sind nur zulässig, wenn sie mit Hecken eingegrünt werden. Metallteile müssen matt und in unauffälligem Farbton gehalten sein. Jägerzäune etc. und Zäune mit horizontalen Brettern etc. sind unzulässig.
- (2) Zwischenräume zwischen bestehenden alten Gebäuden sind stets mit naturbelassenen Brettern in senkrechter Anordnung zu verschließen.

§ 11 Straßen- und Wegebelag

- (1) Grundlage für die weitere Gestaltung der Straßen und Plätze in der Altstadt Sulzbachs ist das Ergebnis des Gestaltungswettbewerbs Luitpoldplatz und für den Ortskern Rosenberg das begonnene Realisierungskonzept BA I + II. Die dort festgelegten Materialien und baulichen Elemente sowie die Einrichtungsfarbe und der architektonische Stil sollen fortgeführt werden, damit die Altstadt Sulzbachs und des Ortskerns Rosenberg eine harmonische Einheit werden.
Verbindendes Element bei verschiedenen Belagsformen, die im Einzelfall notwendig sein können sind die 1/2/3- Zeiler aus Granit. Bestehendes historisches Material soll erhalten und an geeigneter Stelle wiederverwendet werden.
Evtl. bestehende Gestaltungspläne sind in das Gesamtkonzept einzuarbeiten und zu berücksichtigen
Bei Neuanlage und Instandsetzung von Straßen und Plätzen und Zuwegungen sind Natursteinpflaster, Natursteinplatten und Asphaltdecken zulässig. Asphaltdecken sind mit Natursteinzeilen zu gliedern bzw. zu entwässern.
- (2) Enge Gassen sind auch bei Neuanlage der Straßendecke ohne Gehsteige zu pflastern, mit beidseitig abgesetzten Rinnen und einem Randbereich, der bis zu den Hausfronten mit kleinem rechteckigem Verbund- oder Natursteinpflaster befestigt ist, bzw. bei sehr engen Gassen mit einer Mittelrinne und zu den Häusern hin leicht ansteigender Pflasterung.

§ 12 Grünflächen

- (1) Die öffentlichen Grünflächen und die wenigen vorhandenen Vorgärten sind zu erhalten und zu pflegen. Exotische Pflanzen (Thujen, Zedern, Zypressen u.ä.) und Koniferen (Nadelhölzer) sind unzulässig.
- (2) Die Wallanlagen sind als öffentliche Grünflächen, für die ein Entwicklungs- und Pflegekonzept erstellt wird, einzurichten.
- (3) Veränderungen an Graben und Wallanlagen sind unzulässig.
- (4) Stadtmauern, Zwinger, Wehrtürme mit den dazugehörigen Anbauten sind zu erhalten. Jede Veränderung am Äußeren dieser Befestigungswerke ist unzulässig, soweit sie dem historischen Charakter dieser Anlage nicht entspricht.
- (5) Die Beseitigung von Anbauten an der Stadt- und Zwingermauer ist anzustreben soweit diese Ausbauten das überlieferte Erscheinungsbild, das Wesen oder die historische Wirkung der Stadtmauer beeinträchtigen.
- (7) Zur Verbesserung des Straßen und Platzbildes sind zum Stadtbild passende Bäume zu pflanzen.

Möblierung von Freiflächen

Die Möblierung öffentlicher Flächen mit Tischen, Stühlen, Bänken, Schirmen, Pflanzbehälter usw. und die Abgrenzungen von Cafes/Gaststätten zum öffentlichen Straßenraum muß zur Straßen- und Platzgestaltung passen. Vom Verkehrsraum aus einsehbare Flächen sind mit dem Stadtbauamt abzustimmen. Sie sind anzeigepflichtig und mit entsprechenden Unterlagen und Mustern dem Bauamt vorzulegen. Stadtbildstörende Elemente können abgelehnt werden.

§ 14 Baugenehmigung und Bauanzeige

- (1) Alle gemäß BayBO nicht genehmigungspflichtigen baulichen Maßnahmen am Bauwerk, wie z.B. die Erneuerung oder Instandsetzung des Anstrichs, des Außenputzes, die Herstellung bzw. Veränderung von Fenstern, Türen, Fensterläden, die Veränderung des inneren Gefüges etc. sind dem Stadtbauamt spätestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Auf das Erlaubnisverfahren nach dem Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.
- (2) Den Bauanträgen und Anzeigen sind besonders ausführliche Planunterlagen beizufügen, aus denen Material, Farbwahl sowie die derzeitige Gestaltung der Nachbargrundstücke zu ersehen ist.
- (3) Die Anzeigen sind die zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Skizzen und Beschreibungen beizufügen. Das Stadtbauamt prüft von Fall zu Fall, ob die geplante Maßnahme den Belangen des Denkmalschutzes entspricht.

§ 15 Unterhaltspflicht

- (1) Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, das Äußere der auf ihrem Grundstück stehenden Bauwerke, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen und Plätzen sowie Privatstraßen, die der öffentlichen Nutzung dienen, aus gesehen werden, in sauberem und einwandfreiem Zustand zu erhalten. Bei grober Vernachlässigung dieser Pflicht können von der Stadt Auflagen zur Beseitigung von Mißständen erteilt werden.
- (2) Ganz oder teilweise unvollendete, unverputzte oder nur zum Teil gestrichene Anlagen müssen auf Verlangen der Stadt binnen angemessener Frist vollständig hergestellt werden, sofern sie verunstaltend wirken (Art. 11 Abs. 1 und 2 BayBO).

§ 16 Bestandteile dieser Satzung

Bestandteile dieser Satzung sind:

1. Das Verzeichnis der Baudenkmäler nach der vorläufigen bzw. verbindlichen Denkmalliste des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege
2. Die Gestaltungsfibel für die Altstadt Sulzbach
3. Die Gestaltungsfibel für den Ortskern Rosenberg
4. Die Werbeanlagensatzung der Stadt Sulzbach-Rosenberg
5. Die zeichnerischen Festsetzungen in den Gestaltungsplänen Rosenberger Straße, Neustadt, Luitpoldplatz, Neutorgasse, Kunst-Fischer-Gasse
6. Karten mit Geltungsbereichen

§ 17 Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können von der Stadt Sulzbach-Rosenberg unter den Voraussetzungen des Art. 70 BayBO Abweichungen gewährt werden, wenn das Ziel der Satzung, nämlich das Ortsbild zu erhalten, nicht beeinträchtigt wird. Genehmigungen können befristet und unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden. Zuständig für die Erteilung einer Ausnahme ist der Umwelt-, Bau- und Planungsausschuß

§ 18 Wiederherstellung eines früheren Zustandes

- (1) Bei Baudenkmalern kann die Wiederherstellung eines früheren Zustandes gefordert werden.
- (2) Im gesamten Geltungsbereich der Satzung kann im Falle von Veränderungen, die ohne die notwendige Genehmigung erfolgt sind, die Wiederherstellung eines früheren Zustandes gefordert werden.

§ 19 Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung können gem. Art. 89 Abs. 1 Ziffer 17 BayBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße belegt werden.

§ 20 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung der Stadt Sulzbach-Rosenberg v. 28.1.1983 außer Kraft.

Stadt Sulzbach-Rosenberg, den 21.10.2002

Geismann
1. Bürgermeister