



Gestaltungssatzung des Marktes Oberelsbach für den Altort Oberelsbach

Der Markt Oberelsbach erlässt auf Grund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), das zuletzt durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) geändert worden ist und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 sowie Art. 79 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist, folgende Satzung:

PRÄAMBEL

Zur Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes im privaten und öffentlichen Bereich erlässt der Markt Oberelsbach für den Bereich des formell festgesetzten Sanierungsgebietes „Altort Oberelsbach“ (Beschluss vom 20.09.2021) in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDSchB) und dem Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) die folgende Gestaltungssatzung.

Gegenstand der Gestaltungssatzung sind insbesondere folgende Ziele:

- Das historische Bauegefüge mit seinen Maßstabsregeln und Gestaltungsmerkmalen ist bei allen baulichen Maßnahmen grundsätzlich zu berücksichtigen.
- Neues Bauen mit Elementen zeitgenössischer Architektur soll durchaus gefördert werden, wenn hinsichtlich Maßstab und Gestaltung ein Bezug oder eine Einfügung in die umgebende Bebauung erreicht wird.
- Vorhandene Gestaltungsmängel sollen im Zuge baulicher Maßnahmen im Sinne dieser Satzung beseitigt werden.
- Die verbindlichen Bestimmungen der Satzung sind als Grundsatz, Zulassungstatbestand, abweichender Zulassungstatbestand oder als Ausschluss bezeichnet.

Beim Vollzug der Gestaltungssatzung sind über die nachfolgenden Festsetzungen hinaus die Ziele der Ortskernsanierung zu beachten, wie sie im Abschlussbericht des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts mit Vorbereitenden Untersuchungen (2022) formuliert sind, sowie alle weiterentwickelten Planungen, die diese Ziele unterstützen.

Die Eigenart des Ortskerns kann wie folgt beschrieben werden:

Das historische Ortsgefüge eines fränkischen Haufendorfs ist erkennbar geblieben. Bewahrt werden konnte zum größten Teil die kleinteilige, unregelmäßige Parzellenstruktur und die alten Ortserschließungen. Die Bebauung mit Gebäuden in dichter Stellung, die durch Größe und Proportion



Bezug zueinander nehmen. Die Baufluchten und zum Teil die geschlossenen Raumkanten. Mit der weithin sichtbaren barocken „Rhönbasilika“, der ehem. Kirhhofbefestigung, dem Valentin-Rathgeber-Haus sowie der Pfarrhof zeigt sich die historische Mitte von besonderer städtebaulicher Qualität.

Aber auch städtebauliche Neuerungs- und Sanierungsmaßnahmen zeigen sich im Altort. Vor allem im Bereich des heutigen Rathausplatzes kam es hier zu baulichen Ergänzungen die durch Maßstab und Bauweise von der ortstypischen Struktur abweichen.

Der Ortskern dient überwiegend dem Wohnen. Im Erdgeschoss sind zum Teil noch Dienstleistungsbetriebe und kleine Geschäfte angesiedelt. Die Gebäude sind zumeist direkt an die Grundstücksgrenze zur Straße hin orientiert. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke zeigt sich eine große Anzahl von Wirtschafts- und Nebengebäuden. Neben vereinzelt Leerständen sind diese Gebäude meist nur noch teilgenutzt.

Wenngleich sich vorbildliche Beispiele der Gebäudesanierung und -restauration im Altort finden lassen, ist auch ein dringender Handlungsbedarf durch Erhaltungs- und Gestaltungsmängel an historischer bzw. denkmalgeschützter Bausubstanz sowie durch eine ortsfremde Gestaltung von Fassaden und Anbauten zu dokumentieren.

§ 1 GELTUNGSBEREICH

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten im räumlichen Geltungsbereich (Anlage 1) des Sanierungsgebiets „Altort Oberelsbach“. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für alle baulichen Maßnahmen:

- für die genehmigungspflichtige und verfahrensfreie Errichtung, Änderung oder die Nutzungsänderung, Instandsetzung und Instandhaltung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen, sowie die Errichtung und Änderung von Werbeanlagen nach Art. 55 und 57 Bayerische Bauordnung (BayBO),
- für den anzeigepflichtigen und nicht anzeigepflichtigen Abbruch bzw. die Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen nach Art. 57 Bayerische Bauordnung (BayBO),
- die Gestaltung der privaten Freiflächen mit Mauern und Einfriedungen.

Höherrangiges Recht wie Planungs- und Baurecht, Denkmalschutz und andere Bestimmungen bleiben von dieser Satzung unberührt.

§ 2 STÄDTEBAULICHE GESTALTUNGSZIELE

2.1 Grundstücksstruktur / Parzellenstruktur

Grundsatz

Die historische Parzellenstruktur in ihrer Auswirkung auf das Gebäude- und Straßenbild ist durch die überlieferte Art der Gebäudeform und Gebäudestellung im Straßenbild ablesbar zu erhalten. Zusammenlegung und Überbauung von Grundstücken nur in begründeten Fällen. Abstimmung mit der Marktgemeinde.



2.2 Bauliche Einfügung

Grundsatz

Die Dichte und Höhe der Bebauung orientiert sich grundsätzlich am Bestand.

Zugelassen sind

Bei Hauptgebäuden zwei Geschosse.

Zusätzlich kann das Dachgeschoss für Wohnzwecke ausgebaut werden.

Unzulässig sind

Parzellenübergreifende Baumaßnahmen an den Fassaden, die das Ortsbild in seiner Maßstäblichkeit der Bebauung wahrnehmbar verändern.

2.3 Stellung der Gebäude

Grundsatz

Die bestehenden Straßenfluchten und der Wechsel von giebel- und traufständigen Gebäuden ist zu erhalten bzw. bei künftigen baulichen Maßnahmen wiederaufzunehmen.

Unzulässig ist

Das Zusammenfassen benachbarter Einzelbaukörper in der Fassade oder im Dach. Durch Zusammenlegung von Grundstücken darf die historische Gliederung der Einzelbaukörper äußerlich nicht verlassen werden.

§ 3 ALLGEMEINE BAUGESTALTUNG

Grundsatz

Bauliche Anlagen und Werbeanlagen haben dem Art. 8 der Bayerischen Bauordnung zu entsprechen. Sie sind im Übrigen so zu gestalten, dass sie sich in das historische Ortsbild, das Straßen- und Platzbild und die Dachlandschaft entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen einfügen. Die ortstypische Baukörpergestaltung ist im Besonderen durch eine einfache, klare Formsprache ohne größere Vor- und Rücksprünge oder größere Auskragungen gekennzeichnet. Die Höhe eines Kniestocks soll maximal 50 cm Höhe betragen (Die Höhe des Kniestocks wird gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren).

§ 4 DÄCHER

4.1 Dachform

Grundsatz

Die Regel ist das Satteldach mit mittig liegendem First.

4.2 Dachneigung

Grundsatz

Die Dachneigung beträgt bei Hauptgebäuden mehr als 40°. An vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren untergeordneten Bauteilen oder Anbauten ist eine geringere Neigung möglich.

4.3 Dachdeckung



Grundsatz

Geneigte Dächer sind mit naturbelassenen Tonziegeln zu decken.

Abweichend zulässig

ist die Eindeckung von Flachdächern durch Bekiesung oder Begrünung.

Unzulässig sind

Engobierte oder glasierte Ziegel.

4.4 Dachüberstand / Traufe / Ortgang

Grundsatz

Der Dachüberstand an Hauptgebäuden ist an Ortgang (max. 30 cm) und Traufe (max. 50 cm) knapp auszubilden.

§ 5 DACHAUFBAUTEN

Grundsatz

Gauben sind in Material, Farbe und Gestalt an die umgebende Dachfläche und das Gebäude anzupassen.

Zulässig sind

(1) Dachaufbauten als Schlepp-, Satteldach- und Flachdachgauben

(2) je Dachseite eine Gaubenart.

(3) Gauben mit einer Breite von max. 1,30 m.

(4) Gauben deren Gesamtbreite max. die Hälfte der Firstlänge beträgt.

Abweichend zulässig

(5) ist in begründeten Fällen die Ausbildung von breiteren Gauben als Schleppgaube, sofern sie sich der Dachfläche unterordnen. Abstimmung mit der Marktgemeinde.

(6) ist die Belichtung über eine Firstverglasung

(7) ist die Belichtung über Dachflächenfenster auf vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Dachflächen. Abstimmung mit der Marktgemeinde.

Unzulässig sind

(8) Kunststoffplatten, Faserzementplatten und reine Blecheindeckungen.

(9) große Dachüberstände und Dacheinschnitte.

(Dachüberstand je nach Gebäudegröße höchstens 15 - 30 cm.)

§ 6 FASSADE



Grundsatz

Die durch Überlieferung ortsübliche Verwendung natürlicher Materialien ist beizubehalten. Dazu zählen insbesondere folgende Fassadenmaterialien:

- Putzoberflächen
- Holz bei Sichtfachwerk oder in Form von Schindeln als Fassadenverkleidung
- Naturstein
- Sichtziegelmauerwerk
- Holzverschalung an Nebengebäuden

Historische Baudetails der Baukörper- und Fassadengliederung in Form von Gesimsen, Fenster-, Tür- und Torgewänden sowie Fensterfaschen sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Unzulässig sind

Kunststoffplatten, zementgebundenes Plattenmaterial, keramisches Material und Fliesen, Glasbausteine, vorgeblendete Fachwerkattrappen, moderne Strukturputze, großflächige Fassadenverkleidungen aus Metall.

§ 7 FASSADENÖFFNUNGEN

Grundsatz

Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden. Der Anteil der Wandflächen einer Fassade gegenüber den Flächen für Öffnungen überwiegt.

7.1 Anordnung von Öffnungen

Grundsatz

Wandöffnungen sind durch klar erkennbare, axiale Bezüge zueinander in der Fassade anzuordnen. Wandöffnungen müssen nebeneinander, übereinander sowie zu den Gebäudeecken einen angemessenen Abstand aufweisen.

7.2 Fenster

Zulässig sind

(1) Fenster in deutlich stehenden und rechteckigen Formaten mit schlanken Fensterprofilen.

(2) Fenster aus Holz.

(3) Fensterrahmenfarben in weiß, lichtgrau sowie naturbelassene Holzfenster. Andersfarbig durch Vorlage eines Farbkonzeptes. Abstimmung mit der Marktgemeinde.

(4) Fensterverglasungen als Klarglas.

(5) Sonnenschutzmaßnahmen in Form von Klapp-, Falt- und Schiebeläden sowie innenliegende Rollladenkästen. An Schaufenstern Markisen aus Stoff in dezenten, matten Farben; Markisenbreite entspricht der Öffnungsbreite, vorzugsweise flächenbündig in die Laibung verbaut.

(6) Schaufenster in einer Breite von maximal 2 m in stehenden und quadratischen Formaten, auch rahmenlos. Schaufenster ab einer Breite von 1,50 m müssen deutlich gegliedert sein und mit der Marktgemeinde bzw. dem Landratsamt abgestimmt werden.

Unzulässig sind

(7) offenliegende bzw. vorgesetzte Rollladenkästen.



(8) Sprossen, die nicht glasteilend und ausschließlich im Scheibenzwischenraum angeordnet sind.

Abweichend zugelassen sind

(9) Kunststofffenster in vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Bereichen. Kunststofffenster in Holzoptik im vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Bereich.

(10) Wiener Sprossen

7.3 Türen

Zulässig sind

(1) Türen aus Holz.

(2) Türen bis zu einer Breite von max. 1,50 m

(3) Lichtöffnungen in Form von Oberlichtern oder verglasten Seitenelemente.

Abweichend zugelassen sind

(4) Kunststofftüren und Aluminiumtüren in vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Bereichen.

§ 8 FARBGEBUNG

Grundsatz

Die Farbgebung eines Einzelbauwerks wirkt immer auch im baulichen Zusammenhang des Ortsgefüges und ist damit ein wichtiger Bestandteil im Ortsgefüge. Ziel ist die Schaffung eines harmonischen Ortsbildes. Die Farbgebung eines Gebäudes ist daher auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Das gilt auch für Bauteile und Ausstattungsgegenstände im Zusammenhang mit den Außenanlagen sowie für Werbeanlagen.

Für jedes Bauvorhaben kann ein Farbkonzept und ggf. Farbmuster am Gebäude oder an einzelnen Bauteilen verlangt werden. Das Farbkonzept muss von der Marktgemeinde bzw. dem Landratsamt abgenommen werden.

Zulässig sind

(1) Fassadenanstriche in gedeckten Farbtönen im Spektrum von Weiß, Ocker, Rot und Grün.

Unzulässig sind

(2) Blaue Farbtöne als Fassadenfarbe.

§ 9 EINFRIEDUNGEN UND GARAGEN

Grundsatz

Traditionell sind Tore und Einfriedungen aus Holz oder Metall mit seitlichen Natursteinpfeilern. Durch das Anbringen von Hoftoren sind fehlende Raumkanten zu schließen.

Zulässig sind

(1) Neuanfertigungen aus Holz und Stahl.

Unzulässig sind

(2) Kunststoffplatten, Faserzementplatten, Fliesen und Glasbausteine.



(3) Edelstahlbauteile wie Zäune, Tore, Brüstungen und Geländer auf der von der Straße einsehbaren Seite.

§ 10 BALKONE UND VORBAUTEN

Grundsatz

Balkone, Loggien, Lauben, Vordächer und Pergolen sind dem Hauptgebäude untergeordnete Bauteile und müssen in die Fassade und die umgebende Bebauung eingebunden werden.

Zulässig sind

Balkone in nicht öffentlich einsehbaren Bereichen.
Ausführungen in leichter Holz- oder Stahlbauweise.

Abweichend zugelassen sind

Balkone in von der Straße aus einsehbare Bereichen.
Abstimmung mit der Marktgemeinde und dem Landratsamt.

Unzulässig sind

Kunststoffelemente (ausgenommen z.B. Trespa-Platten in dezenten Farben wie DB 703 o.ä.),
massive Konstruktionen mit Ziegeleindeckung und auskragende Betonplatten.

§ 11 SOLARANLAGEN

Grundsatz

Solaranlagen sind als geschlossene, zusammenhängende, rechteckige Fläche auszubilden.
Abstände von 0,5 m zur Traufe, Ortgang und First sind nicht zu unterschreiten.
Für Modul, Rahmen und Unterkonstruktion sind blendreduzierte, matte Oberflächen zu wählen.

Alle Anlagen sind in entsprechenden Plänen und Detailzeichnungen darzustellen. Abstimmung mit der Marktgemeinde / Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt).

Zulässig sind

(1) Photovoltaikanlagen auf Dachflächen als Indachanlage sowie Aufdachanlage parallel zur Dachfläche.

Abweichend zulässig sind

(2) Solarthermieanlagen an und auf vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Fassaden und Dachflächen. Abstimmung mit der Marktgemeinde.

Unzulässig sind

(3) Abtreppungen und gezackte Ränder. Aufgeständerte Solaranlagen.
Unterschiedliche und uneinheitliche Solarsysteme auf einer Dachfläche.

§ 12 WERBEANLAGEN



Grundsatz

Für Werbeanlagen gilt generell die Baugenehmigungspflicht. Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. Die Gestaltung ist auf die betreffende Gebäudefassade und die Nachbarbebauung abzustimmen. Das Ortsbild und die Wirkung der Fassaden sollen nicht gestört werden.

12.1 Anbringung

Grundsatz

Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Je Gebäudefassade ist nur eine Parallelwerbeanlage (parallel zur Fassade) sowie ein Ausleger (rechtwinklig zur Fassade) zulässig. Die Anordnung von Werbeanlagen über der Brüstungszone des Obergeschosses sind nicht erlaubt.

12.2 Art

Zulässig sind

(1) Werbebeschriftung durch Fassadenbemalung.

Werbeanlagen parallel zur Gebäudeaußenfassade (einseitig sichtbar) in Form von Einzelbuchstaben als Profilbuchstaben aus den Werkstoffen Metall und Stuck oder als flache Tafelsysteme.

(2) Werbeanlagen quer zur Gebäudeaußenfassade (Ausleger, beidseitig sichtbar) in Form von flachen Tafelsystemen, als Kasten-Rahmenelement oder als historische Nasenschilder.

(3) Schaukästen und Anschlagtafeln.

Unzulässig sind

(4) Festinstallierte Werbetafeln, Bandwerbungen und bewegliche Werbung. Störende Formen und Materialien, Werbeanlagen als Werbetafeln auf freistehendem Grund.

12.3 Größe

Zulässig sind

(1) Werbeanlagen mit einer max. Höhe von 40 cm.

(2) Werbeanlagen mit einer max. Gesamtlänge von 1/3 der Fassadenfront.

(3) Werbeanlagen quer zur Gebäudeaußenfassade (beidseitig sichtbar) in Form von flachen Tafelsystemen (Ausleger) oder als historische Nasenschilder mit max. 50 cm Auskrugung und einer max. Tiefe von 10 cm.

(4) Bei Schaukästen und Anschlagtafeln ist eine maximale Fläche der Ansichtsseite von 0,4 m² nicht zu überschreiten.

(5) Schaufensterbeschriftungen und -beklebungen dürfen max. 20 % der Gesamtschaufensterfläche betragen.

§ 13 ABWEICHUNGEN



(1) Von den Vorschriften dieser Satzung kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Markt Oberelsbach Abweichungen zulassen, wenn die Ziele dieser Satzung nicht entgegenstehen oder die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde.

(2) Anträge auf Abweichungen bedürfen der Schriftform.

§ 14 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Nach Art. 79, Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belangt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 15 INKRAFTTRETEN

Die Satzung tritt am 01.04.2023 nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung durch den Markt Oberelsbach in Kraft.

Markt Oberelsbach, den 16.03.2023

.....
Björn Denner
Erster Bürgermeister