



Satzung über die Zulässigkeit und die Gestaltung von baulichen Anlagen

Vom 10.05.1994, zuletzt geändert am 20.07.1994

Aufgrund des Art. 23 BayGO (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 98 Abs. 1 Nr. 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 1994 (GVBl. S. 252) erläßt die Stadt Hersbruck zum Schutz der historischen Bausubstanz im Altstadtbereich folgende Satzung:

Satzung über die Zulässigkeit und die Gestaltung von baulichen Anlagen vom 10.05.1994, zuletzt geändert am 20.07.1994

§ 1 Geltungsbereich

1. Die nachfolgenden Vorschriften dieser Satzung gelten für bauliche Anlagen innerhalb des Altstadtgebietes von Hersbruck und bestimmten Randbereichen der Stadt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches dieser Satzung bestimmt sich aufgrund des beigefügten Lageplanes im Maßstab M = 1 : 6000 vom 10.05.1994, der Bestandteil dieser Satzung ist.
2. Die Grenzen des Geltungsbereiches werden im wesentlichen wie folgt umschrieben:

a) **Im Altstadtgebiet:**

Im Westen:	Lohweg
Im Süden:	Pegnitz
Im Osten:	Linker Pegnitzarm einschließlich Sartoriumsmühle und Mülhstraße bis Grabenstraße

b) Im Scheunenviertel:

Im Westen:	Scharfes Eck/Mühlstraße
Im Süden:	Rechter Pegnitzarm
Im Osten:	Brücke über die Pegnitz/Obermühlweg, östl. Kasernweg
Im Norden:	Amberger Straße

c) In Altensittenbach

Im Westen:	Nürnberger Straße/der Altensittenbach
Im Süden:	Grenze der Bebauung
Im Osten:	Am Biberhaus/entsprechend Lageplan
Im Norden:	Nürnberger Straße

1. Die Vorschriften des § 12 Ziff. 2., 3., 4., und 5. sowie des § 15 Ziff. 2. und 3. gelten im gesamten Stadtgebiet von Hersbruck
2. Die Vorschriften gelten sowohl für baugenehmigungspflichtige Anlagen als auch für solche, die einer Baugenehmigung nicht bedürfen. Sie gelten nicht für Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) nach Art. 12 BayBO. Hierzu besteht eine gesonderte Verordnung. Bei nicht denkmalgeschützten Gebäuden, die vor 1920 errichtet wurden, sollte grundsätzlich die Stellungnahme der Stadt eingeholt werden.

§ 2**Baugestaltung (Generalklausel)**

Bauliche Anlagen sind so zu errichten, zu ändern und zu unterhalten daß sie sich nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe in die historische Altstadtstruktur und in das Straßen- und Platzbild einfügen.

§ 3**Baukörper, Baumaterial**

1. Neu- und Umbaumaßnahmen müssen sich in Länge, Breite, Höhe und Dachform in die bestehende Gliederung des Stadtbildes einfügen.
2. Die Stellung des Gebäudes zur Straße hin (traufständig, giebelständig) ist bei Um- und Erweiterungsbauten zu erhalten bzw. bei Neubauten dem Straßenbild anzugleichen.
3. Parzellenübergreifende Neubauten sind durch dreidimensionale Gliederungen so auszubilden, daß die ortstypischen Proportionen erhalten werden.
4. Sichtbare Bauteile sind mit herkömmlichen Baustoffen auszuführen bzw. mit Materialien dessen Formen, Strukturen und Farben den ortstypischen Werkstoffen entsprechen.

§ 4 Fassade

1. Die für das Stadtbild typischen Fassengliederungen sind bei Umbaumaßnahmen zu erhalten, zu erneuern und bei Neubauten aufzunehmen. Insbesondere ist der Anteil von Öffnungsflächen zu Wandflächen bei Neubauten entsprechend dem im Stadtbild vorherrschenden Maßverhältnis auszuführen.
2. Außenwände sind zu verputzen und bei Bedarf mit einem Anstrich zu versehen. Es sind nur herkömmliche Putzstrukturen zu verwenden. Dekorative, modische Putzarten sowie Verkleidungen mit ortsunüblichen Werksteinen, Keramikplatten, Steinriemchen sowie Kunststoffen und Metallen sind nicht zulässig. Bei der Erneuerung sowie den Erstanstrich von Fassaden sind Farbtöne zu verwenden, die sich in das Straßenbild einfügen und in der Oberflächenwirkung den historischen Anstrichen gleichen.
3. Fassadenverkleidungen mit ortstypischen Natursteinen sind zulässig, wenn eine handwerksgerechte, materialtypische Ausführung in Detail- und Anschlußpunkten gewährleistet ist.
4. Sichtbares Holzfachwerk ist zu erhalten. Verputzte Fachwerkfassaden sind bei Erneuerungsarbeiten freizulegen, wenn dies nach ihren künstlerischen Wert oder im Interesse des historischen Stadtbildes geboten ist. Änderungen in Fachwerkfassaden sind zulässig, wenn damit keine Veränderung des Holzgefaches verbunden sind und das ursprüngliche Erscheinungsbild erhalten bleibt. Bei Erweiterungsbauten kann die Ausführung der Fassade im Fachwerk gefordert werden, wenn dies zur Erhaltung eines historischen Straßenbildes dient.
5. Gebäudesockel sind in Bezug auf ihre Höhe über dem Gelände bzw. dem Gehsteig der Höhe der benachbarten Gebäude anzugleichen. Sichtbetonsockel – bei untergeordneten baulichen Anlagen – können zugelassen werden, wenn sie steinmetzmäßig bearbeitet werden.
6. Zur Beurteilung von Putzstrukturen, Farbtönen, Natursteinarten und sonst. vorgesehenen Materialien sind der Stadt – Stadtbauamt – bzw. einen von ihr benannten Sachverständigen Muster und Farbproben in angemessener Größe an der baulichen Anlage anzubringen.
7. Ausnahmen von Ziff. 1. sind bei Neubauten zulässig, wenn sie sich aus den Nutzungen des Gebäudes begründen, in die Maßstäblichkeit des Hauses einfügen und das Straßenbild nicht negativ verändern.

§ 5 Fenster, Türen, Tore

1. Fensteröffnungen in historischen Gebäuden sind zu erhalten. Bei Erneuerungs- oder Änderungsarbeiten sind diese wieder herzustellen.
2. Das Format der Fensteröffnungen bei Neubauten ist in Anlehnung an die ortstypische Bauweise im stehenden Format auszuführen.

3. Fenster, Türen und Tore in historischen Gebäuden sind aus Holz auszuführen. In verputzten neu zu errichtenden Gebäuden können andere Materialien zugelassen werden.
4. Bei Öffnungsbreiten über 1,0 m sind symmetrische zweiflügelige Fenster auszubilden. Bei Fensterteilungen sind Sprossen handwerksgerecht auszubilden. Sie dürfen nicht durch Attrappen ersetzt werden.
5. Bestehende Fensterläden sind zu erhalten.

§ 6 Schaufenster

1. Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Schaufensterteilungen bei bestehenden Gebäuden sind zu erhalten. Ansonsten sind nur stehende Formate zulässig.
2. Schaufenster müssen sich in ihrer Größe den Proportionen des Gebäudes einfügen.
3. Zwischen einzelnen Schaufenstern untereinander und Schaufenstern und dem Gebäude deck sind Mauerpfeiler in einer Breite der Gesamtproportion des Gebäudes entsprechend auszubilden.
4. Eckeingänge von Ladengeschäften sind nicht zulässig.
5. Schräg gestellte oder gewölbte Schaufenster sind nicht zulässig.
6. Ziff. 3., 4. und 5. gilt nicht im Bereich von Arkaden und Passagen.
7. Schaufenster dürfen nicht bündig mit dem Mauerwerk abschließen, sondern sind in die Laibung zurückzusetzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn das historische Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Zur Materialangabe sind die Bestimmungen des § 5 Ziff. 3. anzuwenden.
8. Straßenseitige Tore in historischen Gebäuden sind als doppelflügelige Holztore auszubilden. Garagentore können als aufgedoppelte Holz, Kipp- und Schwingtore zugelassen werden.

§ 7 Verglasungen

1. Als Fensterverglasung ist in der Regel nur Klarglas zu verwenden. Strukturgläser sind an den von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbaren Fassaden zulässig. Sonnenschutzgläser ohne erhöhten Reflexionsgrad gelten in diesem Sinn als Klargläser.
2. Farblose Glasbausteine sind nur als Lichtöffnungen in Brandwänden zulässig, soweit sie von öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbar sind.
3. Das Bekleben, Streichen oder Zudecken von Glasflächen in einem nicht nur geringen Maß ist unzulässig. Dies gilt nicht für zeitlich begrenzte Maßnahmen.

§ 8 Passagen/Arkaden

1. Passagen und Arkaden sind zulässig, soweit dadurch das historische Stadtbild nicht gestört wird.
2. Das unter § 6 Ziff. 2. und 3. angegebene gilt sinngemäß auch für Arkaden.

§ 9 Balkone/Loggien

1. Straßenseitige Balkone/Loggien sind unzulässig. Sie können ausnahmsweise bei Neubauten zugelassen werden, wenn sie sich in das Straßenbild einfügen und in ihrer Konstruktion und Material auf die Fassade abgestimmt sind.
2. Brüstungen sind transparent mit Holz- oder Metallstäben auszubilden. Plattenartige Verkleidungen sind nicht zugelassen.

§ 10 Wetterschutzanlagen/Rolläden

1. Wetterschutzanlagen dürfen nur in der Erdgeschoßzone eingebaut werden. Im geschlossenen Zustand dürfen diese nicht über die Putzflucht hinausragen. Ausnahmen können bewilligt werden bei bestehenden Gebäuden, wenn die Gestaltung der Fassade und das Straßenbild dadurch nicht beeinträchtigt werden.
2. Wetterschutzdächer über Eingänge sind zulässig, wenn sie filigran ausgebildet werden und sich mit Farbe, Material und Konstruktionen in die Gestaltung des Gebäudes einfügen. Kragplatten aus Beton oder ähnlich massiven Konstruktionen sowie Anlagen die als Werbeträger dienen, sind unzulässig.
3. Wetterschutzanlagen sind weiter so auszubilden, daß sie zu keiner gestalterischen Trennung zwischen den Geschossen führen.
4. Markisen sind auf die jeweilige Fensterbreite zu beschränken. Sie sollen als bewegliche Stoffmarkisen ausgebildet werden. Markisen sind farblich auf die Fassade abzustimmen. Grelle oder unharmonische Farben sind nicht zulässig. Die lichte Höhe der geöffneten Markise muß mindestens 2,20 m über Gehsteigoberkante, der Abstand von der Straßenaußenkante mindestens 0,50 m betragen. Markisen dürfen im geöffneten Zustand nicht mehr als 1,50 m ausladen.
5. Bei historischen Gebäuden sind Rolläden unzulässig. Bei Neubauten dürfen sie im hochgezogenen Zustand ebenso wie Jalousien nicht sichtbar sein und nicht über die Fensterrahmen hervorspringen. Sichtbare vorgehängte Rolläden und Jalousienkasten sind generell nicht zulässig.
6. Historische Fenstergitter sind zu bewahren. Bei Neubauten sind sie zulässig, wenn sie sich in Konstruktion und Form an den historischen Vorbildern orientieren.

7. Die straßenrechtlichen Bestimmungen über die Sondernutzung öffentlichen Straßengrundes bleiben unberührt.

§ 11 Dachgestaltung

1. Zur Erhaltung der historischen Dachlandschaften sind in der Altstadt bestehende Dachformen zu bewahren.
2. Farbe, Form und Größe der Dächer von Neubauten müssen sich in das Ortsbild einfügen. Neue Dächer dürfen nicht über die Nachbardächer hinausragen.
3. Bei Umbauten ist die Dachform zu erhalten. Neubauten sind nur als Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 45° zulässig. Dies gilt auch für erdgeschossige Neubauten, Nebengebäuden und Garagen. Walmdächer sind bei Bauten für die Gemeinschaft zulässig. Andere Dachformen, insbesondere das Krüppelwalmdach, sind ausgeschlossen.
4. Als Eindeckungsmaterial darf nur naturroter Biberschwanz- oder Kremperziegel in der ortstypischen Verlegeart verwendet werden. Im altstadtnahen Randbereich sind kleinformatige Dachsteine mit dem entsprechenden Farbton zu verlegen.

§ 12 Dachaufbauten und Dachöffnungen

1. Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie sich nach Größe, Anzahl, Maß und Art in die Dachlandschaft des Orts- und Straßenbildes einfügen.
2. *Dachgauben sind nur in Form von Satteldach- oder Schleppdachgauben zulässig. Satteldachgauben sind in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach auszuführen. Schleppdachgauben sind in gleicher Art zu decken wie das Hauptdach. Der First bei Satteldachgauben bzw. die Oberkante des Austritts der Schleppdachgaube aus der Dachhaut muß vom First mindestens 1,50 m entfernt sein.
3. *Satteldachgauben dürfen nicht breiter als 1,20 m Außenmaß und nicht höher als 1,50 m (gemessen vom unteren Dachaustritt bis zu Traufkante) sein. Sie sind auch in der Form von Blechgauben zulässig.
4. *Schleppgauben dürfen nicht breiter als 1,20 m Außenmaß und nicht höher als 1,50 m (gemessen in der Gaubenebene vom unteren Dachaustritt bis zur Traufkante) sein.
5. *Gauben dürfen pro Dachseite zusammen höchstens 1/3 der Firstlänge einnehmen. Sie müssen vom Ortgang mindestens 1,50 m entfernt und untereinander einen Abstand von 1,20 m haben.
6. Zwerchhäuser müssen sich als untergeordnetes Teil des Gesamtgebäudes einfügen und die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach haben. Sie sind wie das Hauptdach einzudecken und müssen vom First 1,0 m entfernt sein. Der Abstand zum Ortgang darf 1,50 m nicht unterschreiten.

7. Liegende Dachfenster sind bis zu einer Größe von 0,75 m x 1,20 m zugelassen, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht störend wahrgenommen werden können.
8. Dacheinschnitte sind nur auf der von der Straße abgewandten Dachseite zugelassen.

* gilt im gesamten Stadtbereich

§ 13 Dachdetails

1. Technisch notwendige Blechanschlüsse, z. B. Dachkehlen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
2. Ortgang und Traufe sind dem historischen Bestand der Umgebung anzupassen.
3. Sichtbare Sparren sowie Pfetten sind unzulässig.
4. Kaminköpfe sind zu verputzen oder in Sichtmauerwerk auszuführen. Verkleidungen aus Blech sind unzulässig. Kamine sollen nahe am First über Dach geführt werden. Abdecken aus profilierten Blechen sind unzulässig.
5. Die Neuerrichtung von Kniestöcken sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m von Rohdecke bis Unterkante Sparren, an der Außenwandebene gemessen, zulässig.
6. Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind so anzubringen, daß sie das Straßenbild nicht stören. Bei Neu- bzw. Dachumbauten sind anstelle von Einzelanlagen Gemeinschaftsantennen zu installieren.
7. Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie sich in Dachebene befinden und das Straßenbild von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht negativ beeinflussen.
8. Aufzugsüberfahrten sind so zu planen und auszuführen, dass sie nicht über die Dachfläche hinausragen.

§ 14 Besondere Bauteile

1. Bestehende Böschungs- und Stützmauern sind zu erhalten. Neubauten sind aus ortsüblichen Werkstein so zu errichten, daß es sich in das Stadtbild einfügen. Sichtbetonflächen sind unzulässig. Werden andere Materialien verwendet, sind sie entsprechend zu verputzen. Mauerkronenabdeckungen aus Blech sind nicht zulässig.
2. Stufen- und Freitreppen von straßenseitigen Hauseingängen sind in ortsüblichen Naturstein zulässig.

§ 15 Nebengebäude

1. Historische Nebengebäude sind zu erhalten.
2. *Neu- und Umbauten von Nebengebäuden, wie Garagen, Geräteschuppen und Rückgebäude, sind in Form, Farbe und Material auf das Hauptgebäude abzustimmen.
3. *Die Dachneigung des Nebengebäudes ist der Neigung des Hauptdaches anzugleichen. Dachneigungen über 55° bei Nebengebäuden sind jedoch nicht zugelassen.

gilt im gesamten Stadtbereich

§ 16 Einfriedungen

1. Historische Einfriedungen sind instandzuhalten.
2. Neu zu errichtende Einfriedungen, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, dürfen max. 1,20 m hoch sein, wobei ein durchlaufender Sockel eine Höhe von 0,20 m nicht überschreiten darf. Ausnahmen sind zulässig, soweit auf den angrenzenden Nachbargrundstücken andere historische Einfriedungshöhen bestehen.
3. Einfriedungsmauern sind als geschlossene Mauern auszuführen. Sie sind entsprechend dem Gebäude auszuführen.
4. Holzzäune sind nur als senkrecht stehende Lattenzäune mit Zwischenräumen zulässig. Die Holzzäune sind mit zurückgesetzten Pfosten auszubilden.
5. Einfriedungen aus senkrecht stehenden Metallstäben sind zulässig, wenn sie sich in Form und Ausführung in das Straßenbild einfügen. Geschwungene oder gedrechselte Formstäbe sind unzulässig.

§ 17 Kulturhistorische Bauteile und Anlagen

1. Bauteile von besonderen kunst- oder/und kulturhistorischen Wert, z. B. alte Türen, Tore usw. sind zu erhalten. Dies gilt auch für Skulpturen, Schilder, historische Zeichen, Inschriften, Ausleger, Friese, Fenster- und Türeintrahmungen und dergleichen.
2. Die Stadtmauer mit ihren Türmen und Wehrgängen muß in dem ursprünglichen Erscheinungsbild erhalten bleiben. Anbauten aller Art sind unzulässig. Benachbarte Neubauten sind in Gestaltung und Ausmaß dementsprechend auszubilden.

§ 18 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung kann bei Vorliegen der in Art. 72 Abs. 1 BayBO geregelten Voraussetzungen durch die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen zugelassen werden.

Für die Erteilung von Abweichungen ist das Einvernehmen der Stadt Hersbruck erforderlich.

§ 19 Anträge und einzureichende Unterlagen

1. Anträge auf eine Baugenehmigung (Bauantrag) sind gemäß Art. 74 BayBO über die Stadt Hersbruck einzureichen. Sie sind durch maßstab- und farbgerichte Zeichnungen einschließlich der Nachbarhäuser so zu erläutern, daß eine ausreichende Beurteilung möglich ist. Die Bestimmungen der Verordnung über das bauaufsichtliche Verfahren sind anzuwenden.
2. Für Anträge auf Zulassung von Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung gilt Abs. 1 entsprechend. (Art. 77 Abs. 3 BayBO)

§ 20 Andere Vorschriften

1. Werden in einem Bebauungsplan von dieser Vorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.
Dies gilt nicht für § 15 Ziff. 2. und 3. der Satzung.
2. Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes werden durch die Satzung nicht berührt.

