

Gestaltungssatzung der Stadt Spalt

Im Bewusstsein ihrer Verpflichtung zur Erhaltung des unverwechselbaren Charakters des historischen Stadtbildes und der Denkmäler alter Städtebaukunst erlässt die Stadt Spalt aufgrund des Art. 34 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 11.09.1089 (GVBl S. 585) und des Art. 91 Abs. 1 und Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I) folgenden örtliche Bauvorschrift:

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für das Sanierungsgebiet Altstadt Spalt, für die Ensemblebereiche Albrecht-Achilles-Straße und Lange Gasse sowie für die Dr.-Merkenschlager-Straße Nrn. 5 und 9. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan vom 13.09.1991 (M 1:1000), der Bestandteil dieser Satzung ist. (Der Lageplan kann im Rathaus der Stadt Spalt eingesehen werden.)
- (2) Die Vorschriften der Satzung gelten sowohl für baugenehmigungspflichtige bauliche Anlagen als auch solche, die einer Baugenehmigung nicht bedürfen, sowie für Anlagen der Außenwerbung i. S. des Art. 13 BauBO, die keine baulichen Anlagen sind.

§ 2

Baugestaltung

Unbeschadet des Art. 12 BayBO sind bauliche Anlagen so zu gestalten, dass sie sich nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe harmonisch in die historische Spalter Altstadt einfügen.

§ 3

Baukörper, Baumaterialien, Dachform

- (1) Um die das Straßenbild prägende Bauflucht zu erhalten, ist bei Neu- und Umbaumaßnahmen die Stellung der Gebäude zur Straße hin und die Baulinie unverändert beizubehalten.
- (2) Baukörper sind in Länge, Breite und Höhe (Geschosszahl) sowie Gesamtgestaltung so auszuführen, dass sie sich in die Umgebung und in den Straßenzug harmonisch einfügen.
- (3) Werden Gebäude geändert oder erneuert, sind die bisherigen Firstrichtungen und Dachneigungen beizubehalten, soweit nicht eine Änderung nach dem Straßenbild geboten ist.

- (4) Sichtbare Bauteile sind mit herkömmlichem (ortsüblichem) oder solchem Material auszuführen, das dem herkömmlichen in Form und Farbe entspricht.
- (5) Die charakteristische Dachform (insbesondere das Verhältnis Dach zum Hauskasten) der Spalter Hopfenhäuser ist beizubehalten.
- (6) Überdachungen von Hauseingängen sind unzulässig.

§ 4

Fassaden, Außenwände

- (1) Fachwerke müssen frei gehalten werden, soweit es sich um historisches Sichtfachwerk und nicht um rein konstruktives Fachwerk handelt. Im Rahmen von Umbauten soll verputztes oder verkleidetes Fachwerk nach Möglichkeit freigelegt werden. Fachwerkattrappen sind unzulässig.
- (2) Fassaden aus Sandstein sind freizuhalten und sollen aus Anlass von Umbauten nach Möglichkeit freigelegt werden.
- (3) Fassaden und Außenwände sind in traditionellem, ortsüblichem Material auszuführen.
- (4) Die Außenwände sind mit Mörtelputz und in satten Erdfarben auszuführen. In der Regel ist der heimische Glattputz mit lebendiger Oberfläche zu verwenden. Stark gemusterte und „rustikal“ strukturierte Putzarten (Typ Kellenwurf) sind unzulässig.
- (5) Die Farbgebung ist auf die Umgebung abzustimmen. Es ist von der traditionellen Erdfarbenpalette auszugehen.
- (6) Verkleidungen jeglicher Art sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden senkrechte, naturfarbene Holzbretter für das Obergeschoss an Wirtschaftsgebäuden. Dort ist eine Verbletterung bis zur Traufkante zulässig.
- (7) Balkone, Erker und Terrassen sind an Hauptfassaden nicht gestattet.
- (8) Haussockel sind ohne Unterbrechung bis zum Boden zu verputzen. Insbesondere sind Kacheln, Kieselwaschbetonplatten, Kunstmarmor, Kunststoffputz o.ä. unzulässig.

§ 5

Dacheindeckung, Dachaufbauten

- (1) Dächer sind mit naturroten Ziegeln zu decken. An denkmalgeschützten Gebäuden sind Biberschwanzziegeln zu verwenden.
- (2) Dachgauben, die früher der Lüftung dienten, sind zu erhalten.
- (3) Schleppegauben oder stehende Gaben müssen sich hinsichtlich Zahl und Größe harmonisch in die Dachlandschaft einfügen. Andere Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- (4) Gauben sind in der gleichen Art wie das Hauptdach einzudecken.

- (5) Liegende Dachfenster sind nur in Dachflächen zulässig, die von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind.
- (6) Fernseh- und Rundfunkantennen sollten, soweit es ein normaler Empfang erlaubt, unter Dach angebracht werden. Parabolantennen sind unauffällig zu platzieren und der jeweiligen Umgebung farblich anzupassen.

§ 6

Fenster, Türen, Tore, Treppen

- (1) Die Fenster, Tür- und Toröffnungen müssen im richtigen Verhältnis zum gesamten Haus stehen, d.h. in Größe, Lage und Proportion dem historischen Spalter Baustil entsprechen.
- (2) Fensterteilungen sind zu erhalten. Bei Neu- und Umbauten sind an den Fenstern die ortstypischen Unterteilungen in der Form von Fensterkreuzen, zweiflügeligen Fenstern bzw. zweiflügeligen Fenstern mit Oberlichtern vorzunehmen. Fenster aus Glasbausteinen sind nicht zulässig.
- (3) Rahmen und Sprossen sind so zu gestalten, dass sie den überlieferten Vorbildern entsprechend dimensioniert sind. Sprossen sollten nicht durch Attrappen ersetzt werden.
- (4) Fensterumrahmungen und Stuckverzierungen sind zu erhalten.
- (5) An von der Straße sichtbaren Fenstern sind nach Möglichkeit Fensterläden anzubringen.
- (6) Jalousetten und Rollläden dürfen nur an der Innenseite der Fenster angebracht werden. Markisen an Wohngebäuden sind unzulässig.
- (7) Haustüren sind in Holz auszuführen. Dabei sollen die Formensprache und die Gliederung der noch vorhandenen historischen Tore und Türen in der Umgebung als Leitfaden für eine neue handwerkliche Ausführung dienen.
- (8) Einfahrts- und Garagentore sind, soweit sie von öffentlichen Flächen aus einsehbar sind, in Holz oder in Holz7aufdoppelung auszuführen.
- (9) Hauseingänge und Fensterumrahmungen dürfen nicht gekachelt oder mit Kieselwaschbetonplatten, Kunstmarmor usw. versehen werden.
- (10) Alte Kellereingänge – insbesondere in der Hauptstraße – sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben.
- (11) Äußere Freitreppen sind in ortstypischem, farblich passenden Naturstein auszuführen.

§ 7

Schaufenster

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss und nicht als Eckschaufenster zulässig.

- (2) Achsen, Größe und Teilungen der Schaufenster müssen der Konstruktion des Gebäudes und der Proportion der Fassade entsprechen.
- (3) Markisen dürfen nur angebracht werden, wenn sie die Fassade und das Straßenbild nicht nachteilig beeinflussen. Es sind nur bewegliche Markisen zulässig, die auf die Fenstergröße beschränkt sind. Markisen sind farblich auf die Fassade abzustimmen.
- (4) Großflächiges Bekleben von Schaufenstern ist nicht zulässig.

§ 8

Werbeanlagen, Automaten

- (1) Abweichend von Art. 68 Abs. 2 Nr. 1 BayBO sind Werbeanlagen grundsätzlich genehmigungspflichtig. Sie haben sich dem Altstadtcharakter anzupassen. Ihre Größe muss in einem angemessenen Verhältnis zur Fassade stehen. Die Werbe- und Schriftzone ist grundsätzlich dem Erdgeschossbereich zuzuordnen.
- (2) Lichtwerbung ist unzulässig mit Ausnahmen von Einzelbuchstaben aus dunklem, lichtundurchlässigem Material, die hinterleuchtet werden.
- (3) Werbeschriften sind grundsätzlich aufzumalen. Sie sind auch in plastischen Einzelbuchstaben zulässig, jedoch nicht in Kastenform.
- (4) Historische Werbeanlagen sollen erhalten werden. Neue Ausleger sind zulässig, wenn sie an die Tradition der historischen Wirtshaus- und Zunftzeichen anknüpfen und als handwerkliche Leistung mit dem handwerklich gestalteten Gebäude in Einklang stehen.
- (5) Automaten dürfen an Fassaden nur angebracht werden, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

§ 9

Nebengebäude, Garagen

- (1) Nebengebäude und Garagen sollen durch die Art des Daches und durch Material und Farbe den Hauptgebäuden zugeordnet werden.
- (2) Bei der Nutzung von alten Scheunen oder landwirtschaftlichen Nebengebäuden als Garagen sind die alten Toreinfahrten und die Holztore zu erhalten.
- (3) Garageneinfahrten sind so zu gestalten, dass sie sich der historischen Bebauung anpassen.

§ 10

Einfriedungen, Zäune

- (1) Einfriedungsmauern sind in ortsüblichem Material auszuführen oder zu verputzen.
- (2) Zäune haben sich an historischen Vorbildern zu orientieren. Sie sind in der Regel als senkrechter Holzlattenzaun mit Zwischenraum auszuführen.
- (3) Grell wirkende Farben und bunte Anstriche sind bei Einfriedungen und Zäune unzulässig.

§ 11

Unterhaltungsverpflichtung von baulichen Anlagen

- (1) Bauliche Anlagen sind so zu unterhalten, dass keine Verunstaltung des Gebäudes sowie des Straßen- und Orts- oder Landschaftsbildes eintritt.
- (2) Teilweise vollendete, unverputzte oder nur zum Teil gestrichene Gebäude oder Fassaden müssen auf Verlangen der Stadt Spalt binnen angemessener Frist – innerhalb von 2 Jahren – gänzlich vollendet werden.

§ 12

Ausnahmen und Befreiungen

Von den Bestimmungen dieser Satzung kann auf schriftlichen und begründeten Antrag bei Vorliegen der Art. 72 BayBO geregelten Voraussetzungen Ausnahme oder Befreiung erteilt werden.

§ 13

Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 100.000,-- DM kann gem. Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen dieser Satzung oder einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt.

§ 14

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 23. Oktober 1991 in Kraft.

Spalt, den 08. Oktober 1991
Stadt Spalt

(Heubusch)
1. Bürgermeister