

Aufgrund des Art. 98 Abs. 1 Nr. 1 und 2 sowie Abs. 2 Nr. 1 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.04.1994 (GVBl. S. 251) erläßt die Stadt Furth i. Wald folgende

Satzung

über

besondere Anforderungen an bauliche Anlagen zur Erhaltung der Eigenart des Stadtbildes von Furth i. Wald

Inhaltsübersicht:

- § 1 Sinn und Zweck der Satzung
- § 2 Geltungsbereich
- § 3 Baugestaltung
- § 4 Baukörper
- § 5 Baumaterialien
- § 6 Fassadenmalereien
- § 7 Erdgeschoß
- § 8 Obergeschoß
- § 9 Dachgestaltung
- § 10 Werbeanlagen, Automaten
- § 11 Antennen, Blitzableiter, Freileitungen
- § 12 Bauteile von besonderem kulturhistorischem Wert
- § 13 Freiflächengestaltung, Einfriedungen
- § 14 Bauunterhaltung
- § 15 Anträge und einzureichende Unterlagen
- § 16 Abweichungen
- § 17 Ordnungswidrigkeiten
- § 18 Inkrafttreten

Anlage: 1 Karte 1 : 5 000 Stadtgebiet Furth i. Wald

§ 1

Sinn und Zweck der Satzung

Die Stadt Furth i. Wald besitzt mit ihrer Altstadt und weiten Teilen der Vorstadt ein eindrucksvolles und weitgehend unzerstörtes Stadtbild, das in Zusammenhang mit seiner exponierten topographischen Lage eine städtebauliche Besonderheit darstellt.

Die folgende Satzung soll dazu dienen, die bauliche Eigenart des Stadtbildes zu erhalten und zu steigern.

§ 2

Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

1. Der Geltungsbereich ist in 2 Klassen mit unterschiedlich strengen Anforderungen unterteilt.
Der Bereich I umfaßt die baulichen Anlagen des charakteristischen Stadtraums, und zwar an folgenden Straßen und Plätzen:
Stadtplatz, Schloßplatz, Mondscheinstraße, Pfarrstraße, Bayplatz, Burgstraße, Kirchplatz, Kirchstraße und den unmittelbaren Vorplatz der Stadtpfarrkirche.
Der Bereich II erfaßt den restlichen Teil der Altstadt, die erweiterte Innenstadt und die wichtigen Stadtzugänge.
Die Grenzen dieser Geltungsbereiche sind anliegender Flurkarte M. = 1 : 5 000 zu entnehmen, die Gegenstand dieser Satzung ist.
2. Sie gilt für bauliche Anlagen und Werbeanlagen.
3. Die Vorschriften gelten nicht, soweit ein gültiger Bebauungsplan davon abweichende Festsetzungen enthält.
4. Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes werden von dieser Satzung nicht berührt.

§ 3

Baugestaltung (allgemein)

1. Anlagen haben dem Art. 11 BayBO zu entsprechen:
Bauliche Maßnahmen, auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsmaßnahmen an Gebäudeteilen und Freiflächen, die vom öffentlichen Bereich aus sichtbar sind, sind so auszuführen, daß sie sich in Material, Farbe, Dimensionierung, Proportion und Gestaltung in den Maßstab der städtebaulichen Umgebung harmonisch einfügen.

2. Die typischen Einzelheiten des städtebaulichen Bildes, wie z. B. wechselnde Gebäudebreiten, unterschiedliche Trauf- und Firstausbildungen, unregelmäßige Flucht der Gebäudevorderkanten, ruhige, lagernde Dachausbildungen mit geneigten Dächern, sind bei Altbauten zu erhalten und bei Neubauten in der entsprechenden Form anzuwenden.

Im Geltungsbereich II sind Ausnahmen zulässig.

3. Bau- und ortsgeschichtlich sowie städtebaulich charakteristische Gebäude sind nach Kräften zu erhalten und zu nutzen.
4. Nutzungen, die ein den Altstadtcharakter widersprechendes negatives Erscheinungsbild verursachen oder für die Zukunft befürchten lassen, sollten im Geltungsbereich II nicht zugelassen werden.
Im Geltungsbereich I gilt dies zwingend.

§ 4

Baukörper

1. Die bestehenden Raumkanten (in der Regel identisch mit den Straßengrenzungslinien) gelten als Baulinie; Arkaden und Erker sind möglich, sind aber im Einzelfall einvernehmlich mit der Stadt auszuführen. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn unter Berücksichtigung vorstehender Satzung gravierende, städtebauliche Mängel behoben werden können, wenn ein räumlich negatives Erscheinungsbild verbessert werden kann oder im Bereich der Altstadt ein historisch ursprünglicher, räumlicher Zustand wieder hergestellt werden kann.
2. Bei geschlossener Bauweise muß an die seitliche Grenze gebaut werden; hier ist bei Neubauvorhaben ein Abbruch baulicher Anlagen nur dann zulässig, wenn der alsbaldige Wiederaufbau gestalterisch und zeitlich gesichert ist.
3. Bestehende oder ursprünglich vorhandene mehrere Einzelbaukörper dürfen, etwa bei neuentstandenen Besitzzusammenhängen, gestalterisch nicht zusammengezogen werden.

§ 5

Baumaterialien

1. Sichtbare Bauteile sind in handwerklich-herkömmlichen Materialien und Strukturen auszuführen; entsprechende Angaben sind detailliert in der Baubeschreibung der genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen zu machen.

2. Alle nichtverkleideten Außenwände sind zu verputzen; extrem gemusterte Putzarten sind unzulässig. Vorhandene Putzgliederungen sind zu erhalten und ggf. wieder herzustellen.
3. Verkleidungen und Teilverkleidungen sind in Naturstein handwerksge-rechter Oberflächenverarbeitung oder in Holz auszuführen. Dabei dür-fen nur Natursteine Verwendung finden, die dem Altstadtcharakter entsprechen.
4. Sichtbare Fassaden dürfen nicht mit Materialien glänzender Oberflä-chen, Kunststoffen oder mosaikartig zusammengesetzten erlaubten Ma-terialien verkleidet werden.
5. Dies gilt auch für zementgebundene Verkleidungen, nichtglänzende Metallverkleidungen, polierten Naturstein, Naturstein- und Spalt-riemchen, Sichtbeton, Asbestzementverkleidungen und Glasbausteine. Ausnahmsweise können diese im Geltungsbereich II dann zugelassen werden, wenn dadurch das Gesamtbild einer Straße, eines Platzes oder des einzelnen Gebäudes in seiner städtebaulichen Wirkung nicht beeinträchtigt wird.
6. Alle nicht verkleideten Außenwände sind farbig zu gestalten; die Farbgestaltung ist unter Beteiligung der Stadt Furth i. Wald fest-zulegen.
7. Ölfarbanstriche und Kunststoffbeschichtungen an Außenwänden sind unzulässig.

§ 6

Fassadenmalereien

1. Vorhandene und wiederentdeckte Fassadenmalereien sind zu schützen, im Bedarfsfall freizulegen und in geeigneter Weise instand zu setzen.
2. Neue Fassadenmalereien sind im Entwurf mit dem Stadtbauamt abzustim-men; Firmen- und Objektwerbung ist dabei als Motiv nicht zulässig.

§ 7

Erdgeschoß

1. Im Erdgeschoß ist der ursprüngliche Sockelcharakter zu erhalten, im Falle von Umbauten ist er ggf. wieder herzustellen. Dabei muß die Erdgeschoßgestaltung innerhalb einer Hausbreite einheitlich sein. Eine kontrastierende Erdgeschoßgestaltung in einem Haus ist nicht zulässig.
2. Tragende Bauteile müssen vom öffentlichen Bereich aus als solche erkennbar bleiben.
3. Der Abstand der Schaufenster von der seitlichen Gebäudeaußenkante muß mindestens 70 cm betragen, die Pfeilerbreite zwischen den Schaufenstern mindestens 50 cm, unabhängig von statischen Erfordernissen; der Pfeilerabstand darf 3 m Lichte nicht überschreiten; die Pfeiler sind bündig mit dem Außenputz anzuordnen. Im Geltungsbereich II kann von diesen Bestimmungen abgewichen werden, wenn damit die städtebauliche Wirkung des öffentlichen Raumes und des betroffenen Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.
4. Schaufenster an der Außenfassade müssen in einem maßstabgerechten Verhältnis zur Größe und Gestaltung des Gebäudes stehen, metallbedampfte bzw. verspiegelte Scheiben sind unzulässig.
5. Unter den Schaufenstern ist ein Sockel von mindestens 50 cm Höhe über der angrenzenden Gehsteigoberkante vorzusehen.
6. Das Verkleben oder Übermalen von Schaufenstern ist unzulässig.
7. Hinter Arkaden und in Passagen sind Ausnahmen von Abs. 3 zulässig, wenn ein gedeckter Gang von mindestens 2,50 m Breite entsteht.
8. Horizontale flache Kragdächer über Schaufenstern sind nicht zulässig. Im Fall von Umbauten sind sie nach Möglichkeit zu entfernen und durch andere, geeignete Maßnahmen zum Witterungsschutz zu ersetzen.
9. Markisen, Jalousien u. ä. sind in geschlossenem Zustand putzbündig anzuordnen, soweit nicht konstruktive Gegebenheiten dies verhindern. Markisen müssen eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2,15 m aufweisen. Die am weitesten vorspringende Kante muß vom Fahrbahnrand mindestens 50 cm entfernt sein. Markisen als Werbeträger sind unzulässig.
10. Markisen, Rolläden, Fensterläden u. ä. sind in Materialwahl, Farbe und Ausführung mit dem Hauptgebäude abzustimmen und unter Beteiligung der Stadt Furth i. Wald festzulegen.

11. Straßenseitige Hauseingänge sind dem Charakter des Hauses anzupassen, Freitreppen sind zulässig, wenn sie die öffentliche Verkehrssicherheit gewährleisten und sowohl handwerklich als auch gestalterisch den Anforderungen der vorliegenden Satzung genügen.
12. Horizontale Kragdächer über Eingängen und Einfahrten sind unzulässig.
13. Straßenseitige Einfahrten und Garagentore dürfen eine Breite von 3,50 m nicht überschreiten; die Tore sind in handwerklich-herkömmlichen Konstruktionen in Holz auszuführen.
Für Garagen sind ausnahmsweise Blechtore zulässig; sie sind farblich mit der baulichen Umgebung abzustimmen.

§ 8

Obergeschoß

1. Fenster sind als wesentlicher Bestandteil der Fassade dem Charakter des Hauses und des Straßenzugs anzupassen.
2. Die Befensterung ist als Lochfassade auszuführen, Fensterbänder, geschoßhohe Fensterschlitz u. ä. sind nicht zulässig. Die Glasflächen der Fenster müssen in geschlossenem Zustand deutlich von der Außenfläche der Fassade zurückgesetzt sein.
3. Das Fensterformat soll ein stehendes Rechteckformat aufweisen, die Fensterbrüstung muß als Wandfläche mindestens 80 cm Höhe aufweisen. Zwischen den Fenstern sind Pfeiler von mindestens 25 cm Breite anzuordnen.
Die Wandfläche zwischen Gebäudeaußenkante und Fenster muß mindestens 70 cm breit sein. Metallbedampfte und verspiegelte Verglasungen sind unzulässig.
4. Das Zukleben und Übermalen von Fenstern ist nicht zulässig.
5. Die Putzgliederungen, Gesimse, Gebäudekanten, Putzrahmen um Fensteröffnungen etc. sind zu erhalten und ggf. wieder herzustellen; bzw. bei Neubaumaßnahmen möglichst wieder anzuwenden.
6. Einscheibenfenster, die in den öffentlichen Raum wirken, sind lediglich bis zu einem Format 1 m/1,20 m Stockaußenmaß zulässig; größere Fensterformate sind, der Gestaltung des Hauses entsprechend, mit Sprossen zu unterteilen.

7. Fensterrahmen und Fensterläden sollen in der Regel in Holz ausgeführt werden.
Im Geltungsbereich II sind Metallfenster zulässig, wenn sie im Einklang mit der städtebaulichen Wirkung des betroffenen Hauses und des Straßenraums stehen.
Spiegelnde und glänzende Metallrahmen sind unzulässig.
8. Sonnenschutzanlagen (Jalousien, Markisen, Rolläden) dürfen in Ruhestellung nicht sichtbar sein und müssen putzbündig angebracht sein. Schlagläden sind zu erhalten und ggf. wieder zu erneuern.
Sonnenschutzanlagen dürfen nicht als Werbeträger benutzt werden.
9. Straßenseitige Balkone und Loggien sind im Geltungsbereich I nicht zulässig. Im Geltungsbereich II können sie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dadurch die städtebauliche Wirkung des öffentlichen Raums und des betroffenen Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.
10. Konstruktive, funktionelle und gestalterische Maßnahmen für den Hausschmuck sind bei entsprechenden baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen.

§ 9

Dachgestaltung

1. Die Dachlandschaft ist in ihrer eindrucksvollen Geschlossenheit zu erhalten. Dachausbildungen sind mit geneigten Dachflächen vorzunehmen, sie müssen in Dachneigung, Proportionen und Material mit der baulichen Nachbarschaft und der Gesamtheit des Stadtbildes in Einklang stehen.
2. Vorhandene Dachüberstände, Ortganggesimse und Traufausbildungen sollen erhalten bleiben. Neubauten müssen mindestens straßenseitig ein kräftig profiliertes Trauf- oder Ortganggesims erhalten, Dachüberstände sind den Nachbargebäuden anzupassen. First und Traufausbildungen sowie die Dachneigung sollen sich bei Neu- bzw. Umbauten von den Nachbargebäuden in Ausführung und Höhe nuancieren.
3. Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind in zurückhaltender Weise nur dort zulässig, wo sie sich innerhalb der Architektur des Hauses und des Straßenraumes harmonisch einfügen.
Dacheinschnitte sind nur dann zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.
4. Dachaufbauten müssen mindestens 2 m Abstand von der Giebelwand haben; Dachaufbauten sind nur als SchlepPGAuben, Gauben mit Satteldach oder Walmdach zulässig; sie dürfen nur die Hälfte der gesamten Firstlänge annehmen; der First von Dachaufbauten der obere Ansatz von SchlepPGAubendächern, bzw. die Traufe von Dacheinschnitten muß deutlich unter der Firsthöhe des Hauptdaches bleiben.

5. Dacheindeckungen sind mit Tonziegeln in Natur, engobiert oder Fleckton auszuführen.
6. Ein Abweichen von diesen Materialien kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich diese Ausnahmefälle harmonisch in das Stadtbild einfügen. Wellasbesteindeckungen und weiche Bedachungen sind nicht zulässig.

§ 10

Werbeanlagen, Automaten usw.

1. Genehmigungspflichtig ist die Errichtung, Anbringung, Aufstellung, Änderung und der Betrieb auch solcher Werbeanlagen und Automaten, die gem. Art. 72 Abs. 2 Nr. 1 und 2 sowie Abs. 3 BayBO genehmigungsfrei sind. Hierunter fallen auch unwesentliche Änderungen von Werbeanlagen, z. B. neue Anstriche etc. Ausgenommen sind Haus- und Firmenschilder bis 0,25 m² Größe, die flach an der Außenwand, an oder in Eingängen anzubringen sind.
2. An jeder Straßenfront wird für jedes im Gebäude befindliche Geschäft nur eine Werbeanlage zugelassen. Ein zusätzlicher schmiedeeiserner Ausleger ist möglich. Eine mehrteilige Werbeanlage muß, auch bei serienmäßigen Typen, einheitlich gestaltet sein.
3. Werbeanlagen sind auf die Erdgeschoße zu beschränken; nur im Bedarfsfall ist auch die Brüstungszone des ersten Obergeschoßes heranzuziehen, z. B. für schmiedeeiserne Ausleger. Notwendige Kabelzuführungen sind unsichtbar zu verlegen.
4. Stechschilder dürfen nicht höher als 60 cm sein und nicht mehr als 70 cm Ausladung aufweisen, hier sind Schrift und Emblem heller als der Untergrund auszuführen.
5. Werbeanlagen, Schaukästen und Automaten müssen in maßstabgerechter Form konstruktiv und gestalterisch mit der baulichen Nachbarschaft und der gesamtarchitektonischen Erscheinung des Hauses in Einklang stehen; sie müssen nach den Regeln der Werbetechnik und Gebrauchsgraphik bzw. des Industriedesign einwandfrei gestaltet sein.
6. Schaukästen und Automaten sind straßenseitig nur dann zulässig, wenn sie putzbündig in das Mauerwerk eingelassen sind; für Hauseingänge und Passagen gilt diese Vorschrift nicht.
7. Stationäre Anschlagflächen sind im Bereich der Klasse I nur bis zu einer Größe von DIN A 0 (90 cm x 125 cm) zulässig.

§ 11

Antennen, Blitzableiter, Freileitungen

1. Fernseh- und Rundfunkantennen sind, soweit es ein normaler Empfang erlaubt, unter Dach anzubringen, ansonsten sind Antennen möglichst unauffällig (straßenseitig nicht einsehbar) anzubringen. Dasselbe gilt für erforderliche Leitungen.
2. Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung dürfen nur Gemeinschaftsantennen angebracht werden.

§ 12

Bauteile von besonderem kulturhistorischem Wert

Bauteile von besonderem kulturhistorischem Wert sind zu erhalten und ggf. sachgemäß wieder herzustellen. Im Falle von Umbauten und Neubauten sind diese Bauteile sinngemäß wieder zu entfernen.

§ 13

Freiflächengestaltung, Einfriedungen, Grün

1. Private Freiflächen, die optisch in den Straßenraum wirken, sind, der Bedeutung und dem Charakter des Stadtraums entsprechend, zu gestalten und zu nutzen.
2. Soweit eine Befestigung der Freiflächen in Frage kommt, ist der Belag mit den benachbarten Materialien abzustimmen. Im Regelfall wird ein Natur- oder Kunststeinpflaster der Situation besser entsprechen als Asphalt oder Ortbeton.
3. Notwendige Stützmauern sind, soweit sie höher als 1 m über die Geländeoberfläche reichen, in ortsüblichem Naturstein massiv oder als Vorsatz auszuführen oder zu verputzen.
4. Absatz 3 gilt gleichermaßen auch für Einfriedungsmauern; die Abdeckung der Mauer hat in Naturziegel, Naturstein o. ä. zu erfolgen. Kunststoffe, Asbestzementplatten, Spaltklinker, Terrazzoplatten usw. sind als Abdeckung nicht zulässig.

5. Vom öffentlichen Raum aus sichtbare Einfriedungen sind als Mauer (verputzt oder Naturstein) als Eisenkonstruktion oder in Holz auszuführen.
Die Zaunfelder müssen dabei vor den konstruktiv notwendigen Säulen ohne Unterbrechung durchlaufen und die Säulen überragen.
6. Drahtzäune, Plastikzäune und Asbestzementzäune sind nicht zulässig.
7. Die farbige Gestaltung von Einfriedungsmauern zu Zäunen ist mit der baulichen Nachbarschaft abzustimmen.
8. Grünflächen, die in baulicher Nachbarschaft unmittelbar in den Straßenraum wirken und städtebaulich wirksame Bäume sind nur nach Festlegung unter Beteiligung der Stadt Furth i. Wald veränderbar.

§ 14

Bauunterhaltung

1. Befindet sich das Äußere eines Hauses (Fassade und Außenbereich), eines sonstigen Bauteiles oder einer privaten Freifläche in schlechtem, das Straßen- oder Ortsbild verunstaltendem Zustand, so ist auf Anordnung der Bauaufsichtsbehörde entsprechend Abhilfe zu schaffen. Vorstehende Satzung ist dabei zu beachten.
2. Unvollendete, unverputzte oder nur zum Teil gestrichene Bauteile oder Fassaden sind auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde binnen angemessener Frist unter Berücksichtigung der Satzung zu vollenden.

§ 15

Anträge und einzureichende Unterlagen

1. Anträge auf Genehmigung baulicher Maßnahmen sind gemäß Art. 69 BayBO über die Stadt Furth i. Wald einzureichen. Sie sind durch maßstabs-, farb- und materialgerechte Zeichnungen zweifelsfrei und vollständig darzustellen und bei Bedarf, schriftlich präzise zu erläutern.

Zur Beurteilung von Fassaden im Straßenraum sind in den Bauvorlagen die Nachbarhäuser darzustellen. Die Bestimmungen der Bauvorlagenverordnung vom 24.05.1994 (GVBl. S. 422) sind anzuwenden.

2. Genehmigungspflicht besteht auch für Werbeanlagen, Automaten, Schaukästen, die nach Art. 72 Abs. 3 BayBO genehmigungsfrei sind.

§ 16

Abweichungen

Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung gewährt das Landratsamt Cham im Einvernehmen mit der Stadt Furth i. Wald (Art. 77 BayBO), wenn sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

§ 17

Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen § 3 (Baugestaltung allgemein), § 4 (Baukörpergestaltung), § 5 (Baumaterialien), § 6 (Fassadenmalereien), § 7 (Erdgeschoßgestaltung), § 8 (Obergeschoßgestaltung), § 9 (Dachgestaltung), § 10 (Werbeanlagen, Automaten und dgl.), § 11 (Antennen, Blitzableiter, Freileitungen), § 12 (Erhaltung von Bauteilen von besonderem kulturhistorischem Wert), § 13 (Freiflächengestaltung, Einfriedungen), § 14 (Bauunterhaltung), § 15 (Bauvorlagen) dieser Satzung oder gegen eine aufgrund dieser Satzung ergangene vollziehbare Anordnung können gemäß Art. 96 Abs. 1 Nr. 13 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.04.1994 (GVBl. S. 251) mit einer Geldbuße bis zu 1.000.000 DM belegt werden.

§ 18

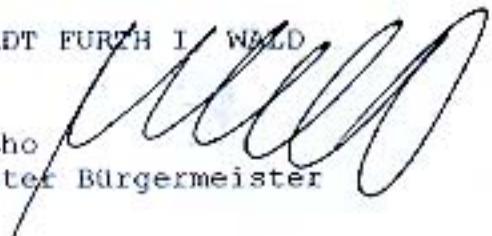
Inkrafttreten

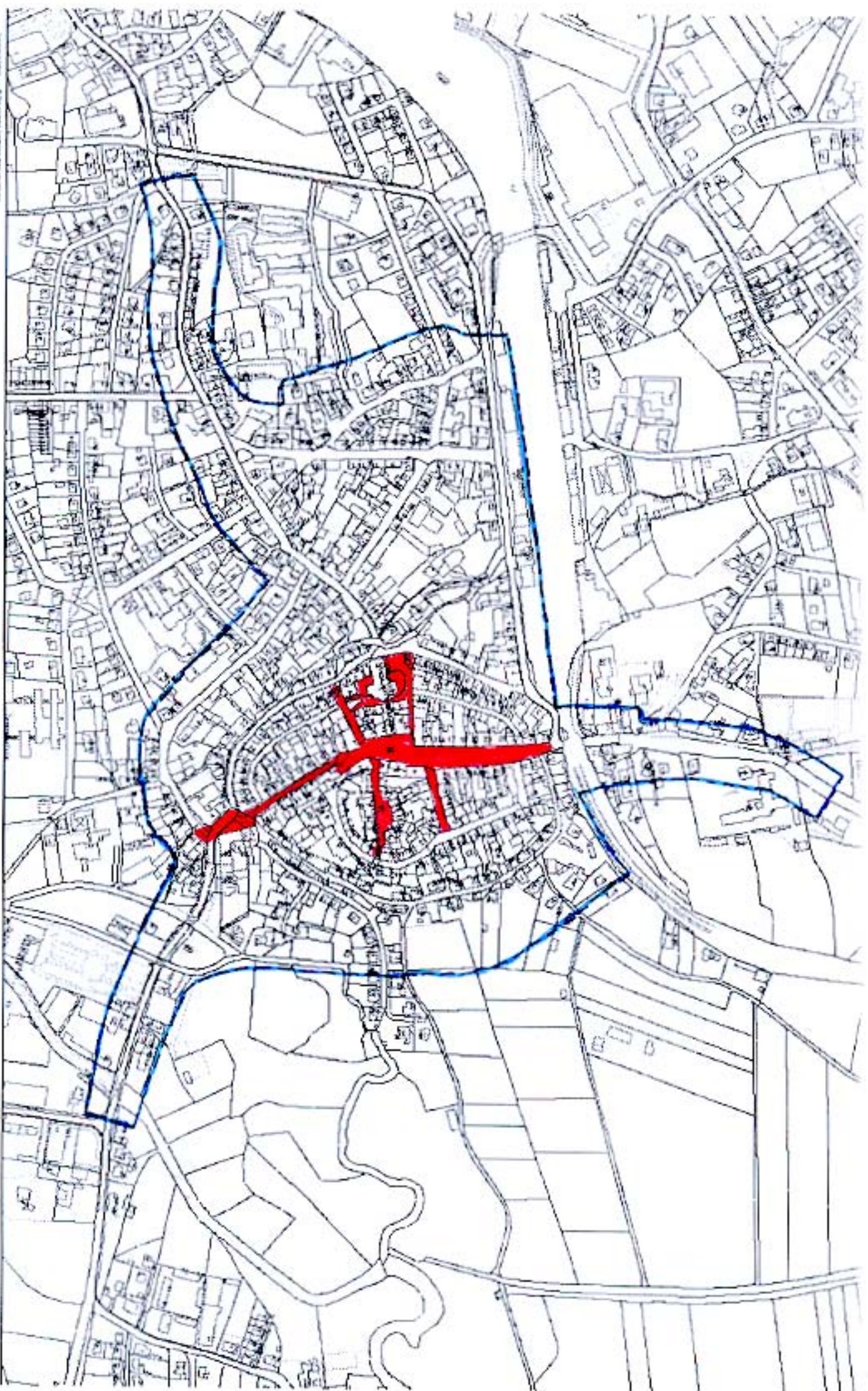
Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Furth i. Wald, 12.03.1996

STADT FURTH I. WALD

Macho
Erster Bürgermeister





Furth im Wald - Anlage zur Stadtbildsatzung

Geltungsbereich I



Geltungsbereich II

1:6.000

Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung wurde gemäß § 35 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Furth i. Wald vom 02. Mai 1990 am 22.03.1996 im Stadtbauamt der Stadtverwaltung Furth i. Wald, Zimmer-Nr. 40, zur Einsichtnahme niedergelegt. Die Niederlegung wurde durch entsprechende Mitteilung in dem für amtliche Bekanntmachungen bestimmten Teil der Tageszeitungen "Bayerwald-Echo" und "Chamer Zeitung" bekanntgemacht.

Zusätzlich wurde auf die Niederlegung durch Anschlag an den Amtstafeln des Rathauses sowie der Ortsteile Lixenried, Sengenbühl, Ränkam und Gschwand in der Zeit vom 22.03.1996 bis 29.03.1996 hingewiesen.

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Furth i. Wald, 29.03.1996
STADT FURTH I. WALD


Macho
Erster Bürgermeister

