

**Richtlinien über die
äußere Gestaltung baulicher Anlagen
im Sanierungsgebiet "Altstadtgebiet"
der Stadt Schillingsfürst
Stand: 04.09.2008**

Ziffer 1

Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich

Diese Richtlinien gelten für die Erlangung von Städtebaufördermitteln im Bereich des Sanierungsgebietes "Altstadtgebiet" der Stadt Schillingsfürst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 ist ausgenommen.

Die Grenze des Sanierungsgebietes wird in einem Lageplan, der Bestandteil dieser Richtlinien ist, festgelegt. Die Richtlinien gelten für bauliche Anlagen aller Art.

Ziffer 2

Allgemeines

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instandzuhalten, daß sie nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe auf den historischen Charakter, die Eigenart und die städtebauliche Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung, des Straßen- oder Platzbildes und des Altstadtgefüges Rücksicht nehmen.

Sie sind nach Maßgabe der folgenden Richtlinien zu gestalten.

Ziffer 3

Parzellenstruktur

Bei Um- und Neubauten, die über historische Parzellengrenzen hinausreichen, ist in der Straßenansicht und in der Ansicht von oben durch Gestaltung von Fassaden, Baukörpern und Dächern das historische Bild der Parzellenstruktur zu bewahren.

Ziffer 4

Dachlandschaft

- (1) Der einheitliche, aus der Geschichte überlieferte Gesamteindruck der Dachlandschaft ist in Form und Farbton zu erhalten.
- (2) Als Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung über 45° sowie Mansarddächer zugelassen..
- (3) Für erdgeschossige Anbauten und Nebengebäude einschließlich Garagen, die von der Straße aus nicht sichtbar sind, können Ausnahmen zugelassen werden.

- (4) Die Dächer mit einer Dachneigung über 45° sind mit einer naturroten bis rotbraunen kleinmaßstäblichen Schuppendeckung einzudecken.
- (5) Für die Eindeckung erdgeschossiger Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die von der Straße aus nicht sichtbar sind, können auch andere Deckungsmaterialien verwendet werden, sofern sie sich harmonisch in die nähere Umgebung einfügen.
- (6) Ortgang und Traufe sind entsprechend dem historischen Bestand der Umgebung auszubilden: Bei Mauerwerksbauten gemauert und profiliert, bei Fachwerkbauten in Holzkonstruktion. Die Dachvorsprünge am Ortgang dürfen höchstens 10 cm und an der Traufe höchstens 30 cm betragen. Weit auskragende, sichtbare Sparrenüberstände an der Traufe sind unzulässig.
- (7) Werden an einem Gebäude, dessen Dachform erheblich aus der einheitlichen Dachlandschaft herausfällt, bauliche Veränderungen vorgenommen, so kann eine Anpassung der Dachform verlangt werden.

Ziffer 5

Dachaufbauten

- (1) Als Dachaufbauten sind abgeschleppte Dachgauben oder solche mit Satteldach oder Walmdach zulässig. Sie müssen sich in das Orts- und Straßenbild einfügen und mit dem Gebäude gestalterisch in Einklang stehen.
- (2) Die Gauben müssen in der Ansicht stehendes Format haben. Die Höhe der Dachgauben, gemessen vom Dachaustritt bis Unterkante Gaubeneindeckung, darf nicht größer als 1,50 m sein. Die Breite darf im Außenmaß 1,20 m nicht übersteigen. Mehrere Einzelgauben einer Dachseite müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m voneinander haben.
- (3) Von den Dachenden muß der Abstand, gemessen an der Traufe, mindestens betragen:
 - bei Sattel-, Krüppelwalm- und Mansarddächern 2,40 m
 - bei Walmdächern 3,60 m
- (4) Mehrere Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Gesamtbreite ein Drittel der zugeordneten Trauflänge des Gebäudes nicht überschreitet.
- (5) Größere Gauben mit 2 und mehr Fenstern sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in die Dachlandschaft einfügen. Dacheinschnitte (sog. Negativgauben) sind nicht zulässig.
- (6) Für die Eindeckung der Dachgauben gilt Ziffer 4 entsprechend.
- (7) Die senkrechten Außenflächen der Gauben sind zu verputzen oder mit einer senkrechten Holzverschalung oder einer Blechverkleidung zu versehen.
- (8) Liegende Dachfenster bis höchstens 0,35 m² Fläche sind allgemein zulässig. Bis 1 m² Fläche sind liegende Dachfenster ausnahmsweise zulässig, wenn sie von öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind. Je 50 m² Dachfläche ist ein liegendes Dachfenster zulässig.

Ziffer 6

Fassaden

- (1) Zur Erhaltung der das Straßenbild prägenden Baufluchten ist die Stellung der Gebäude, auch bei Neubauten, im Wesentlichen beizubehalten.
- (2) Gebäude, die in der Straßenbreite über das übliche Maß hinausgehen, sind durch Auflösung in Einzelbaukörper und durch Gliederung der Fassade entsprechend den Proportionen der umgebenden Bebauung zu gliedern.
- (3) Gliedernde Elemente wie Gesimse, Erker, Balkone, Loggien etc. sind nur zulässig, soweit sie dem Baustil, den Maßverhältnissen der Fassade und der Umgebung entsprechen.
- (4) Vorhandenes Sichtfachwerk muß freigehalten werden. Verputztes oder verkleidetes Fachwerk sollte dann freigelegt werden, wenn es nach Material und Verarbeitung als Sichtfachwerk geeignet ist und die Verkleidung nicht historische Gründe hat.
- (5) Die Außenwände sind zu verputzen. In der Regel ist Glättputz in traditioneller, handwerklicher Verarbeitung mit lebendiger Oberfläche vorzusehen. Gemusterte, dekorative, modische Putzarbeiten und Verkleidungen aller Art sind nicht gestattet. Sockelverkleidungen aus heimischem Naturstein (Sandstein, Muschelkalk nicht poliert) sind zugelassen.
- (6) Die Gestaltung der Fassaden in heimischem Naturstein ist zulässig.
- (7) Außenstufen und -treppen dürfen nur in ortstypischem Naturstein oder Beton in gestockerter oder scharrierter Bearbeitung hergestellt werden.

Ziffer 7

Farbe

- (1) Bei Anstrichen an Außenfassaden sind Farben in den für das Ortsbild charakteristischen Tönen zu verwenden. Grelle und leuchtende Farben sind nicht zulässig.
- (2) Die Stadtverwaltung ist zur Farbbestimmung in jedem Fall hinzuzuziehen.
- (3) Für die Entscheidung über die farbige Behandlung der Fassade sind mehrere großflächige Farbmuster an der straßenseitigen Außenwand anzubringen.
- (4) Für Wandanstriche sind Kalk-, Silikat- oder Mineralfarben zu verwenden. Ausnahmsweise können andere Farben verwendet werden, wenn dies aus technischen Gründen notwendig ist.

Ziffer 8

Fenster

- (1) Die Anzahl und die Größe von Wandöffnungen sowie ihre Anordnung sollen sich an dem Vorbild der überlieferten Fassadengestaltung orientieren.
- (2) Die Formate der Fensteröffnungen sind in Anlehnung an die überlieferte Bauweise hochrechteckig auszubilden, wobei das Verhältnis von Breite zu Höhe von 4 : 5 einzuhalten ist.
- (3) Fensterteilungen sind zu erhalten. Bei Neubauten und bei Fenstererneuerungen sind Unterteilungen der Fenster vorzusehen, die den Proportionen der Gesamtfassade entsprechen.
- (4) Im Einzelnen gilt folgendes:
 - Fenster bis 0,75 m lichte Breite können einflügelig hergestellt werden
 - Fenster über 0,75 m bis 1,15 m lichte Breite sind zwei- oder einflügelig mit einer eingezinkten senkrechten Sprosse in der Fenstermitte (mindestens 50 mm breit) herzustellen.
 - Fenster über 1,15 m bis 1,50 m lichte Breite sind zweiflügelig herzustellen.
 - Größere Fenster, auch Fenstertüren, sind in maßstäblich entsprechender Teilung zu gliedern.
- (5) Die waagerechte Teilung der Fenster ist so durchzuführen, daß sich ein harmonisches Gesamtbild ergibt.
- (6) Fensterstöcke, Fensterrahmen und Sprossen sind handwerksgerecht aus Holz herzustellen. Die Sprossen dürfen nicht durch Attrappen ersetzt werden.
- (7) Als Fensterverglasung ist Klarglas zu verwenden. Strukturglas, Buntglas, sog. Antikglas, Spiegelglas, gewölbte Gläser und Glasbausteine sind nicht zulässig. Ausnahmen sind zulässig, soweit die Fenster nicht in das Straßenbild einwirken.
- (8) Fensterstock und -flügel sind in hellem Farbton zu streichen. Ausnahmsweise sind andere Farbtöne zulässig, wenn sie sich in die nähere Umgebung und in die Farbgebung des Gebäudes einfügen.

Ziffer 9

Schaufenster

- (1) Der Einbau von Schaufenstern ist nur im Erdgeschoß zulässig. Übereckschaufenster in Außenwänden sind nicht zulässig.
- (2) Schaufenster sind grundsätzlich in der Form stehender Rechtecke, mindestens jedoch in quadratischer Form, auszuführen. Abweichungen können zugelassen werden, wenn sie sich dem Maßstab des Gebäudes einfügen.
- (3) Mauerpfeiler zwischen Schaufenstern oder zwischen Schaufenstern und einer Tür- oder

sonstigen Öffnungen müssen mindestens 0,50 m breit sein. Pfeiler an Gebäudeecken müssen mindestens 0,75 m breit sein. Pfeiler müssen bündig mit der Außenwand liegen.

- (4) Schaufensterkonstruktionen sind aus Holzarten in hellem Farbton herzustellen. Ausnahmsweise können Metallkonstruktionen in hellem Farbton zugelassen werden, wenn sich das Schaufenster harmonisch in die nähere Umgebung einfügt.
- (5) Schaufenster müssen eine Brüstung (Höhe ab Oberkante angrenzende Verkehrsfläche) von im Mittel mindestens 0,50 m erhalten.
- (6) Als Verglasung ist Klarglas zu verwenden.

Ziffer 10

Tore und Außentüren

- (1) Bei Toren und Außentüren sollen die Formensprache und Gliederung der noch vorhandenen historischen Tore und Außentüren in der Umgebung als Vorbild dienen.
- (2) Tore und Außentüren, die vom Straßenraum sichtbar sind, sind in Holzkonstruktion auszuführen. Gleiches gilt für Garagentore. Glasfüllungen sind maßstäblich zu gliedern.
- (3) Eingangstüren von Läden sind in Angleichung an die Schaufenster nach Ziffer 9 zu gestalten.

Ziffer 11

Fensterläden, Rolläden, Jalousetten

- (1) Fensterläden sind zu erhalten; sie können auch bei Neubauten gefordert werden, wenn es für das Erscheinungsbild des Gebäudes bzw. das Straßenbild erforderlich ist.
- (2) Außenliegende Rolläden und Jalousetten sind nicht zulässig.
- (3) Die Farbe ist auf das Gesamtkonzept der Fassadengestaltung abzustimmen.

Ziffer 12

Markisen

- (1) Unter dem Begriff "Markisen" werden herkömmlich aufrollbare oder einklappbare über Fenstern, Türen, Balkonen oder Terrassen angebrachte Sonnendächer aus Stoff verstanden. Im einzelnen sind bei der Ausführung von Markisen folgende Bestimmungen zu beachten:
- (2) Markisen sind nur in der Erdgeschoßzone an Schaufenstern zulässig.
- (3) Die Markisen sind auf die einzelne Fensterbreite zu beschränken. Die Maßstäblichkeit der gesamten Fassade muß erhalten bleiben.
- (4) Glänzende Materialien sind unzulässig.

- (5) Grelle Farben sind nicht zugelassen. Die Farbe der Markise muß auf den Farbton des Gebäudes abgestimmt sein.
- (6) Im geöffneten Zustand muß die freie Durchgangshöhe mind. 2,15 m, der waagerechte Abstand vom Fahrbahnrand mindestens 0,50 m betragen.

Ziffer 13

Vordächer

- (1) Vordächer sind in Material, Dacheindeckung und Dachneigung so zu gestalten, daß sie sich in die nähere Umgebung einfügen.
- (2) Vordächer dürfen nur einen begrenzten Teil der Fassadenzone im Erdgeschoß erfassen und zu keiner gestalterischen Trennung der Fassade führen. Kragplatten aus Beton und ähnliche massive Konstruktionen sind nicht zulässig.

Ziffer 14

Balkone, Brüstungen

- (1) Balkone und Loggien sind, soweit sie dem Bautypus entsprechen, so zu gestalten, daß sie sich in die Fassade einfügen.
- (2) Brüstungen zulässiger Balkone und Loggien dürfen nur ausgeführt werden
 - in verputztem Mauerwerk oder Beton, im Farbton der Außenwand gestrichen,
 - in einfacher Holz- bzw. Stahlkonstruktion.

Ziffer 15

Wintergärten

Die Errichtung von Wintergärten und Glasbauten ist zulässig, wenn sie sich im Maßstab den Hauptgebäuden unterordnen und vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind.

Ziffer 16

Nutzung der Sonnenenergie

Der Einbau von Solarzellen und Photovoltaikanlagen in die Dachfläche zur Nutzung von Sonnenenergie ist grundsätzlich zulässig, soweit denkmalpflegerische Belange und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Ziffer 17

Parabolantennen

Soweit die Möglichkeit eines Kabelanschlusses besteht, soll dieser genutzt werden. Ist diese Möglichkeit nicht vorhanden, soll die Parabolantenne möglichst versteckt am Gebäude angebracht werden.

Ziffer 18

Einfriedungen

- (1) Neue Einfriedungen, die vom Straßenraum sichtbar sind, sind als Mauern mit einer Höhe von 0,80 m bis 1,50 m zu errichten, gemäß Ziffer 6 zu verputzen, bzw. in heimischem Naturstein auszuführen. Zur Abdeckung dürfen nur Dachziegel, Naturstein oder Blecheindeckung verwendet werden.
- (2) Als Einfriedung sind auch Holzzäune aus senkrecht stehenden Holzlatten sowie handwerklich gefertigte Metallzäune aus senkrechten Stäben mit Sockel (Gesamthöhe zwischen 0,80 m und 1,30 m) zulässig.

Ziffer 19

Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

- (1) Gärten und Höfe sollen von untergeordneten baulichen Nebenanlagen freigehalten werden.
- (2) Höfe und Gärten sollen vorwiegend gärtnerisch gestaltet werden. Befestigte Flächen sind auf das für die ausgeübte Nutzung notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- (3) Stellplätze und sonstige Flächen sollen, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind, mit Naturstein oder natursteinähnlichem Betonstein gepflastert werden.
- (4) Zur Begrünung werden heimische Pflanzen, Bäume und Sträucher empfohlen.

Ziffer 20

Werbeanlagen

- (1) Art, Form, Größe, Lage, Material und Anordnung der Werbeanlagen müssen sich der Maßstäblichkeit der Architektur einfügen.
- (2) Eine Häufung von Werbeanlagen, die das Fassaden- oder Straßenbild beeinträchtigt, ist zu vermeiden.
- (3) Die Werbe- und Schriftzone ist dem Erdgeschoßbereich zuzuordnen. Sie kann ausnahmsweise auch im Umwehrungsbereich des ersten Obergeschosses liegen, wenn die Besonderheit der bestehenden Fassaden dies erfordert.
- (4) Als Lichtwerbung sind nur farblich neutrale, nach vorne leuchtende bzw. indirekt beleuchtete Einzelbuchstaben zulässig.

Ziffer 21

Befreiung

Von den Bestimmungen dieser Satzung kann Befreiung erteilt werden, wenn

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern
2. oder städtebauliche Gründe die Abweichung von den Bestimmungen verlangen oder
3. das Festhalten an den Bestimmungen dieser Satzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte für den Bauherrn führen würde.

Ziffer 22

Inkrafttreten und Geltungsdauer

Diese Richtlinien treten am Tage nach der Bekanntmachung durch die Stadt Schillingsfürst in Kraft.

Schillingsfürst, den 04.09.2008

.....
Wieth, 1. Bürgermeister