

# Gestaltungssatzung für den Ortskern Markt Pförring

## Gliederungsübersicht

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften
- § 3 Allgemeine Anforderungen
- § 4 Gebäudestellung, Baukörper und Firstrichtung
- § 5 Fassade
- § 6 Dach
- § 7 Umgriff
- § 8 Werbeanlagen
- § 9 Schlussvorschriften

Anhang: Karte zu § 1 Abs. 2

Der Markt Pförring will die geschichtlich gewachsene Gestalt seines Ortskerns für die Zukunft bewahren, die unverwechselbaren Eigenheiten dieser Gestalt pflegen und sie vor Veränderungen schützen, die ihre Einheit und Geschlossenheit gefährden. Soweit Störungen bereits eingetreten sind, sollen diese bei sich bietender Gelegenheit behoben oder ausgeglichen werden.

Um diese Ziele zu erreichen, erlässt der Markt Pförring aufgrund des Art. 91 Absätze 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl S. 433, ber. 1998 S. 270 BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. März 2006 (GVBl S. 120), folgende Gestaltungssatzung:

### **§ 1 Geltungsbereich**

- (1) Die Gestaltungssatzung gilt für den geschlossenen historischen Ortskern Pförrings, der begrenzt ist durch die Riedenburger Straße, die Nördliche Ringstraße, die Friedhofsstraße, die Straße Am Gries und die Südliche Ringstraße.
- (2) Die genaue Grenze des Geltungsbereiches sowie der Verlauf der ehemaligen Marktmauer sind in einer Karte im Maßstab 1:2500 verbindlich festgelegt, die Bestandteil dieser Satzung und ihrem Text angefügt ist. Diese Karte gilt letztlich im Falle von Zweifeln zwischen Abs. 1 und 2.
- (3) Die Gestaltungssatzung gilt für genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen und Werbeanlagen.

### **§ 2 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften**

- (1) Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, soweit in Bebauungsplänen abweichende Festsetzungen enthalten sind.

- (2) Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bleiben unberührt.

### **§ 3 Allgemeine Anforderungen**

- (1) Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind nach Art. 2 u. 11 BayBO und nach Maßgabe der folgenden Vorschriften so zu errichten, anzubringen, zu ändern und zu unterhalten, dass sie sich in den historischen Charakter des Ortskerns harmonisch einfügen.
- (2) Sichtbare Bauteile sind aus traditionellem oder solchem Material auszubilden, das dem traditionellen in Form, Struktur und Farbe entspricht. Unzulässig sind Materialien, die dem historischen Charakter des Ortskerns nicht angepasst sind, wie dies in aller Regel bei Sichtbeton, Waschbeton oder Kunststein der Fall ist; weitere Beispiele sind Asbestzement, Leichtmetall in gold- oder silberglänzender Behandlung, modisch gemusterte Schmiedeeisengitter, Kunststoff, Riemchen- und Mosaikverkleidungen, Wellplatten, Glasbausteine, sog. Antikverglasungen, grelle Farben usw.

### **§ 4 Gebäudestellung, Baukörper und Firstrichtung**

- (1) Die Baufluchten, die die Straßenräume bilden, sind zu erhalten oder wiederherzustellen, insbesondere auch ihre meist geknickte Führung einschließlich der Vor- und Rücksprünge.
- (2) Weiterhin sind beizubehalten oder wiederherzustellen
1. das typische, im Wesentlichen lückenlose Zusammenhängen aller Haupt- und Nebengebäude, in der Regel lediglich unterbrochen durch die Straßen, Wege und Plätze sowie
  2. die typische Abfolge der Straßenfassaden und Hof - Einbuchtungen - die sich beide aus dem überkommenen Gefüge der Grundstückspartellen in Verbindung mit der zumeist halboffenen Bauweise ergeben- und zwar auch dann, wenn Partellen geteilt oder zusammengelegt wurden.

- (3) Die bisherigen unterschiedlichen Breiten und Höhen der Straßenfassaden sind grundsätzlich beizubehalten. Die Zahl von zwei Geschossen zuzüglich Dachraum darf grundsätzlich nicht überschritten werden.
- (4) Die bisherige Firstrichtung ist beizubehalten, es sei denn, es handelt sich um kleine und untergeordnete Nebengebäude oder Anbauten in rückwärtigen Bereichen.
- (5) Ergeben sich aus der Anwendung der Abs. 1 bis 4 Maße für Abstandsflächen, die geringer sind, als die in den Art. 6 und 7 BayBO vorgeschriebenen, so sind diese geringeren zulässig.

#### **§ 5 Fassade**

- (1) Grundsätzlich sind nur verputzte Mauerwerksbauten zulässig. Jedoch können Nebengebäude und untergeordnete Anbauten ganz oder teilweise in Holzkonstruktion mit ortsüblicher äußerer Verbretterung zugelassen werden. Die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes bleiben unberührt. Holzfassaden sollen nicht dunkel und nicht glänzend behandelt werden.
- (2) Der Verputz gemauerter Außenwände muss die ortsübliche Oberfläche erhalten. Gemusterte, modische Putzstrukturen sind nicht gestattet.
- (3) Die Fassaden sollen mit den ortsüblichen, abgesetzten Putzgliederungen (Gesimse, Ecklisenen, Fenster- u. Türfaschen) versehen werden. Im Bereich des Marktplatzes ist dies zwingend vorgeschrieben.
- (4) Die verputzten Außenwände sind in den hergebrachten Farbtönen zu streichen. Das Farbmaterial soll in der Oberflächenwirkung dem historischen Kalkanstrich gleichkommen. Grelle Farben sind zu vermeiden. Im Bereich

des Marktplatzes und in der Nähe von Baudenkmalern ist die Farbgebung vor Ausführung mit dem Landratsamt abzustimmen.

- (5) Fassadenverkleidungen aller Art - auch von kleineren Flächen wie z. B. Türleibungen - sind unzulässig.
- (6) Das Verhältnis von geschlossenen Wandflächen und Öffnungen, wie z.B. Fenster, Türen, Tore - auch Schaufenster und Garagentore-, muss sich am überlieferten Vorbild orientieren. Dies gilt auch für Größe, Zahl und Anordnung, Format und Unterteilung der Öffnungen, die insbesondere so zu gestalten sind, dass der Zusammenhang der geschlossenen Wandflächen - auch im Erdgeschoss und zwischen Erd- u. Obergeschoss -, erhalten bleibt. Öffnungen im liegenden Rechtecksformat sind unzulässig.  
Die Unterteilung der Öffnungen ist handwerksgerecht und konstruktiv auszuführen und darf nicht durch aufgesetzte Attrappen ersetzt werden.
- (7) Im Ortskern - insbesondere im Bereich des Marktplatzes - sollen die ortsüblichen Fensterläden angebracht werden. Jalousien, Jalousetten und Rollläden sind im Bereich des Marktplatzes unzulässig, im übrigen Ortskern möglichst zu vermeiden, soweit sie von öffentlich zugänglichen Flächen aus sichtbar wären. Werden sie im übrigen Ortskern dennoch angebracht, dann dürfen sie über den Außenputz nicht vorstehen und in hochgezogenem Zustand nicht sichtbar sein. Schaufenstermarkisen sind nur zulässig, wenn sie nicht in grellen Farben und aufdringlichen Mustern sowie ohne große Aufschriften ausgeführt werden und sich harmonisch in die Fassade einfügen. „Dauermarkisen“ sind unzulässig.
- (8) Fenster und Fensterläden, Türen und Tore, sind in der Regel in Holz auszuführen und ortsüblich zu streichen. Dabei soll die Formensprache und Gliederung der noch vorhandenen historischen Vorbilder in der Umgebung als Leitfaden für eine neue, handwerkliche Ausführung dienen. Metallhaustüren sind unzulässig.

- (9) Äußere Freitreppen sind nur aus steinmetzmäßig bearbeitetem ortsüblichen Naturstein, z.B. Dolomit, zulässig und an den sichtbaren Seiten mit einer Treppenwange zu versehen. Soweit Handläufe und Umwehrungen erforderlich sind, sind diese in zurückhaltender Eisenkonstruktion oder in verputztem Mauerwerk auszubilden.
- (10) langgestreckte Kragdächer über Schaufenstern sind nicht zulässig.
- (11) Balkone sind nur abseits der Straßen zulässig und auch nur dann, wenn sie sich in Größe und Gestaltung am historischen Vorbild orientieren; größere Balkone nur, wenn sie von öffentlich zugänglichen Flächen aus nicht sichtbar sind.

### **§ 6 Dach**

- (1) Als Dachform ist grundsätzlich nur das Satteldach mit mittigem First zulässig. Ausnahmen bilden die wenigen vorhandenen Walmdächer sowie die Sonderdachform Römergasse 28, die auch bei Erneuerung der Dachkonstruktion in dieser Form wiedererrichtet werden dürfen. Als weitere Ausnahmen können bei untergeordneten Anbauten Pultdächer zugelassen werden. In besonderen Fällen, wie bei kleinen rückwärtigen Nebengebäuden und Anbauten, die von öffentlich zugänglichen Flächen nicht sichtbar sind, sind Ausnahmeregelungen möglich.
- (2) Kniestöcke sind nur bei Wirtschaftsgebäuden zulässig.
- (3) Dächer sind mit beidseits gleicher Neigung auszubilden. Das Verhältnis von Höhe zu Grundfläche muss mindestens 9 zu 8 (das sind rund 48,3 Grad) betragen. Das steilste zulässige Neigungsverhältnis beträgt 11 zu 8 (das sind rund 53,9 Grad). Die vorgeschriebenen Neigungsverhältnisse gelten auch für Pultdächer, soweit sie von öffentlich zugänglichen Flächen aus sichtbar sind.

- (4) Dächer sind mit roten bis rotbraunen Tonziegeln einzudecken.
- (5) Dachüberstände sind an den Giebeln und Traufen unzulässig; zulässig sind die ortsüblichen verputzten Anschlüsse. Ausnahmsweise können auch die vereinzelt ortsüblichen traufseitigen Kastengesimse („Schoar“) ausgeführt werden. Die bestehenden „Schoardächer“ sollen beibehalten werden. Werden Gebäude oder Anbauten gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 aus Holz konstruiert, so sind sowohl Dachüberstände bis zu 30 cm als auch sichtbare Pfetten- u. Sparrenköpfe erlaubt. Verdeckte Dachrinnen oder Kastenrinnen mit rechteckigen Profilen sind unzulässig.
- (6) Dachgauben sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Werden sie ausgeführt, so sind sie mit einem Achsabstand von mindestens 3,00 m untereinander und von mindestens 2,00 m zum Giebel oder Grat anzuordnen. Die senkrechte Ansichtsfläche einer Gaube ist mit 1,30 m Breite und 1,50 m Höhe begrenzt. Für die Dächer von Zwerchgiebeln, Zwerchgauben, Aufzugsluken und Dachgauben gelten die Abs. 1 - 5 sinngemäß. liegende Dachflächenfenster sind nur abseits der Straße zulässig. Anderenfalls können sie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie sich harmonisch in die Dachfläche und in das Ortsbild einfügen.
- (7) Fernsehantennen, Masten und Unterstützungen für elektrische Leitungen sowie Blitzableiter müssen so angebracht werden, dass das Bild der Umgebung nicht gestört wird.

### **§ 7 Umgriff**

- (1) Bäume auf den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, die einen Stammumfang von mehr als 80 cm in 100 cm Höhe über dem Erdboden haben, dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. An

geeigneten Stellen sollen ortstypische Bäume sowie Rank- u. Kletterpflanzen angepflanzt werden.

- (2) Die Gestaltung von Gärten soll sich an den überlieferten Vorbildern von ländlichen Obst-, Gemüse- u. Ziergärten orientieren bei Verwendung von ortstypischem Pflanzgut. Zu vermeiden sind insbesondere Nadelbäume. Hecken sind nicht ortstypisch, deshalb soll auf sie verzichtet werden.
- (3) Werden Freiflächen befestigt, so sollen sie nicht wasserundurchlässig „versiegelt“, sondern nach Möglichkeit als wassergebundene Decke oder als Natursteinpflaster ausgeführt werden.
- (4) Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich im Hof, bzw. im rückwärtigen Bereich, unterzubringen. Ist dies nicht möglich wegen des Grundstückszuschnitts, wegen einer erhaltenswerten Bebauung oder wegen der Nutzung kleiner Hofräume als Wohngarten, so sind Garagen zur Straße hin zulässig. Die Garagentore sind dann ortsüblich in der Straßenfront anzuordnen ohne Einhaltung eines Abstandes für wartende Fahrzeuge, sofern die Verkehrssituation nicht Abstände erfordert.
- (5) Transformatorenstationen, Telefonzellen, Wartehäuschen, Verteilerkästen der Bundespost oder Energieversorgung, Bauten der Wasserwirtschaft, Kinderspieleinrichtungen, Ruhebänke, Anschlagtafeln und ähnliches sind so zu gestalten und so aufzustellen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Dies gilt auch für private Möblierungen und Begrenzungselemente auf öffentlichen Flächen.
- (6) Einfriedungen entlang der öffentlichen Flächen sind einheitlich mit den Außenwänden der Gebäude nur als verputzte Mauern zulässig, jedoch im Verlauf der ehemaligen Marktmauer (§ 1 Abs. 2) nur als unverputzte Kalksteinmauern. In beiden Fällen gilt § 4 Abs. 1 sinngemäß. Um die Geschlossenheit des Straßenraumes zu erhalten, sollen die Mauern



mindestens 2,0 m hoch sein. Darüber hinaus sollen sich die Hofmauern im Bereich der Leonhardi-, Nibelungen- u. Neustädter Straße nach Möglichkeit an den ehemals typischen historischen Vorbildern orientieren, die mindestens 4 - 5 m hoch waren, große Einfahrten in Rund-, Segment-, meist aber in Korbbogenform besaßen und daneben oft noch zusätzlich einen schmalen Eingang in Türformat hatten.

- (7) Abweichend von Abs. 6 können in den folgenden Fällen jeweils entlang der Straße Einfriedungsmauern von geringerer Höhe als 2,0 m oder aber Zäune errichtet werden:

Kelsstraße 22 - 40

Taubental 2

Römergasse alle ungeraden Nummern sowie an der Grenze  
Römergasse/Friedhofstraße 3

sowie allgemein außerhalb der ehemaligen Marktmauer.

- (8) Zäune, einschließlich ihrer Türen und Tore, sind nur aus senkrecht stehenden Holzlatten, ausnahmsweise aus senkrecht stehenden Brettern mit Zwischenräumen zulässig.

## § 8 Werbeanlagen

- (1) Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung der Werbeanlage müssen sich in Maßstäblichkeit und Gliederung der Architektur einfügen. Die Werbe- und Schriftzone ist grundsätzlich auf das Erdgeschoss und den Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses zu beschränken. Unzulässig sind grelle Farben, Signalfarben, senkrechte Schriftbänder sowie das großflächige Bekleben und Bemalen von Schaufenstern.

## § 9 Schlussvorschriften

- (1) Von den Vorschriften dieser Satzung können vom Landratsamt Eichstätt im Einvernehmen mit dem Markt Pförring unter den Voraussetzungen des Art. 70 Abs. 2 BayBO Ausnahmen und Befreiungen erteilt werden.
- (2) Zuwiderhandlungen gegen die §§ 3 bis 8 dieser Satzung werden als Ordnungswidrigkeiten nach Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 BayBO geahndet.
- (3) Diese Satzung tritt am Tage nach der amtlichen Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald die Satzung für den Bebauungsplan „Altort Pförring“ in Kraft getreten ist.

Pförring, den ..... 1 2. OKT. 2006

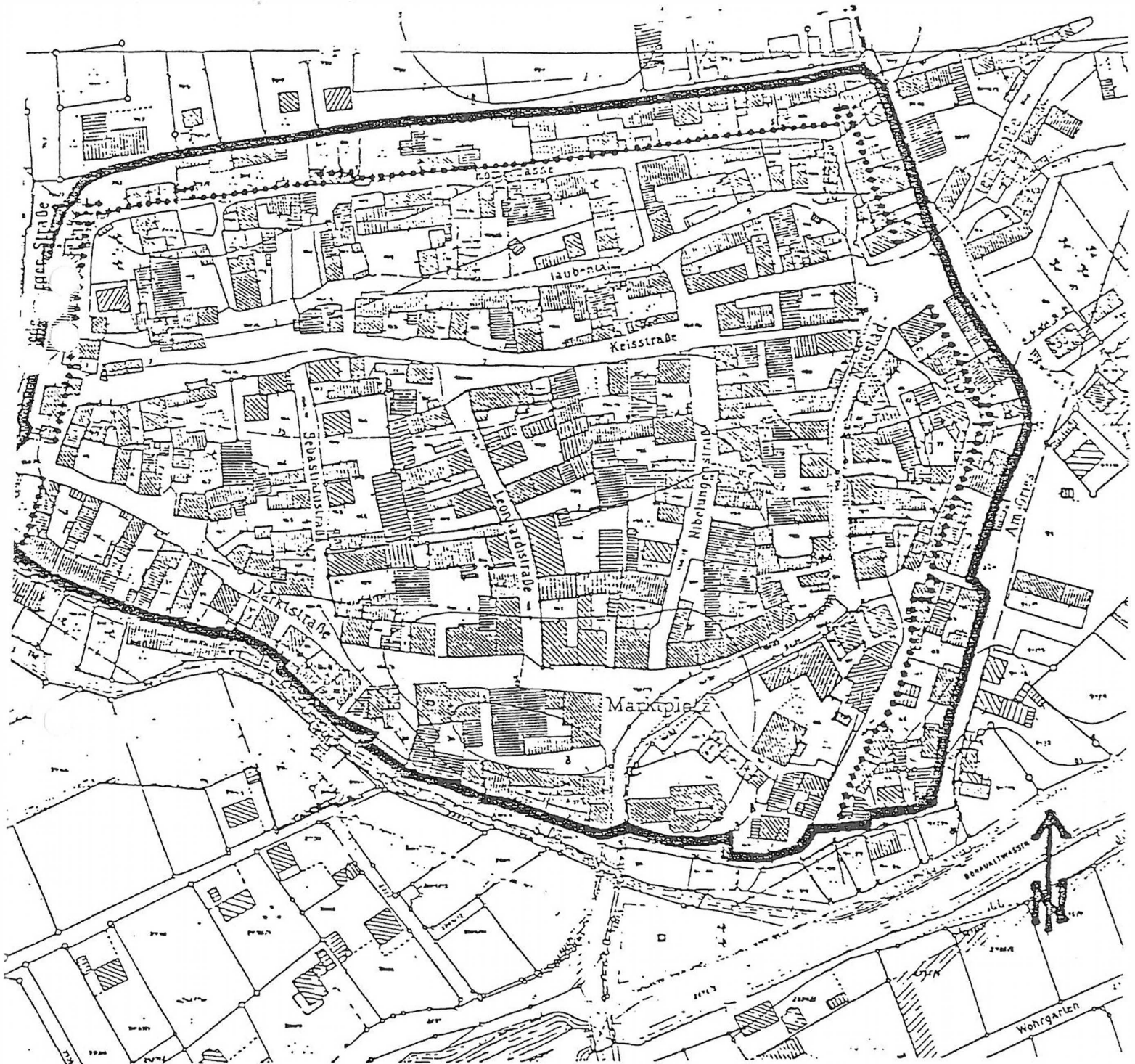
MARKT PFÖRRING



Sammiller  
1. Bürgermeister



Anlage zur Gestaltungssatzung für den Ortskern Markt Pförring  
Karte zu § 1 Abs.2 - Geltungsbereich - im Maßstab 1:2500



- Begrenzung des Geltungsbereiches
- ····· Verlauf der ehemaligen Marktmauer