

Satzung über die Bau- und Grundstücks- gestaltung im Markt Bad Steben

Vom 13.09.2010

Der Markt Bad Steben erlässt auf Grund des Art. 23 Abs. 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern vom 22. August 1998 (BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 400) und Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 14. August 2007 (GVBl 2007, S. 588) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Februar 2010 (GVBl 2010, S. 66) folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt in dem Ortsteil Bad Steben des Marktes Bad Steben mit Ausnahme der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen.

§ 2 Dächer

- (1) Dächer, die dem heimischen Baucharakter widersprechen, sind unzulässig. Der heimische Baucharakter wird vor allem geprägt durch die Dachformen Satteldach, Krüppelwalmdach und Walmdach sowie einer dunklen Dacheindeckung.
- (2) Insbesondere sind unzulässig:
 1. Firstdächer mit einem Neigungswinkel von weniger als 25°. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie mit dem Orts- und Straßenbild in Einklang stehen.
 2. Flach- und Pultdächer, sofern es sich nicht um gewerblich oder landwirtschaftlich genutzte Produktions- und Lagerhallen handelt. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie mit dem Orts- und Straßenbild in Einklang stehen. Freistehende Garagen und Nebengebäude, deren Errichtung nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung verfahrensfrei ist, dürfen mit Flachdach errichtet werden.
- (3)
 1. Dächer sind mit Schiefer oder einem dunklen Ersatzmaterial, z.B. Kunstschiefer zu decken. Die Verwendung von Ziegel- oder Betondachsteinen ist zulässig, wenn diese in einem dunklen Farbton gehalten werden.
 2. Die Dacheindeckung mit Blechmaterialien ist zulässig, sofern die Verlegeart der von Schiefer oder Ziegel ähnelt und es sich um einen dunklen Farbton handelt bzw. sich nach Verwitterung ein matter Farbton einstellt. Die Eindeckung mit Blechbahnen bzw. Trapezblechprofilen ist unzulässig, bei angemessener, sich in das Ortsbild einfügender Gestaltung können jedoch Ausnahmen zugelassen werden.
 3. Dächer von gewerblich oder landwirtschaftlich genutzten Produktions- oder Lagerhallen dürfen mit Blechbahnen bzw. Trapezblechprofilen eingedeckt werden.

§ 3 Dachaufbauten

- (1) Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie sich nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen zueinander, Werkstoff und Farbe in das Gesamtbild des jeweiligen Gebäudes sowie der benachbarten Gebäude einfügen. Dachaufbauten sind auf die Form des Hauptdaches abzustimmen.
- (2) Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Dachlänge in Anspruch nehmen. Zu den seitlichen Dachrändern ist ein Mindestabstand von 1,50 Meter einzuhalten. Die Eindeckung der Dachaufbauten muss sich in das Erscheinungsbild des Hauptdaches einfügen.

§ 4 Fassaden

- (1) Fassaden sind so zu gestalten, dass der örtliche Baucharakter und die traditionellen Hausfassaden erhalten bleiben.
- (2) Zulässige Materialien:
Die verwendeten Materialien müssen in Farbe, Format und Verlegeart der ortsüblichen Ausführung entsprechen und sich in die umgebende Bebauung einfügen. Schiefer bzw. Ersatzmaterialien, die in

Farbe, Format und Verlegeart dem Schiefer entsprechen sind zu bevorzugen. Ersatzmaterialien können der Farbgebung des Hauses angeglichen werden. Die Fassadenverkleidung ist für das gesamte Gebäude in Farbe und Material einheitlich zu gestalten, Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie mit dem Orts- und Straßenbild in Einklang stehen.
Holzverkleidungen sind nur in Form einer senkrechten Schalung mit Deckern und Kriechern zulässig.

§ 5 Schaufenster

Schaufenster sind so zu gestalten, dass sie sich in Form, Größe und Gestaltung in die Gebäudefront einfügen. Zwischen den Fenstern sind genügend breite Pfeiler anzuordnen; Stellung und Rhythmus dieser Pfeiler haben auf die Fensterachsen der Obergeschosse Rücksicht zu nehmen.

§ 6 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen, die zusätzlich zu bestehenden Schaufenstern und Auslagen an Gebäudewänden angebracht werden sollen, bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Gemeinde.
- (2) Werbeanlagen sind, soweit sie an Gebäudewänden angebracht werden, den Verkehrsflächen zuzuwenden. Sie sind in Form und Gestaltung dem Gebäude anzugleichen und sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (3) Insbesondere sind unzulässig:
 1. Dachreklamen innerhalb von Häuserblöcken,
 2. Großflächenwerbungen an Gebäuden,
 3. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

§ 7 Grundstückseinfriedungen

- (1) Einfriedungen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sowie seitliche Einfriedungen von Vorgärten dürfen – mit Ausnahme lebender Hecken – eine Höhe von 1,00 m inklusive Mauersockel nicht überschreiten. Bei angemessener, sich in das Ortsbild einfügender Gestaltung können Ausnahmen zugelassen werden.
- (2) Folgende Einfriedungen sind zulässig:
 1. Hecken
 2. Holzzäune mit senkrecht stehenden Latten, Brettern oder Rundhölzern mit Zwischenräumen
 3. Metallgitterzäune mit senkrechten Stäben und dazwischenstehenden Steinpfosten mit Sockel
 4. Mauern aus Naturstein oder dem Naturstein nachempfundenen Ersatzmaterialien, sofern diese nicht höher als 0,80 m sind und sich in die umgebende Bebauung einfügen

Bei angemessener, sich in das Ortsbild einfügender Gestaltung können Ausnahmen zugelassen werden.
- (3) Draht- und Stabmattenzäune sind nur zusammen mit lebender Einfriedung (straßenseitig) zulässig. Einfriedungen dürfen in keinem Fall aus Stacheldraht erstellt werden.
- (4) Die Absätze 1 – 3 gelten nicht für Einfriedungen zu land- und forstwirtschaftlichen Zwecken.

§ 8 Hinweis auf Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung

- (1) Nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) unterliegt die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen der Genehmigungspflicht (Art. 55 Abs. 1 BayBO). Ausnahmen hiervon sind in den Art. 56 bis 58, 72 und 73 BayBO geregelt.

- (2) Die in Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 BayBO genannten Ausnahmen von der Genehmigungspflicht für die Errichtung und Änderung von Mauern und Einfriedungen sowie für Werbeanlagen nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 13a sind aufgrund dieser Satzung nicht anwendbar (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO).
- (3) Die in Art. 57 Abs. 1 Nr. 11d und Nr. 11e BayBO genannten Ausnahmen von der Genehmigungspflicht für die Errichtung und Änderung von Fenstern, Türen und den dafür bestimmten Öffnungen in vorhandenen Gebäuden und von Verkleidungen und Verblendungen sind aufgrund dieser Satzung nicht anwendbar.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung kann mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 2 Abs. 1 Nr. 1 Firstdächer mit einem Neigungswinkel von weniger als 25° errichtet oder entgegen § 2 Abs. 2 Nr. 2 Flach- oder Pultdächer errichtet,
2. entgegen § 2 Abs. 3 Nr. 1 Dächer nicht mit Schiefer oder mit dunklen Ersatzmaterialien eindeckt bzw. entgegen § 2 Abs. 3 Nr. 2 helle Farbtöne bei der Eindeckung mit Ziegel- oder Betondachsteinen verwendet oder auch generell grelle oder hellfarbige Materialien zur Dacheindeckung verwendet,
3. bei der Anordnung der Dachaufbauten gemäß § 3 Abs. 2 mehr als die Hälfte der Dachlänge in Anspruch nimmt, den Mindestabstand von 1,50 Meter zu den seitlichen Dachrändern nicht einhält,
4. entgegen § 4 Abs. 2 die Fassadenverkleidung mehr als das Obergeschoss und die West- und Nordseite des Gebäudes in Anspruch nimmt oder nach § 4 Abs. 3 Holzverkleidungen mit waagrechter Schalung anbringt,
5. entgegen § 5 Schaufenster einbaut, die sich nicht in Form, Größe und Gestaltung in die Gebäudefront einfügen
6. entgegen § 6 Abs. 1 zusätzlich zu bestehenden Schaufenstern Werbeanlagen ohne Zustimmung der Gemeinde anbringt
7. entgegen § 6 Abs. 2 Werbeanlagen in Form, Farbe und Gestaltung nicht dem Gebäude angleicht oder abseits der Stätte der Leistung erbringt,
8. entgegen § 6 Abs. 2 Dachreklamen innerhalb von Häuserblöcken, Großflächenwerbeanlagen oder Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht anbringt oder betreibt,
9. entgegen § 7 Abs. 1 Einfriedungen – mit Ausnahme lebender Hecken – in einer Höhe von mehr als 1,00 Meter errichtet,
10. entgegen § 7 Abs. 2 Einfriedungen aus anderen Materialien als Holz (und anders als mit senkrecht stehenden Latten, Brettern oder Rundhölzern mit Zwischenräumen) oder Metall (und anders als mit senkrechten Stäben und dazwischenstehenden Steinpfosten mit Sockel) oder Mauern aus Naturstein bzw. dem Naturstein nachempfundenen Ersatzmaterialien mit einer Höhe von mehr als 0,80 m herstellt,
11. entgegen § 7 Abs. 3 Draht- und Stabmattenzäune nicht zusammen mit lebender Einfriedung errichtet oder Einfriedungen aus Stacheldraht herstellt.

§ 10 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt an dem auf die Bekanntmachung folgenden Tag in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt außer Kraft:
Satzung über die Bau- und Grundstücksgestaltung des Marktes Bad Steben vom 13. September 1990

Bad Steben, 13.09.2010
Markt Bad Steben

Bert Horn
Erster Bürgermeister