

S a t z u n g

über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
im Altstadtbereich der Stadt Weiden i.d.OPf. und zum Schutze des historischen
Stadtbildes (Baugestaltungssatzung - BgS)

vom 15.09.2017

Die gewachsene Gestalt der historischen Altstadt der Stadt Weiden i.d.OPf. in ihrer unverwechselbaren Eigenart und Eigentümlichkeit zu erhalten, schützen, verbessern und weiterzuentwickeln ist eine Aufgabe von kultureller Bedeutung und wichtiges Anliegen der Stadt Weiden i.d.OPf. Dies macht es notwendig, besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zu stellen. Zum Schutz des Stadtbildes und zur Ordnung der baulichen Gestaltung erlässt die Stadt Weiden i.d.OPf. daher aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1 und 5 sowie Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl S. 375, BayRS 2132-1-I), folgende

S a t z u n g :

§ 1

Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für die Weidener Altstadt, welche von folgenden Straßenzügen umschlossen wird: Hinterm Zwinger, Hinterm Wall, Hinter der Mauer, Hinter der Schanz und dem Pfarrplatz sowie die erhaltenen bzw. überbauten ehem. Befestigungsanlagen, den Bereich des Schlörplatzes und die Sebastianstraße bis zur Ledererstraße.
- (2) Die genaue Umgrenzung des Geltungsbereiches bestimmt sich nach dem beigefügten Lageplan vom 15.09.2017, welcher als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist.
- (3) Sie gilt für alle vom Inhalt dieser Satzung betroffenen baulichen Vorhaben und Anlagen, unabhängig davon, ob diese einer Baugenehmigung bedürfen oder nicht. Sie gilt nicht für Werbeanlagen.
- (4) Weitergehende Anforderungen aus anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, aus Bebauungsplänen oder Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bleiben unberührt.

§ 2

Allgemeine Anforderungen

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, aufzustellen, anzubringen, zu ändern, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie nach Form, Maßstab, Gliederung, Material, Farbe und Baumasse den historischen Charakter, die architektonische Besonderheit und die städtebauliche Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung, des Straßen- oder Platzbildes und des Altstadtgefüges nicht beeinträchtigen.

§ 3

Baufluchten, Baukörper, Parzellenstruktur

- (1) Die bestehenden historischen Gebäudefluchten sind zu erhalten bzw. bei künftigen baulichen Maßnahmen wiederaufzunehmen. Grundlage hierfür ist das Urkataster von 1839.
- (2) Bei Neu- oder Umbaumaßnahmen sind die Gebäude in Länge, Breite und Höhe sowie in Dachform, Gliederung und Gesamtgestaltung so auszuführen, dass sie nicht wesentlich von den historischen bzw. ehemals vorhandenen Baukörpern abweichen.
- (3) Nebeneinanderliegende, zusammenhängend genutzte Gebäude und Parzellen sind jeweils als Einzelbaukörper bzw. Einzelgrundstück (selbst im Falle ihrer grundbuchrechtlichen Vereinigung) zu betrachten und hinsichtlich ihres äußeren Erscheinungsbildes entsprechend auszubilden, d.h. sie dürfen nicht zusammengezogen werden, sofern sich dies aus der historischen Bau- bzw. Parzellenstruktur ergibt.

§ 4 Außenwände

- (1) Außenwände baulicher Anlagen und Gliederungselemente ihrer Fassaden sind verputzt auszuführen.
- (2) Es ist handwerklich aufgetragener Glattputz mit eben verriebener Oberfläche oder feiner Rauputz zu verwenden. Putze mit Glimmerzusatz und stark strukturierte bzw. gemusterte Putze sind unzulässig.
- (3) Fassaden sind farblich so zu gestalten, dass die Farbtöne dem historischen Charakter eines Gebäudes und dem städtebaulichen Umfeld entsprechen. Gesicherte Farbbefunde sind zu beachten. Unzulässig sind insbesondere grelle Farben sowie Farbmaterialien, die eine glänzende Oberfläche ergeben (z. B. Ölfarbe).
- (4) Das Anbringen von Verkleidungen sowie moderner Fassadenelemente (z. B. Eternit-, Metallplatten), welche das historische Erscheinungsbild des Gebäudes bzw. des Ensembles beeinträchtigen, ist unzulässig.
- (5) Eine Außendämmung von Wänden ist grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn der damit verbundene substantielle Verlust historischer Oberflächen und die Minderung der ästhetischen Qualität noch hingenommen werden können. Gleiches gilt für Fassaden, welche das Erscheinungsbild eines Baudenkmals oder einer historisch-städtebaulichen Situation lediglich nachrangig bestimmen (z. B. rückwärtige Fassaden oder Brandwände).
- (6) Sichtbare Gebäudesockel dürfen nicht ausgeführt werden, außer dies ist durch den historischen Gebäudebestand vorgegeben.
- (7) Aus der Fassade heraustretende Kamine sind unzulässig.
- (8) Die Hervorhebung der Fassade durch Beleuchtung ist nur bei Gebäuden mit öffentlicher Nutzung zulässig. Im Übrigen kann eine Beleuchtung nur ausnahmsweise zugelassen werden, soweit es sich um Bauwerke von herausragender Bedeutung für das Stadtbild handelt.
- (9) Es kann verlangt werden, dass vor Erteilung einer Genehmigung oder Erlaubnis Proben des Außenputzes, des Farbanstriches und anderer wichtiger Bauglieder oder Einzelheiten der Fassaden in ausreichender Größe (nicht unter 1 m²) an geeigneten Stellen der Außenwand anzubringen sind.

§ 5 Fenster, Türen und sonstige Öffnungen

- (1) Die Mauerfläche jeder Außenwand muss gegenüber den Öffnungsflächen überwiegen. Fenster- und Eingangsöffnungen müssen in Größe, Maßverhältnis und Gestaltung den Charakter des Gebäudes sowie das Straßen- und Platzbild berücksichtigen.
- (2) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie müssen eine gebäudebezogene Gliederung aufweisen und eine gemauerte Brüstung (gemessen von der Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche) von mindestens 0,50 m erhalten.
- (3) Durchgehende Fensterbänder und Schaufensterbänder sowie sonstige durchgehende Fassadenöffnungen sind unzulässig. Diese sind durch gemauerte Pfeiler zu unterbrechen. Die Pfeiler sind bündig mit dem Außenputz herzustellen. Zwischen Schaufenster und Ladentüre (Haustüre) ist ein Pfeiler vorzusehen. Der Abstand der Schaufenster von der seitlichen Gebäudeaußenkante muss mindestens 0,60 m betragen.
- (4) Fenster und Türen sind aus Holz herzustellen. Sie sind nach Befund zu streichen oder ihre Farbe ist mit den übrigen Fassadenteilen harmonisch abzustimmen.
- (5) Schaufenster und Ladentüren können auch als Metallkonstruktion zugelassen werden. Ihre Gliederung und Farbe ist mit den übrigen Fassadenteilen harmonisch abzustimmen.
- (6) Fenster – ausgenommen Schaufenster – müssen ein stehendes Format aufweisen. Sie sind ab einer lichten Breite von 80 cm zweiflügelig und mit Sprossen auszuführen. Als Scheinsprossen werden nur sog. Wiener Sprossen zugelassen. Bei historischen Gebäuden ist der Fenstertyp auf die es prägende Bauzeit abzustimmen.
- (7) Fensterumrahmungen sind als Putzfaschen mit ca. 12 cm Breite auszuführen und durch Farbe und Oberfläche vom Außenputz abzusetzen. Granitgewände können zugelassen werden.
- (8) Fensterstöcke sind mindestens 12 cm hinter die Außenwand zurückzusetzen.

- (9) Strukturgläser, gold- oder metallbeschichtete Verglasungen, Buntglas, Glaselemente und Glasbausteine sind unzulässig.
- (10) Eckschaufenster, Eckeingänge, Kragplatten und Vordächer über Schaufenstern und Eingangstüren sind unzulässig.

§ 6 Dächer

- (1) Dächer sind, sofern sie verändert oder neu geschaffen werden, als Satteldächer mit einer Dachneigung von in der Regel mindestens 40°, unter Abstimmung auf das Gebäude sowie der Nachbarbebauung, auszubilden. Bei Neben- und Rückgebäuden kann auch eine andere Dachform und eine geringere Dachneigung zugelassen werden.
- (2) Der Dachüberstand ist nach dem historischen Bestand bzw. Haustyp auszubilden. An der Traufe darf er max. 15 cm betragen. Die Sparrenköpfe sind mit einem Putzgesims bündig abzuschließen. Die Dachrinne ist vorzuhängen.
- (3) Dacheindeckungen sind mit gebrannten, nicht glasierten und nicht engobierten Biberschwanz-Tonziegeln in naturroter Farbgebung auszuführen. Bei Neben- und Rückgebäuden können auch handwerkliche Blech- oder Schiefereindeckungen zugelassen werden.
- (4) Der Ortgang ist massiv und ohne Überstand auszuführen. Sichtbare Sparren, Holz- oder Metallverkleidungen sowie Ortgangziegel sind unzulässig.

§ 7 Dachgestaltung

- (1) Dachgauben sind nur bei Dachneigungen über 35° und in Form von stehenden Einzelgauben mit Satteldachausbildung oder SchlepPGAuben mit je einem Fenster zulässig.
- (2) Dachgauben dürfen nicht breiter als 1,20 m sein und die Summe der Dachaufbauten darf 1/3 der Dachbreite nicht überschreiten; bei SchlepPGAuben muss deren Höhe kleiner als die max. zulässige Breite von 1,20 m sein.
- (3) Mehrere Gauben müssen in einer waagrechten Reihe angebracht werden. Der waagrechte Abstand zwischen den Dachgauben sowie der Dachgauben zum seitlichen Dachrand bzw. Ortgang muss mindestens 2,00 m aufweisen.
- (4) Dachgauben in zweiter Reihe sind nur zulässig, wenn diese am Gebäude historisch belegt sind und die Dachgauben sich in Format und Anzahl den darunterliegenden Dachgauben deutlich unterordnen.
- (5) Bezüglich der Gaubeneindeckungen gelten die Vorschriften des § 6 Abs. 3 und 4 entsprechend. Die seitlichen Flächen können in nicht glänzendem Material eingelecht werden. Seitliche Verglasungen sind unzulässig.
- (6) Liegende Dachfenster sind nur zulässig, wenn sie zur Entrauchung innenliegender Treppenträume oder zur Belichtung von Wohnräumen in der 1. Dachgeschossebene notwendig sind. Sie dürfen vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sein.
- (7) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- (8) Kaminköpfe sind gebäudemittig über Dach zu führen und zu verputzen.
- (9) Aufzugsschächte dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen.

§ 8 Eingänge und Tore

- (1) Stufen, Freitreppen oder Stützmauern von straßenseitigen Hauseingängen sind aus Naturstein herzustellen.
- (2) Absperrgitter/ -tore an Durchgängen sind handwerklich und nach historischem Vorbild zu gestalten. Sie sind mit einem dunklen, nicht glänzenden Anstrich zu versehen. Feuerverzinkte Stahlteile können zugelassen werden.

- (3) Tore geschlossener Art sind in handwerklich gegliederter Ausbildung in Holz auszuführen. Garagentore und Hofzufahrten sind als zweiflügelige Holztore auszubilden. Mit Holz aufgedoppelte Kipp- oder Schwingtore können zugelassen werden.
- (4) Bei Tiefgaragenzufahrten können automatische Rolltore zugelassen werden.

§ 9

Markisen, Jalousetten, Rollläden und Fensterläden

- (1) Markisen sind in beweglicher Konstruktion auszuführen und nur an Schaufenstern zulässig. Sie dürfen nur mit einer Tiefe von max. 2,00 m ausgeführt werden. Werbeaufschriften, glänzende oder reflektierende Materialien sowie Kunststoff oder Metallbeschichtung sind unzulässig. Die Verwendung von Markisen in greller Farbgebung ist unzulässig. Die Farbgebung ist an die Fassadenfarbe anzupassen.
- (2) In geöffnetem Zustand müssen die freien Durchgangshöhen mindestens 2,25 m betragen. Der Abstand vom befestigten Fahrbahnrand muss mindestens 0,50 m betragen; dies gilt nicht in der Fußgängerzone und in verkehrsberuhigten Bereichen. Die straßenrechtlichen Bestimmungen über die Sondernutzung öffentlichen Straßengrundes bleiben unberührt.
- (3) Außenliegende bzw. in die Fensterlaibungen eingelassene Rollläden sind unzulässig.
- (4) Innenliegende Rollläden und Jalousetten sind farblich auf die Fassade abzustimmen. Ausführungen in Edelstahl oder naturfarbigem Aluminium sind unzulässig. Die Farbgebung ist der Fassadenfarbe anzupassen.

§ 10

Balkone und Brüstungen

- (1) Von öffentlich zugänglichen Bereichen aus einsehbare Balkone sind unzulässig. In vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Bereichen können Balkone als vorgestellte Konstruktion zugelassen werden.
- (2) Brüstungen sind verputzt oder aus Holz oder Metall (dunkler Anstrich) herzustellen. Balkone sind nur unterhalb der Trauflinie zulässig.
- (3) Balkonüberdachungen sind in Ziegeleindeckung in Material und Farbe wie das Hauptdach auszuführen; Glasüberdachungen und handwerkliche Blecheindeckungen können zugelassen werden.

§ 11

Einfriedungen und Freiflächen

- (1) Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedungsmauern mit einer Gesamthöhe von mind. 1,80 m und max. 2,50 m auszuführen.
- (2) Einfriedungsmauern sind zu verputzen und mit Tonbiberschwanzziegeln oder mit handwerklicher Blecheindeckung abzudecken. § 4 gilt entsprechend.
- (3) An nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren, seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Drahtzäune und Zäune aus senkrechten Holzlatten jeweils ohne Sockel mit einer Gesamthöhe von max. 1,20 m zulässig. Hecken aus heimischen Gehölzen können zugelassen werden.
- (4) Notwendige Befestigungen wie Hofflächen, Grundstückszugänge und –zufahrten etc. sind in ortsüblichem Naturstein auszuführen.

§ 12

Technische An- und Aufbauten

- (1) Photovoltaik-, solarthermische und vergleichbare technische Anlagen können unter Berücksichtigung der nachfolgenden Maßgaben im Einzelfall zugelassen werden. Es werden dabei die folgenden Bereiche unterschieden:
 - a) Kernzone:

In Bereich der Kernzone, die in der beigefügten Karte „Solarkonzept“ (Anlage 2 zu dieser Satzung) markiert ist, dürfen keine Solarkollektoren sichtbar sein. Im Bereich der vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Flächen können hingegen o.g. Anlagen ohne spezifische Anforderungen an die Oberfläche bzw. Gestaltung zugelassen werden.

b) Übriger Geltungsbereich (Anlage 1):

Im Bereich der vom **öffentlichen Raum einsehbaren Flächen** können die o.g. Anlagen unter vorheriger Abstimmung der Anforderungen an Oberfläche, Gestaltung und Umfang, unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Baudenkmals und/oder des Ensembles „Altstadt Weiden i.d.OPf.“ zugelassen werden (z.B. Farbe von Modulen, Solarziegel, ggf. in die Dachfläche integrierte Anlagen u.a.).

Im Bereich der vom **öffentlichen Raum nicht einsehbaren Flächen** sind hingegen o.g. Anlagen ohne spezifische Anforderungen an die Oberfläche bzw. Gestaltung erlaubnisfähig.

Im Allgemeinen wird bezüglich einer altstadtgerechten Planung und Gestaltung von derartigen Anlagen auf die Veröffentlichung der Stadt Weiden Stadt Weiden i.d.OPf. „Solaranlagen im Denkmalbereich – Merkblatt der Stadt Weiden i.d.OPf.“ verwiesen (abrufbar auf der Homepage der Stadt Weiden i.d.OPf., erhältlich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde).

Zur Herstellung der Denkmalverträglichkeit soll eine Solaranlage am Einzeldenkmal und im Ensemble überwiegend dem Eigenbedarf im Baudenkmal oder zu seiner energetischen Verbesserung dienen. Hierzu ist ein Nachweis eines geeigneten Planers (z.B. denkmalerfahrener Energieberater) über den benötigten jeweiligen Gebäudeenergiebedarf (unter Einschluss etwaiger Mobilitätsenergie für E-Fahrzeuge) und der darauf abgestimmten Dimensionierung der Anlage erforderlich.

- (2) Sende- und Empfangsanlagen, insbesondere Fernseh- und Parabolspiegelantennen, dürfen vom öffentlich zugänglichen Bereich aus nicht einsehbar sein und müssen so angebracht werden, dass sie das Orts- und Straßenbild sowie die Dachlandschaft nicht stören. Sie dürfen den First nicht überragen und müssen im Farbton der Fassade bzw. der Dachfläche gestrichen werden. Je Gebäude ist nur eine Empfangsanlage zulässig.

§ 13

Erhaltung historischer Anlagen, Anbauten und Bauteile

- (1) Die Stadtmauern, Zwinger und Wehranlagen mit den dazugehörigen Aufbauten und Türmen sind zu erhalten. Jede Veränderung des Äußeren dieser Befestigungswerke ist unzulässig, soweit sie dem historischen Charakter der Anlage nicht entspricht.
- (2) Die Beseitigung von Anbauten an jenen Gebäuden und Bauteilen, die in der Auflistung des Landesamtes für Denkmalpflege (Denkmalliste) als schutzwürdiges Einzelobjekt oder Ensemble gekennzeichnet sind, ist anzustreben, soweit diese Anbauten das Wesen, das überlieferte Erscheinungsbild oder die künstlerische Wirkung des Objektes beeinträchtigen.
- (3) Bauteile von kunst- oder kulturhistorischen Wert, die den Charakter des Stadtbildes prägen (z. B. handwerklich wertvolle Tore und Türen, Türdrücker, Glockenzüge, Beschläge, Gitter, Erker, Nischen, Figuren, Stuck oder Gewände aus Naturstein, historische Zeichen, Inschriften und Giebelkrönungen, Schilder, Lampen), sind an Ort und Stelle zu erhalten.

§ 14

Energetische Ertüchtigung

Bei der energetischen Ertüchtigung von denkmalgeschützten Gebäuden sind zunächst die Möglichkeiten einer bauteilbezogenen Nachrüstung unter Berücksichtigung der spezifischen Eigenheiten des historischen Bestandes und der denkmalpflegerischen, bauphysikalischen und gestalterischen Anforderungen sowie der Nutzungsziele und Nutzungszonen zu prüfen.

§ 15

Abweichungen

Die Stadt Weiden i.d.OPf. kann auf schriftlichen Antrag bei Vorliegen der Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung zulassen, wenn der historische Charakter, die architektonische Besonderheit und die städtebauliche Bedeutung der die Umgebung prägenden Bebauung, des Straßen- oder Platzbildes und des Altstadtgefüges erhalten bleiben.

§ 16

Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. Außenwände entgegen den Vorschriften des § 4 gestaltet,
2. Fenster und sonstige Fassadenöffnungen entgegen den Vorschriften des § 5 ausführt,
3. entgegen den Vorschriften des § 7 Dachgauben oder liegende Dachfenster errichtet oder erweitert,
4. Technische An- und Aufbauten entgegen den Vorschriften des § 12 errichtet bzw. anbringt.

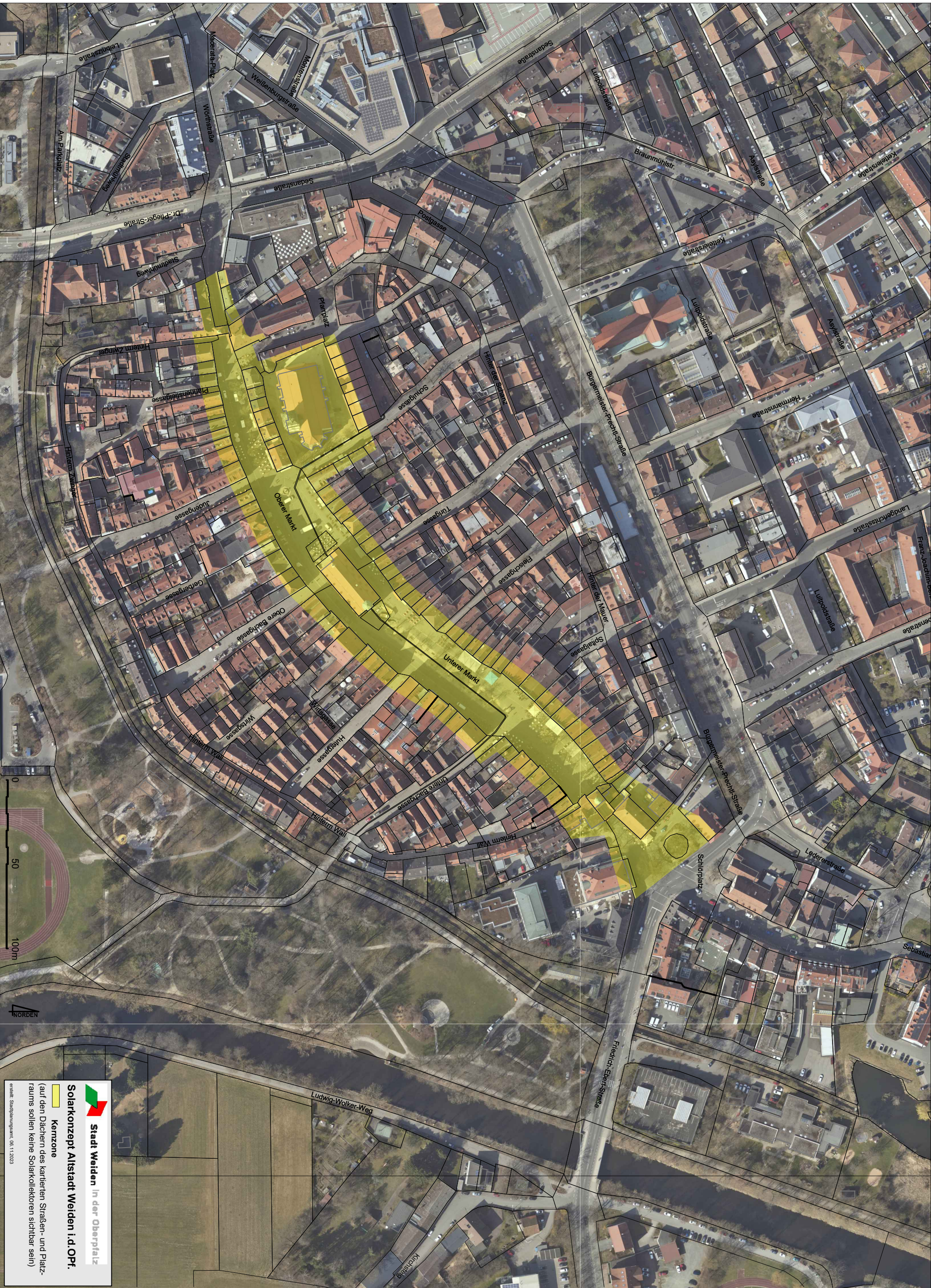
§ 17 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft
- (2) Gleichzeitig tritt die Baugestaltungssatzung vom 10.03.2008 (Amtsblatt der Stadt Weiden i.d.OPf. vom 01.04.2008) außer Kraft.
- (3) Ungeachtet der Forderungen dieser Satzung besitzen vorhandene Gebäude und Gestaltungen Bestandschutz, soweit keine Umbauten, Gestaltungsänderungen, Sanierungs- oder Baumaßnahmen vorgenommen werden. Auf Baugenehmigungsverfahren, die bei Inkrafttreten dieser Satzung bereits eingeleitet worden waren, finden die Regelungen dieser Satzung Anwendung.

Bekanntmachungen:

ABI.Nr. 25 vom 15.12.2017

ABI.Nr. 26 vom 29.12.2023



Stadt Weiden in der Oberpfalz

Solarkonzept Altstadt Weiden i.d.OPf.

Kernzone
(auf den Dächern des kartierten Straßen- und Platz-
räums sollen keine Solarkollektoren sichtbar sein)

erstellt: Stadtplanungsbüro, 08.11.2023

Lageplan vom 15.09.2017

