

# **Satzung**

## **für die Gestaltung Ortskern Markt Floß**

Der Markt Floß erlässt auf Grund von Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung folgende Gestaltungssatzung Ortskern Marktgemeinde Floß:

### **Präambel**

Die alte Gestaltungssatzung von 1991 wird mit dieser neuen Fassung an aktuelle Anforderungen und Gegebenheiten angepasst.

Das historisch gewachsene Ensemble des Marktes Floß in seiner unverwechselbaren Eigenart und Eigentümlichkeit zu erhalten und zu schützen, zu verbessern und zeitgemäß fortzuentwickeln ohne den Charakter der geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung zerstören, ist eine Aufgabe von hoher kultureller Bedeutung und ein wichtiges Sanierungsziel.

Diese Zielsetzung kann erfüllt werden, wenn:

- alter Bestand erhalten und gepflegt wird.
- bei erforderlichen baulichen Veränderungen wie Sanierung, Umbau oder Neubau, die Planung sich am Bestand orientiert, sich in die historische Umgebung einfügt und die umgebende Bebauung in ihrem Gefüge nicht beeinträchtigt wird. Dabei sind grundsätzlich überlieferte Bauweisen und Materialien in handwerklicher Ausführung anzuwenden.
- vorhandene städtebauliche und architektonische Gestaltungsmängel im Sinne dieser Satzung verbessert werden.
- Neubauten und bauliche Ergänzungen Baukörper, Proportionen und Materialien der historischen Umgebung aufnehmen, sich aber durchaus einen zeitgemäßen Charakter schaffen.

### **§ 1 Rechtsgrundlage**

Diese Gestaltungssatzung wird zum Schutz des Ortsbildes und zur Ordnung der Ortsentwicklung, insbesondere der landschaftlichen, städtebaulichen und baulichen Gestaltung, durch den Markt Floß aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO) erlassen.

### **§ 2 Geltungsbereich**

(1) Die genaue Umgrenzung des Geltungsbereiches bestimmt sich nach dem dieser Satzung beigefügten Lageplan M 1:5000 und ist dort mit roter Farbe dargestellt.

(2) Die Vorschriften dieser Satzung gelten für alle Bauvorhaben, sowohl für die genehmigungs- und anzeigespflichtigen, als auch für solche, die nach der Bayerischen Bauordnung § 63, genehmigungsfrei oder verfahrensfrei sind. Sie gilt für die Errichtung, Instandsetzung, Unterhalt und Neubau von Gebäuden und baulichen Anlagen, sowie Freianlagen.

(3) Sämtliche Bauvorhaben im Sinne dieser Satzung unterliegen der Beratungspflicht durch die Marktgemeinde oder durch den von der Marktgemeinde beauftragten Berater. Die Beratung ist durch den Bauwerber formlos zu beantragen.

(4) Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes, die Erlaubnispflichten nach Art. 6 Abs. 1 DSchG und das Erlaubnisverfahren nach Art. 5 Abs. 1 DSchG werden durch diese Satzung nicht berührt. Bei Einzeldenkmälern und bei Gebäuden in unmittelbarer Nähe von historischen wertvollen Gebäuden, sowie bei Gebäuden im Ensemblebereich können aus denkmalpflegerischer Sicht Anforderungen gestellt werden, die über den Rahmen dieser Satzung hinausgehen.

### **§ 3 Baugestaltung**

#### **(1) Parzellenstruktur**

Die Ablesbarkeit der historischen Parzellenstruktur ist durch die überlieferte Art der Gebäudestellung im Straßenbild zu erhalten.

#### **(2) Baukörper**

Die Baukörper sind grundsätzlich in ihren ursprünglichen Abmessungen zu erhalten, ebenso die Traufgassen und Wirtschaftswege.

#### **(3) Fassaden**

1. Die Fassaden sind entsprechend den historischen Maßverhältnissen von Öffnungsflächen zu Wandflächen als Lochfassaden zu gestalten.

2. Erker, Balkone, Loggien sind zu Straßenseiten nicht zulässig.

3. Außenwände sind zu verputzen. Gemusterte, dekorative, modische Putzarten und Verkleidungen mit ortsunüblichen Platten sowie Wetterschutzverkleidungen aus künstlichen Materialien sind - auch teilweise - nicht gestattet. In der Regel ist ein Glattputz in traditioneller handwerklicher Verarbeitung vorzusehen.

4. Holzverkleidungen an Wirtschaftsgebäuden sollen so behandelt werden, dass die Farbveränderung durch den natürlichen Alterungsprozess nicht verhindert wird. Holzschalungen sind in ortsüblicher Weise als senkrechte Schalung herzustellen.

5. Die Farbgebung muss nach Befund oder in Abstimmung mit dem Ensemble durchgeführt werden. Sie bedarf einer vorherigen Begutachtung des Farbtones durch das Marktamt und Sanierungsbeauftragten und ggf. dem Denkmalamt.

6. Fensterteilungen sind zu erhalten. Bei Neubauten und Fenstererneuerungen sind Unterteilungen vorzusehen, die den Proportionen der historischen Fassade entsprechen. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss und nicht als Eckschaufenster zulässig. Achsen und Teilungen müssen der Konstruktion des Gebäudes und der Proportion der Fassade entsprechen. Zwischen den Schaufenstern und zu den Gebäudeecken sind konstruktive Mauerpfeiler in genügender Breite auszubilden. Schaufenster müssen eine mind. 0,5 m hohe Mauerbrüstung (gemessen von Oberkante Innenfussboden) erhalten.

#### **7. Türen und Tore**

sind in der Regel in Holz auszuführen. Dabei sollen die Formensprache und die Gliederung der noch historischen Tore und Türen in der Umgebung als Leitfaden für eine neue handwerkliche Ausführung dienen. Garagentore sind als Doppelflügeltore aus Holz auszubilden. Aufgedoppelte Kipp- und Schwingtore sowie Sektionstore können zugelassen werden, wenn sie oben genannte Gestaltung in Holz aufweisen.

#### **8. Sonnen- und Vordächer**

sind in einfacher Gestaltung über den Eingängen und den Schaufenstern zulässig. Kragplatten aus Beton und ähnlich massive Konstruktionen sowie Vordächer als Werbeträger sind nicht zulässig. Vordächer und Markisen sind mit der Marktgemeinde einvernehmlich abzustimmen.

#### **9. SAT- Anlagen**

SAT- Anlagen müssen so angebracht werden, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind. Sie sind genehmigungspflichtig.

#### (4) Dach

Die ortsüblichen historischen Dachformen und Eindeckungen sind beizubehalten. Typisch sind Biberschwanzdeckungen und Schieferdeckungen. Form und Neigung steilgeneigter Dächer sind entsprechend ortsüblichen überlieferten Maß- und Proportionsverhältnissen herzustellen.

Bautechnisch bedingte Blechflächen sollen auf ein Mindestmaß beschränkt und farblich der Dachfläche angeglichen werden. Photovoltaik- oder Solaranlagen sollen als schwarze Module und möglichst auf der vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Seite untergebracht werden.

Ortsgang und Traufe sind entsprechend dem historischen Bestand der Umgebung auszubilden. Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) sind nach Anzahl, Art, Maß und Anordnung an dem Bestand des umliegenden Bereichs auszurichten. Durch Einbau von Dachgauben darf der historische Dachstuhl nicht wesentlich in seiner historischen Konstruktion verletzt werden. Dachflächenfenster können in den Dachflächen errichtet werden, der nicht vom öffentlichen Raum einsehbar ist. Für Nebengebäude, die vom öffentlichen Verkehrsraum und Aussichtspunkten nicht sichtbar sind, können Blecheindeckungen zugelassen werden, wenn diese farblich abgetönt werden.

#### **§ 4 Gestaltung der unbebauten Flächen**

In den Straßenraum wirkende bauliche Anlagen oder Teile von ihnen, wie Außentreppen, Einfriedungen, Stützmauern, Obstspaliere, sind in Form und Material dem überlieferten Ortsbild entsprechend zu bewahren oder zu gestalten. Höfe und Gärten sollen vorwiegend gärtnerisch gestaltet werden. Befestigte Flächen sollen auf das notwendige Mindestmaß beschränkt und nur gepflastert werden. Zäune sollen möglichst als Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung ausgeführt werden.

#### **§ 5 Beschränkungen für Werbeanlagen**

(1) Zulässig sind Werbeanlagen für die Stätte der eigenen Leistung. Möglichst sind die Werbeanlagen als Fassadeninschrift oder als handwerklich gefertigte Ausleger in über der Erdgeschossfensterzone vom Markt Floß zu genehmigen.

(2) Unzulässig sind folgende Werbeanlagen:

1. Senkrechte Kletterschriften (untereinander angeordnete Buchstaben)
2. Werbeanlagen im grellen Farbton oder Signalfarben
3. Werbeanlagen, die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden
4. Anlagen z.B. durch Monitore, die der Wechselwerbung dienen
5. Dreiecksständer im Gehwegbereich (nach Verkehrsrecht)
6. Werbung auf Bändern, Fahnen, Wimpeln

#### **§ 6 Schlussbestimmungen**

##### (1) Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können im Einzelfall vom Markt Floß unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen gewährt werden, wenn das Ziel der Satzung, nämlich das charakteristische Ortsbild zu erhalten, nicht beeinträchtigt und positiv weiterentwickelt wird.

##### (2) Bebauungspläne

Wird im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt, so soll er sich außer an den Aufgaben und Grundsätzen gemäß § 1 BauGB auch an den Zielen dieser Satzung ausrichten. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen können Vorrang vor dieser Satzung haben, wenn dies im Bebauungsplan so geregelt ist.

(3) Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 BayBO handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen in der Gestaltungsfibel dieser Gestaltungssatzung zuwiderhandelt.

(4) Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Damit wird die bisherige Satzung zur Erhaltung der Dachlandschaft und der Fassaden im Markt Floß vom 15.12.1989 mit Änderung vom 18.06.91 unwirksam.

Floß, den 28.05.2018

Markt Floß  
Günter Stich  
1. Bürgermeister