

ORTSBILDANALYSE
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
GESTALTUNGSSATZUNG



PFARRWEISACH
OT KRAISDORF

Auftraggeber:
Gemeinde Pfarweisach

Verfasser:
Conradi, Braum & Bockhorst
Stadtplaner und Architekten
Niedstraße 17 12159 Berlin
Tel.: 030 – 851 40 10
FaX: 030 – 851 37 17
Email: cbb@snafu.de

INHALT

Vorbemerkung

A Ortsbildanalyse

1. Ortsstruktur und Ortsbild

Geschichtliche Erwähnungen
Ortsbereich
Siedlungsentwicklung

2. Gestaltelemente

Baukörper
Dächer und Dachaufbauten
Fassaden
Türen und Tore
Fenster
Fensterläden, Rolläden
Schaufenster
Treppen, Stufen
Fenster- und Türgewände
Unbebaute Grundstücksflächen
Einfriedungen

B Örtliche Bauvorschriften für die Dorfbereiche Kraisdorfs (Gestaltungssatzung)

Präambel

I Geltungsbereich

1. Örtlicher Geltungsbereich
2. Sachlicher Geltungsbereich

II Allgemeine Anforderungen

Grundsätze für die Erhaltung und Gestaltung baulicher
Anlagen

III Gestaltungsvorschriften

- 1 Baukörper
- 2 Dächer
- 3 Dachaufbauten
- 4 Fassaden
- 5 Türen, Tore
- 6 Fenster
- 7 Schaufenster
- 8 Fensterläden, Rolläden, Jalousien
- 9 Treppen
- 10 Unbebaute Grundstücksflächen
- 11 Einfriedungen
- 12 Werbeanlagen

IV Rechtsvorschriften

1. Ausnahmen und Befreiungen
2. Ordnungswidrigkeiten
3. Inkrafttreten

Bekanntmachungsvermerk

Anlage A: Plan-Örtlicher Geltungsbereich

Vorbemerkung

Mit Hilfe eines kommunalen Förderprogrammes sollen private Bau-
maßnahmen initiiert und unterstützt werden. Dabei geht es um Maß-
nahmen, die der Erhaltung und Gestaltung der vorhandenen Wohn-,
Geschäfts- und landwirtschaftlich genutzten Gebäude dienen sowie um
die Anlage und Neugestaltung von Vor- und Hofräumen mit öffentlicher
Wirkung

Zur Konkretisierung der Gestaltungsvorstellungen und als Grundlage
zur Beurteilung der einzelnen Maßnahmen sind Grundsätze in Form
von Gestaltungsregelungen zu formulieren, die in ihrer Gesamtheit als
Gestaltungssatzung von der Gemeinde zu beschließen sein werden.

Die Gestaltungssatzung soll dazu beitragen, die unverwechselbare
Eigenart der gewachsenen Ortsgestalt vor solchen Veränderungen zu
bewahren, die diese Gestalt in ihrer Einheit und im Detail gefährden.
Sie soll aber gleichzeitig den Spielraum aufzeigen, der für die notwen-
digen und gewollten Veränderungen offen bleibt, indem sie solche Ver-
änderungen nicht unnötig reglementiert

Die Arbeiten zur Gestaltungssatzung gliedern sich in zwei Arbeitspha-
sen, die Ortsbildanalyse und die Formulierung des eigentlichen Sat-
zungstextes.

In der Ortsbildanalyse werden die Ortsstruktur, das Ortsbild sowie die
einzelnen Gestaltelemente der Gebäude und Freiflächen aufgenom-
men, analysiert und die wesentlichen Merkmale bestimmt.

Die eigentliche Gestaltungssatzung formuliert über die allgemeinen
Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen hinaus detail-
lierte, konkrete Gestaltungsvorschriften für die einzelnen in der Orts-
bildanalyse erfaßten Gestaltungselemente.

A Ortsbildanalyse

Geschichtliche Erwähnungen

1. Ortsstruktur und Ortsbild

Kraisdorf, das alle Greifesdorf - Dorf des Greif - ist eine der wenigen, schon sehr früh urkundlich bezeugten Siedlungen der Gegend in Ebern: Es wird 784, 799/800 und 802/817 in Kloster Fuldaer Quellen genannt. Es liegt am Kreuzungspunkt mehrerer Altstraßen mit einer Furt durch die Baunach. 976 befindet sich König Otto II auf der Durchreise in Kraisdorf. Dieses wird urkundlich erwähnt. Ein Denkmal an der Baunach erinnert an die Durchreise des Königs. 1231 wird der Ortsadel „von Greifesdorf“ genannt, im späteren Mittelalter gibt es viele wechselnde Besitzer. Die älteste bekannte Dorfordnung (1507) nennt als Grundherren die Steins von Altenstein und die Pfarrei Ebern sowie die Fuchs und die Schaumbergs. 1604 erwarben die Rotenhaus einen Teil des Altenstein-Besitzes. 1628 versuchten die Eberner landesherlichen Beamten auch in Kraisdorf eine zwangsweise Rekatholisierung. Um 1800 ist Kraisdorf immer noch ein typisches sogenanntes Ganerbendorf mit fünf verschiedenen Grundherren. Dementsprechend gehören die Kraisdorfer auch verschiedenen Patrimonialgerichten an (Birkenfeld, Pfaffendorf, Leuzendorf). 1857 pfarfte man die protestantischen Ortsbewohner nach Eyrichshof um.

Ortsbereiche

Kraisdorf besteht heute im wesentlichen aus drei voneinander getrennten Ortsbereichen, dem historischen Dorfkern nördlich der Baunach mit einem nördlich angelagertem Neubaugebiet an der Weissgasse im Bereich der Kirche, dem historischen Dorfkern südlich der Baunach mit südlich angelagertem Neubaugebiet sowie dem erst in jüngster Zeit entwickelten Einfamilienhausgebiet „Ebener Höhe“ im Osten.

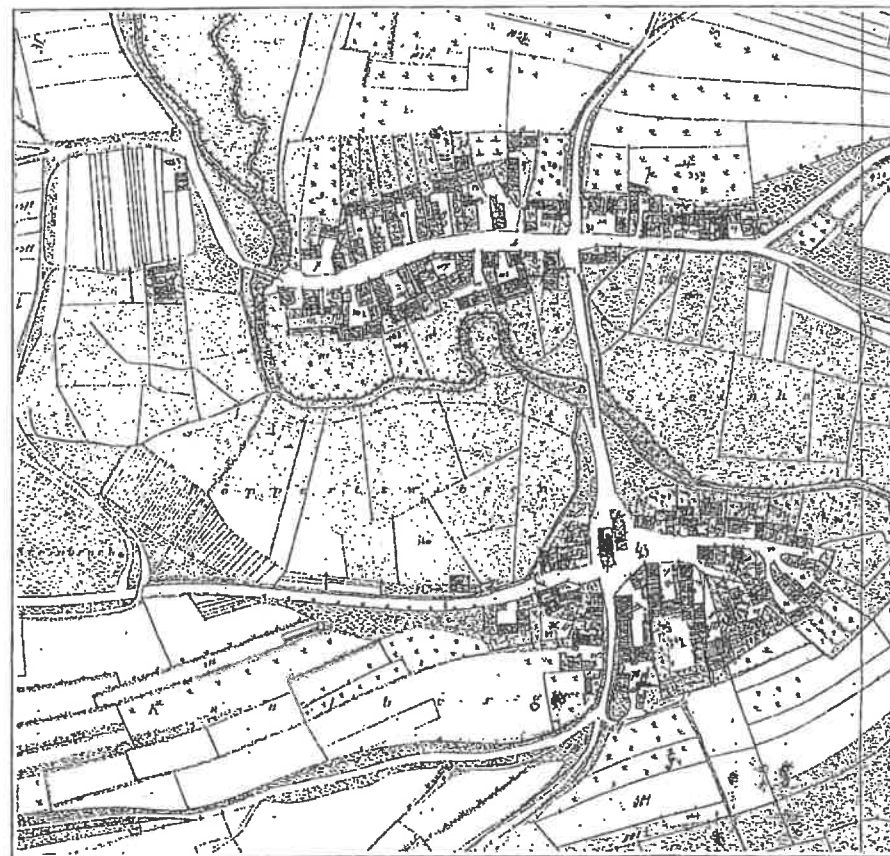
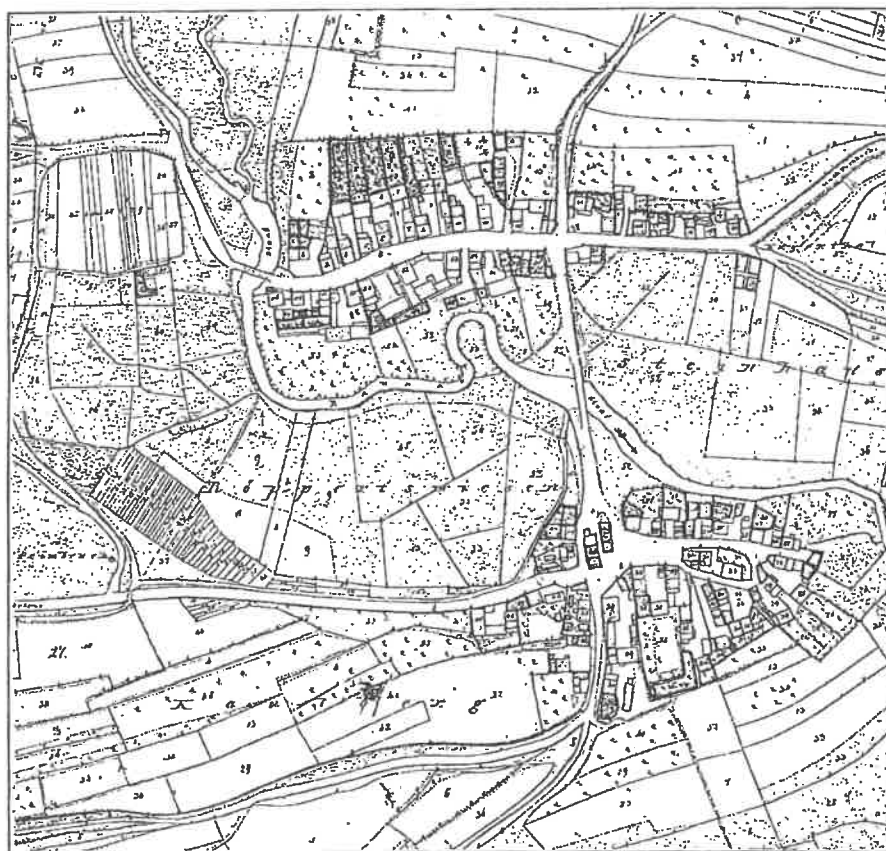
Siedlungsentwicklung

Erste Siedlungsansätze gab es im südlichen Dorfbereich, der sich im Laufe der Zeit zu einem Angerdorf entwickelte und bis heute im wesentlichen diese Struktur beibehalten hat. Sehr viel später entsteht auf der Nordseite der Baunach - über eine Furt mit dem südlichen Dorfbereich verbunden - ein langgestrecktes Straßendorf, dessen Struktur auch heute noch deutlich erkennbar ist. Die abgebildeten historischen Karten von 1849, um 1897 und um 1915 (der Bau der katholischen Filialkirche zum heiligen Altarsakrament von 1912/13 ist schon verzeichnet) und dem heutigen Katasterplan zeigen die alten Baustrukturen - Angerdorf und Straßendorf.

Dabei wird auch deutlich, daß sich - abgesehen von dem in jüngster Zeit entstandenem Neubaugebiet „Ebener Höhe“ - die Siedlungsentwicklung in den Dörfern seit 1849 in nur sehr geringem Maße vollzogen hat. Veränderungen ergeben sich aus kleineren Umbauten, Anbauten und baulichen Ergänzungen. Größere bauliche Eingriffe und Arrondierungen sind die Ausnahme; die alten Dorfstrukturen bleiben so erhalten.

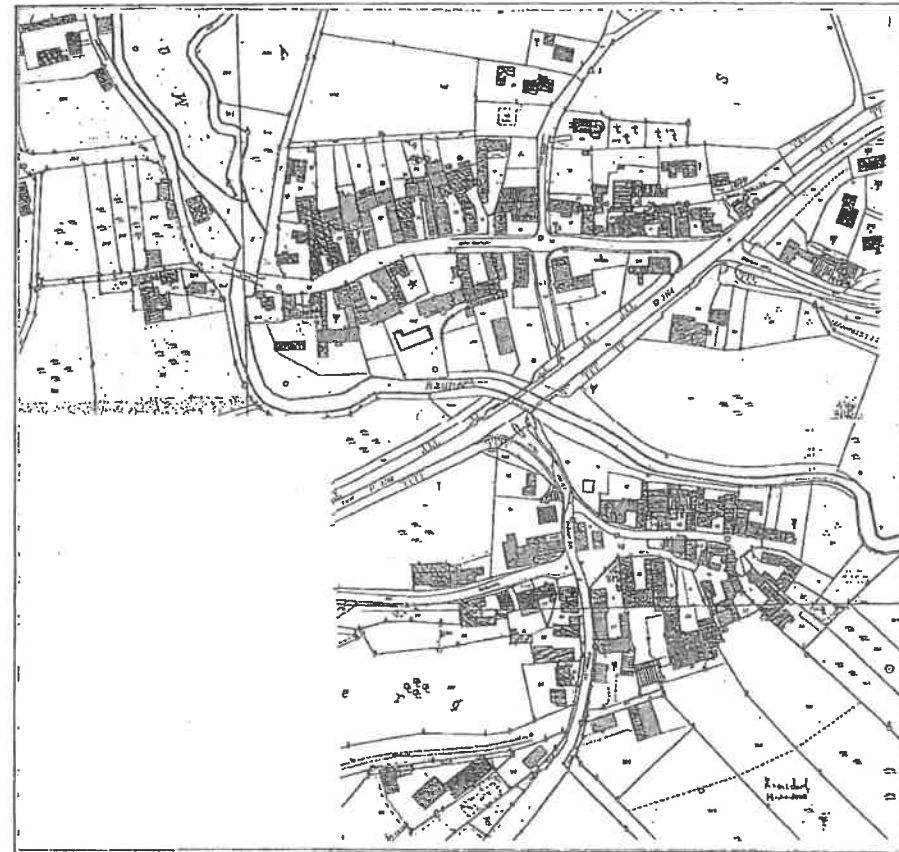
1849

um 1897



um 1915

1999



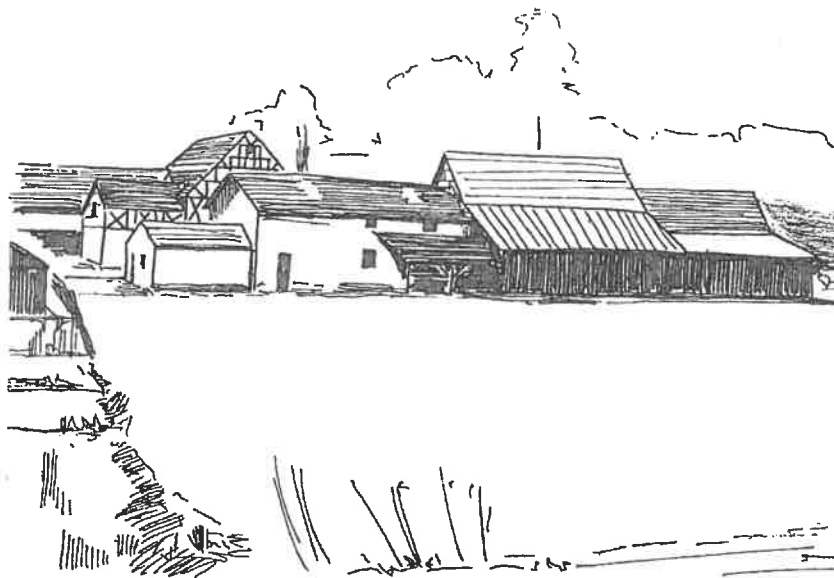
2. Gestaltelemente

Hofanlagen

Sowohl im Dorfbereich nördlich als auch im Dorfbereich südlich der Baunach finden sich die prägnanten Hofanlagen Unterfrankens die als Wohnstallhaus (Wohnung und Stall in einem Haus) oder Einhaus (Wohnung, Stall und Scheune unter einem Dach) als Zweiseithöfe (Parallelhöfe oder Winkelhöfe) sowie als offene oder geschlossene Dreiseithöfe errichtet wurden und bis heute erhalten sind.



Baukörper

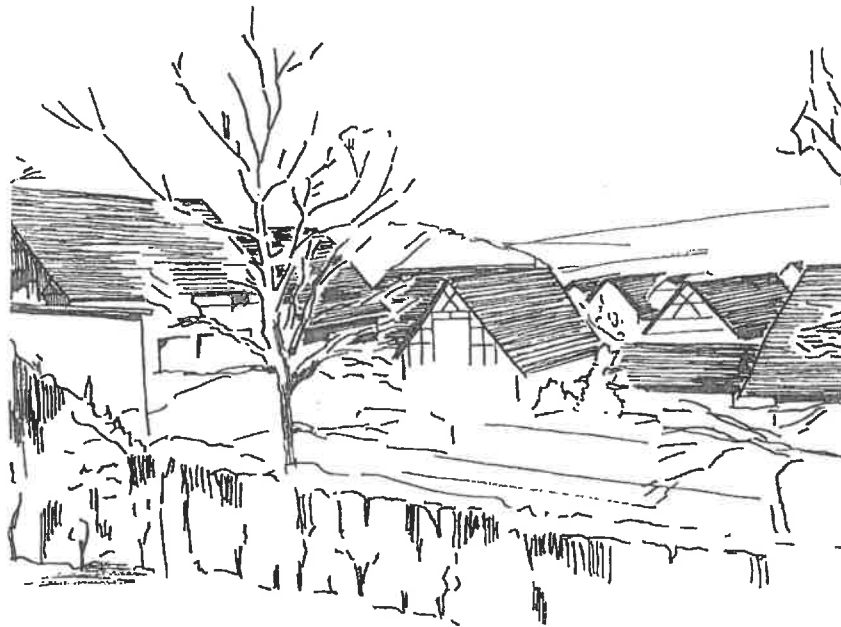


Trotz der in den beiden Dorfbereichen zunehmenden Mischung unterschiedlicher Nutzungen ist das bäuerliche Wohnhaus mit angeschlossenen Stallungen und Scheunen der überwiegende das Dorfbild prägende Gebäudetyp. Ein- bis zweigeschossig, meist giebelständig, bilden diese Gebäude den räumlichen Abschluß der Hofanlagen zur Straße. Dabei überwiegen die sogenannten gestreckten Wohnstall- bzw. Einhäuser, bei denen Wohngebäude, Ställe und Scheune hintereinander angeordnet sind. Die früheren gestelzten Wohnstallhäuser weisen eine vertikale Gliederung auf; im Erdgeschoß der Stall, im Obergeschoß die Wohnung. Dieser Haustyp ist heute kaum noch vertreten; meist ist das Erdgeschoß zu Wohnzwecken umgebaut worden.

Neben den bäuerlichen Wohngebäuden liegen bei den Dreiseithöfen, die sowohl im südlichen als auch im nördlichen Dorfbereich vertreten sind, auch giebelständige Nebengebäude - Ställe, Werkstätten etc. - an der Straße. Die großvolumigen, üblicherweise traufständigen Scheunen bilden in der Regel den hinteren Abschluß der Hofanlage und grenzen sie zur Landschaft bzw. zu den anschließenden Gärten, Äckern und Koppeln ab.

Neben den bäuerlichen Anwesen gibt es eine Reihe reiner Wohngebäude - ein- und zweigeschossig - unterschiedlichster Ausprägung.

Dächer und Dachaufbauten



Das Dach bestimmt entscheidend die Erscheinungsform eines Gebäudes und damit eines Straßenzuges. Der Wechsel zwischen Giebel- und Traufständigkeit ist dabei typisch für das Ortsbild. Giebelständigkeit dominiert bei den Gebäuden, die den Straßenraum begrenzen während die Traufständigkeit bei den den hinteren Hofraum abschließenden Gebäuden - meist Scheunen – überwiegt.

Die meist sehr steile Dachneigung bei den Giebelbauten (45-50°) schafft große geschlossene Dachflächen. Flachere Neigungen treten vor allem bei den jüngeren Walmdächern, die aber nur vereinzelt vertreten sind, auf. Die Dachdeckung ist überwiegend in Falzziegeln ausgeführt. Besonders bei älteren Gebäuden findet sich allerdings noch relativ häufig eine Biberschwanzdeckung.

Bisher sind Flachdächer nur bei Nebengebäuden und vereinzelt bei gewerblichen Gebäuden gebaut worden. In den durch Steildächer bestimmten Straßenzügen stellen sie störende Elemente dar, deren Wirkung noch durch die übrige nicht an die Umgebung angepaßte Gestaltung dieser Gebäude unterstrichen wird.

Die Steildächer haben kurze Aufschieblinge und überwiegend einen knappen Dachüberstand, der auch bei den schmalen Traufgassen noch ausgebildet ist. Größere Dachüberstände treten vereinzelt bei Neubauten auf, sie wirken im Ortsbildensemble eher fremd.

Auch Dachaufbauten sind relativ selten. Ältere Gauben sind liegend bzw. stehend ausgebildet, es handelt sich dabei immer um einzelne Gauben. Erst durch neuere Umbauten sind Dächer z.T. in ihrer ganzen Länge aufgerissen. Die Gebäude wirken dadurch leicht unproportioniert bzw. kopflastig. Ebenso unbefriedigend ist die Wirkung von Dachflächenfenstern und Dacheinschnitten bei historischen Gebäuden, soweit sie von öffentlichen Raum einzusehen sind.

Fassaden

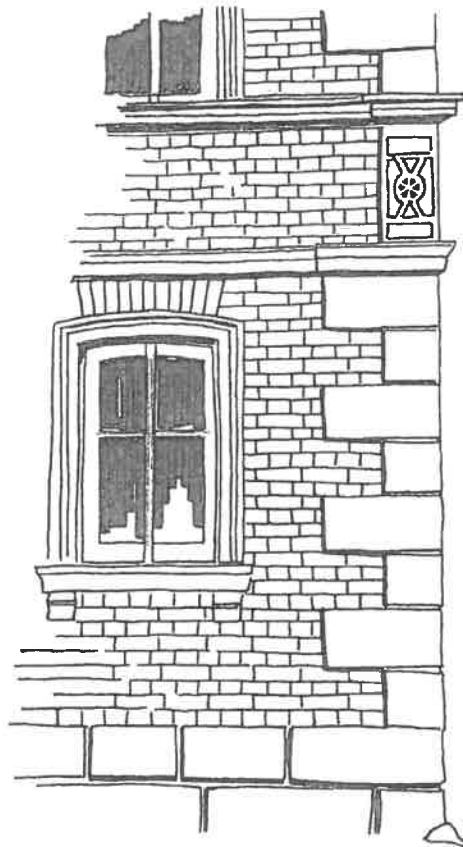


Die Hauptgebäude der Hofanlagen weisen im Bereich der Straßenfassaden in der Mehrzahl eine reichhaltige Gliederung auf. Typisch ist die klare Gliederung und Ablesbarkeit der Geschosse, die durch verschiedene Materialien - z.B. Erdgeschoß Naturstein oder Putz, Obergeschoß Putz oder Fachwerk sowie durch horizontale Gesimsteilung erreicht wird. Die Geschosse weisen meist regelmäßige Fensterreihungen auf, die aber gerade bei Fachwerkbauten geschoßweise variieren können.

Charakteristisch sind die älteren Fachwerkgebäude mit Zierfachwerk im Brüstungsbereich z.T. aus aufgetrennten und spiegelbildlich verwendeten krummen Hölzern. Zusätzlich können bei reicher gestalteten Fachwerkbauten horizontale Profilgesimse durch Holzverkleidungen von Rähm, Balken und Schwelle auftreten

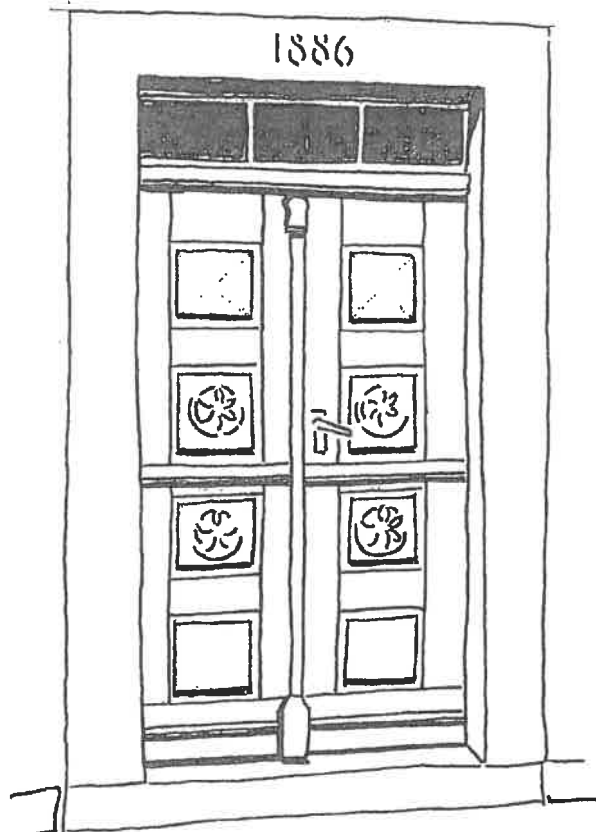
In der Putz- und Steinbauweise werden die horizontalen und vertikalen Gestaltungselemente weiter entwickelt. Die Geschosse werden durch Gurt- und Stockwerkgesimse geteilt, im Erdgeschoß taucht z.T. ein Fuß- oder Sockelgesims auf. Fenster werden später auf Fenstergesimsen zu horizontalen Bändern zusammengefaßt. Den oberen Abschluß bildet das Kranz-, Haupt- oder Dachgesims. Bei giebelständigen Gebäuden tauchen im Bereich des Ortgangs verschiedentlich Schmuckprofilierungen auf.

Vertikale Gliederungen rahmen die Hausecken, sie sind kennzeichnend für die Epoche des Barock und die darauf folgenden Phasen. Z.T. gliedern sie die Fassaden, indem sie mehrere Geschosse vertikal zusammenfassen (z.B: Fensterachsen, Brüstungsfelder). Ursprünglich als Eckquader in Naturstein ausgebildet, werden sie später zu Eckpilastern mit Basis und Kapitell ausgebildet und zu einfachen Putzlisenen. Im 19. Jahrhundert werden die waagerechten und senkrechten Gliederungen oft farblich von den übrigen Putzflächen abgesetzt.



Erdgeschoßzonen und dabei insbesondere die Gebäudesockel sind in zahlreichen Fällen durch Verwendung von Materialien, die in keiner Weise mit der übrigen Fassade harmonieren, entstellt worden. Gründe hierfür sind das vermeintliche Bedürfnis zur auffälligen Fassadenneugestaltung und der Schutz gegen Feuchtigkeit. Ausreichender Feuchtigkeitsschutz ist aber auch in der ortsüblichen Bauweise mit Sperrputz und Fassadenanstrich oder durch Sockelverkleidungen in Sandstein zu gewährleisten. Grundsätzlich sollte die Zahl der an der Fassade verwendeten Baumaterialien klein gehalten werden.

Türen und Tore

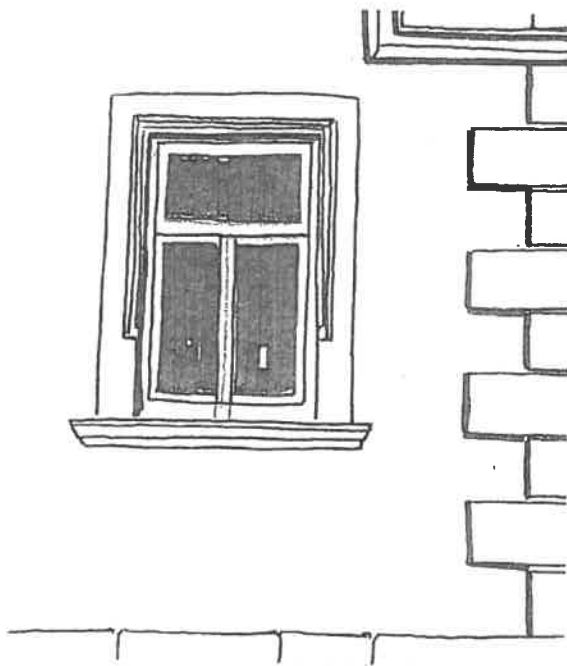


In Kraisdorf gibt es noch einige alte Holztüren, einfache und aufgedoppelte oder gestemmte Türen. Wo immer diese handwerklich hervorragend gestalteten Türen und Tore vorhanden sind, sollten sie gepflegt und erhalten werden.

Neuere Türen mit Profilglas und Metall oder in modischen Formen, die keinen Bezug zur übrigen Fassade haben, wirken immer wie Fremdkörper. Die handwerklich gearbeitete Tür ist zwar teuer, deswegen sollte vor ihrem Einbau eine gute Beratung erfolgen. Sie soll aber über Jahrzehnte gefallen und daher kein schnellebige Industrieprodukt sein.

Besonders problematisch ist der Einbau von Garagen in das Untergeschoß in den Bereichen, die ein geschlossenes Ortsbild aufweisen. Die meist horizontal gegliederten Metalltore zerstören das Fassadenbild empfindlich.

Fenster



Fenster prägen durch Anzahl, Verteilung, Größe, Format und Unterteilung das Gesicht des Gebäudes. Dem Stand damaliger Technik entsprechend haben die alten Fenster in Kraisdorf stehende Formate und sind mehrflügelig. Dem älteren Kreuzstockfenster mit je nach Fenstergröße zusätzlicher Sprossenteilung folgt um die Jahrhundertwende das Galgenkreuzfenster mit verstellbarem Oberlicht. Größe, Form und Unterteilung dieser alten Fenster harmonieren mit dem Gebäude. Sie sind einfach zu öffnen und schaffen Kontakt zwischen Haus und Straße.

Bei der Erneuerung von Fenstern werden zugleich neue Anforderungen gestellt: Mehr Licht im Raum, einfacheres Putzen, bessere Wärmeisolierung. Mit den großformatigen, einteiligen und ungegliederten Isolierglasfenster gehen aber zugleich Vorteile des alten Fensters verloren: Zweiflügelige Fenster sind einfach zu öffnen, ohne das gesamte Fensterbrett abzuräumen; der geöffnete Flügel ragt nicht sperrig in den Raum.

Inzwischen hat sich die Industrie auf die bewährten Lösungen eingestellt. Mehrflügelige Fenster auch mit Sprossenteilung werden kostengünstig angeboten. Vorsicht ist allerdings dann geboten, wenn die Fenster mit Scheingliederungen nur Mehrflügeligkeit und Sprossenteilung vortäuschen. Form- und Funktion sollten auch beim Fenster einander entsprechen. Als praktische Lösung ist ein zweiflügeliges Fenster zu empfehlen, dessen einer Flügel mit Dreh-Kipp-Beschlag ausgebildet ist. Höhere Fensterformate sollten einen separaten Oberlichtflügel bekommen.

Fensterläden, Rolläden

Zum Fenster gehören ursprünglich als zusätzlicher Wetterschutz die Fensterläden. Zusammen mit Blumenkästen vor dem Fenster geben sie der Fassade durch Farbe und Ornament ein lebendiges Aussehen. Fensterläden sind in Kraisdorf heute meist durch industrielle Rolläden verdrängt. Geschlossene Rolläden entstellen ein altes Haus, sie haben ihre schmückende Funktion vollkommen verloren. Aber auch geöffnet stören sie dann das Fenster, wenn der Rolladenkasten und die seitliche Führungsschiene sichtbar montiert sind.

Rollädenkästen sollten daher grundsätzlich so angebracht werden, daß sie in der Fassade nicht sichtbar sind.

Schaufenster

Schaufenster sind in den Gebäuden in Kraisdorf ursprünglich nicht vorhanden. Lediglich in der Alten Dorfstraße gibt es zwei Gebäude mit Schaufenstern, ein kleineres älteres eingeschossiges Gebäude und ein moderner Neubau. Der Einbau von Schaufenstern erfordert ein besonderes Einfühlungsvermögen. Das Erdgeschoß gibt dem Gebäude Standfestigkeit und Erdverbundenheit. Ein völlig in Glas aufgelöstes Schaufenstergeschoß kann diese Funktion nicht erfüllen

Treppen, Stufen

Die Mehrzahl der Hauptgebäude in den beiden Dorfkernen Kraisdorfs wird von den privaten Hofflächen her erschlossen. Die Treppen und Stufen im öffentlichen Straßenraum sind daher nur selten zu finden.

Die vorgelagerten Treppen und Stufen als einfache Vorlegestufe, als einläufige Vortreppe oder als breitgelagerte von drei Seiten begehbare Treppe bilden den Übergang zwischen Hofraum und Haus bzw. zwischen Straße und Haus.

In den meisten Fällen sind sie in Kraisdorf als schlichte Sandsteintreppe (Blockstufen) errichtet. Störend wirken Stufenbeläge aus Kunststein oder Waschbetontreppen.



Fenster- und Türgewände

Als Elemente der Fassadengliederung sind Türen und Fenster der älteren Häuser mit Gewänden gerahmt. Diese Gewände treten als Putz- oder Natursteingewände meist mit sogenannten Ohren und z.T. mit einem Schlußstein auf. Sie sind typisch für die älteren Barockbauten und sind aber bis ins 19. Jahrhundert hinein zu finden. Bei schlichteren Gebäuden werden sie zu einfachen Putzfaschen.

Unbebaute Grundstücksflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen in den beiden Dorfbereichen sind in der Regel die vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Hofbereiche sowie die noch erhaltenen Vorgarten- und Gartenflächen. Diese Flächen haben in ihrer unterschiedlichen Charakteristik als Zier- und Schmuckgärten, als Bauemgärten und als Nutzgärten eine wichtige, das gebaute Ortsbild ergänzende Funktion.

Die unbebauten Grundstücksflächen in den beiden Dorfbereichen sind in der Regel die vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Hofbereiche sowie die noch erhaltenen Vorgarten- und Gartenflächen. Diese Flächen haben in ihrer unterschiedlichen Charakteristik als Zier- und Schmuckgärten, als Bauemgärten und als Nutzgärten eine wichtige, das gebaute Ortsbild ergänzende Funktion.

Wo immer noch Vorgärten vorhanden oder durch die geplante Umgestaltung der Alten Dorfstraße wiedergewonnen werden können, sollten sie gepflegt und gestaltet werden, um auch so das Ortsbild aufzuwerten. Die Gestaltung der befestigten Grundstücksfreiflächen ist in der überwiegenden Zahl der Fälle unbefriedigend. Insbesondere große, ungegliederte asphaltierte Flächen stellen empfindliche Störungen dar.

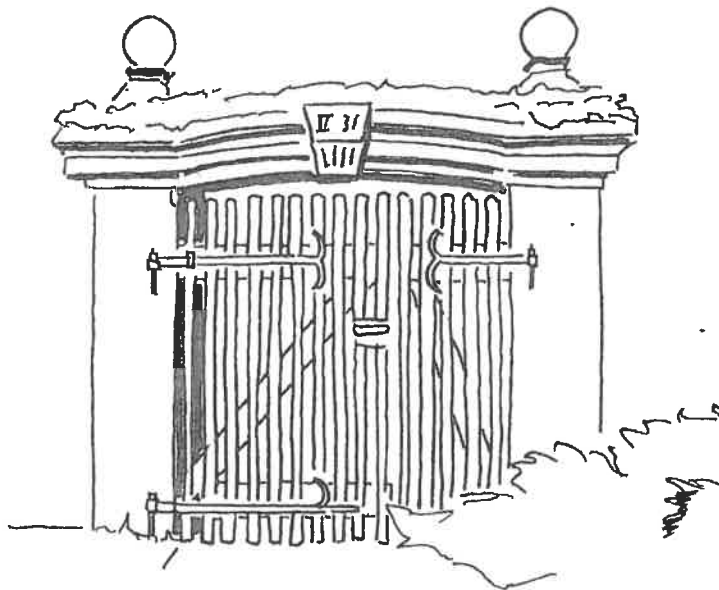
Durch die Neu- und Umgestaltung der Alten Dorfstraße - als erster von mehreren Schritten - wird die nicht unberechtigte Hoffnung verbunden, daß auch die privaten Grundstückseigentümer der Gestaltung der von der Straße einsehbaren Hofflächen mehr Aufmerksamkeit widmen werden.

Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen im Bereich der beiden Dorfbereiche sind ursprünglich als Holzstaketenzäune erstellt. Diese ortsübliche Ausführung droht z.T. durch die Verwendung einfacher Maschendrahtzäune verdrängt zu werden. Günstig passen sich niedrig gehaltene Hecken in der gegebenen Situation in die Landschaft ein.

Holzstaketenzäune, z.T. auf verputztem Mauersockel, im Wechsel mit Mauerpfeilern, schlichte Metallgitter auf Sandsteinmauerwerk, Naturstein- oder Putzmauern und Hecken sind die ortsüblichen Einfriedungen für die Hofbereiche. Aufdringliche und ornamentreiche Gitterformen, Jägerzäune, unverputzte Industriesteine oder Ziegel, Stachel- oder Maschendrahtzäune, Kunststoffverkleidungen und Betonpfosten passen nicht in das überkommene Ortsbild und sollten vermieden werden.

Auffallend in Kraisdorf sind die oft bildhauerische bearbeiteten Sandsteinpfeiler, die als Tür- und Torpfosten dienen. Sie müssen unbedingt erhalten und gepflegt werden.



B Örtliche Bauvorschriften für die Dorfbereiche Kraisdorfs (Gestaltungssatzung)

Präambel

Die Gemeinde Pfarweisach erläßt gemäß Art 91 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 die folgenden örtlichen Bauvorschriften

über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes (Art. 91, Abs. 1, 1 BayBO)

- über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Art. 91, Abs. 1, 3 BayBO)
- über die Notwendigkeit oder Verbot und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Art. 91, Abs. 1,4 BayBO)
- als Satzung (im folgenden Gestaltungssatzung genannt).

Die Gestaltungssatzung soll dazu beitragen, die unverwechselbare Eigenart des gewachsenen Ortsbildes vor solchen Veränderungen zu bewahren, die diese Gestalt in ihrer Einheit und im Detail gefährden. Sie soll gleichzeitig den Spielraum aufzeigen, der für die notwendigen und gewollten Veränderungen offen bleibt, indem sie solche Veränderungen nicht unnötig reglementiert. Damit soll sie die Diskussion um die zukünftige Gestaltung der Dorfbereiche Kraisdorfs offengehalten und als Ausdruck eines behutsamen Veränderungswillens selbst ein Beitrag zu dieser Diskussion sein. Grundlage hierfür ist die erarbeitete Ortsbildanalyse.

Die Gestaltungssatzung konkretisiert und präzisiert die Anforderungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes über die Erhaltung, Nutzung und Veränderung von Baudenkmalern bzw. Ensembles sowie der Artikel 11 der Bayerischen Bauordnung zur Baugestaltung und zu Anlagen der Außenwerbung. Aussagen zur Gestaltung in Bebauungsplänen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung müssen auf diese abgestimmt werden. Gegebenenfalls kann die Gestaltungssatzung durch einen Bebauungsplan für dessen Geltungsbereich außer Kraft gesetzt werden.

Die Gestaltungssatzung gilt für baugenehmigungspflichtige und nicht baugenehmigungspflichtige Anlagen. Die Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes bleiben unberührt, d.h. im gesamten Geltungsbereich ist die Denkmalpflege im Vollzug des Denkmalschutzgesetzes (Genehmigungs und Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG) zu beteiligen.

I Geltungsbereich

1. Örtlicher Geltungsbereich
2. Sachlicher Geltungsbereich

Der örtliche Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt die beiden Dorfgebiete Kraisdorfs. Die Abgrenzung ist im Plan der Anlage A dargestellt.

Die Gestaltungsvorschriften gelten für bauliche Anlagen oder Anlagenteile, die von öffentlichen Flächen aus einsehbar sind. Öffentliche Flächen im Sinne der Satzung sind Straßen, Wege, Plätze sowie öffentlich zugängliche Grünflächen und Wasserwege.

Die Vorschriften des Denkmalschutzes bleiben von dieser Satzung unberührt.

II Allgemeine Anforderungen

Grundsätze für die Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen

1. Bauliche Maßnahmen aller Art sind nach Form, Maßstab, Konstruktion, Material, Farbe und Gestaltung so auszuführen, daß das vorhandene Orts- und Straßenbild bzw. das nach Art. 1 (3) DSchG geschützte Ensemble erhalten, aufgenommen bzw. wiederhergestellt wird.
2. Einzelne bauliche Anlagen, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt (Baudenkmäler und Ensembles) sind grundsätzlich zu erhalten. Bei Veränderungen jeder Art sind die Fassade und deren einzelne Bauteile sowie das Dach hinsichtlich der in den folgenden Ziffern beschriebenen Gestaltmerkmale zu erhalten oder wiederherzustellen.
3. Neubauten dürfen die vorgegebene gestalterische Einheit nicht zerstören. Sie sind grundsätzlich auf die Bereiche gemäß baulich-räumlichem Konzept aus den Vorbereitenden Untersuchungen zu begrenzen. Für Neubauten innerhalb des Gesamtensembles kann auch die Wiederherstellung des überlieferten Erscheinungsbildes gefördert werden.

III Gestaltungsvorschriften

1. Baukörper

1.1

Hauptgebäude sind in Grundfläche, Volumen, Stellung, Fassade sowie bezüglich Dachform- und Neigung den benachbarten Gebäuden bzw. der ursprünglich vorhandenen Situation anzupassen. Die Gebäude sollen i.d.R. frei stehen, mit geringem Abstand von der seitlichen Grundstücksgrenze. Das unmittelbare Anbauen an die Grenze kann zugelassen werden, wenn dabei gleichzeitig die gestalterische Einheit des jeweiligen Einzelgebäudes in Bezug auf Gebäudehöhe, Dachgestaltung, Fassadengliederung gewahrt bleibt. Gebäude aneinandergrenzender Grundstücke dürfen gestalterisch nicht zu einem Gebäude bzw. zu einer Fassade zusammengefaßt werden.

1.2

Freistehende Hauptgebäude mit Wirkung in Straßenraum und Grundstücksfreifläche sind darüberhinaus allseitig in ihrer Fassade entsprechend den folgenden Ziffern zu gestalten.

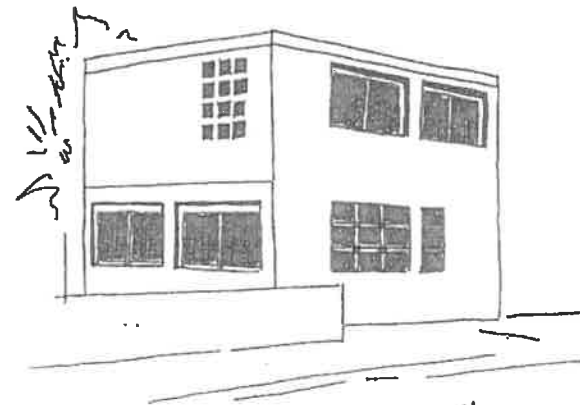
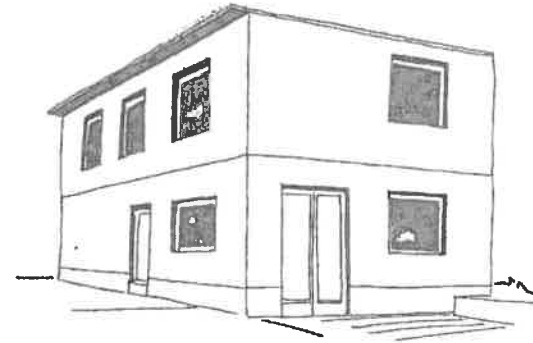
1.3

Gebäude auf den hinteren Grundstücksbereichen sind der dort vorhandenen Gebäudestruktur der Nebengebäude in Volumen, Plastizität, Stellung, Material sowie Dachform und -neigung anzupassen.

Ausgewogen proportionierte, dem historischen Dorfbild angemessene Baukörperbemessung und -gestalt



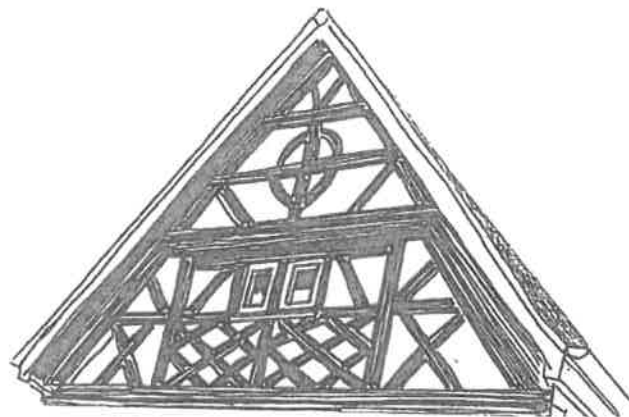
Reine Zweckbauten, ohne erkennbaren Gestaltungswillen; Das Dorfbild eher beeinträchtigtende Baukörper



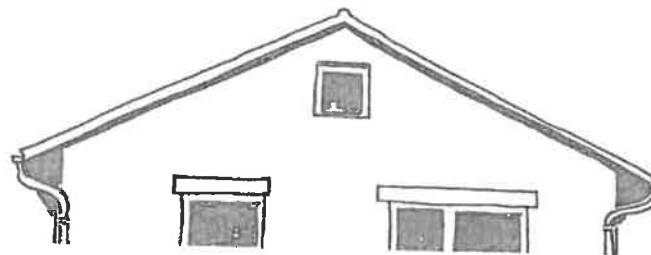
2. Dächer

- 2.1 Die Dachlandschaft der Dorfbereiche ist aus allen Blickrichtungen zu erhalten, wiederherzustellen oder aufzunehmen.
- 2.2 Dächer sind als symmetrische Steildächer (Sattel-Krüppelwalm-, Walmdach) mit Aufschieblingen auszubilden. Die typische Dachneigung soll 40° - 60° betragen. Flachdächer sind nur für untergeordnete Gebäude zulässig, die von den Straßen und von den Grundstücksrückseiten nicht einzusehen sind.
- 2.3 Die Dacheindeckung soll in naturfarbenen Tonziegeln erfolgen. Es kann verlangt werden, daß Einzelbaudenkmäler gemäß Art. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz mit einer historischen Dacheindeckung versehen werden.
- 2.4 Die Dächer sind an Traufe und Giebel mit einem knappen Dachüberstand auszubilden. Die sichtbaren Holzteile des Dachabschlusses sind im Farbanstrich auf die übrige Fassade und das Dach abzustimmen. Kunststoffverkleidungen an Traufe und Ortgang sind unzulässig.

Historische symmetrische Steildächer mit Aufschieblingen und knappen Dachüberständen



Der historischen Dachlandschaft unangemessene flachgeneigte Dächer mit zu großen Dachüberständen



3. Dachaufbauten

3.1

Historische Dachaufbauten sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Zulässig sind stehende Gauben, Schleppegauben und Zwerchhäuser. Unzulässig sind durchlaufende Gaubenbänder. Der seitliche Abstand der Gauben voneinander bzw. vom First soll mindestens der Breite bzw. der Höhe einer Einzelgaube entsprechen. Der Abstand der Dachgauben zum Ortgang soll mindestens doppelt so breit sein wie der zwischen zwei Gauben. Dabei soll die Übereinstimmung der Gauben mit den Proportionen und Achssystemen der Fassadengliederung als Anhalt dienen.

3.2

Sonnenkollektoren auf den Dächern können im Einzelfall zugelassen werden. Der Standort der Sonnenkollektoren ist mit der Gemeinde zu klären. Sie sollen jedoch nach Möglichkeit nur auf vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Dachflächen angebracht werden. Sonnenkollektoren sind an Gebäuden, die Einzeldenkmäler gemäß Art. 1 DSchG sind, nicht zulässig.

Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind generell nicht zulässig.

3.3

Technisch notwendige Dachaufbauten sollen den First nicht überragen und müssen in der Gestaltung dem übrigen Dach angepaßt werden.

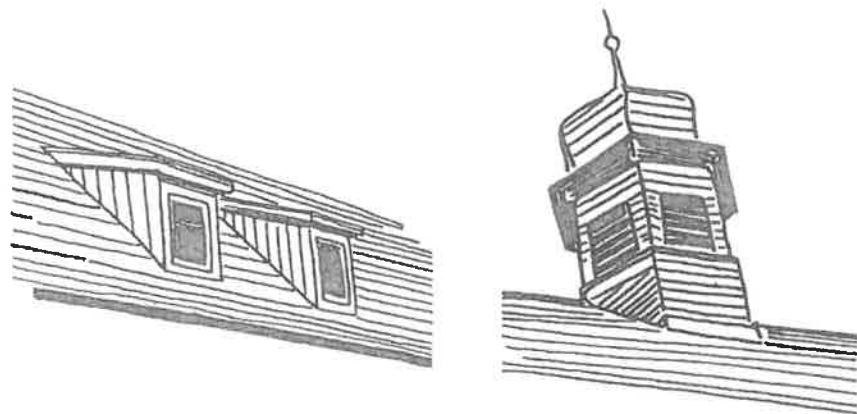
3.4

Dachrinnen, Schneefangeinrichtungen (soweit erforderlich) und Verwahrungen sollen farblich dem übrigen Dach angeglichen werden.

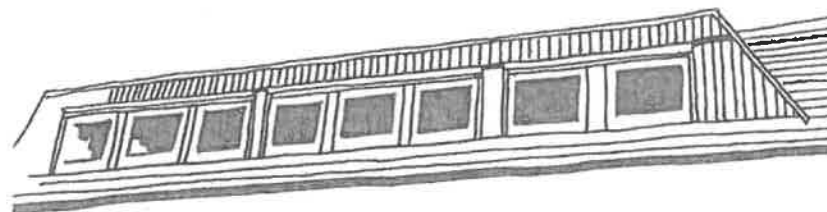
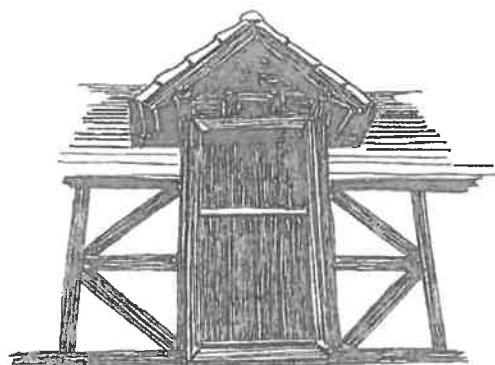
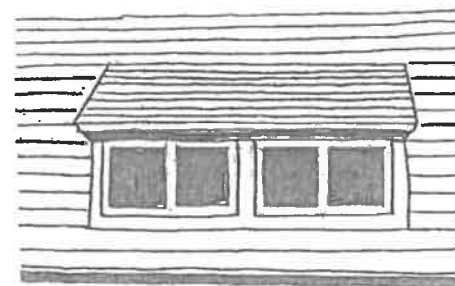
3.5

Außenantennen auf dem Dach oder an der Fassade sind nicht zulässig, soweit eine Verkabelung gesichert ist.

Dem Dach angepaßte, schmückende Dachaufbauten -
kleinteilige Gauen, Dachreiter und wohlproportioniertes
Zwerchhaus



Zu große, die Dachfläche auflösende Doppelgauen
und Gauenbänder



4. Fassaden

4.1

Die Fassaden müssen in sich eine abgeschlossene gestalterische Einheit bilden. Diese Einheit darf nicht durch die Überbetonung eines gestalterischen Einzelelementes (Farbe, Bemalung, Material, Gliederung, Konstruktion) gestört werden.

4.2

Vorhandene Fassadengliederungen wie Gesimse, Pilaster, Lisenen, Ornamentbänder, Brüstungsfelder, Erker usw. sind zu erhalten und wiederherzustellen. Die typische Zonierung der Fassade in Sockel / Erdgeschoß, Obergeschoß, Dach / Giebel darf nicht durch Verwendung untypischer Materialien bzw. durch Überbetonung einzelner Bereiche zerstört werden.

4.3

Fassaden sind verputzt, als Sichtfachwerk oder in Naturstein zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

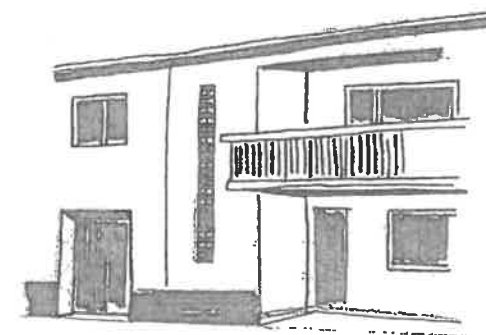
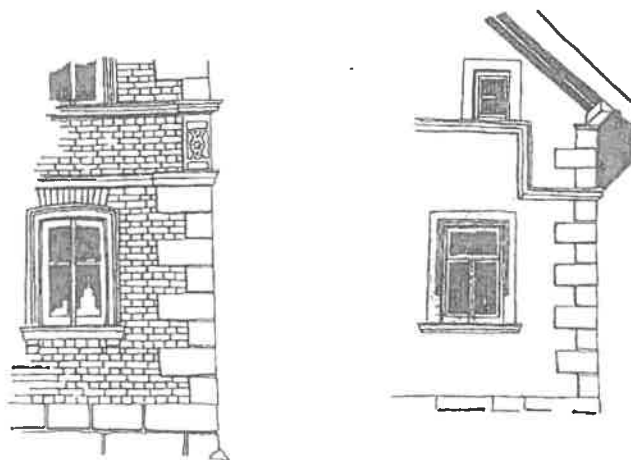
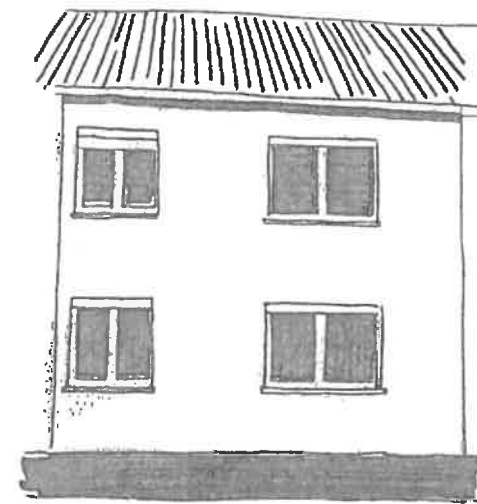
4.4

Fachwerkfassaden sind handwerksgerecht zu bearbeiten. Verkleidetes Fachwerk soll bei wesentlichen Instandsetzungsarbeiten dann freigelegt werden, wenn es als Sichtfachwerk ausgebildet ist, der Erhaltungszustand dies erlaubt, die Verkleidung nicht erhaltenswert ist und wenn das Gebäude sich damit besser in seine Umgebung einpaßt.

Reich gestaltete, harmonisch proportionierte Fassaden



Umgestaltete Lochfassaden



5. Türen und Tore

5.1

Vorhandene traditionelle Türen und Tore an Gebäuden und Grundstückseinfahrten sind zu erhalten. Neue Türen und Tore müssen sich in Form, Größe, Material und Gestaltung dem gesamten Gebäude anpassen.

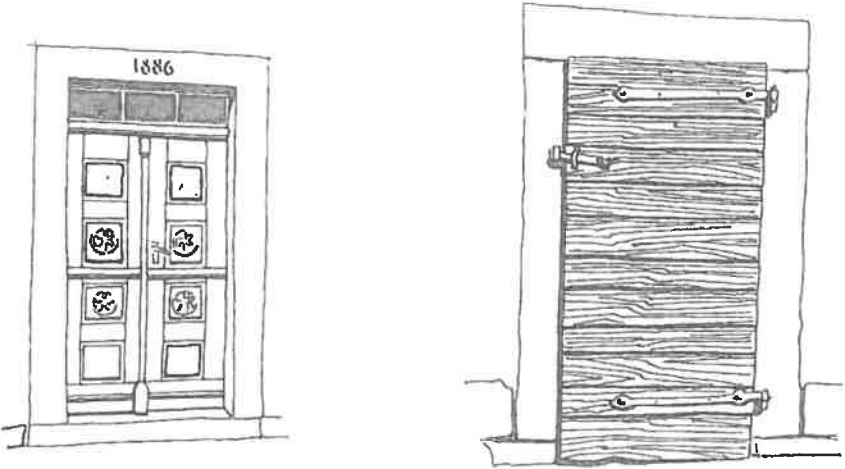
5.2

Die Ausführung soll in der Regel als aufgedoppelte oder gestemmte Holztür mit kleinem Glasfenster erfolgen. Als dominierendes Material sind Metall, Kunststoff und Ornamentgläser nicht zulässig.

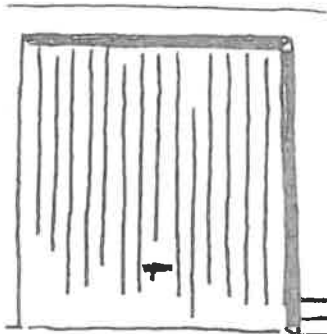
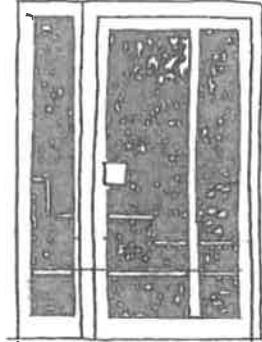
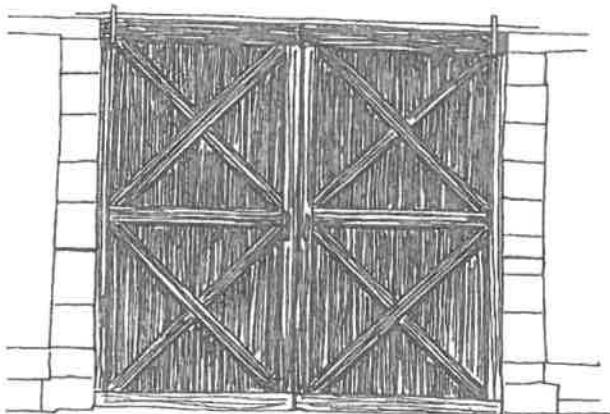
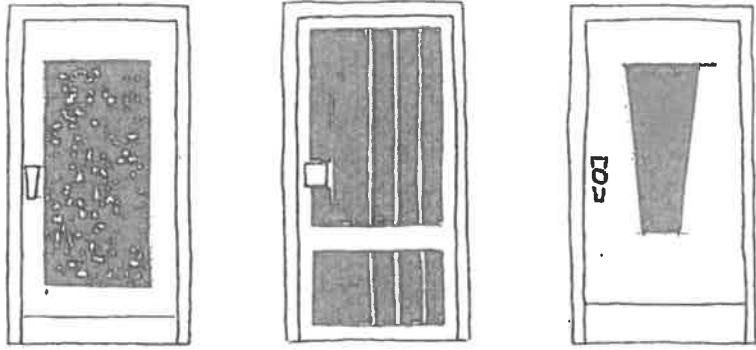
5.3

Erdgeschosse von Hauptgebäuden sollen nicht als Garagengeschosse ausgebildet werden. Garagen sind in Nebengebäuden unterzubringen. Garagentore an der Straßenfront sind als Holztore auszubilden.

Handwerklich hervorragend gestaltete Holztüren und Holzto



Modisch, industriell gefertigte – einem Altbau unangemessene Metalltüren und Tore



6. Fenster

6.1

Fenster und ihre Unterteilungen müssen in Größe, Maßverhältnis, Material und Gestaltung dem gesamten Baukörper angepaßt werden.

Grundsätzlich sollen mit Ausnahme von Neubauten Zwei-Flügel-Konstruktionen angewandt werden. Dies gilt nur, soweit die Größe der Fenster eine solche Konstruktion zuläßt.

Das traditionell stehende Format und die traditionell kleinteilige Fensterteilung (Stock- oder Sprossenteilung) sind zu erhalten, wiederherzustellen oder aufzunehmen.

6.2

Für die Gebäude der Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege sind Kreuzsprossenfenster (nach den vom Landesamt für Denkmalpflege aufzustellenden Ausführungsrichtlinien) bzw. bei Gebäuden des 19. Jahrhunderts auch sogenannte Galgenfenster zu verwenden. Abweichungen von Fenstern, die nicht an der Straßenfront liegen, bzw. die außergewöhnlich kleine Maße aufweisen, sind nach den unter 6.1 genannten Zielen abzustimmen.

6.3

Drehkippflügel sind zulässig, wenn gewährleistet ist, daß die einzelnen Flügel gesondert zu bewegen sind. Nicht verwendet werden sollen Fenster, die eine Flügelteilung vortäuschen (z.B. einflügelige Drehkippfenster Stockteilung). Auch vortäuschte Sprossenteilungen sollen nach Möglichkeit vermieden werden. Dabei können im Einzelfall von außen angebrachte (vortäuschte) Sprossen zugelassen werden. Zulässig ist, daß bei Verbundfenstern die innere Scheibe ohne Teilung ausgebildet wird.

6.4

Für Neubauten sind andere Fensterformate und -teilungen zulässig. Sie müssen im Einzelfall abgestimmt werden, wobei die unter 6.1 genannten Ziele zu beachten sind.

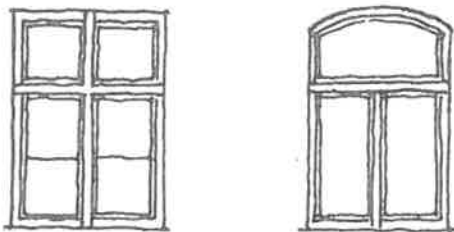
6.5

Fensterflächen dürfen nicht durch Anstreichen, Bekleben oder Verstellen mit Platten geschlossen oder verkleinert werden.

Ausgewogen proportionierte Fenster im stehenden Format mit Kreuzstock bzw. Galgenkreuz und Sprossenteilung



Lochartig wirkende ungeteilte Fenster
Vorgetäuschte Fensterflügel und Fenster mit Scheinsprossen



7. Schaufenster

7.1

Schaufenster müssen sich in Form, Größe, Material und Gestaltung dem gesamten Baukörper anpassen. Sie sind nur im Erdgeschoß zulässig.

7.2

Das völlige Aufreißen der Gebäudefront ist untersagt. Bei der Anlage von Schaufenstern in alten Gebäuden sind die vorhandenen konstruktiven Teile und die Gliederungselemente der Fassade zu erhalten. Zulässig ist z.B. die vertikale Verlängerung eines vorhandenen Fensters bis auf die Fußbodenhöhe bzw. auf die Höhe des Außensockels. Vorhandene Fenstergewände bzw. Fensterbänke sollen entsprechend ergänzt werden.

8. Fensterläden, Rolläden, Jalousien

8.1

Die vorhandenen Fensterläden sind zu erhalten. Bei neuen Gebäuden ist Fensterläden gegenüber dem Einbau von Rolläden der Vorzug zu geben.

8.2

Fensterläden sollen in Holz mit Einschubleisten oder als Jalousieläden ausgeführt werden. Bei Fensterteilung mit Kämpfer sollen die Fensterläden in dessen Höhe ein Mittelholz erhalten

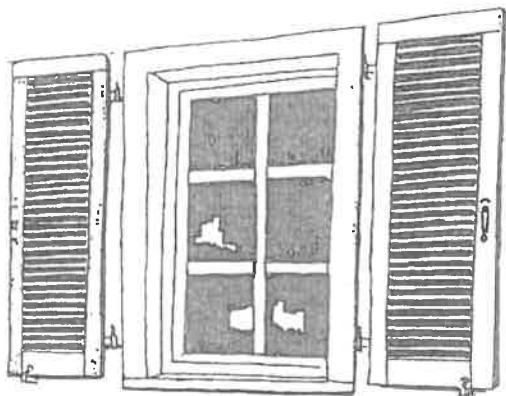
8.3

Rolläden und Jalousien sowie die dazu notwendigen Kästen dürfen nicht über den Außenputz vorstehen. Rolläden dürfen in geöffnetem Zustand nicht sichtbar sein. Vorhandene Natursteinstürze und -gewände sollen erhalten werden.

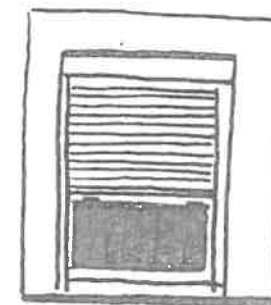
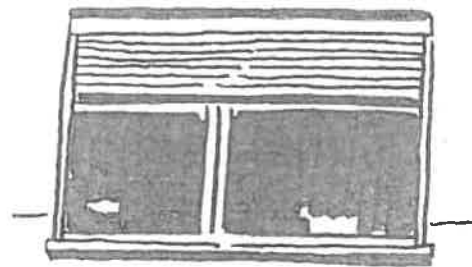
8.4

Die Farbe von Rolläden, Fensterläden und Jalousien hat sich der übrigen Fassade anzupassen. Grelle Farben und unharmonisch wirkende Materialien sind nicht gestattet.

Fassade und Fenster
schmückende Fensterläden



Fassade und Fenster störende Rolläden



9. Treppen

9.1

Vorhandene äußere Freitreppen sind zu erhalten. Neue Treppen müssen sich in Form und Gestaltung dem übrigen Gebäude, insbesondere der Sockelzone, anpassen.

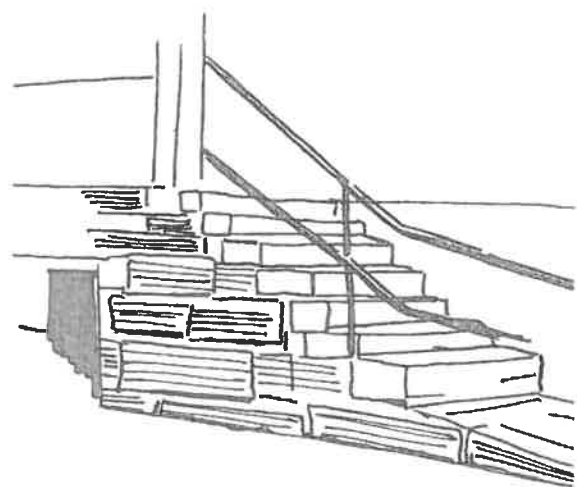
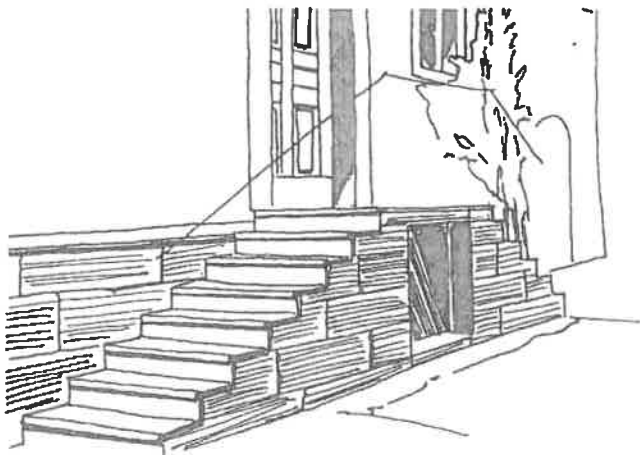
9.2

Als Material soll vorwiegend der ortstypische Sandstein in Form von Blockstufen verwendet werden

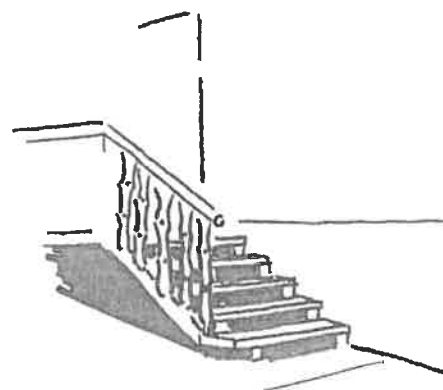
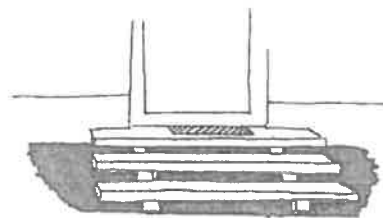
9.3

Die Gestaltung des Geländers ist in einfacher Ausführung (z.B. Eisenrohr / Gasrohr) auszuführen

Traditionelle Treppen in Form von Blockstufen
Geländer in einfacher Ausführung - feingliedrig



Modernistische Treppen als Betonkonstruktion mit Auflagestufen
(ohne Setzstufe)
Untypisches massiv wirkendes Geländer



10. Unbebaute Grundstücksflächen

10.1

Die unbebauten Grundstücksflächen sind besonders in den vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Teilen als Hofflächen zu gestalten bzw. gärtnerisch anzulegen. Dabei ist ein standortgerechter Bewuchs vorzusehen.

10.2

In Vorgärten und an seitlichen Gebäudefluchten sollen Möglichkeiten zur Begrünung der Gebäudefassaden vorgesehen werden

10.3

Vom öffentlichen Straßenraum einsehbare, befestigte Flächen sollen gepflastert werden. Dabei sind ortsübliche Pflasterungen zu verwenden. Nicht zulässig ist die großflächige Verwendung von Asphalt- oder Betonbelägen. Größere Stellplätze oder befestigte Flächen sind durch Bepflanzungen zu gliedern.

11. Einfriedungen

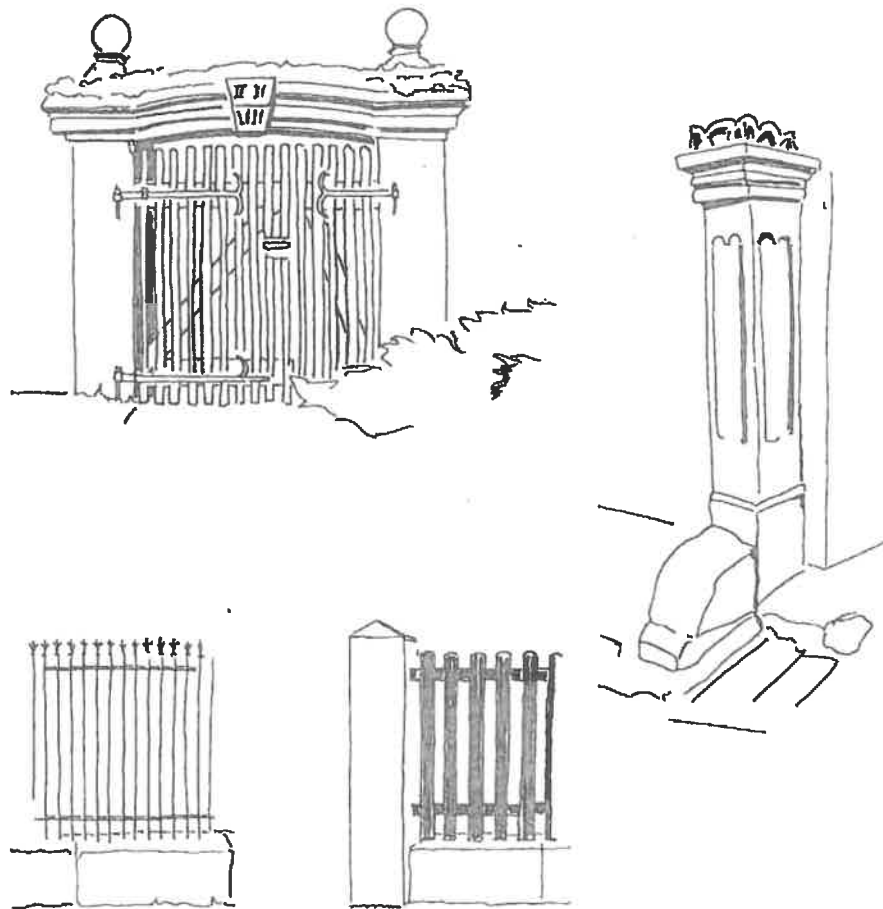
11.1

Grundstückseinfriedungen zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche haben sich in Material, Form und Farbe der traditionellen ortsüblichen Gestaltung bzw. der unmittelbar angrenzenden Bebauung anzupassen.

11.2

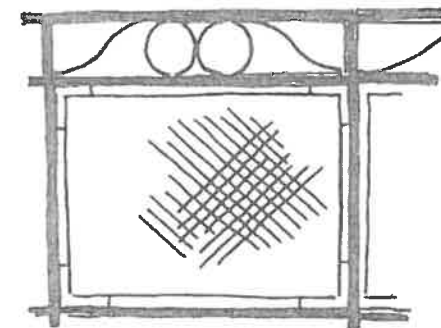
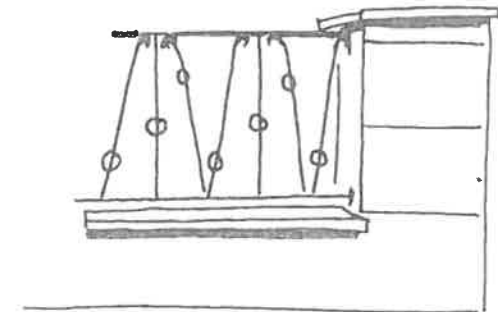
Die Ausführung von Einfriedungen soll als ortsüblicher Staketten- oder schlichter Metallgitterzaun mit oder ohne Mauersockel bzw. Mauerpfeiler, als massive Mauer in glattem Sandstein oder verputzt erfolgen. Einfriedungen können auch als lebende Hecke ausgebildet werden.

Zu erhaltende wertvolle Sandsteinpfeiler und Sandsteintore
als Bestandteile der Einfriedung
Staketenzäune mit und ohne Sockel
Schlichte Metallgitterzäune
Hecken



Neuere untypische Hof Tore,
- Rohrkonstruktion und Blechverkleidung

Ortsuntypische ornamentale Metallgitterzäune



12. Werbeanlagen

12.1

Werbeanlagen nach § 11 BayBO haben sich nach Anzahl, Größe, Art und Form den übrigen Gebäuden und dem Ortsbild anzupassen. Sie dürfen an der Fassade nicht dominieren und wichtige Gliederungs- und Gestaltungselemente der Fassade nicht überdecken bzw. in ihrer Wirkung beeinträchtigen. Sie sind nur im Erdgeschoß und ausnahmsweise im Bereich der Brüstung des ersten Obergeschosses zulässig, wenn die Besonderheit der Fassadengliederung dieses erfordert. Sie dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.

12.2

Eine Häufung von Werbeanlagen an einem Gebäude ist nicht gestattet. Bestehen mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude, so sollen diese einheitlich gestaltet werden.

12.3

Lichtwerbung mit farbigem Licht ist nicht gestattet. Zulässig ist indirekte Beleuchtung und sog. Schattenschrift in warmen, gedämpftem Licht. Nicht zulässig sind Leuchtkästen über 1,50 m Länge, kalte und grelle Beleuchtung sowie laufende Leuchtschrift.

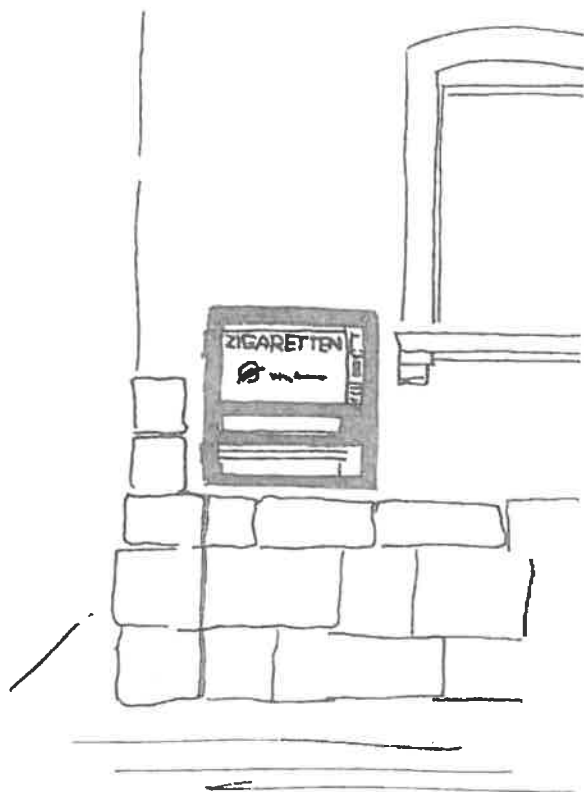
12.4

Die Schriftzüge sollen in einfacher Schrift ausgeführt werden (z.B. als Einzelbuchstaben oder als Schrift direkt auf dem Putz), deren Größe auf die Fassade abzustimmen ist.

12.5

Industrielle Serienreklame ist nicht gestattet. Erwünscht sind Ausleger, deren Art und Größe mit der Baugenehmigungsbehörde und der Gemeinde abzustimmen ist.

Unsensible Anbringung von Warenautomaten



IV Rechtsvorschriften

1. Ausnahmen und Befreiungen

Von den Vorschriften dieser Gestaltungssatzung können Ausnahmen und Befreiungen im Rahmen der Art. 70 BayBO von der unteren Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Pfarweisach gewährt werden, wenn eine Beeinträchtigung des historischen Bildes der Dorfbereiche nicht zu befürchten ist.

2. Ordnungswidrigkeiten

Vorsätzlich oder fahrlässige Verstöße gegen die in den Ziffern III 1. - 12. festgelegten Bauvorschriften sind gemäß § 89 Abs. 1 Ziffer 10 BayBO als Ordnungswidrigkeiten zu ahnden.

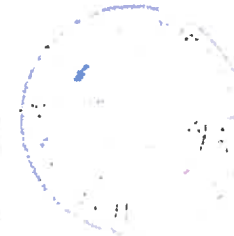
3. Inkrafttreten und Geltungsdauer

Diese Satzung tritt einen Tag nach Bekanntmachung in Kraft. Sie gilt für die Dauer von 20 Jahren.

Pfarweisach, 17.11.99

Bürgermeister


Hufnagel
1. Bürgermeister



Pfarweisach

Bekanntmachungsvermerk

1.

Diese Satzung wurde dadurch amtlich bekanntgemacht, dass sie am 17.11.1999 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Ebern, Rittergasse 3, 96106 Ebern, Zimmer-Nr. 31, 2. Stock OG, und in der Gemeindekanzlei Pfarrweisach, Bahnhofstraße 2, 96176 Pfarrweisach, zur Einsichtnahme niedergelegt wurde. Der Hinweis auf die Niederlegung erfolgte durch Aushang an allen gemeindlichen Bekanntmachungstafeln sowie durch Aushang an der Bekanntmachungstafel der Verwaltungsgemeinschaft Ebern.

(Angebracht am 18. Nov. 1999; abgenommen am 20. Dez. 1999)

2.

Das Landratsamt Haßberge hat mit Schreiben vom 11.11.1999 bestätigt, dass es einer rechtlichen Überprüfung der Satzung nicht bedarf und somit angezeigt, dass gegen die von der Gemeinde Pfarrweisach erlassene Gestaltungssatzung für den Gemeindeteil Kraisdorf keine Bedenken bestehen. Es wird gemeindeamtlich versichert, dass die Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

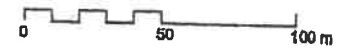
Ebern / Pfarrweisach, den 17. November 1999
Gemeinde Pfarrweisach



G. Hufnagel
1. Bürgermeister
Gemeinde Pfarrweisach



ANLAGE A
ÖRTLICHER GELTUNGSBEREICH
FÜR DIE GESTALTUNGSSATZUNG
KRAISDORF



M 1 : 2.000 (Im Original)

GEMEINDE PFARRWEISACH
OT KRAISDORF

Conradi, Braum & Bockhorst

Az.: 610-10/18- III/2-jm
Gemeinde Pfarrweisach
Verlängerung der Gestaltungssatzung Kraisdorf

Bekanntmachungsvermerk:

Diese Satzung wurde dadurch amtlich bekanntgemacht, dass sie am 15.11.2019 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Ebern, Rittergasse 3, Zimmer 1.06 und im Rathaus Pfarrweisach zur Einsichtnahme niedergelegt wurde. Die Unterlagen liegen zu jedermanns Einsicht während der üblichen Dienstzeiten in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Ebern, Rittergasse 3, (1. Stock, Zimmer 1.06), 96106 Ebern zu jedermanns Einsicht aus.

Der Hinweis auf die Niederlegung erfolgte durch Anschläge und Aushang an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln der Verwaltungsgemeinschaft Ebern und der Gemeinde Pfarrweisach am 15.11.2019

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sind auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Ebern unter Bekanntmachungen eingestellt und können unter der Adresse www.pfarrweisach.de eingesehen und abgerufen werden.

Ebern, den 15.11.2019
Gemeinde Pfarrweisach



Ralf Nowak
1. Bürgermeister



Angebracht am: 15.11.2019

Abgenommen am: 20.12.2019