



Gestaltungssatzung des Marktes Bad Endorf

Der Markt Bad Endorf erlässt aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist, sowie Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist, folgende Satzung:

Satzung

über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen im Ortskern des Marktes Bad Endorf.

§ 1 Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich umfasst das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ der Marktgemeinde Bad Endorf. Er ist Teil der Satzung und als Anlage 1 beigelegt.
- (2) Die Vorschriften dieser Satzung gelten für die Errichtung und Änderung, Instandsetzung und Unterhalt von baulichen Anlagen und Werbeanlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 der BayBO.
- (3) Die Vorschriften dieser Satzung gelten für genehmigungspflichtige, nicht genehmigungspflichtige und erlaubnispflichtige bauliche Anlagen.
- (4) Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bleiben von dieser Satzung unberührt. Alle Maßnahmen an Einzeldenkmälern sowie Maßnahmen, die sich auf das Erscheinungsbild eines Ensembles auswirken sind – unberührt von dieser Satzung – erlaubnispflichtig im Sinne des Art. 6 Abs. 1 Bayer. Denkmalschutzgesetz.
- (5) Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, soweit in Bebauungsplänen oder anderweitigen städtebaulichen Satzungen abweichende Regelungen getroffen sind.

§ 2 Allgemeine Baugestaltung

Grundsatz:

Bauliche Anlagen und Werbeanlagen haben dem Art. 8 der BayBO zu entsprechen.

Sie sollen entsprechend dem Gestaltungshandbuch des Marktes Bad Endorf so gestaltet werden, dass sie sich in das historische Ortsbild, das Straßen- und Platzbild und die Dachlandschaft entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen einfügen. Die einzelnen Ausführungen mit Gestaltungsbeispielen sind aus dem Gestaltungshandbuch unter Gestaltungsempfehlungen zu entnehmen.

§ 3 Dachlandschaft

Grundsatz:

- (1) Charakteristische Dachform im Ortskern ist in traditioneller Bauweise das 20° bis 30° steile, symmetrische Satteldach mit weitem Dachüberstand und schmuckvoll gestalteten Wind- und Pfettenbrettern. Darüber hinaus treten auch Dachsonderformen wie das Walmdach, Krüppelwalmdach oder auch das Mansarddach mit knappem Dachüberstand in Erscheinung.
- (2) Traufe und Ortgang sind mit einem Überstand auszubilden. Die Dachflächen sind möglichst ruhig und großflächig geschlossen zu halten.
- (3) Dachaufbauten sollten in ihrer Gestaltung zurückhaltend bleiben. Wesentlich bei jeder Dachgestaltung sind Anzahl, Größe, Anordnung und Einheitlichkeit der einzelnen Dachaufbauelemente.

Zulässig sind nur:

1. Symmetrisches Satteldach mit 20° bis 30° Dachneigung und Dachüberstand.
2. Bei Nebengebäuden im Sinne der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Garagen sind auch Flachdächer und Pultdächer zulässig.
3. Verwendung naturfarben gebrannter Ziegel und ausnahmsweise auch Blecheindeckung in natürlichen Rottönen bis hin zu bräunlichen Farbnuancen, sowie flächige Begrünungen
4. Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleicher Dachform und -neigung und mit gleicher Dacheindeckung auszuführen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Flachdächer unter der Voraussetzung, dass diese als Gründächer ausgebildet werden.

Unzulässig sind:

Eingefärbte (engobierte) oder glasierte Ziegel sowie eingefärbte Bleche, die nicht den zulässigen Farbnuancen entsprechen.

Nur folgende Dachaufbauten sind zulässig:

1. Dachaufbauten wie Satteldachgauben, Schlepp- oder Walmdachgauben und Quergiebel
2. Je Gebäude ist nur eine Art von Dachaufbauten zulässig.
3. Gesamtlänge aller Dachaufbauten max. 1/3 der Trauflänge
4. Maximale Einzellänge von Gauben 1,5 m. Die Gauben untereinander dürfen einen Mindestabstand von 1,2 m nicht unterschreiten.
5. Dachgauben können auch mit nichtglänzenden Blechen gedeckt werden.
6. Dachaufbauten sind in Material, Farbe und Gestalt an die umgebende Dachfläche und das Gebäude anzupassen.
7. Dachaufbauten sind ausgewogen auf der Dachfläche anzuordnen.

Unzulässig sind: Dacheinschnitte für Dachloggien/Freisitze

§ 4 Anlagen zur Nutzung Solarenergie

Grundsatz:

Grundlegend ist der Erhalt einer möglichst ungestörten Dachlandschaft zu berücksichtigen. Alle geplanten Anlagen sind in entsprechenden Plänen und Detailzeichnungen darzustellen und mit der Marktgemeinde Bad Endorf abzustimmen.

Für Modul, Rahmen und Unterkonstruktion sind blendreduzierte, matte Oberflächen zu wählen.

Zulässig sind nur:

1. Anlagen, die in der vorhandenen Neigung des Daches ausgebildet oder in die Dachfläche integriert sind.
2. Die Modulteile sind in einer regelmäßigen Rasterung und rechteckigen, geschlossenen Fläche ohne Versprünge anzuordnen.
3. Bei geneigten Dächern sind Abstände von 0,5 m zu First, Ortgang und Traufe nicht zu unterschreiten.

Unzulässig sind:

4. Abtreppungen und gezackte Ränder
5. Anlagen mit Werbeaufschriften.

§ 5 Fassaden

Grundsatz:

Die historische Fassade ist als Lochfassade mit weitgehend geschlossenen Wandflächen und Einzelöffnungen für Fenster und Türen ausgebildet. Neben den Öffnungen prägen Gliederungselemente die ortstypische Fassade Bad Endorfs. Die Fassade wird vor allem gegliedert

durch Sockel, das Geschossgesims, Putzbänder und -rahmungen, Fenster- und Türgewände sowie Fensterläden. Prägend für den Ortskern ist das verputzte Gebäude. Entlang der Bahnhofstraße treten in den Obergeschossen aus der Fassadenebene schmuckvolle Erker, Balkone und andere Vorbauten zum Vorschein.

Die Fassadengestaltung ist durch unterschiedlichste Putzoberflächen in glatter und grober Ausführung geprägt.

Zulässig sind nur:

1. Putzfassaden und Putzfassaden mit Wärmedämmung, auch Wärmedämmputz und Innendämmung
2. Holzfassaden

Unzulässig sind:

1. Modische Putzstrukturen wie Wurmputz (Kratz-Nester-Würmer) oder Kellenstrichputz
2. Verwendung von ortsfremden Materialien an Wandflächen: glänzende oder eloxierte Metalle, Glasbausteine, Fassadentafeln, Kunststoffe, Keramikfliesen, polierter Naturstein

§ 6 Farbgebung

Grundsatz:

Die Farbgebung der Gebäude zielt auf eine Geschlossenheit des Ortsbildes. Die farbliche Gestaltung der Fassade soll auf die umgebende Bebauung abgestimmt werden. Das gilt auch für Bauteile und Ausstattungsgegenstände im Zusammenhang mit den Außenanlagen sowie für Werbeanlagen.

Farbakzente können die besondere Prägung einer Fassade hervorheben und Nachdruck verleihen. Abgestimmt auf die Hauptfarbe werden einzelne Fassadenelemente wie z.B. Sockel, Laibungen und Gesimse behutsam kontrastiert.

Zulässig sind nur:

1. Fassadenanstriche in hellen und gedeckten Farbtönen im Spektrum von hellen Schattierungen von rot, grün, blau, gelb, grau und weiß

Nicht zulässig sind:

1. Stark gesättigte bzw. stark pigmentierte und grelle Farbtöne als Fassadenfarbe
2. Glänzende Oberflächen und Materialien

§ 7 Wandöffnungen

Grundsatz:

Öffnungen in den Außenwänden sind überwiegend gleich groß auszuführen und müssen sich in ihrer Proportion an Stehenden Formaten orientieren. Bei ihrer Anordnung ist auf die Schaffung zusammenhängender Wandflächen zu achten.

Das Fenster ist in Form, Aufteilung und Material ein wichtiges Gestaltungselement der Fassade.

Fensterläden, ob Klapp- oder Schiebeläden, sind typische Elemente.

Schaufenster sind in ihrer Dimensionierung, Proportion, Anordnung, Gestaltung und Farbwahl im Hinblick auf das Gesamtgebäude abzustimmen. Eine Orientierung an historischen Einbauten, die durch eine qualitätvolle Gestaltung und Ausführung bestechen, wird empfohlen.

Schaufensterrahmen und -flügel sind vorzugsweise aus Vollholz, Aluminium oder aus matt lackiertem Stahl zulässig.

Auch Vordächer und Markisen können durch Größe oder Farbigekeit großen Einfluss auf die gestalterische Gesamtwirkung der Fassade ausüben. Zur Bewahrung des Charakters einer Lochfassade sollten die Elemente kleinteilig ausgeführt werden und Bezug zu den Wandöffnungen nehmen.

Zulässig sind nur:

1. Fenster in deutlich stehenden und rechteckigen Formaten.
2. Ab einer lichten Breite von 80 cm sind Fenster als Zweiflügel Fenster (mit zwei konstruktiv geteilten Drehflügeln) herzustellen.
Alternativ ist die Ausführung der Fensterteilung mit der „Wiener Sprosse“ zulässig (siehe Gestaltungshandbuch).
3. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss gestattet und in Größe und Proportionen auf das Gebäude und seinen Maßstab abzustimmen und entsprechend zu unterteilen. Senkrechte Teilungen sind als vor der Scheibe deutlich sichtbare Pfeiler auszuführen. Die Teilung der Erdgeschossebene ist aus der Konstruktion des Gebäudes und der Befensterung der Obergeschosse abzuleiten. Schaufenster sind untereinander durch geschlossene Fassadenflächen bzw. Gewände zu trennen.
4. Kleinteilige Markisen (möglichst Anbringung in den Pfeilerzwischenräumen) sind in hellen und gedeckten Tönen anzubringen.
5. Vordächer sind mit filigranen Tragkonstruktionen zu errichten.

Nicht zulässig sind

6. Fensterteilungen in Form von „Scheinteilungen“ die zwischen den Glasscheiben liegen.
7. Über der Fensterlaibung aufgesetzte Rolladenkästen oder aus der Fensterlaibung hervortretende Rolladenkästen

§ 8 Werbeanlagen

Grundsatz:

Werbeanlagen sollen sich harmonisch in das Erscheinungsbild und den architektonischen Aufbau einer Fassade einfügen. Der Werbeträger sollte sich in Größe, Form, Material, Gestaltung und Anordnung dem Bauwerk und damit dem Orts- und Straßenbild anpassen. Fremdwerbung soll vermieden werden.

Als Werbeanlagen gelten entsprechend der BayBO als ortsfeste Anlagen, die an einer baulichen Anlage befestigt sind und damit dauerhaft in den öffentlichen Raum einwirken. Werbeanlagen sind Anlagen, welche der Ankündigung und Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbebetriebe, freie Berufe oder Kultureinrichtungen dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Dazu zählen Fassadenbeschriftungen und Embleme, Profilbuchstaben, Beschriftungen auf Schildern und Markisen, Leuchtschriften, Leuchtkästen, Ausleger.

Zulässig sind nur:

1. Einsatz von aufgemalten Schriftzügen, aufgesetzte Schriften und Embleme, kunsthandwerklich hergestellte Metallarbeiten und beleuchtete Schattenschriften und Embleme. Einzelbuchstaben sind aus Metall mit matter Oberfläche im dunklen Farbspektrum oder als hinterleuchtete Buchstaben aus Plexi- oder Acrylglas anzubringen.
2. Die Höhe von Schriften darf höchstens 40 cm betragen, einzelne Zeichen oder Buchstaben dürfen 50 cm nicht überschreiten
3. Ausleger, die bei einem Wandabstand von max. 15 cm nicht mehr als 0,75 m ausladen. Ausnahme: künstlerisch gestaltete Ausleger, welche nicht selber leuchten, können größer sein, sollten allerdings 0,64 m² nicht überschreiten
4. Werbeanlagen im Bereich der Erdgeschosszone und in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses, wenn im Erdgeschoss eine Unterbringung nicht möglich ist
5. je Gewerbeeinheit
max. eine Werbeanlage parallel zur Fassade (Beschriftung, Tafel oder Kasten) und ein Ausleger. Die flach auf die Fassade aufgebrachte Werbeanlage und der Ausleger müssen in Material, Farbigkeit und Proportion aufeinander abgestimmt sein.
6. Für die Dauer der Aktion oder Veranstaltung Werbefahnen, Spruchbänder, Zettel und Plakatanschläge an den hierfür genehmigten Anschlagtafeln oder an der Stätte der Leistung. Die Zettel und Plakatanschläge dürfen eine Größe von 118 x 84 cm (DIN A0) nicht überschreiten, wenn Sie länger als 4 Wochen angebracht sind.
7. Als Beleuchtung der Werbeanlagen Punktstrahler, die in zurückhaltender Größe und Anzahl und nicht blendend angebracht sind

Unzulässig sind:

1. Großflächig beklebte Schaufenster/Türen, mehr als 25 % der Glasfläche
2. Fest angebrachte Anschläge sowie angebrachte Anschläge sowie dauerhafte Werbeanlagen an Bäumen, Lichtmasten, Balkonen, Erkern, Schornsteinen, Dächern und Dachgesimsen.
3. Werbeanlagen, bei denen die Fremdwerbung (z. B. Markenreklamen) überwiegt.
4. Werbeanlagen mit fluoreszierenden (Neonfarben), remittierenden und reflektierenden Schriftzügen bzw. Elementen sowie der Einsatz von wechselndem oder bewegtem Licht
5. Grelle Farben
6. Luftdruckbetriebene Werbefiguren

§ 9 Einfriedungen

Grundsatz:

Durch das Anbringen von Hoftoren und Einfriedungen werden fehlende Raumkanten zum öffentlichen Straßenraum geschlossen. Um einen Durchlass für Kleintiere zu ermöglichen, wird auf die historisch üblichen Sockel verzichtet.

Zulässig sind nur:

1. Nicht geschlossene Einfriedungen der Grundstücke zum öffentlichen Raum bis zu einer Höhe von 1,2 m.
2. Einfriedungen aus Naturholz aus waagrecht Bretterzäunen mit 2 bis 3 Brettern und Stangenzäunen mit 1 bis 3 Stangen oder senkrechte Latten- und Staketenzäunen und Metallzäune aus Flach oder Rundstahl.
3. Einfriedungen der Grundstücke zum öffentlichen Raum durch Hecken (standortgerechte Laubgehölze) bis zu einer Höhe von 2 m und einem Mindestabstand von 50 cm zur Grundstücksgrenze. Maßgebend hierfür ist ab dem Stamm oder Trieb, der aus dem Boden tritt.
4. Einfriedungen sind sockellos mit einem Bodenabstand von mindestens 0,15 m zwischen den Pfosten herzustellen, außer entlang der Staatsstraßen.
5. Ausnahmen können unter Berücksichtigung der Nutzung des Gebäudes (z. B. Gewerbebetrieb) und unter Berücksichtigung des Schallschutzes zur Staatsstraße oder zur Bahnanlage zugelassen werden.

Unzulässig sind zum öffentlichen Raum hin:

1. Rohr- Kunststoff- oder Holzgeflechtmatte, auch hinter den Einfriedungen
2. Edelstahlbauteile
3. Der Anstrich in grellen oder stark gesättigten Farben

§ 10 Abweichungen

- (1) Nach Art. 63 BayBO kann die zuständige Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Markt Bad Endorf von den Vorschriften dieser Satzung Abweichungen zulassen, wenn die Ziele dieser Satzung nicht entgegenstehen oder die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde.

- (2) Über die Abweichungen entscheidet bei verfahrenspflichtigen Vorhaben die Untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde (Art. 63 Abs. 3 Satz 2 BayBO)
Bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet die Gemeinde über die Erteilung der Abweichung (Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO).
- (3) Anträge auf Abweichungen bedürfen der Schriftform und Begründung.


§ 11 Ordnungswidrigkeiten

Nach Ar. 79 Abs. 1 Nr. 1 Bay BO kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belangt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 12.12.2023 in Kraft. Der Gemeinderat hat die Satzung am 21.11.2023 beschlossen.

Markt Bad Endorf, den 08.12.2023



Alois Loferer

Erster Bürgermeister



ISEK Marktgemeinde Bad Endorf

Abgrenzung Sanierungsgebiet

für die Ortsmitte nach § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB



Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet
Größe Fläche: ca. 28,5 ha
Stand: 24.11.2020

