

# **BEBAUUNGSPLAN „ORTSKERN WERNBERG“ TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

## **EINFACHER B-PLAN - SATZUNG**

Stand 17.04.2012

ÜBERARBEITET 30.07.2010, 02.09.2010, 09.09.2010, 14.09.2010, 06.12.2010, 11.04.2011,  
03.05.2011 (Ergebnisse aus Marktgemeinderats-Sitzung am 11.04.2011), 03.06.2011, 27.06.2011  
(Ergebnisse aus Marktgemeinderats-Sitzung am 06.06.2011), 05.04.2012, 14.04.2012

Der Billigungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderats-Sitzung am 07.11.2011

### **1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BauGB)**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1.Nr.1 BauGB)**

(1) Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 19 BauNVO)**

(1) Die maximal zulässige Firsthöhe gem. § 18 BauNVO im gesamten Geltungsbereich beträgt 14,00 m über Gelände.

#### **1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1.Nr. 2 BauGB)**

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Planteil festgesetzten Baugrenzen festgesetzt.

#### **1.4 Abstandsflächenrecht**

(1) Die Abstandflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

#### **1.5 Führung der Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

(1) Alle Ver- und Entsorgungsleitungen des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen.

### **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS BAYRISCHER BAUORDNUNG (BayBO) (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 BayBO)**

#### **2.1 Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen der Haupt- und Nebengebäude**

(1) Folgende Dachformen sind grundsätzlich zulässig:  
Hauptgebäude: Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer  
Nebengebäude: Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Pultdächer

(2) Folgende Dachneigungen werden festgesetzt:  
Hauptgebäude: 30 – 50 Grad  
Nebengebäude: 7 – 50 Grad

- (3) Folgende Farben und Materialien der Dacheindeckungen von Hauptgebäuden werden festgesetzt:  
Zulässig sind nur Farben aus dem roten, grauen/schwarzen und braunem Farbspektrum, nicht hingegen eine „bunte“ Farbgebung (gelb, blau, grün etc.). Eindeckungen sind nur mit kleinteiligen Pfannen (Ziegel oder Betonstein) zulässig. Blecheindeckungen in Form von kleinteiligen Blechelementen sind auf den Hauptdachflächen von Hauptgebäuden zulässig. Verblechte Gauben, Erker und andere verblechte untergeordnete Bauteile im und auf dem Dach sind zulässig.
- (4) Auf Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen (wie z.B. Balkonen) sind neben den in Absatz 4 aufgeführten Eindeckungen auch Glaseindeckungen oder Blecheindeckungen in Kupfer- oder Titanzinkblech oder anderen grauen Blechen zulässig.
- (5) Dachausschnitte („In-Dach-Balkone“) sind in den von öffentlichen Flächen einsehbaren Dachbereichen in der Nürnberger Str. und am Marktplatz unzulässig. Ansonsten sind Dachausschnitte („In-Dach-Balkone“) bis zu einer Breite von 4,0 m zulässig.

## **2.2 Dachgauben**

- (1) Dachgauben sind grundsätzlich zulässig, wenn der Abstand zum Ortgang mind. 2,50 m beträgt und die Gaubenbreite auf einer Dachseite nicht ein Drittel der Hauslänge überschreitet.
- (2) Fenster im Bereich des Kniestocks sind in Verbindung mit Dachgauben zulässig.

## **2.3 Solarkollektoren, Fotovoltaikanlagen**

In der Dachfläche integrierte oder parallel dazu aufliegende Solarkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig!

### **HINWEISE:**

- (1) Die Module können auch mit geringem Abstand zur und in der gleichen Neigung wie die Dachdeckung angeordnet werden.
- (2) Es sind möglichst blendarme bzw. blendfreie Module (Solarkollektoren und Photovoltaik) zu verwenden.

## **2.4 Funkmasten, andere Sendemasten (Telekommunikation), Windkraftanlagen**

Funkmasten, andere Sendemasten (Telekommunikation), Windkraftanlagen sind im Geltungsbereich nicht zulässig!

## **2.5 Fassaden**

(1) Hinsichtlich der Fassaden ist die Putzfassade der gewünschte Standard. Alternativ dazu sind folgende Fassaden zulässig:

- Natursteinfassadenbekleidungen (z.B. im Erdgeschoß)
- Nur in der Bachgasse: Holzverschalungen (räumliche Abgrenzung sh. Planteil)

(2) Unzulässige sind folgende Materialien:

- Blechvertäfelungen und –bekleidungen
- Kunststoffverkleidungen (z.B. „Trespa“)
- Faserzementplatten
- Fliesen
- Holzverschalungen im Bereich „Nürnberg Str. / Marktplatz“ (in der Bachgasse zulässig! - räumliche Abgrenzung sh. Planteil)

(3) Bei Putzfassaden sind abgesetzte Sockel in Naturstein bis zu einer Höhe von 60 cm im Mittel der Gesamtfassade zulässig.

(4) An den an öffentliche Verkehrsflächen unmittelbar angrenzenden Fassaden sind Balkone unzulässig. Bei von Grenzen zurückspringenden Fassaden und bei Fassaden in Hofsituationen etc. sind Balkone zulässig.

(5) Erker sowie andere vorspringende und vollständig umschlossene Bauteile wie z.B. Wintergärten sind erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

#### **HINWEISE:**

(1) Zwerchgiebel („Dritter Giebel“) fallen nicht unter den Begriff „Erker“.

## **2.6 Werbeanlagen**

(1) Auch nach Art. 57 Abs.1 Nr. 11 a) der Bayerischen Bauordnung **verfahrensfreie Werbeanlagen** bis 1,0 m<sup>2</sup> sind gemäß den Festsetzungen dieser Satzung zu gestalten.

(2) Werbeanlagen sind **nur an der Stätte der Leistung** zulässig. Die Höhe zwischen Oberkante Gehsteig und Unterkante Werbeanlage darf **3,50 m** nicht überschreiten. Die Oberkante der Werbeanlage darf maximal **4,50 m** über Oberkante Gehsteig liegen.

(3) Je Gebäude sind je Geschäft / Dienstleistungsbetrieb max. zwei Werbeanlagen zulässig. Die maximal zulässige Fläche aller Werbeanlagen **je volle 10 Meter** der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassadenlänge eines Gebäudes beträgt **3,0 m<sup>2</sup>**. **Je Grundstück** sind **mindestens 3,0 m<sup>2</sup>** Gesamtfläche zulässig.

Bei Auslegern wird hier nur die Fläche einer Ansichtsseite eingerechnet (ss sind also nicht beide Ansichtsseiten einzurechnen). Werbeanlagen dürfen nicht mehr **als 0,15 m** vor die Fassade herausragen (Ausnahme: Ausleger gem. 7);

(4) Werbeanlagen sind **unzulässig an:**

- Dächern und Schornsteinen
- Stütz- und Grenzmauern, Böschungen
- Einfriedungen

(5) **Werbesschriften** sind senkrecht oder waagrecht zu den Fensterachsen an die Fassade anzubringen, wobei eine Höhe von **0,60 m** und eine Länge von **5,00 m** nicht überschritten werden darf.

(6) Bezüglich der **Werbung für Gewerbe in den Obergeschossen** gilt Folgendes: Für jeden im Obergeschoß ansässigen Betrieb (gewerblich oder freiberuflich) ist im Erdgeschoß je Straßenseite eines Gebäudes eine Werbeanlage von max. **0,5 m<sup>2</sup>** zulässig. Diese Flächen sind bei der max. zulässigen Fläche aller Werbeanlagen je Gebäude von **3,0 m<sup>2</sup> je 10 Meter** der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassadenlänge mit einzurechnen. Diese Werbeanlagen sind nur neben oder über den Zugangstüren zu den Betrieben zulässig.

(7) Für **Ausleger** gelten folgende Festsetzungen: Werbeanlagen in Form von Auslegern sind in der Erdgeschosszone zulässig. Die Höhe zwischen Oberkante Gehsteig und Unterkante Ausleger muss mindestens **2,50 m** und darf höchstens **3,50 m** betragen. Der Ausleger darf eine maximale Ausladung von **1,00 m** (von der Außenkante Fassade) und eine seitliche Gesamt-Ansichtsfläche von **1,50 m<sup>2</sup>** nicht überschreiten. Es wird hier nur die Fläche **einer** Ansichtsseite eingerechnet (es sind also nicht beide Ansichtsseiten einzurechnen). Der Ausleger muss einen Mindestabstand von **0,55 m** von der Fahrbahnkante einhalten. Leuchtkästen als Ausleger sind zulässig, wenn sie vorgenannte Regelungen einhalten.

(8) Für **freistehende Werbeanlagen** gilt Folgendes: Je Grundstück ist eine freistehende Werbeanlagen in Form eines Pylons zulässig.

Die Höhe ab Oberkante Gehsteig darf höchstens **4,50 m** betragen. Die am Pylon angebrachte Werbeanlage darf eine seitliche Gesamt-Ansichtsfläche von **3,0 m<sup>2</sup>** nicht überschreiten. Es wird hier nur die Fläche **einer** Ansichtsseite eingerechnet. Der Pylon muss einen Mindestabstand von **0,55 m** von der Fahrbahnkante einhalten. Leuchtkästen an Pylonen sind zulässig, wenn sie vorgenannte Regelungen einhalten.

(9) Werbeanlagen in Form von **Leuchtkästen** sind unzulässig (Ausnahme: Ausleger gem. 7 und Pylone gem. 8). Werbeanlagen in Form von **hinterleuchteten Einzelbuchstaben** sind zulässig. Die Beleuchtung von selbst nicht-leuchtenden Werbeanlagen mit Strahlern ist zulässig.

(10) Sich **bewegende Werbeanlagen** und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

(11) **Großflächenwerbung** ist mit Ausnahme der vom Markt zugelassenen Anschlagtafeln und Litfasssäulen nicht zulässig. Ausnahmen für zeitlich begrenzte Werbungen für kirchliche, kulturelle, politische und sportliche oder ähnliche Veranstaltungen können gestattet werden.

(12) Werbeanlagen, Schaukästen und Warenautomaten, die ihrer **Zweckbestimmung nicht mehr dienen**, sind einschließlich aller Befestigungsteile zu entfernen. Die sie tragenden Gebäudeteile und Wandflächen sind in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen.

(13) Die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit von **amtlichen Verkehrszeichen** darf durch Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden. Werbeanlagen sind nicht in Signalfarben auszuführen. Werbeanlagen dürfen amtliche Verkehrszeichen nicht verdecken.

## 2.7 Bauliche Anlagen im Vorfeld der Gebäude / befestigte Vorbereiche

(1) In den Straßenraum wirkende bauliche Anlagen oder Teile von ihnen, wie Außentreppen, Stützmauern, Obstspaliere, sind in Form und Material dem Ortsbild entsprechend zu bewahren oder zu gestalten.

(2) Diese baulichen Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Soweit sie sich auf fremde Grundstücke erstrecken, ist die Zustimmung des Eigentümers einzuholen.

### HINWEISE:

(1) Vordächer sind zulässig.

(2) Erker sowie andere vorspringende und vollständig umschlossene Bauteile wie z.B. Wintergärten oder vollständig geschlossene Windfänge sind unzulässig (sh. FS 2.5 (5)).

## 2.8 Außengastronomie

- (1) Die Außenmöblierung muss sich in das Ensemble des Ortskerns einfügen.
- (2) Notwendiger Sonnenschutz kann mit Markisen oder freistehenden Sonnenschirmen erreicht werden in weißer, blauer Farbe oder mit Erdfarbtönen erreicht werden. Hinsichtlich Gestaltung und Größe sind nur untergeordnete Werbeaufschriften und Werbegrafiken auf Schirmen und Markisen zulässig. Die Gestaltung der Schirme oder Markisen hat durch den jeweiligen Nutzer einheitlich zu erfolgen (verschieden gestaltete Schirme oder Markisen sind unzulässig!).
- (2) Notwendiger Sonnenschutz kann mit einfarbigen Markisen oder freistehenden Sonnenschirmen in weißer, blauer Farbe oder mit Erdfarbtönen erreicht werden. Hinsichtlich Gestaltung und Größe sind nur untergeordnete Werbeaufschriften und Werbegrafiken auf Schirmen und Markisen zulässig. Die Gestaltung der Schirme oder Markisen hat durch den jeweiligen Nutzer einheitlich zu erfolgen (verschieden gestaltete Schirme oder Markisen sind unzulässig!).
- (3) Der Boden des Freibereichs wird durch das vorhandene Straßenniveau mit dem vorhandenen Bodenmaterial gebildet. Das Verlegen von zusätzlichen Böden ist nicht gestattet. Poeste zur Schaffung einer ebenen Fläche sind ebenfalls nicht zulässig.
- (4) Eine Abgrenzung der Außengastronomie durch bauliche Einrichtungen wie Wände, Palisaden, Sichtschutz, Windschutz oder Einfriedungen ist grundsätzlich nicht gestattet. Ausdrücklich zulässig hingegen sind Abgrenzungen der Außengastronomie mit Pflanzkübeln oder -töpfen.
- (5) Nach dem Ende der Saisonzeit sind Tische, Stühle, Bänke, Pflanzkübel oder -töpfe etc. aus dem öffentlichen Straßenraum zu entfernen.
- (6) Ausnahmen von den Regelungen nach den Absätzen 2 – 4 können zeitlich befristet für öffentliche Veranstaltungen oder Maßnahmen erteilt werden.

## 2.9 Öffentliche Verkehrsflächen und private, nicht überbaubare Grundstücksflächen im Ortskernbereich (Kennzeichnung im Planteil)

- (1) Öffentliche Verkehrsflächen und private, nicht überbaubare Grundstücksflächen im Ortskernbereich (Kennzeichnung im Planteil) sind grundsätzlich von jeglicher Bebauung frei zu halten (Ausnahmen: Vordächer, überdachte und nicht überdachte Treppenanlagen - sh. auch FS 2.7)
- (2) Veränderungen der topographischen Lage der Verkehrsflächen und der privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Ortskernbereich (Kennzeichnung im Planteil) sind ohne ausdrückliche Zustimmung des Marktes unzulässig.
- (3) Öffentliche Verkehrsflächen und private, nicht überbaubare Grundstücksflächen im Ortskernbereich (Kennzeichnung im Planteil) sind als befestigte Flächen zu gestalten und zu erhalten. Im Bereich der Bachgasse sind auch Grün- und Pflanzflächen zulässig (Abgrenzung sh. Planteil). Bauliche Anlagen wie Pergolen sowie überdimensionierte und nicht ortskerngerechte Blumenkübel etc. sind unzulässig.
- (4) Pflanz- und Blumenkübel und -töpfe sind auf öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Ortskernbereich (Kennzeichnung im Planteil) außerhalb der Fahrbahnen von Orts-, Kreis-, Staats- und Bundesstraßen temporär im Som-

merhalbjahr allgemein zulässig. Im Herbst sind diese Pflanzkübel oder -töpfe etc. zu entfernen oder an die Gebäudefassaden zu stellen, so dass der Winterdienst nicht behindert wird. Im Bereich der Bachgasse sind Pflanz- und Blumenkübel und -töpfe in Grün- und Pflanzflächen ganzjährig zulässig (Abgrenzung sh. Planteil). Auf den Fahrbahnen der Kreis-, Staats- und Ortsstraßen dürfen keine Gegenstände wie Blumenkübel etc. aufgestellt werden.

(5) Kunstwerke, Brunnen oder ähnliches auf den privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Ortskernbereich (Kennzeichnung im Planteil) sind zulässig. Ihre Lage, Größe und Gestaltung ist mit dem Markt vor deren Aufstellung abzustimmen.

(6) Bäume und andere typische Bepflanzungen in öffentliche Verkehrsflächen und den privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Ortskernbereich (Kennzeichnung im Planteil) sind zu erhalten und zu schützen. Veränderungen hieran bedürfen, **auch auf privaten Grundstücksflächen**, der Zustimmung durch den Markt.

## 2.10 Freianlagen und Einfriedungen

(1) Private Freiflächen müssen, soweit sie vom öffentlichen Straßenverkehr her einsehbar sind, so gestaltet und gepflegt werden, dass sie das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigen.

(2) Die den Gebäuden vorgelagerten privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Ortskernbereich (Kennzeichnung im Planteil) **sollen** mit Naturstein oder mit Betonstein mit Natursteinvorsatz gepflastert werden, wenn sie befestigt werden.

(3) An oder auf öffentlichen Verkehrsflächen und privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Ortskernbereich (Kennzeichnung im Planteil) sind Einfriedungen grundsätzlich nicht gestattet, um den Charakter des öffentlich durchlässigen Raums zu erhalten.

(4) Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind in einer für das charakteristische Gepräge des Ortsbildes und der Umgebung bzw. dem Baustil des Gebäudes entsprechenden Form zu erhalten bzw. neu zu gestalten.

(5) Im Bereich des Bebauungsplans sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von **2,0 m** zulässig. Diese sind in Form von verputzten Mauern, gestockten Betonwänden, Metallzäunen, Holzzäunen mit senkrechten oder waagrechten Brettern / Latten zu errichten. Bei Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin sind Drahtzäune, Jägerzäune und ähnliches unzulässig.

## 2.11 Sichtdreiecke

(1) Durch Planzeichen festgesetzte Sichtdreiecke sind von Bebauung, Einfriedungen, sonstigen baulichen Anlagen und Bepflanzung mit Höhe > 0,8 m freizuhalten. Auch Fahrzeuge und Geräte dürfen in den Sichtdreiecken nicht aufgestellt werden.

## 3. Befreiungen

(1) Von den Vorschriften dieses Bebauungsplans können in begründeten Einzelfällen auf schriftlichen Antrag Befreiungen zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zweckes der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind und die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

(2) Die Zulassung von Befreiungen bedarf der Schriftform.

#### **4. Ordnungswidrigkeiten**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig den Geboten und Verboten dieser Satzung oder einer auf Grund der Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwider handelt, handelt ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 der Bayer. Bauordnung. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 25.000 € geahndet werden. Das Ordnungswidrigkeitengesetz (OWiG) findet in seiner jeweils geltenden Fassung Anwendung.

#### **5. Übergangsregelung für Altfälle**

Bei bestehenden Gebäuden ohne bauliche Veränderungen lösen die Festsetzungen dieser Satzungen keine zusätzlichen Maßnahmen aus; diese genießen Bestandsschutz.