

# **Satzung der Stadt Tirschenreuth über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und Werbeanlagen für das Gebiet der Altstadt von Tirschenreuth (Bau- und Werbeanlagensatzung)**

## **- LESEAUFSCHREIBUNG -**

Die Stadt Tirschenreuth erläßt auf Grund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 22.12.2009 (GVBl S. 630) folgende in der ursprünglichen Fassung mit Schreiben vom 30.08.1982 des Landratsamtes Tirschenreuth Nr. 028/2-151 -Ri/Hf genehmigte, durch vier Änderungssatzungen mehrmals geänderte Satzung, die nunmehr folgenden endgültigen Wortlaut hat:

### **§ 1 Geltungsbereich**

- (1) Die Gestaltungssatzung gilt für die Altstadt von Tirschenreuth wie im Lageplan abgegrenzt. Die Grenzen des Geltungsbereiches sind:  
Im Osten Alte TIR1, Straße am Fischhof, östliche Grenze FINr. 738;  
im Süden die Waldnaab;  
im Westen der Fuß- und Radweg entlang des Großparkplatzes, rechte Seite des Mühlbaches, Südgrenze FINr. 1803, springend zur Mühlbühlstraße (südliche Straßenkante);  
im Norden entlang Mühlbühlstraße zur Mähringer Straße (südliche Straßenkante) einschl. Grundstücke FINrn. 607, 610, 610/1 bis zur Einmündung Alte TIR 1.

Der genaue Grenzverlauf kann dem beigelegten Lageplan des Stadtbauamtes Tirschenreuth, Maßstab M 1:1000 entnommen werden.

- (2) Sie gilt für die Errichtung, Änderung und Unterhaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen.
- (3) Die Vorschriften dieser Satzung gelten nicht, soweit Bebauungspläne abweichende Festsetzungen treffen.
- (4) Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes, die Erlaubnispflichten nach Art. 6 (1) und das Erlaubnisverfahren nach Art. 15 Abs. 1 DSchG werden durch diese Satzung nicht berührt.

### **§ 2 Außengestaltung**

- (1) Jede bauliche Anlage ist nach Form, Material, Verhältnis der Baumasse und Bauteile zueinander, Werkstoffe und Farbe so zu gestalten, dass sie in sich eine harmonische Einheit bildet und mit der Umgebung im Einklang steht.

### **§ 3 Außenwände**

- (1) Fassadenflächen müssen, soweit kein Bebauungsplan besteht, die Proportionen liegender bis quadratischer Rechtecke haben. Die heute noch vorhandene Parzellenstruktur muss in der Fassade ablesbar sein.
- (2) Die Fassade soll flächig, ohne Auskragungen, gestaltet werden. Balkone sind zum Straßenraum nicht zugelassen, Erker an Eckhäusern sind zulässig.
- (3) Die Außenwände von Gebäuden einschließlich der Giebelflächen sind einheitlich bis zum Sockel zu verputzen. Gliederungselemente können in heimischem Naturstein in traditioneller handwerklicher Oberflächenverarbeitung zugelassen werden.
- (4) Für verputztes Mauerwerk ist ein handwerklich aufgetragener Glattputz mit eben verriebener Oberfläche oder feinem Rauputz zu verwenden. Besonders strukturierte, stark, gemusterte und dekorative Putzarbeiten sind unzulässig.
- (5) Das sichtbare Verkleiden von Außenwänden jeder Art an Hauptgebäuden ist nicht zulässig; Hierzu zählen insbesondere Ziegelsichtmauerwerk, bzw. Verblendmauerwerk, Verkleidungen aus Holz, Blech, Keramik, Faserzement, Kunststoff und der gleichen; rückwärtige Nebengebäude können eine Holzverschalung erhalten.
- (6) Alle verputzten Außenwände sind in Art und Ton von gesättigten Kalk- und Mineralfarben in der Pigmentierung von Erdfarben zu streichen, Ölfarbanstriche oder ähnlich wirkende Anstriche sind unzulässig. Neue Fassadenelemente, Skulpturen, Reliefs und Graffiti dürfen nicht angebracht werden. Die Farbgebung ist auf das Orts- und Straßenbild in Abhängigkeit zur Nachbarbebauung abzustimmen. Gesicherte Farbbefunde sind zu beachten.
- (7) Sichtbare Gebäudesockel sind bis zu einer Höhe von 50 cm über Gelände oder Gehsteig, parallel zur Geländeoberkante, zulässig. Sie sind glatt, putzbündig und nicht abgesetzt auszuführen. Sichtbeton und Natursteinflächen sind steinmetzmäßig zu behandeln oder in Fassadenfarbe zu streichen.
- (8) An Straßenfassaden sind Leitungen nicht sichtbar zu verlegen.
- (9) Gemäß Art. 64 Abs. 3 BayBO sind Proben des Außenputzes, des Fensteranstriches und anderer wichtiger Bauglieder oder Einzelheiten der Fassaden in ausreichender Größe (nicht unter 1 m<sup>2</sup>) angeeigneten Stellen der Außenwand anzubringen, bevor die Genehmigung oder Zustimmung erteilt wird.

### **§ 4 Dächer**

- (1) Als Dacheindeckung am Marktplatz sind nur naturrote Biberschwanzziegel zulässig. Im übrigen Geltungsbereich der Satzung sind auch naturrote Tonziegel zulässig. Naturschieferplatten können zugelassen werden, sind aber auf

freistehende Häuser zu beschränken. Bei Fällen des § 10 (Ausnahme und Befreiungen) ist das verwendete Dachmaterial in naturrotem Farbton zu halten. Bei Neben- und Rückgebäuden können auch handwerkliche Blecheindeckungen zugelassen werden.

- (2) Dächer der Haupt-, Neben- und Rückgebäude sind als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von über 45° auszubilden. Bei Neben- und Rückgebäuden kann eine andere Dachform und eine geringere Dachneigung zugelassen werden, wenn es aus gestalterischen und denkmalpflegerischen Gründen vertretbar ist.
- (3) Jeweils am Ende einer Gebäudezeile sind Krüppelwalmdächer oder Walmdächer zu erhalten oder, soweit sie vorhanden waren, wieder zu errichten.
- (4) Die Traufe ist mit einem einfachen Gesims auszubilden, die Regenrinne ist außenliegend („vorgehängt“) anzuordnen. Die Ausladung soll in der Regel 15 cm nicht überschreiten. Der Ortgang ist mauerwerksbündig auszubilden. Die Sparrenköpfe sind mit einem Putzgesims bündig abzuschließen. Sichtbare Sparrenköpfe an Hauptgebäuden sind unzulässig.
- (5) Dachgliederungen durch Gauben (Giebelgauben und SchlepPGAuben) und Zwerchhäuser ist zulässig. Die Abstände zwischen den Gauben müssen größer sein als die Gaubenbreite. Sie müssen möglichst niedrig, also näher an der Traufe als am First, angeordnet werden und von der Traufe zurückgesetzt sein. Zum Dachrand (Ortgang) ist ein Abstand der 2-fachen Gaubenbreite wenigstens einzuhalten. Kniestöcke von mehr als 35 cm sind unzulässig.
- (6) Gaubeneindeckungen sind in Material und Farbe wie das Hauptdach zu gestalten. Die senkrechten Außenflächen sind zu verblechen oder wie die Gebäudeaußenwand auszuführen. Handwerklich verblechte Gauben können bei proportionaler Gestaltung und Detailsausbildung zugelassen werden.
- (7) Dacheinschnitte sind zum Straßenraum hin unzulässig. Liegende Dachfenster zum Straßenraum hin müssen ein Verhältnis Breite zu Höhe von 1:1,5 besitzen und dürfen 0,4 qm nicht überschreiten. Die Seiteneinfassungen und Rahmen müssen mit Kupferblech verkleidet sein.
- (8) Geringfügige Giebelüberstände benachbarter Gebäude können mit Kunstschieferplatten ohne Überdeckung verkleidet werden. Die Verkleidung ist dem Farbton der Gebäudefassade anzugleichen.
- (9) Auf Dächern können Photovoltaik- und solarthermische Anlagen zugelassen werden, wenn ihre Fläche weniger als 1/3 der geeigneten Dachfläche beträgt, sie integriert in der Dachfläche liegt, nicht reflektierend wirken und vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Die Flächengestaltung der Dachfläche ist mit der Stadt Tirschenreuth und der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
- (10) Fernseh- und Parabolspiegelantennen, Masten, Unterstützungen für elektrische Leitungen und Blitzableiter müssen so angebracht werden, dass das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Auf jedem Haus darf nicht mehr als eine Antenne angebracht werden; Sie sind farblich dem Hintergrund anzupassen. Gemeinschaftsantennen für mehrere Häuser sind anzustreben.

- (11) Kamine sollen in Firstnähe angeordnet werden. Kaminköpfe sind zu verputzen oder zu verblechen.
- (12) Schneefanggitter oder Stützen mit Rundrohren sind aus Blechmaterial auszuführen. Holzteile sind unzulässig.
- (13) Aufzugsschächte dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen.

## **§ 5**

### **Fenster / Schaufenster und Türen**

#### **Fenster**

- (1) Die Fenster bilden einen wesentlichen Bestandteil der äußeren Erscheinung eines Gebäudes. Sie müssen daher in einem maßstäblichen Verhältnis (Proportion) zum Gesamtbauwerk stehen.
- (2) Fenster und Glasflächen sind als stehendes Rechteck auszuführen. Das Verhältnis von Breite zu Höhe muss zwischen 2:3 bis 4:5 betragen. Bei Breiten über 80 cm Putzlichte sind die Fenster konstruktionsgerecht zweiflügelig auszubilden und sollte Quersprossen enthalten. Fenster unter 80 cm Breite und kleinformatige Fenster können einflügelig, jedoch mit konstruktiven Sprossen ausgebildet werden.
- (3) Fenster sind aus Holz herzustellen. Sie sind in heller Farbe oder nach Befund zu streichen. Abmessungen und Profilierungen sind in traditionell handwerklicher Verarbeitung auszuführen. Die Profile sind schlank und profiliert auszubilden. Kunststoff- und (Leicht-) Metallfenster können nur zugelassen werden, wenn sie in Form und Profil den Holzfenstern entsprechen. Materialien oder Anstriche, die glänzend oder reflektierend sind, werden nicht zugelassen. Die Vorderkante des Fensterstockes ist mindestens 10 cm hinter die Putzaußenflucht zurückzusetzen.
- (4) Die Verglasung ist glatt auszubilden. Strukturgläser, gold- oder metallbeschichtete Verglasungen, Buntglas oder ähnliche Glaselemente sind unzulässig. Glasbausteine sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht eingesehen werden können.
- (5) Fensterumrahmungen sind als Putzfaschen mit ca. 10 cm - 15 cm Breite auszuführen und durch Farbe und Oberfläche von dem Außenputz abzusetzen; ebenso sind Granitgewände zulässig.
- (6) Regellose Veränderungen der Wandöffnung, Fensterachsen und -proportionen sind nicht zulässig.

#### **Schaufenster**

- (7) Schaufenster sind nach Größe und Anordnung auf die Gesamtform des Gebäudes und die Fassadengestaltung abzustimmen. Der Einbau von Schaufenstern ist nur im Erdgeschoss zulässig. Schaufenster sind entsprechend § 5 Nr. 1 - 6 auszubilden.

- (8) Schaufenster und Glasflächen sind als stehendes Rechteck auszubilden. Sie können in quadratischer Form zugelassen werden, wenn sie sich den Proportionen des Gebäudes einfügen. Die obere Begrenzung kann in Bogenform erfolgen.
- (9) Abmessungen und Profilierungen der Fenster sind handwerksgerecht auszuführen und zu gliedern. Die Profile sind schlank und profiliert auszubilden. Kunststoff und (Leicht-) Metallfenster sind nur zugelassen, wenn sie in Form und Profil den Holzfenstern entsprechen. Materialien oder Anstriche die glänzend oder reflektierend sind, werden nicht zugelassen.
- (10) Eckschaufenster, Kragplatten und Vordächer über Schaufenstern sind unzulässig.
- (11) Schaufenster müssen eine Brüstung (gemessen von der Geländeoberkante) von mindestens 0,50 m erhalten. Schaufenster ohne gemauerte Brüstung müssen ein geschlossenes, unteres Feld von mind. 0,50 m aufweisen.
- (12) Der Abstand der Schaufenster von der seitlichen Gebäudeaußenkante muss mindestens 0,80 m betragen. Durchgehende Schaufensterbänder ohne Zwischenpfeiler sind unzulässig. Die Zwischenpfeiler haben unabhängig von der tatsächlichen Konstruktion eine Mindestbreite von 0,50 m zu erhalten. Die Pfeiler sind bündig mit dem Außenputz herzustellen. Schaufenster über 2,50 m Breite sind durch Pfeiler zu unterteilen. Zwischen Schaufenster und Ladentüre (Haustüre) ist ein Pfeiler von mindestens 0,50 m Breite vorzusehen.

### **Türen**

- (13) Außentüren sind in Holzkonstruktion auszuführen. Glasfüllungen und Öffnungen in Türen sind auf kleine „Guckfenster“ (max.  $\frac{1}{4}$  der Türflügelfläche) zu beschränken; sie sind maßstäblich zu gliedern, modische Gestaltungen sind zu vermeiden. Für Eingangstüren von Läden und sonstigen Geschäftsbauten ist eine Metallausführung mit Glasfüllung zulässig. Der Farbton ist mit der Stadt Tirschenreuth abzustimmen.
- (14) Abmessungen und Profilierungen sind in traditionell handwerklicher Verarbeitung auszuführen. Die Profile sind schlank und profiliert auszubilden. Türen in Metallausführung sind nur zugelassen, wenn sie in Form und Profil den Holztüren entsprechen. Materialien oder Anstriche, die glänzen oder reflektierend sind, werden nicht zugelassen. Die Vorderkante des Türstocks ist mindestens 10 cm hinter die Putzaußenflucht zurückzusetzen.
- (15) Eingänge, welche die Gebäudeecke im Erdgeschoss unterbrechen (Eckeingänge), sind unzulässig.
- (16) Kragplatten aus Beton oder ähnlich massiven Konstruktionen und Vordächer über Hauseingängen sind nicht zulässig; handwerklich ausgeformte und hergestellte, proportionale Vordächer können zugelassen werden.
- (17) Stufen, Freitreppen oder Stützmauern von straßenseitigen Hauseingängen sind aus ortsüblichem Werkstein oder aus Beton in steinmetzmäßiger Bearbeitung herzustellen.

## **§ 6**

### **Markisen / Fenster/Rollläden/Balkone**

- (1) Markisen müssen farblich der Fassade angepasst werden.
- (2) Bei Markisen, die in den öffentlichen Verkehrsraum ragen, muss die lichte Durchgangshöhe mindestens 2,50 m betragen. Liegt die lichte Durchgangshöhe unter 4,00 m, muss von der Randsteinaußenkante bzw. vom Fahrbahnrand ein Abstand von mindestens 50 cm eingehalten werden.
- (3) Außenliegende bzw. in die Fensterlaibung eingelassene Rollläden- und Jalousienkästen sind unzulässig.
- (4) Rollläden und Jalousien sind farblich auf die Fassade abzustimmen. Ausführungen in Edelstahl oder naturfarbigem Aluminium sind unzulässig.
- (5) An den Fenstern der Straßenseite können Fensterläden angebracht werden, wenn dadurch eine proportionale Gliederung der Fassade erreicht wird und sie sich harmonisch ins Straßenbild einfügen. Neuanfertigungen sind nur aus Holz als volle Holzläden mit Einschubleisten oder als Jalousieläden zulässig. Vorhandene Fensterläden sind zu erhalten. Balkone, Loggien, Dachterrassen und Geländer
- (6) Balkone, Loggien und Dachterrassen sind straßenseitig unzulässig. In, vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Bereichen können diese zugelassen werden.
- (7) Zulässig sind überdachte Balkone in Holz- oder Stahlkonstruktion, die als eigenes Tragwerk vor das Haus gestellt werden. Proportional ist an der Giebelseite ein Maß von max.  $\frac{1}{2}$  der Gebäudebreite und an der Traufseite max.  $\frac{1}{3}$  der Gebäudebreite nicht zu überschreiten.
- (8) Balkonüberdachungen sind in Ziegeleindeckung in Material und Farbe wie das Hauptdach auszuführen; Glasüberdachungen und handwerkliche Blecheindeckungen können zugelassen werden.
- (9) Balkongeländer sind einfach und filigran zu gestalten. Verbretterungen, Verleistungen und Stabgeländer sind senkrecht auszubilden. Horizontale Seilkonstruktionen können zugelassen werden.
- (10) Sonstige Geländer sind als einfache Stahlgeländer auszuführen. Schmiedeeisen kann in einfacher, zurückhaltender Form verwendet werden.
- (11) Stahlteile sind farblich mit einem dunklen, nicht glänzenden Anstrich zu versehen; feuerverzinkte Stahlteile können zugelassen werden.

## **§7**

### **Werbeanlagen, Schaukästen, Automaten**

- (1) Alle Werbeanlagen, wie Wirtshausschilder, Leuchtreklame, Firmenbezeichnung, sind zurückhaltend zu gestalten. Sie dürfen die Fassadengliederung nicht überdecken oder entwerfen.

- (2) Werbeanlagen sind als Einzelbuchstaben auf der Fassade anzuordnen. Nasenschilder (im Sinne der alten Zunftzeichen) dürfen, sofern sie unbeleuchtet und durchbrochen sind, im rechten Winkel zur Fassade auskragen. Blinklicht und Wechsellicht sind unzulässig.
- (3) Werbeanlagen, die über Höhe der Fensterbank des ersten Obergeschosses liegen, sind unzulässig.
- (4) Schaukästen und Automaten dürfen nur in Gebäudenischen eingebaut werden. Diese müssen seitlich mindestens je eine 30 cm breite Mauerfläche zu angrenzenden Bauteilen erhalten und dürfen eine max. Auskragung von 10 cm haben.

## **§ 8 Bauunterhalt**

- (1) Befinden sich das Äußere eines Gebäudes, seiner Nebenanlagen sowie die Einfriedungen in einem das Straßen- oder Ortsbild verunstaltenden Zustand, so ist es nach den sich aus dem Straßen- oder Stadtbild ergebenden Anforderungen entsprechend dieser Satzung zu gestalten.
- (2) Ganz oder teilweise unvollendete, unverputzte oder nur zum Teil gestrichene Anlagen müssen auf Verlangen der Stadt binnen angemessener Frist vollständig hergestellt werden, sofern sie verunstaltend wirken (Art. 8 BayBO).

## **§ 9 Anträge und einzureichende Unterlagen**

- (1) Anträge auf Genehmigung baulicher Maßnahmen sind entsprechend den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung bei der Stadt Tirschenreuth einzureichen. Sie sind durch maßstab- und farbgerechte Zeichnungen einschließlich der Nachbarhäuser so zu erläutern, dass eine ausreichende Beurteilung möglich ist. Die Bestimmungen der Bauvorlagenverordnung bleiben unberührt.

## **§ 10 Ausnahmen und Befreiungen**

- (1) Ausnahmen und Befreiungen regelt Art. 63 BayBO. Der Antrag ist schriftlich bei der Stadt Tirschenreuth einzureichen.
- (2) Sie werden vorn Landratsamt Tirschenreuth im Einvernehmen mit der Stadt Tirschenreuth - gegebenenfalls auch mit dem Landesamt für Denkmalpflege - erteilt.

## **§ 11 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Wer den Vorschriften dieser Satzung oder einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt, kann unbeschadet der

Verpflichtung zur Wiederherstellung des alten Zustandes bzw. der Korrektur im Sinne dieser Satzung, gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO mit Geldbuße bis zu 500.000,00€ belegt werden.

## **§ 12 Inkrafttreten**

(1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Tirschenreuth, den 08.02.2010  
Stadt Tirschenreuth

gez.  
Stahl  
Erster Bürgermeister

### Änderungsverfolgung

Satzung/Änderung	vom	Wirkung ab	Änderung betrifft
Urspr. Satzung	08.02.2010		---
1. Änderung	14.04.2010		§ 1