

Verordnung über besondere Anforderungen an die Gestaltung von
baulichen Anlagen und Werbeanlagen im Altortsbereich von
... Fladungen.....

Stadt Fladungen

Die erläßt auf Grund des Art. 107 Abs. 1, 2 und 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 1.8.1962 (GVBl. S. 179) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung der Bayer. Bauordnung vom 29.7.1969 (GVBl. S. 184) in Verbindung mit Art. 48 ff des Bayer. Landesstraß- und Verordnungsgesetzes (LSTVG) vom 17.11.1956 (Bayer. BS I S. 327) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.1.1967 (GVBl. S. 243) die nachfolgende Verordnung über besondere Anforderungen an die Gestaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen sowie über die Gestaltung und Ausstattung von Gemeinschaftsanlagen, Lagerplätzen, Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke im Ortsbereich.

Sie wurde mit Verfügung des Landratsamtes Rhön-Grabfeld vom
17.08.1979 Nr. IV/4.1 - 141 - / 79

~~für xxxxxxxx~~ **rechtsaufsichtlich genehmigt.**

Teil I

§ 1

Geltungsbereich

Die Verordnung gilt in den Bereichen der Gemeinde, für die kein Bebauungsplan nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes verbindlich aufgestellt ist. Die Grenzen sind in der Anlage 1 angegeben. Sie betrifft die Errichtung, die Änderung, die Instandsetzung, die Unterhaltung und den Abbruch baulicher Anlagen und Werbeanlagen, auch soweit es sich um nach der BayBO genehmigungsfreie Vorhaben handelt.

Teil II

§ 2

Ortsbild

(1) Die Errichtung, Änderung oder Instandsetzung von baulichen Anlagen ist aus dem Bestand heraus zu entwickeln. Bauliche Anlagen müssen sich in Stellung, Form, Umfang und Gestaltung

dem Ortsbild und den benachbarten Gebäuden harmonisch einfügen.

- (2) Nebengebäude einschließlich Garagen haben sich in Stellung, Gestaltung und Werkstoff dem Hauptgebäude anzupassen und in ihrer Größe unterzuordnen.
- (3) Für die Unterhaltung der bestehenden baulichen Anlagen im Altortsbereich sind die Gesichtspunkte der Denkmalpflege maßgebend.
- (4) Schadhafte oder verfallene bauliche Anlagen, insbesondere schadhafte Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Plätzen sind auf Anordnung des Landratsamtes binnen einer angemessenen Frist entsprechend instand zu setzen oder zu entfernen.

§ 3

Lage, Abstand und Grundfläche der Bauten

- (1) Die ortsübliche Bauweise ist an den Straßenzeilen einzuhalten. Zwischen Vorder- und Rückgebäude sind die gesetzlichen Abstände einzuhalten. Ausnahmen hiervon sind in besonderen städtebaulichen und historischen Situationen möglich.
- (2) Beim Umbau, Wiederaufbau oder bei Ausfüllung von Baulücken haben sich die Baukörper in die vorhandene Stellung der Nachbargebäude (Firstlinie, Giebelstellung etc.) sowie in die Bauflucht einzufügen.
- (3) Das unmittelbare Anbauen an die Grenze kann für Vorder-, Seiten- oder Rückgebäude zugelassen werden, wenn:
 - a) sich die Nachbarn über eine gleichzeitige und übereinstimmende Grenzbauung einigen, worüber der Nachweis durch geeignete Planvorlage und die Zustimmungserklärung des Nachbarn zu erbringen ist, oder
 - b) dadurch ein vom Nachbarn auf der Grenze bereits errichtetes Gebäude zu einem einheitlichen Baukörper ergänzt wird (Art. 6 Abs. 8 BayBO) oder
 - c) eine Erklärung der Nachbarn dahingehend vorliegt, daß der Erstbauende an die Grenze baut und der Nachbar sich verpflichtet, innerhalb eines geringen Zeitabstandes an dieses Gebäude anzubauen. Der Bau ist dann so zu gestalten, daß der Nachbar später in übereinstimmender Weise anbauen kann und das Gesamtbild nicht gestört wird, so lange der Anbau fehlt.
- (4) Geschoß- und Sockelhöhe werden durch die Gebäude der unmittelbaren Umgebung bestimmt.
In Zweifelsfällen ist die Traufhöhe maßgebend.
- (5) Bei baulichen Veränderungen der Gebäude (Abriß und Wiederaufbau von Umfassungsmauern) innerhalb geschlossener Ortschaften, ist zur Vermeidung von Grenzstreitigkeiten vor dem Abriß die Stadt Fladungen so rechtzeitig zu verständigen, daß ein Beauftragter der Stadt das bestehende Gebäude einmessen kann. Bei Anlegung der Fundamente ist ebenfalls ein Beauftragter der Stadt hinzu zu ziehen.

§ 4

Bau- und Kunstdenkmale

Die Stadtmauer samt Wehrtürmen und ihre sonstigen historischen Anbauten sind in gutem Zustand zu erhalten. Die Änderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen oder Teile baulicher Anlagen mit geschichtlichem Kunst oder kulturhistorischem Wert ist unzulässig.

Dies gilt insbesondere für Fassaden und deren Gliederung, Tür- und Fensterfassungen, Holzfachwertteilen, Zunft- oder Wirtshausschilder, Bildstöcke usw.

Teil III

§ 5

Dächer

- (1) Als Dachform ist das Satteldach zu wählen. Auch für Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer untersagt. Für Neubauten, die nicht direkt an bestehende Altbauten anschließen, wird eine Dachneigung von 38 - 42° festgelegt.

Die Dächer sind in ihrer Firstrichtung und Neigung sowie ihrem Baustoff mit Rücksicht auf das Ortsbild zu gestalten. Zulässig sind nur Dachziegel in naturroter Färbung oder in Fleckton. Die Dachkehlen sollen farblich den verwendeten Dachziegeln angepaßt werden, oder so dicht geschlossen sein, daß die Blechverwahrungen nicht sichtbar werden.

Zink-, Aluminium, zementgebundene Platten (z.B. Eternit) oder Kunststoffe u.ä. dürfen als Dachdeckung nicht verwendet werden.

- (2) Die Schornsteine sollen möglichst am Dachfirst austreten.

- (3) a) Dachgauben sind unerwünscht und nur in besonderen Ausnahmefällen auf der der Hauptstraße abgewandten Seite zulässig. Sie dürfen nur einen untergeordneten Teil der Dachfläche einnehmen. Von den Ortsgängen ist ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten.
 - b) Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie sich in Form und Größe unterordnen, das Dach nicht verunstalten und das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Auch die in Satz a) angesprochenen Dachgauben müssen diese Forderung erfüllen.
 - c) Liegende Dachflächenfenster sind ebenfalls wie Dachgauben nur auf den der Hauptstraße abgewandten Seiten zulässig und müssen den vorbeschriebenen Anforderungen an das Ortsbild genügen.
- (4) Die Dächer der Nebengebäude und Garagen sind der Dachform der Hauptgebäude anzupassen.

§ 6

Außenwände

- (1) Das Mauerwerk ist zu verputzen. Verkleidungen jeder Art, z.B. mit Mosaik, Zink, Eisenblech, Asbestzement, Scobalit, Verblendsteinen sind nicht zulässig.
Ausnahmen sind bei Neu- bzw. Ersatzbauten für Holzverkleidungen, Natursteinverblendungen, Holzschindeln und Verschieferungen möglich. Plattenverkleidungen sind grundsätzlich nur für den Sockel max. bis Fußbodenoberkante des Erdgeschosses und nur aus grauen oder mittelbraunen großformatigen Natursteinplatten zulässig. Fachwerkhäuser sind als solche zu erhalten.
- (2) Fachwerkkonstruktionen sind, soweit vorhanden, auf den Bodensockel herunterzuführen.
- (3) Bei der Renovierung von Außenwänden freigelegtes Fachwerk ist dem Landratsamt zu melden.
- (4) Freistehende Umfassungswände ohne Öffnung wie z.B. Brandmauern sind wie die Hauptseiten des Gebäudes auszubilden, es sei denn, daß es sich um eine Baulücke handelt, die innerhalb eines Jahres nach Erlaß der Satzung bzw. nach Freilegung der Wand wieder geschlossen wird.

§ 7

Fenster, Türen, Freitreppen und Balkone

- (1) Fenster, Türen und ihre Gliederung müssen in einem guten maßstäblichen Verhältnis zum Baukörper stehen.
- (2) Fenster mit vorhandener alter Sprosseneinteilung sind zu erhalten.

- (3) Die Sprossenteilung von Fenstern soll sich nach überkommenen Vorbildern orientieren, siehe auch beigelegte Schemazeichnung.
- (3a) Außentüren sollen sich ebenfalls an gute überkommene Vorbilder orientieren. Metalltüren sollen nur in Ausnahmefällen nach Vorlage einer Darstellung (Zeichnung oder Foto) Verwendung finden.
- (4) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie sollen sich in Form, Größe und Ausbildung in die Gebäudefront einfügen. Das völlige ungegliederte Aufreißen der Gebäudefront ist untersagt. Vorhandene Fachwerkkonstruktionen sind zu erhalten.
- (5) Äußere Freitreppen sind zulässig, wenn der Verkehrsfluß nicht beeinträchtigt wird. Die Gestaltung der Geländer ist einfach und ohne modischen Schmuck zu erhalten.
- (6) Balkone und Brüstungen dürfen nur in Mauerwerk verputzt und in Holz ausgeführt werden.

Andere Ausführungen sind möglich, wenn sie sich dem Ortsbild anpassen. Sie bedürfen der besonderen Genehmigung durch das Landratsamt.

§ 8

Putz

- (1) Die Ausführung des Putzes soll als leichter Kellenstrich ohne starke Gratbildung erfolgen.
- (2) Das Glätten oder Glattreiben ist gestattet. Desgleichen die Ausführung von Spritzwurf und Kratzputz.

§ 9

Anstriche

- (1) Weiße und ganz helle Farben sind nicht zugelassen. Die Farben des Außenputzes, der Dachrinnen, Abfallrohre und Fensterrahmen haben sich der vorhandenen Umgebung anzupassen. Sie sind meldepflichtig und mit der Gemeinde festzusetzen. Bei Baudenkmalern gem. Denkmalschutzgesetz ist das Erlaubnisverfahren nach DSchG zu beachten (vgl. § 4 (2) dieser Verordnung).
- (2) Bei Erneuerung von Anstrichen sind Farben in den für das Ortsbild charakteristischen Tönen zu verwenden. (Bei der Gemeinde liegt eine Farbkartei der gewünschten Farbtöne zur Einsicht auf).
- (3) Fachwerk- und Holzverkleidungen sind dunkel zu halten, Verkleidungen aus Holzschindeln sind hiervon ausgenommen. Diese sind entsprechend der in (1) und (2) angeführten Richtlinien zu behandeln.

§ 10

Markisen, Jalousetten, Rolläden

Unharmonisch wirkende Stoffe sind nicht zulässig. Rolläden bedürfen einer gesonderten Genehmigung. Bei Fachwerkhäusern sind sie unzulässig. Klappläden ist im Ortsbereich der Vorzug zu geben.

Teil IV

§ 11

Einfriedung

- (1) Als Einfriedung sind verputzte Mauern, Mauern in Naturstein oder Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung zulässig. Scherengitter sind ausdrücklich untersagt.
- (2) Holzlattenzäune sollen 1,20 m Höhe nicht überschreiten. Einfriedungsmauern sind bis zu einer Höhe von 1,80 m, gemessen von Straßen oder Gehsteigoberkante, zulässig. Vorgärten geringer Tiefe sollen nicht mit Zäunen oder Mauern eingefriedet werden. Mauersockel sind bis zu 0,40 m Höhe zulässig.

§ 12

Außenwerbung

- (1) Werbeanlagen haben in Anzahl, Größe, Art und Form auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen. Schilder, Aufschriften und Bemalungen, Anschlagtafeln, Aushänge- und Vereinskästen, Verkaufsautomaten, Lichtreklame usw., die sich nicht in ihre Umgebung oder das Ortsbild einfügen, sind unzulässig.
- (2) Die Errichtung, Aufstellung, Anbringung und wesentliche Änderung von Werbeanlagen unterliegen über die Vorschriften des Art. 85 BayBO hinaus der Genehmigungspflicht.
- (3) Automaten dürfen nur bis zu einer Größe von 1,50qm errichtet werden. Sie müssen in gedeckten Farben gehalten werden.

§ 13

Freileitungen usw.

- (1) Elektrische Leitungen, Fernsprechkabel, Beleuchtungseinrichtungen, Blitzableiter, Fernseh- und Rundfunkantennen (Gemeinschaftsantennen) sind so anzubringen, daß sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Bei Mehrfamilienhäusern sind Gemeinschaftsantennen vorzusehen.

§ 14

Geh- und Fahrbahnbeläge - Stellplätze

Mit Ausnahme der Fahrbahnen und den hiermit im Zusammenhang stehenden Gehsteigen sind alle Gehwege und Stellplätze in Naturpflaster oder Verbundsteinen auszuführen. Dies gilt insbesondere für die Plätze um das Rathaus und die Kirche.

Teil V

§ 15

Anträge zur Errichtung, Änderung oder Instandsetzung von baulichen Anlagen

- (1) Anträge zur Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen müssen durch geeignete Plandarstellung oder Lichtbilder die Einfügung in die Nachbarschaft nachweisen. Die vorgesehene Außengestaltung und ihre Farbgebung ist zu beschreiben. In Zweifelsfällen sind Farbproben vorzuweisen.
- (2) Vor Baubeginn ist der Gemeindeverwaltung mitzuteilen, wer die Arbeiten ausführt. Der Beginn der Arbeiten ist gleichfalls anzuzeigen.

§ 16

Ausnahmen und Befreiungen

- (1) Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieser Verordnung können im Rahmen des Art. 88 BayBO im Einvernehmen mit der Gemeinde gewährt werden. Hierbei ist besonders darauf zu achten, daß das Ziel der Verordnung, das Ortsbild zu erhalten, nicht beeinträchtigt wird.
- (2) Bei Bauwerken, die dem Denkmalschutz unterstehen, ist das Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG zu beachten (vgl. § 4 (2) dieser Verordnung).

§ 17

Ordnungswidrigkeiten

Wer den Vorschriften dieser Verordnung oder einer auf Grund dieser Verordnung ergangenen vollziehbaren Anordnung vorsätzlich zuwiderhandelt, kann gem. Art. 105 Abs. 1 Nr. 11 der BayBO mit einer Geldbuße bis zu 10.000,-- DM, wer ihr fahrlässig zuwiderhandelt, gem. Art. 105 Abs. 3 der BayBO mit einer Geldbuße bis zu 5.000,-- DM belegt werden.

§ 18

Baueinstellung, Baubesichtigung

Bei Verstößen gegen die Verordnung können die in Art. 99 ff BayBO vorgesehenen Maßnahmen ergriffen werden.

§ 19

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

..Fladungen....., den 31.8.1977....



[Handwritten Signature]
.....
1. Bürgermeister

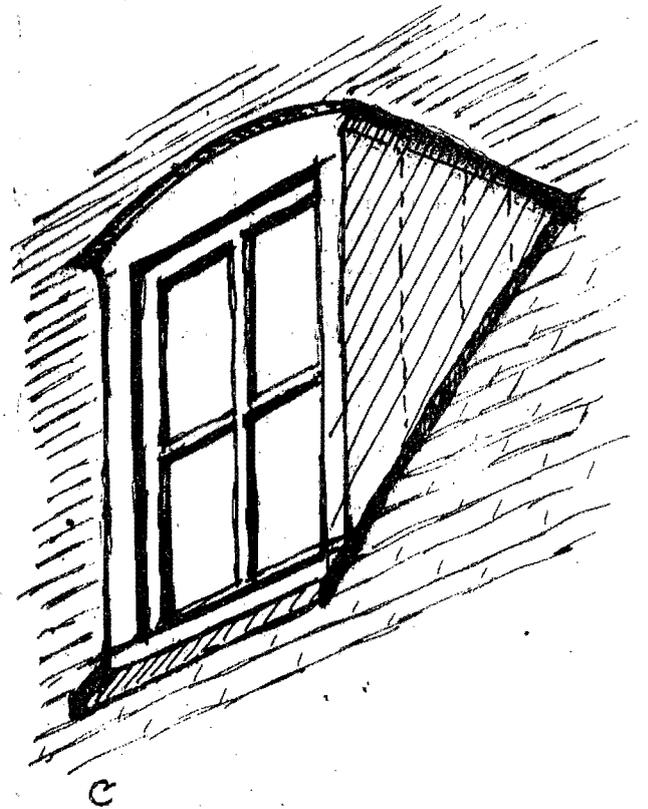
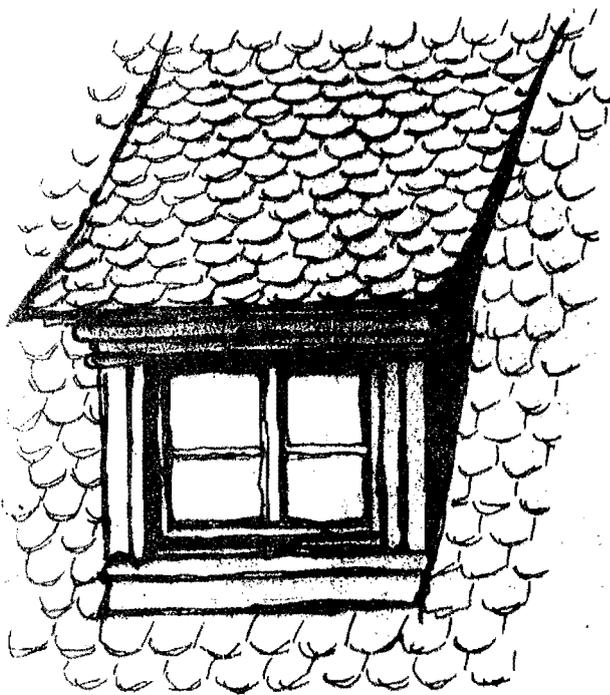
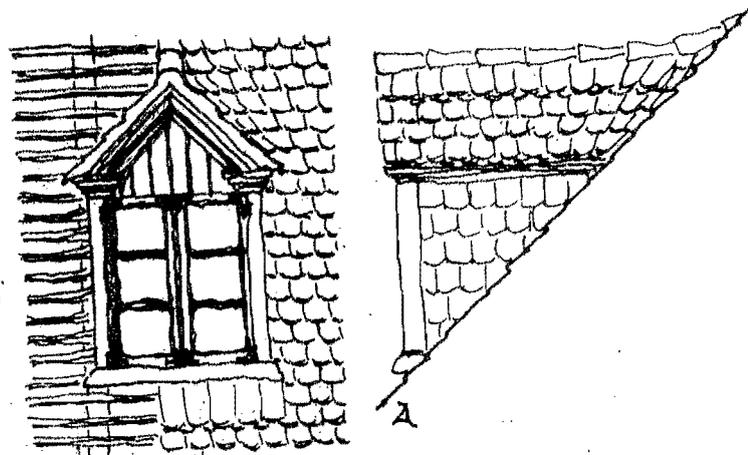
Bekanntgemacht im Amtsblatt der ^{Verwaltungsgemeinschaft Fladungen} ~~Gemeinde/Stadt des Landkreises~~
~~Rhön-Grabfeld~~ vom 25. August 1979..... Nr. 34.....
Gemeinde/Stadt Fladungen...28.8.1979....

[Handwritten Signature]
.....
Unterschrift

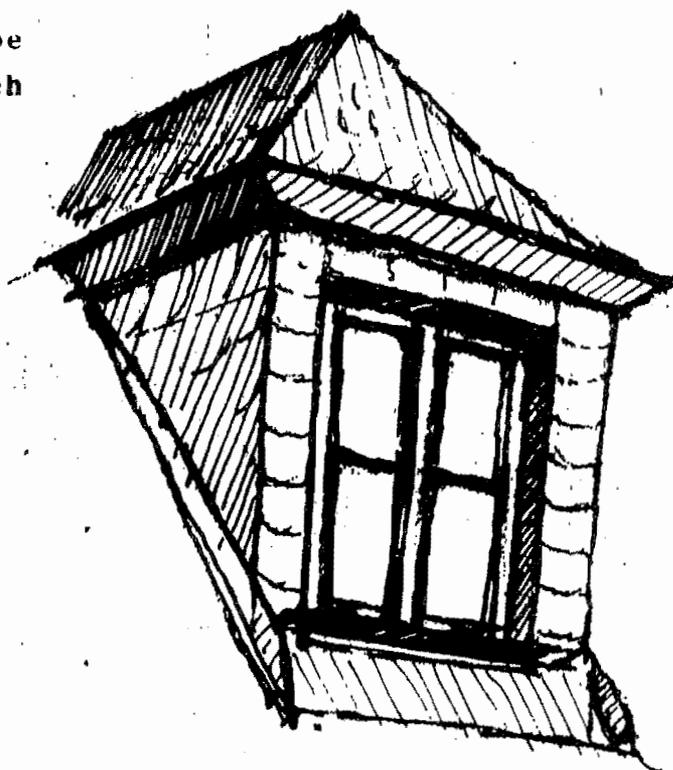
Gestaltungsempfehlungen zur Verordnung

Beispiele für Dachgauben

- A Giebelgaube
- B Schleppgaube
- C modernere Form
(z.B. Kupferblechverkleidung)



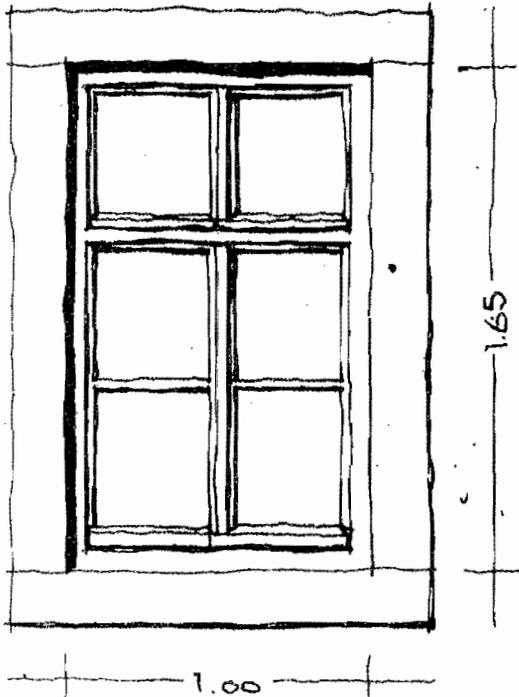
Stehende abgewalmte Gaube mit Verschieferung - auch Verkleidung mit Bieber-schwanzziegel möglich - kann auch mit Kupferblech unter Verwendung von Steinfalzen ausgeführt werden.



Fränkische Dachgaube bei der die Fensterstöcke in das Riegelgerüst eingesetzt sind. Giebfeld verbrettert, Seitenwangen verbrettert oder verschindelt.

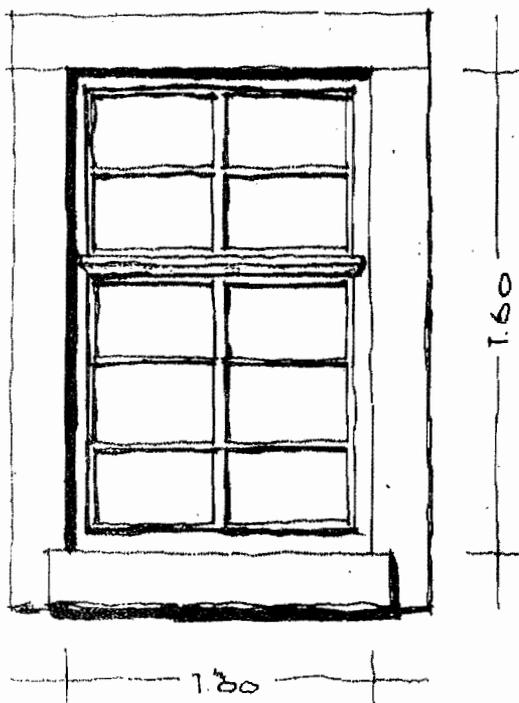


Beispiele für Fenster mit Gewände
(In verputzten Gebäuden)



Vierflügeliges Fenster mit
Stockrahmen und Kämpfer.
Einfachfenster mit Isolier-
verglasung.

Bei annähernd gleichen Fen-
stergrößen ergibt sich durch
die Sohlbank und die andere
Aufteilung und Holzstärken
ein völlig unterschiedliches
Bild beider Fenster

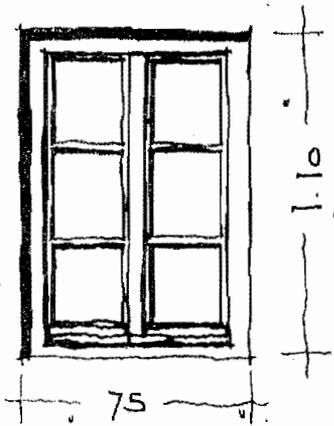


Zweiflügeliges Fenster mit
Stockrahmen und Kämpfer,
senkrechte Mittelsprosse
verstärkt. Dadurch optische
Wirkung eines vierflügeligen
Fensters.

Beispiel für die gelungene
neuzeitliche Interpretation
historischer Vorlagen.

Beispiel für Fenster in Putzflächen

(Bei Fachwerkhäusern mit geputztem Sockelgeschoß)

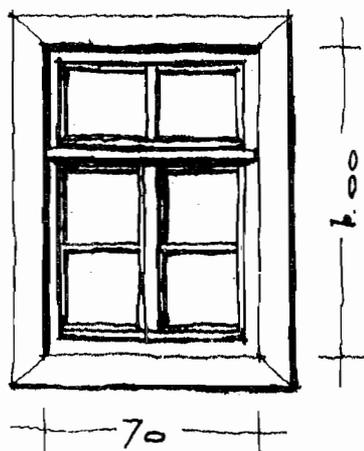


Zweiflügeliges Fenster mit Stockrahmen
als Einfachfenster mit Isolierverglasung
Bei kleinen Fenstern kann auf einen
Kämpfer verzichtet werden, ohne daß sich
der Charakter des Fensters nachteilig
verändern würde. Die anzustrebende
Kleinteiligkeit bleibt erhalten.
(Vergleiche nächste Seite)

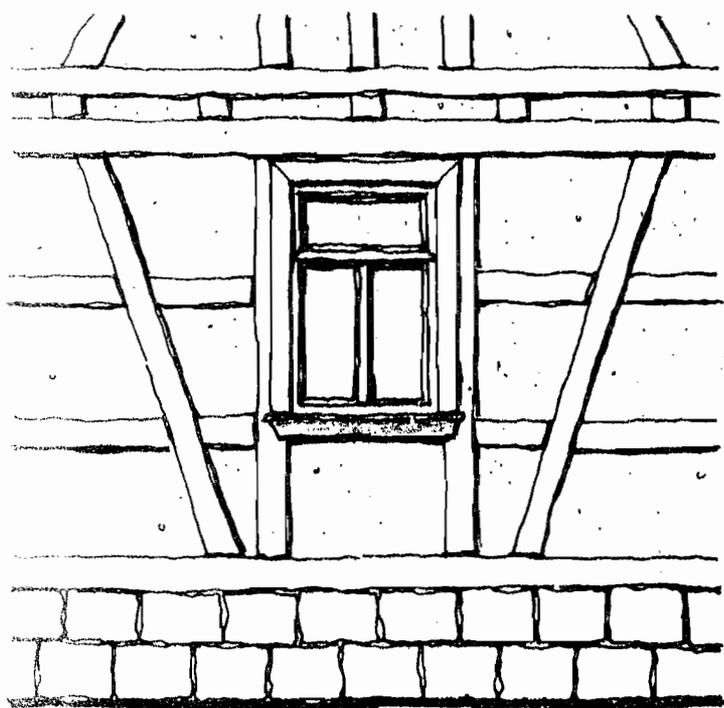


Das gleiche Fenster (siehe oben) erhält
durch die Verwendung von Bleisprossen
anstelle der Sprossenteilung in Holz,
durch Einbau einer Sohlbank und durch
Anordnen einer Putzfasche ein völlig
neues Aussehen. Zudem wird eine Be-
tonung des Fensters bewirkt.

Beispiel für Fenster im Fachwerk

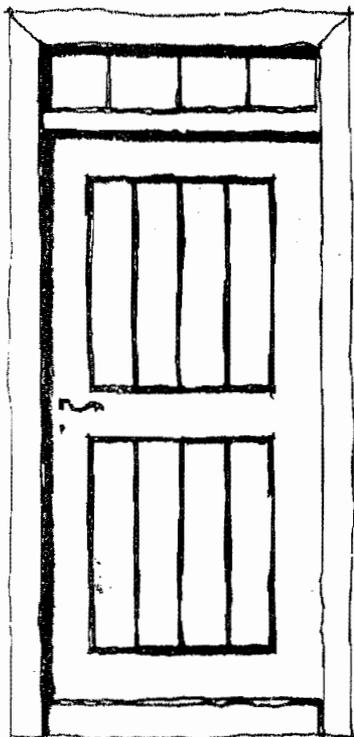


Dreiflügeliges Fenster mit Stockrahmen als Einfachfenster mit Isolierverglasung. Im Fachwerk sollten die Fenster mit einem umlaufenden Holzrahmen versehen werden. (Siehe unten als Galgenfenster) *



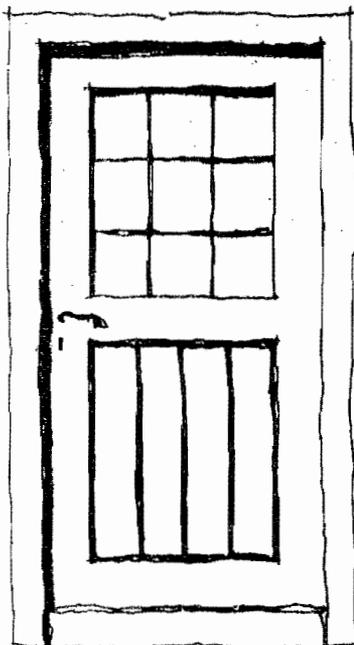
Vor allem ist darauf zu achten, daß das Gefüge des Fachwerks nicht ge- oder gar zerstört wird. Aus diesem Grund sollten für den Einbau von Fenstern niemals Stützen, Streben oder Querriegel entfernt werden.

Beispiele für Hauseingangstüren



Hauseingangstüre im Fachwerk mit Umfassungszarge (vergleiche Fenster Blatt 3)

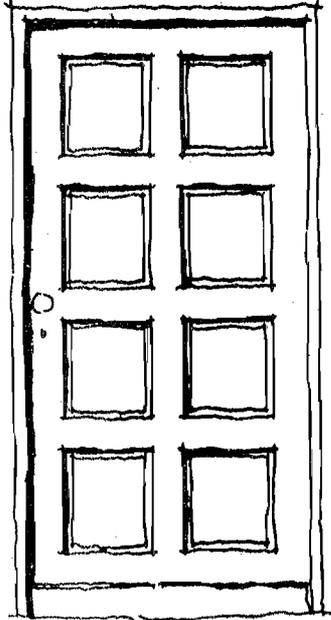
Holzrahmen mit Massivbrettfüllung
Das oft übliche kleine Fenster über der Türe zur Belichtung des Flures wurde hier mit in den Tür- rahmen eingebaut.



Hauseingangstüre wie oben.

Bei zu geringer Höhe kann das Oberlicht auch durch Glasfüllungen mit Holz- oder Bleisprossenteilung in der Türe ersetzt werden.

Beispiele für Hauseingangstüren



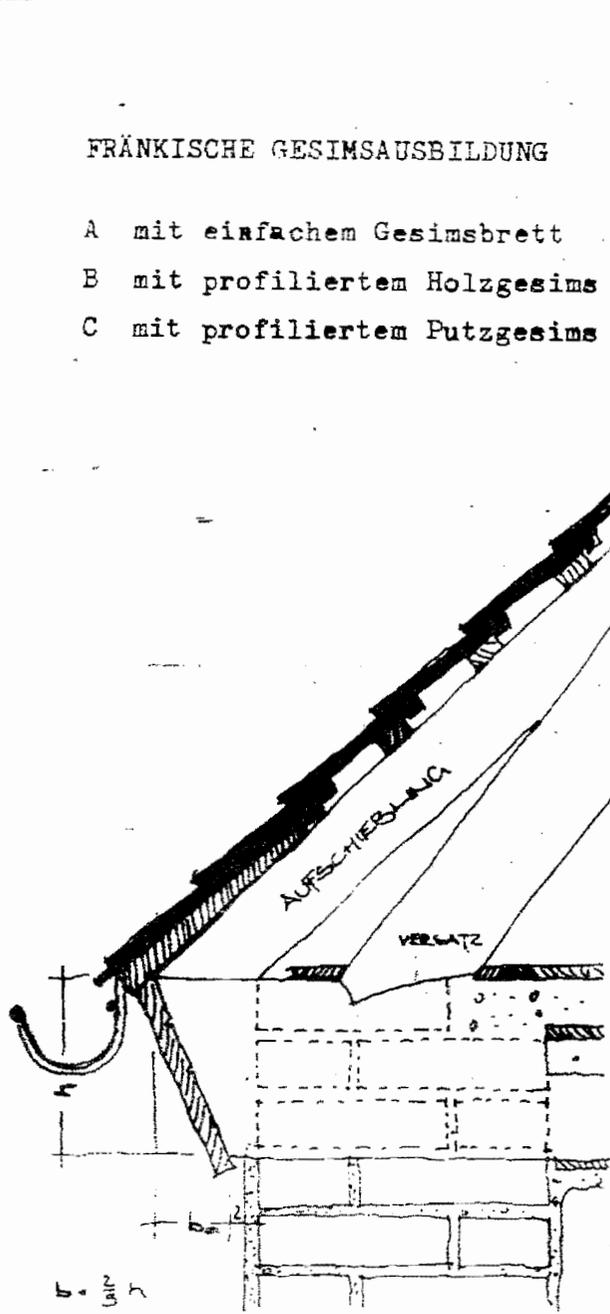
Türe in verputztem Mauerwerk mit
Stockrahmenkonstruktion.
Gestemmer Holzrahmen mit Massiv-
füllungen.



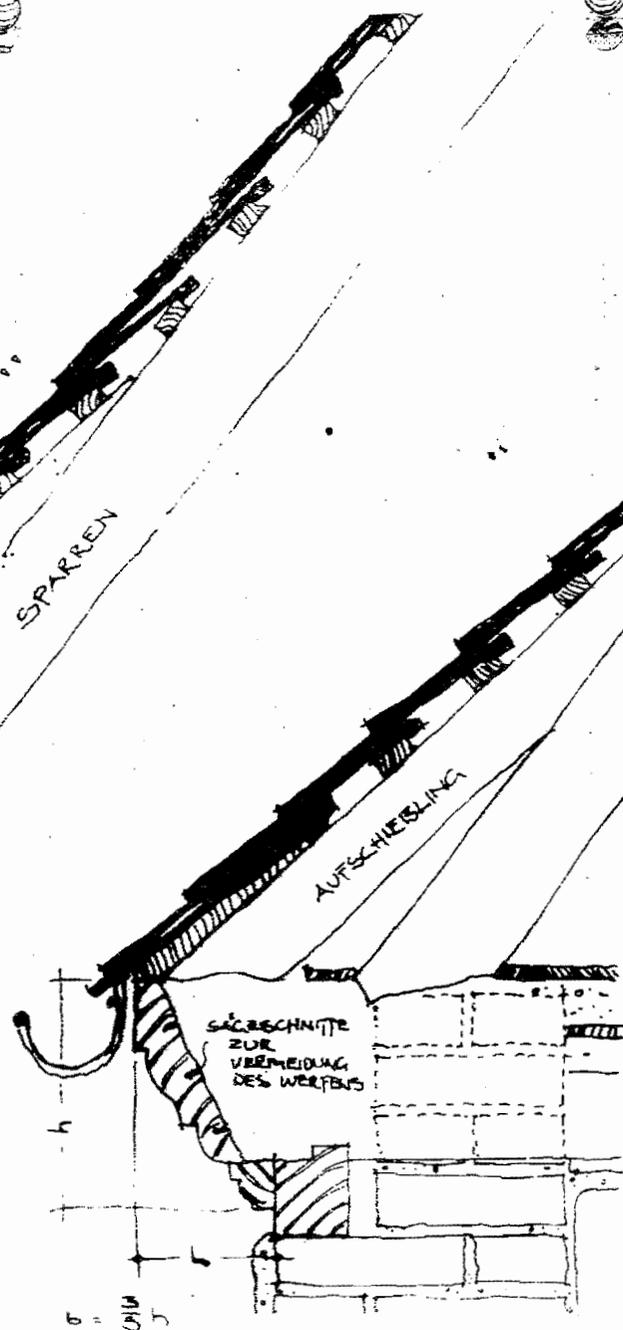
"Stilgerechte" Türe als Eingangstüre
für ein Geschäft.
In eine Holzrahmenkonstruktion werden
Glasfüllungen eingesetzt.
Das Oberlicht kann entfallen oder
es wird durch einen Kämpfer abgesetzt.
Im unteren Bereich ist als Tritt-
schutz eine Holzfüllung ratsam.

FRÄNKISCHE GESIMSAUSBILDUNG

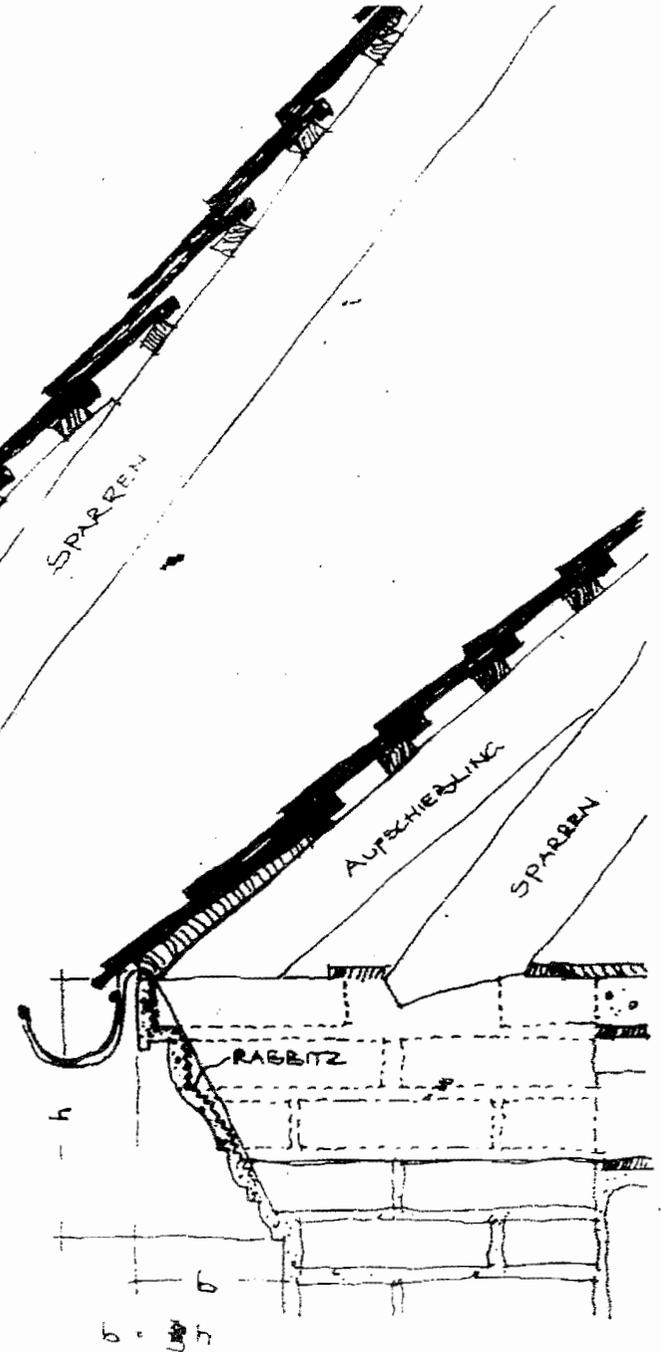
- A mit einfachem Gesimsbrett
- B mit profiliertem Holzgesims
- C mit profiliertem Putzgesims



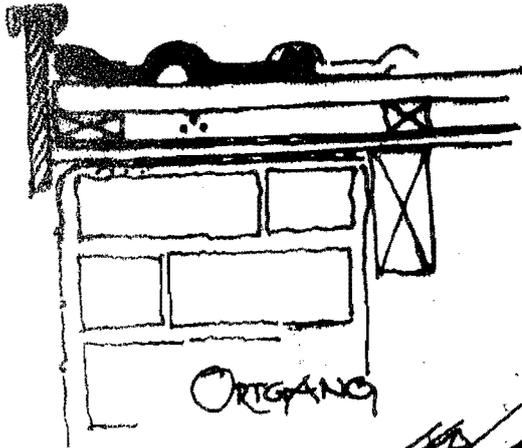
A



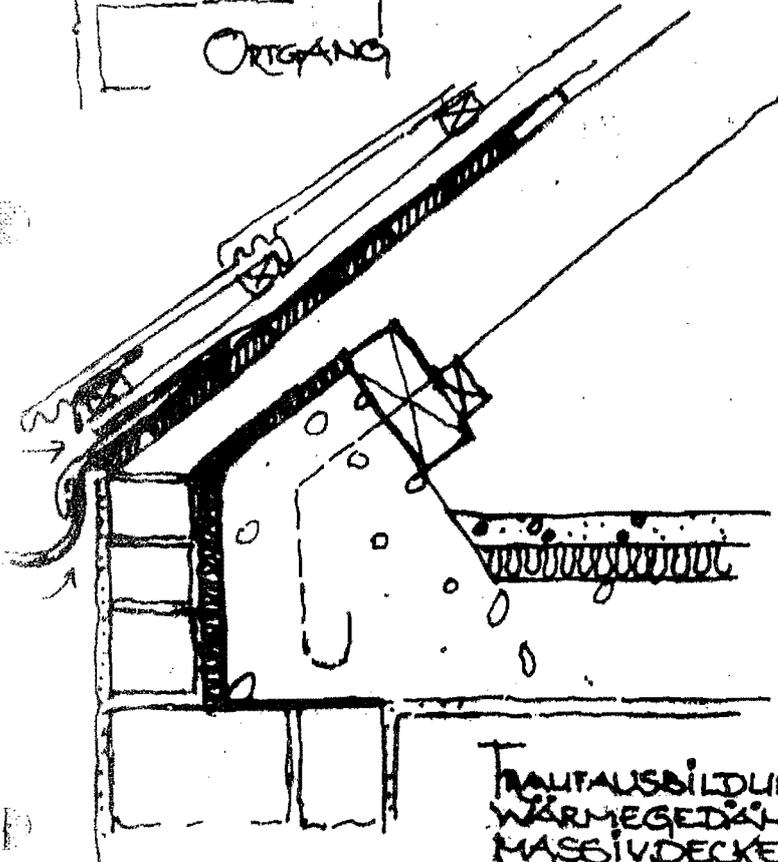
B



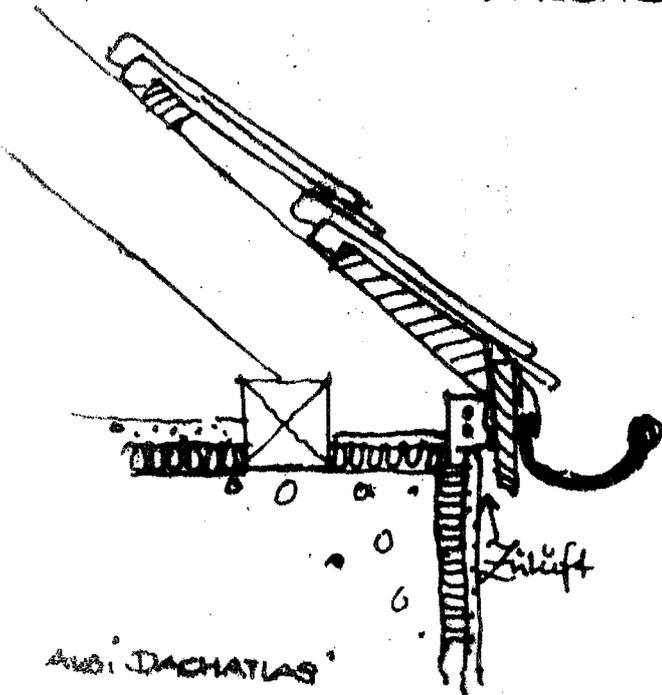
AUS: "BAUWERK" 18



ORGANG



TRAUFABILDUNG MIT
WÄRMEGEDÄMMTER
MASSIVDECKE



Zuluft

AUSI DACHATLAS