

IV/4.1 - 141 - /78

Verordnung über besondere Anforderungen an die Gestaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen im Altortsbereich von Nordheim v.d.Rhön

Die Gemeinde Nordheim v.d.Rhön 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. Landesstraf- und Verordnungsgesetzes (LStVG) vom 17-11-1956 (BayBS 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 in Ortschaften.

Die Verordnung wurde mit Schreiben des Landratsamtes Rhön-Grabfeld vom 8.5.1978 Nr. IV/4.1 - 141 - /78 rechtsaufsichtliche genehmigt.

Teil I

§ 1

Geltungsbereich

Die Verordnung gilt in den Bereich^{en} 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 verwehrte 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 Straßenzellen 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 Grenzbebauung 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. 3 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) Geschöß- und Sockelhöhe werden durch die Gebäude der unmittelbaren Umgebung bestimmt.
In Zweifelsfällen ist die Traufhöhe maßgebend.

§ 4

Bau- und Kunstdenkmale

Vorhandene Ortsmauerreste und ihre historischen Anbauten sind in gutem Zustand zu erhalten.

Die Änderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen oder Teile baulicher Anlagen mit geschichtlicher Kunst oder kulturhistorischem Wert ist unzulässig. Dies gilt auch für Fassaden und deren Gliederung, Tür- und Fensterfassungen, Holzfachwerkteilen, 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 1,50 qm 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 Verbundpflaster auszuführen.

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

11.6.78

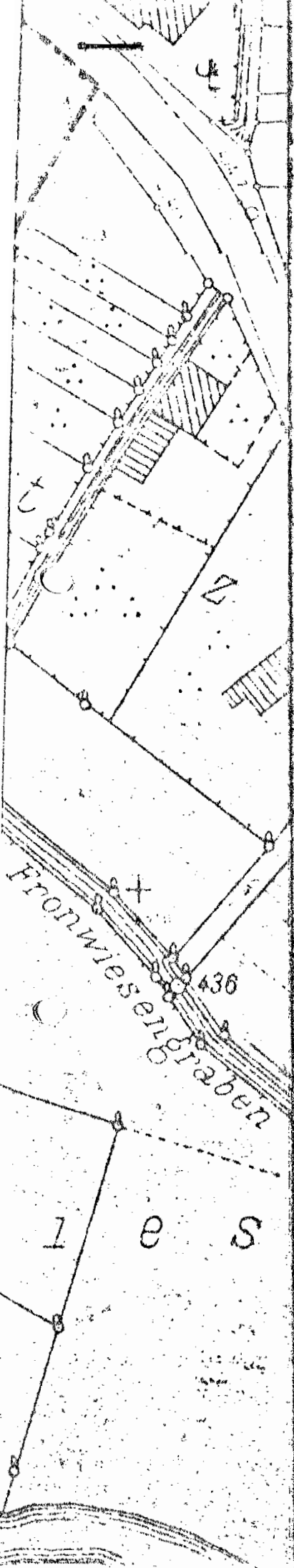
Diese Verordnung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Nordheim v.d.Rhön, 8.Aug. 1977

Dietz

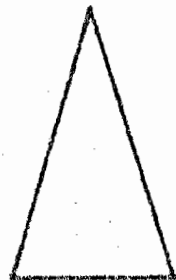
1. Bürgermeister

Bekanntmachung im Amtsblatt der VG am 10.6.1978 Nr. 6
des Lkr. " 22.5.1978 " 9



**NORDHEIM
VOR DER RHÖN
VERORDNUNG
ANLAGE NR. 1**

--- GELTUNGSBEREICH

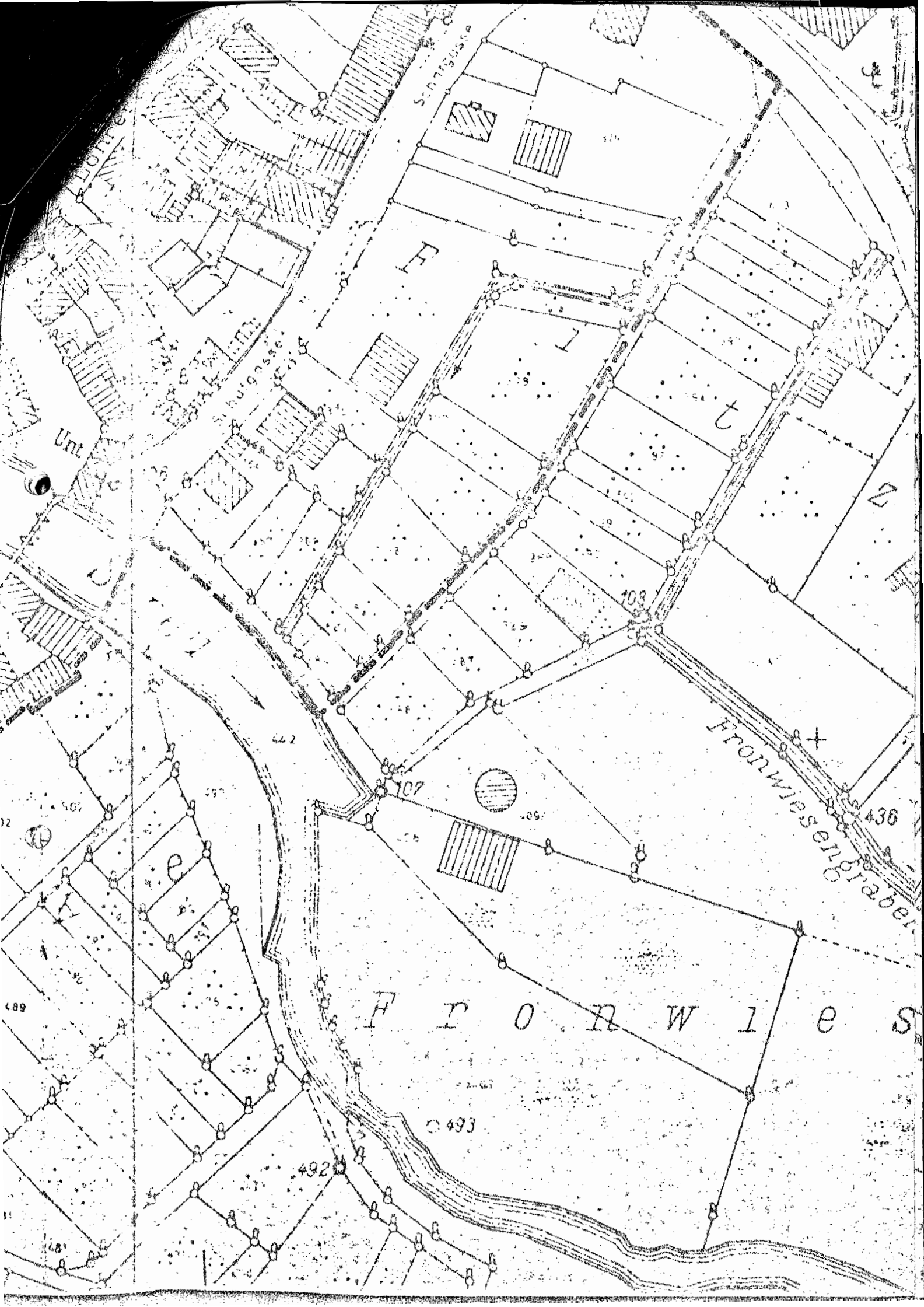


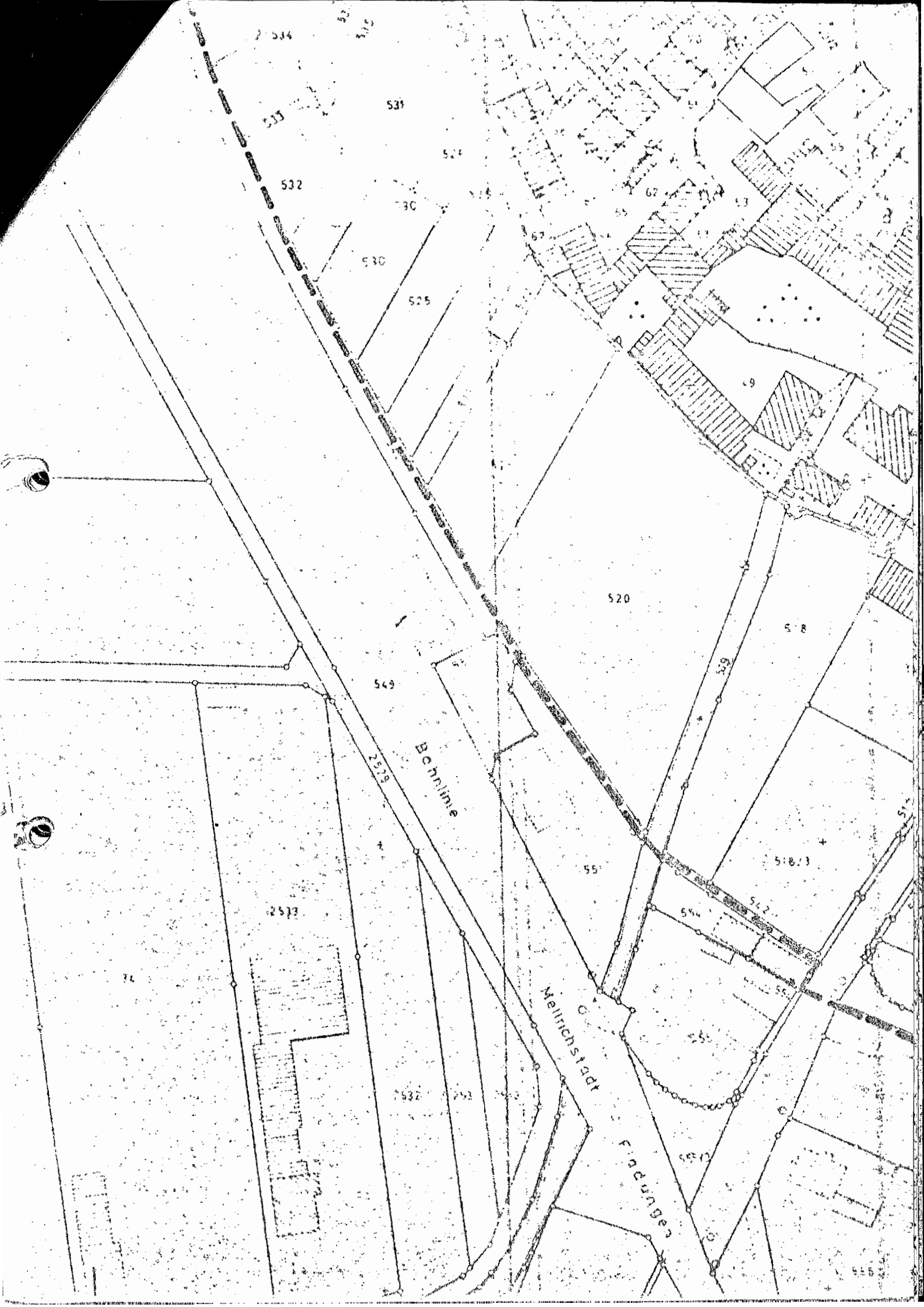
NORD

M 1:1000

LAGEPLAN

PLANUNTERLAGE
VERMESSUNGSAMT BAD NEUSTADT





534

533

532

531

529

530

528

525

520

518

549

Bechnline

2529

551

517

2533

516

Mellichstadt

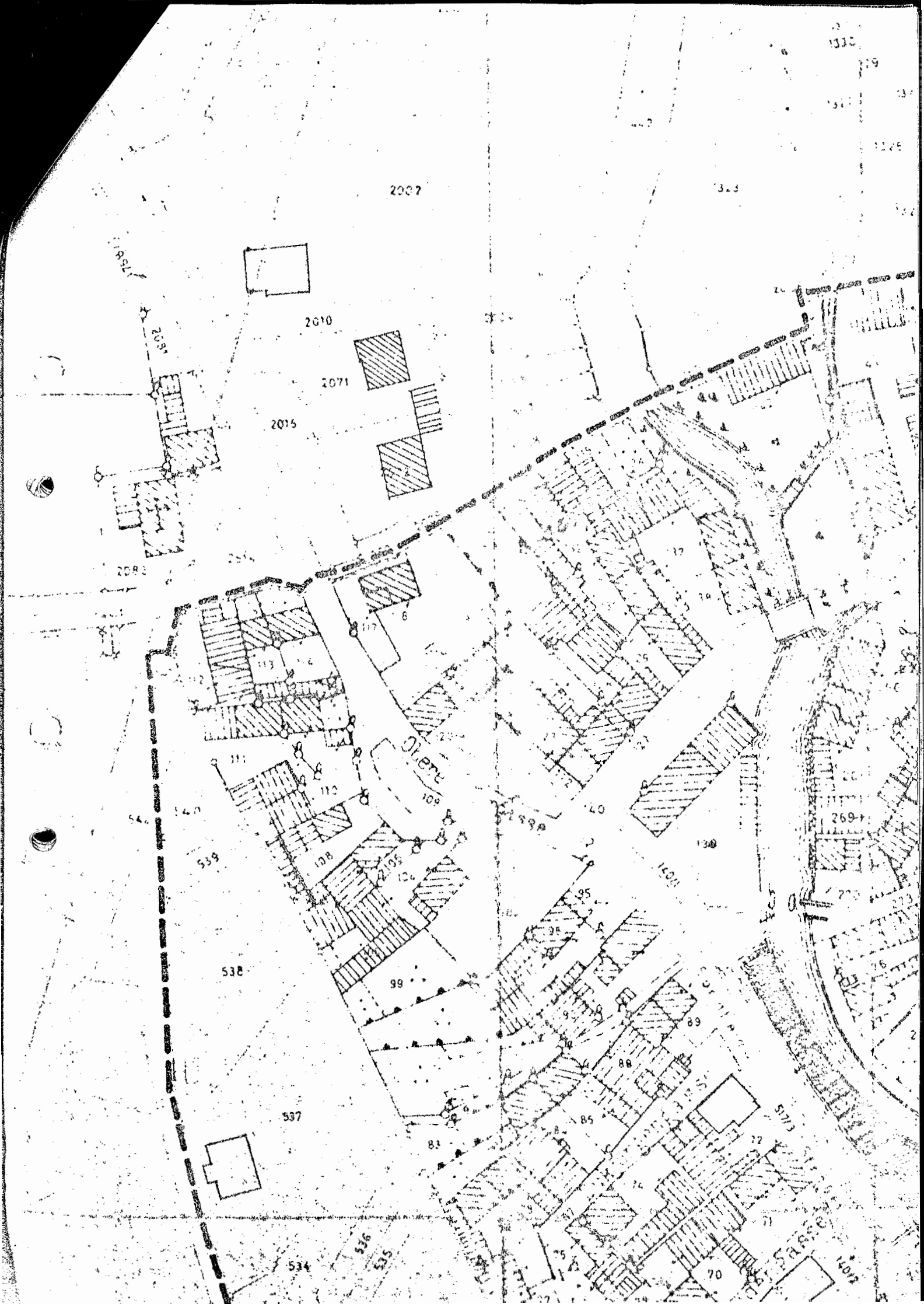
Fidungen

2532

2531

515

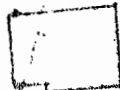




2007

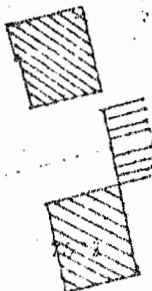
3.4

1951



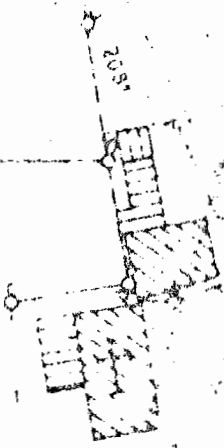
2010

2071



2015

2083



Olive

538

539

507



534

536

535

81

85

138

140

1501

5173

70

1402

269+

273

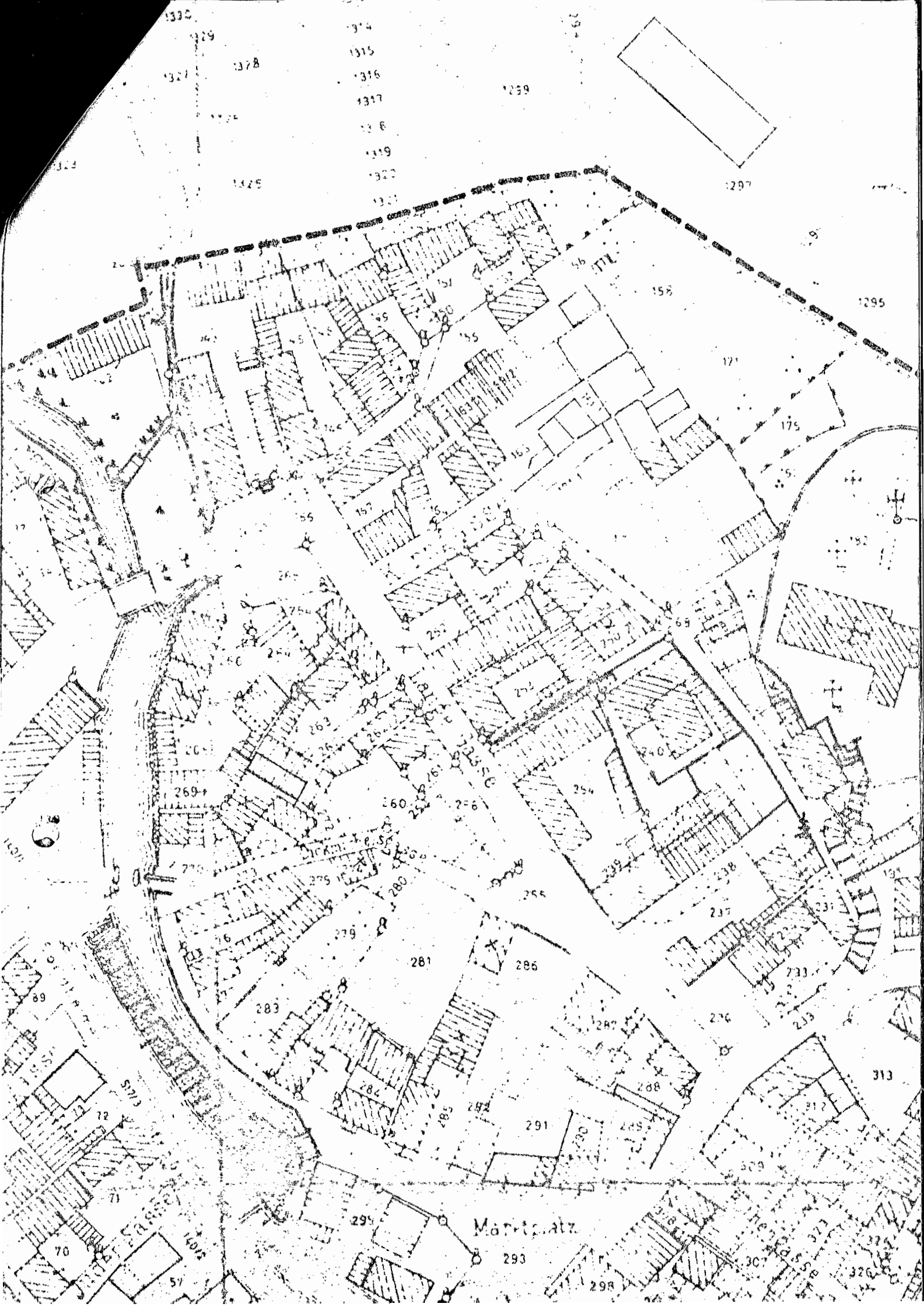
273

273

273

273

273



1330

1329

1327

1378

1314

1315

1316

1317

1318

1319

1320

1321

1259

1297

1295

171

175

269

260

258

254

281

286

283

279

255

237

236

235

313

Marktplatz

293

298

295

573

1012

57

89

72

70

