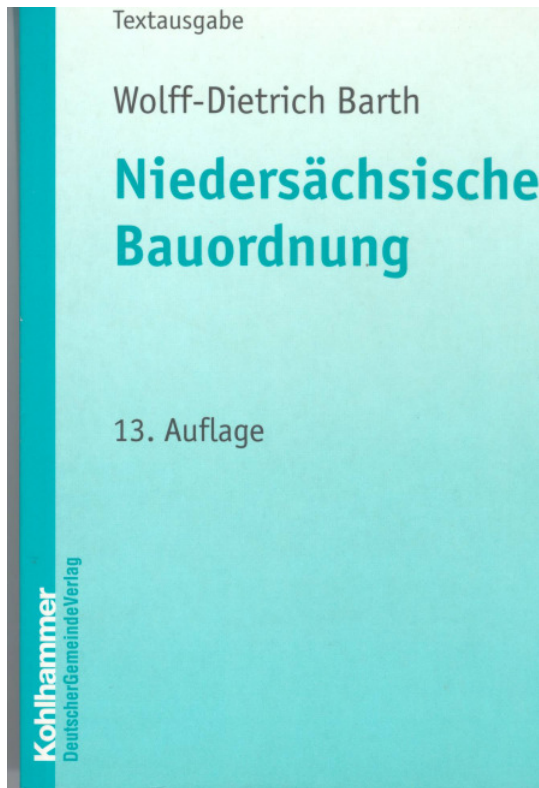


**Gestaltungssatzung**

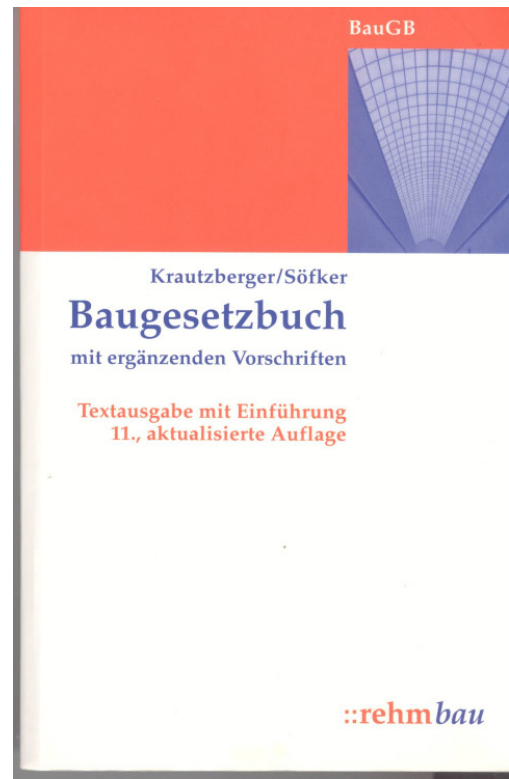
**vs.**

**Veränderungssperre**

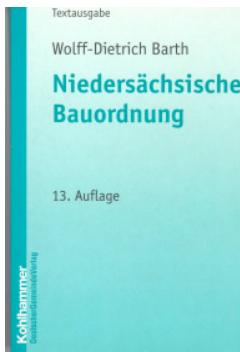
**zwei baurechtliche  
Instrumente**



**regelt das  
„Wie“  
der Bebauung**



**regelt das  
„Ob“ und „Was“  
der Bebauung**



# **Örtliche Bauvorschrift**

**gemäß § 56 NBauO  
auch  
Gestaltungssatzung  
genannt**

**kann genutzt werden um  
besondere  
baugestalterische Aspekte  
zu regeln**

## § 56 Örtliche Bauvorschriften

(1) Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, können die Gemeinden, auch über die Anforderungen der §§ 14, 49 und 53 hinausgehend, durch örtliche Bauvorschrift für bestimmte Teile des Gemeindegebietes

1. besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen, namentlich für die Gebäude- und Geschosshöhe, die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie für die Neigung der Dächer einen Rahmen setzen,
2. besondere Anforderungen an die Art, Gestaltung oder Einordnung von Werbeanlagen und Warenautomaten stellen, sie insbesondere auf bestimmte Gebäudeteile, auf bestimmte Arten, Größen, Formen und Farben beschränken oder in bestimmten Gebieten oder an bestimmten baulichen Anlagen ausschließen,
3. die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen wie Mauern, Zäunen und Hecken bestimmen sowie die Einfriedung von Vorgärten vorschreiben oder ausschließen,
4. die Verwendung von Einzelantennen und Freileitungen beschränken oder ausschließen, die Verwendung von Freileitungen jedoch nur, soweit sie unter wirtschaftlich zumutbarem Aufwand durch andere Anlagen ersetzt werden können,
5. besondere Anforderungen an die Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen, namentlich der in § 2 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 5 und 8 bis 11 genannten Anlagen stellen,
6. die Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke regeln, insbesondere Vorgärten vorschreiben,
7. die Begrünung baulicher Anlagen vorschreiben,
8. die Versickerung, Verregnung oder Verrieselung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück vorschreiben.

(2) Von örtlichen Bauvorschriften können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.



Große Kreisstadt Eichstätt

# Gestaltungssatzung

# Inhalt

	Vorwort	5
1.	Gestaltungssatzung	6
2.	Gestaltungsfibel	8
	Dächer	10
	Dachkonstruktion / Dachaufbauten	11
	Dachdeckung	11
	Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen / Parabolantennen / Außenkamine	13
	Fassaden	14
	Putz	15
	Farbe	15
	Wandöffnungen	16
	Fenster, Türen und Tore	17
	Schaufenster	19
	Sonnen- und Wetterschutz	19
	Werbeanlagen	20
	Außenanlagen	22
	Verzeichnis der Fachausdrücke	24
	Anhang: Lageplan M 1:5.000	

# Dächer

## Dachkonstruktion / Dachaufbauten

Die Dächer der Hauptgebäude sollen als Satteldächer (außer Gebäude mit Sonderfunktionen) mit knappem Dachüberstand ausgebildet werden.

Pultdächer müssen eine Dachneigung von mindestens 30 Grad aufweisen.

Flachdächer sind nicht zulässig.

Ortgang und Traufe sollen entsprechend dem historischen Bestand der Umgebung ausgebildet werden.

Dachaufbauten wie z.B. Dachgauben sind nach Anzahl, Art, Maß und Anordnung am historischen Bestand des umliegenden Bereichs auszurichten.

Sie sollen in zurückhaltender Form angeordnet und gestaltet werden.

## Dachdeckung

Für Dächer mit mehr als 35° Dachneigung sind Biberschwanzziegel, naturrot, zu verwenden.

Ist die Dachneigung flacher oder sind die Sparren nicht ausreichend dimensioniert, können auch Falzbiber oder Falzpfannen eingebaut werden.

Für die flach geneigten Dächer historischer Jurahäuser sind in erster Linie wieder Legschiefer zu verwenden, es sind aber auch naturgraue Betondachsteine (Verschiebeziegel eng verlegt mit glatten Oberflächen, nicht engobiert), zulässig.

Für steil geneigte Dächer historischer Gebäude können auch Zwicktaschen verwendet werden.

Nebengebäude können in Ausnahmefällen auch mit Blech eingedeckt werden.

Werden Dachstühle erneuert, so soll die bisherige Dachneigung beibehalten werden.

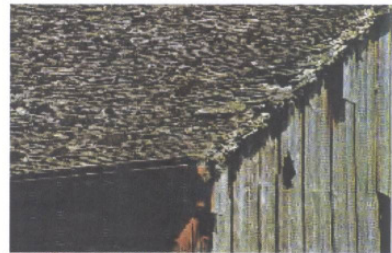
Gestaltungsfibel für die Stadt Eichstätt



Einer der zahlreichen Ausblicke auf die Dachflächen



Flach geneigte Satteldächer mit Legschiefer



Historisches Kalkplattendach



Neues Kalkplattendach



Grauer Betondachstein

# Wandöffnungen

## Fenster, Türen und Tore

Die Anzahl und Größe der Wandöffnungen sowie ihre Anordnung sollen sich an dem Vorbild der historischen Fassadengestaltung orientieren.

Fensteröffnungen sind in der Regel als stehende Rechtecke zu gestalten.

Rahmen und Sprossen sind handwerkgerecht und konstruktiv möglichst schlank auszuführen.

Liegende Öffnungsformate sind bei bestehenden Gebäuden in der Regel nicht zulässig.

Fenster, Türen und Tore sind in heimischem Holz handwerkgerecht und konstruktiv möglichst schlank auszuführen. Sprossen dürfen nicht durch Attrappen ersetzt werden.

Bei Gebäuden, die nach dem 2. Weltkrieg errichtet wurden, können Fenster auch in anderen Materialien (Holz-Alu, Metall oder Kunststoff) ausgeführt werden. Die Gestaltung, insbesondere die Gliederung, Profilierung und Oberflächenstruktur sowie Farbigkeit, ist dem hohen gestalterischen Anspruch des Ensembles angemessen zu wählen und mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

Das Material für die Fenster kann sich auch nach der Materialität aus der Erbauungszeit richten.

Andere Schutzeinrichtungen wie Rollläden, Außenjalousien oder ähnliche Schutzeinrichtungen sind in den Bereichen Marktplatz, Domplatz, Pater-Phillipp-Jeningen-Platz und Residenzplatz nicht zugelassen.

Rollläden sind für die anderen Bereiche zugelassen, wenn der Kasten hinter der Putzkante liegt und von außen nicht sichtbar ist.

Außen aufgesetzte Rolladenkästen sind nicht zulässig.

Als Fensterglas ist in der Regel Klarglas zu verwenden.



Historische Fensterteilung durch Sprossen



Klapppläden aus Holz als Schutzeinrichtung



Historische Holztüren



Historisches Eingangstor

# Wandöffnungen

## Schaufenster

Schaufenster stellen aufgrund ihrer Größe ein Sonderelement in der Fassade dar. Die Gestaltung von Schaufenstern und zugehörige Werbeanlagen sind in Art, Größe, Form, Anordnung und Material auf das architektonische Formenvokabular der historischen Fassaden abzustimmen.

## Sonnen- und Wetterschutz (Markisen)

Sonnenschutzanlagen aus Kunst- und Verbundstoffen sind nur als bewegliche Markisen zulässig, die in der Fensterlaibung sitzen, auf die Fenstergröße bezogen sind und in geschlossenem Zustand nicht über die Fassade hinausragen.

Markisen sind farblich auf die Fassade abzustimmen.



Schaufensterfläche, unterteilt mit Sprossen



Schaufenster als integrierter Bestandteil der Fassadengestaltung



Schaufenster als ungegliederte Glasflächen,



ohne Bezug zur Fassadengliederung



und zum architektonischen Formenvokabular.



# **Veränderungs- sperre**

**gemäß § 14 BauGB**

**quasi Baustopp für  
den Bereich  
eines Bebauungsplans  
während  
des Aufstellungsverfahrens**

**Voraussetzung:  
Aufstellungsbeschluss  
für  
Bebauungsplan**

## § 14 Veränderungssperre

(1) Ist ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst, kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

(4) Soweit für Vorhaben im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder im städtebaulichen Entwicklungsbereich eine Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 besteht, sind die Vorschriften über die Veränderungssperre nicht anzuwenden.