

GESTALTUNGSSATZUNG

Neuer Marktplatz
Bad Birnbach

Der Markt Bad Birnbach erlässt auf Grundlage von Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – und des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – folgende Satzung:

Teil A: Erläuterungen

Vorwort

Der neue Marktplatz in Bad Birnbach stiftet Identität. Er ist ein Kernstück des Kurortes, in dem hohe Aufenthalts- und Lebensqualität vorhanden sein sollen. Er soll ein lebendiger Kommunikationsplatz der gesamten Bevölkerung und der Kurgäste im Gemeindegebiet sein mit dem man sich emotional identifizieren kann, in dem man sich wohlfühlt und der letztlich auch ein Markenzeichen für den Kurort Bad Birnbach ist.

Durch viele Änderungen in der Gestaltung der Einzelanwesen wurde die ursprüngliche qualitätsvolle Gesamtgestaltung verändert und teilweise überformt.

Eine zukunftsorientierte Gestaltung dieses Bereiches muss daher darauf abzielen, die ursprünglich geplante und realisierte Gesamtgestaltung dieses bedeutenden Platzraumes mit seinen Fassaden, Freiflächen, Werbeanlagen, seiner Bepflanzung und Möblierung, zeitgemäß wieder herzustellen.

Wo Mängel und Missstände vorliegen, sind Verbesserungen anzustreben. Hierzu ist eine Auseinandersetzung mit den Gestaltungsmerkmalen dieses zentralen Platzes notwendig. Unter Berücksichtigung dieser Gestaltungsmerkmale soll zum einen die ursprüngliche charakteristische Gesamtgestaltung wiederhergestellt bzw. weiterentwickelt werden.

Die vorliegende Gestaltungssatzung soll diese Zielsetzung unterstützen. Die Satzung beinhaltet Vorgaben, die das Ortsbild in diesem Bereich positiv prägen. Ähnlich wie bei Gestaltungssatzungen für historische Ortskerne soll also auch diese

Satzung für den relativ neuen Marktplatz die Gesamtgestaltung, aufbauend auf funktionale betriebstechnische und gestalterische Anforderungen verbessern.

Was ist eine Gestaltungssatzung?

Eine Gestaltungssatzung ist eine örtliche Bauvorschrift, die auf der Grundlage von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - und des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - vom Marktrat beschlossen werden kann.

Eine örtliche Bauvorschrift ergänzt und erweitert die Bestimmungen anderer Gesetze und hat wie diese normativen Charakter.

Die Gestaltungssatzung regelt Fragen der gestalterischen Ausführung baulicher Anlagen im Hinblick auf ihre Verträglichkeit mit dem historischen Ortsbild, die in der erforderlichen Tiefe von der Bayerischen Bauordnung nicht behandelt werden.

Gestalterisches Ziel

Der neue Marktplatz in Bad Birnbach erhält seine soziale Prägung zum einen maßgeblich durch die inzwischen fast 40 Jahre alte Gestaltung seiner Bebauung. Der Erhalt bzw. eine angemessene Weiterentwicklung dieses Bestandes soll durch die vorliegende Satzung über genormte Regelungen durch die BayBO bzw. durch die Bauleitplanung unterstützt werden.

Zum anderen wird der neue Marktplatz auch sehr durch die Freiflächen, die dortigen Bepflanzungen, Möblierungen und nicht zuletzt durch die Beleuchtung wesentlich bestimmt.

Ziel der Gestaltung dieser prägenden Elemente ist es, einen Freiraum zu erhalten bzw. zu bestimmen, mit einer heiteren und lockeren Atmosphäre, nicht zu individualistisch und mit orts- und regionaltypischer Prägung.

Entfaltungsmöglichkeiten bei der Gestaltung und im Betrieb der Einzelanwesen sollen ein gewisser Planungs- und Handlungsspielraum bleiben, aber es steht das Gemeinschaftliche im Vordergrund des künftigen Handelns und Gestalten.

Das Ganze ist mehr als die Summe der Einzelteile.

Erster Abschnitt: Umfang und Reichweite der Regelungen

Präambel

Die Erhaltung des Neuen Marktplatzes in Bad Birnbach mit seiner besonderen und charakteristischen Gestaltung ist von kultureller, sozialer und auch wirtschaftlicher Bedeutung. Der Erhalt dieses wertvollen Ensembles mit seinem klaren Grundkonzept und seinen besonderen Gestaltungsmerkmalen ist Aufgabe und Zielsetzung dieser Satzung.

Dabei soll die Umsetzung zeitgemäßer Anforderungen die Weiterentwicklung des Marktes unter Berücksichtigung eines behutsamen und rücksichtvollen Umgangs mit dieser Bausubstanz aus den 1970er Jahren möglich sein.

Die Gestaltungsrichtlinie beruht auf städtebaulichen und architektonischen Wertmaßstäben unter Einbeziehung der überlieferten Qualitäten im Bauraum und im Freiraum.

§1 Räumlicher und Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Instandsetzung baulicher Anlagen sowie für die Gestaltung von Freiflächen bebauter Grundstücke und Einfriedungen.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich in der Gestaltungssatzung umfasst den neuen Marktplatz mit seinen begrenzenden Gebäuden sowie die Anschlussfläche nach Osten.
- (3) Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im beiliegenden Lageplan vom 19.12.2017 M: 1:1.250 eingetragen. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 115/4, 121/4, 121/7, 122/6, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11, 144/1, 144/6, 144/7, 144/8, 144/9, 144/10, 144/11, 144/12, 144/13, 144/14, 144/15, 144/16, 144/17, 144/18, 144/19, 144/20, 144/21, 144/22, 144/25, 148/1, 151/3, 319/10, 319/14, 320, 320/5 und 320/7 der Gemarkung Bad Simbach ganz oder teilweise.
- (4) Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung umfasst die eingegrenzten Gebäude, die baulichen Anlagen im Geltungsbereich nach BayBO sowie alle Freianlagen im Geltungsbereich samt Bepflanzung und Möblierung. Sie enthält Regelungen zur Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Abbruch dieser Anlagen sowie auch für Werbeanlagen und Beleuchtung.
- (5) Solange keine Änderung der Gestaltung oder Sanierungs-, Modernisierungs- oder Baumaßnahmen vorgesehen werden, genießen alle rechtmäßig errichteten Gebäude und Anlagen ungeachtet der Forderung dieser Gestaltungssatzung Bestandsschutz.

§2 Sonstige Regelungen

- (1) Anforderungen, die andere öffentlich-rechtliche Vorschriften an Vorhaben stellen, bleiben von der Satzung unberührt.
- (2) Die Bestimmungen der Bayrischen Bauordnung (BayBO) sind zu beachten.
- (3) Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Kurbereich 1, Teilabschnitt“ bleiben von dieser Satzung unberührt.

Zweiter Abschnitt: Allgemeine Gestaltungsvorschriften

§3 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

Das etablierte Ensemble des neuen Marktplatzes in Bad Birnbach ist zu erhalten und zu schützen. Bei allen baulichen Maßnahmen sind die charakteristische Baustruktur, die Bauvolumina und Gestaltungsmerkmale grundsätzlich zu wahren. Veränderungen müssen sich am Bestand orientieren und sich an das vorhandene bauliche Gefüge einordnen. Vorhandene Gestaltungsmängel sind im Zuge von baulichen Maßnahmen an den jeweiligen Bauteilen im Sinne dieser Satzung zu beseitigen. Gebäude und Außenanlagen sind in einem Zustand zu erhalten, der das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst.

§4 Baustruktur und Baugestaltung der Gebäude

- (1) Alle Maßnahmen müssen nach Anordnung, Umfang, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe mit dem Ortsbild in Einklang gebracht werden.
- (2) Erhaltung, Modernisierung und Sanierung der vorhandenen Bausubstanz hat Vorrang gegenüber dem Neubau, soweit dies unter wirtschaftlichen und technischen Gesichtspunkten vertretbar ist.
- (3) Die bestehende Bauweise, die Grundstruktur der Parzellenbebauung, die überlieferten Baufluchten und prägenden Raumkanten sind zu erhalten und auch bei einer Neubebauung entsprechend zu berücksichtigen. Die Zusammenlegung benachbarter Einzelbaukörper in der Straßenfront oder im Dachbereich ist nur zulässig, wenn die Baukörpercharakteristik und Baukörpergestaltung nicht beeinträchtigt werden.
- (4) Jedes Gebäude muss sich aber in Baumasse, Baukörpergliederung, Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung und Dachdeckung in den Bestand des Gesamtensembles einfügen. Dies gilt für Neu- und Umbauten gleichermaßen.
- (5) Gebäudeabbrüche sind nur zulässig, wenn ein entsprechender genehmigter Bauplan für einen Ersatzbau vorliegt.
- (6) Anbauten müssen sich dem Hauptbau unterordnen sowohl im Gebäudevolumen als auch in der Gebäudehöhe. Die abweichende Fassadengestaltung in Form von Holzverschalungen ist im Grundsatz beizubehalten.

§5 Baudetails

Vorhandene Details an Gebäuden wie Dachränder, Fenster- und Türlaibungen, Sockelausbildungen und Putzstrukturen sind im Grundsatz zu erhalten.

§6 Dachlandschaft

- (1) Die vorhandene Dachlandschaft ist grundsätzlich nach den Vorgaben und Festsetzungen des Bebauungsplanes Kurgebiet 1. Teilabschnitt zu erhalten und zu pflegen.
- (2) Bei Umbau- oder Neubaumaßnahmen sind die Details analog zum Bestand zu gestalten.

Dritter Abschnitt

§7 Fassadengestaltung

- (1) Die Gesamtfassade der Gebäude ist als Einheit zu betrachten hinsichtlich Material, Struktur und Gliederung. Die Geschosse müssen aufeinander Bezug nehmen.
- (2) Das Prinzip der Lochfassade im Massivbau ist beizubehalten. Die bestehenden Öffnungen sowie vor allem auch die Arkaden auf der Platzinnenseite sind grundsätzlich zu erhalten.
- (3) Die Holzverschalten Anbauten im Rückraum mit ihrer vertikalen Beplankung sind zu erhalten, naturbelassen oder in gedeckten Farben.
- (4) Die Fensterfarben sind nur in Farbtönen zulässig wie sie bereits vorhanden sind: Weiß, grau oder dunkelbraun, vorzugsweise: grau/ mittelgrau.
- (5) Aufgrund ihrer Größe ist eine Sprossenteilung der Fenster nicht zulässig.
- (6) Die vorhandene Putzstruktur als Spritzwurf ist grundsätzlich zu erhalten. Glatte Putzflächen in Form von Fenstereinrahmungen (Fensterfassaden) oder Sockelzonen (h < 30 cm) sind zulässig - nicht hervortretend, sondern leicht zurückversetzt.
- (7) Die Farbgebung der Fassaden ist weiß.
- (8) Die Dachuntersicht ist dunkelbraun zu streichen - vorzugsweise als Lasuranstrich.
- (9) Die Arkaden mit ihren charakteristischen Bögen und massiven Pfeilern sind grundsätzlich zu erhalten. Die Deckenuntersicht der Arkaden ist einheitlich zu gestalten als flache Holzdecke / Holzschalung holzbelassen oder weiß gestrichen oder als leicht gewölbte Schale, verputzt oder gespachtelt und weiß gestrichen.
- (10) Natursteinsockel
Sockelverkleidung mit Natursteinplatten ist nur auf der Innenseite / Schaufensterseite

der Arkadenzone zulässig, vorzugsweise Granitplatten gestockt, sägerauh oder glatt poliert in gestalterischer Abstimmung mit der Schaufensterausbildung.

- (1) Die Schaufenster auf der Innenzone der Arkaden sind als großflächige Ausfachung im Kontrast zur massiven Außenfassade zu gestalten. Die Fensterteilung ist funktional, nicht zu kleinteilig mit möglichst filigranen Fensterprofilen zu gestalten. Auch rahmenlose Verglasung ist zulässig. Die Farbgebung der Fensterrahmen kann sich in den Hauseinheiten unterscheiden, jedoch nur grau, dunkelbraun oder holzsichtig (siehe Anlage 1).

Vierter Abschnitt: Beleuchtung

§8 Außenleuchten an Gebäuden

Die Außenbeleuchtung der Gebäude ist einheitlich zu gestalten. Zulässig sind nur Wandleuchten auf der Innenseite der Arkadenpfeiler als Wandstrahler mit Beleuchtung der Arkadendecke und/ oder des Arkadenbodens (siehe Anlage 1).

§9 Weihnachtsbeleuchtung

Die Weihnachtsbeleuchtung ist nur gemeinschaftlich und einheitlich zulässig in Form von durchlaufenden Girlanden oder sich wiederholenden Einzelelementen auf der platzseitigen Fassade (z.B. Weihnachtssterne). Zusätzliche individuelle Einzelelemente sind nur hinter den Schaufenstern zulässig (siehe Anlage 2).

Fünfter Abschnitt: Werbung und Wühltische

§10 Außenwerbung

- (1) Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass sie sich nach Maßstab, Anbringungsart, Werkstoff und Farben in die Gesamtarchitektur des jeweiligen Gebäudes eingliedern.
- (2) Werbeanlagen dürfen insbesondere nicht auffallen durch
1. übermäßige Größe
 2. grelle Farbgebung
 3. Häufung gleicher oder miteinander unvereinbarer Werbeanlagen
 4. eine der Architekturgliederung widersprechende Anbringung
- (3) Ladenbezeichnung o.ä. ist vorzugsweise auf eine Zone bandartig oberhalb der Schaufenster (in der Arkadenzone) zu legen. Werbeflächen / Ladenbezeichnungen / Namensgebung auf der äußeren Fassade ist auf die vorhandenen kreisförmigen, glatten Putzflächen zu legen, als in der Fläche liegende Schriftzüge (Secco-Malerei) in dezenten Farbtönen. Beschriftungen und Werbung außerhalb dieser Flächen sind nur auf den Giebelseiten der Gebäude zulässig und bedürfen der Zustimmung der

Marktgemeinde. Grundsätzlich sind Werbeflächen informativ aber dennoch zurückhaltend mit dezenter Farbgebung zu gestalten (siehe Anlage 3).

§11 Wühltische und Werbestände

Wühltische, Werbestände u.ä. sind nur innerhalb der Arkadenzone zulässig. Der Aufstellbereich ist beschränkt auf jeweils 1/4 eines Bogenfeldes, abgerückt von den Schaufenstern als freizuhaltende Verkehrsfläche und mit freier Zugangsmöglichkeit vom Platz in Feldmitte. Die Wühltische, Werbestände u.ä. sind filigran zu konstruieren, mit dezenter Farbgebung (siehe Anlage 4).

Sechster Abschnitt: Außenmöblierung

§12 Außenmöblierung Gastronomie

Außenmöblierung auf öffentlichen Freiflächen ist nur in Abstimmung mit der Marktgemeinde zulässig. Es sind nur filigrane, handwerkliche gut gefertigte Möbel (Stühle und Tische) in gedeckten Farben zulässig. (Zu) hohe Stuhllehnen sind nicht zulässig. Kunststoff-Pressmöbel Möbel sind nicht zulässig (siehe Anlage 5).

§13 Sonnenschirme

Sonnenschirme sind nur als leichte filigrane Einzelschirme, quadratisch, max. 4/4 m, ohne Volants und ohne Fremdwerbung zulässig. Die Stoffbespannung ist weiß. Idealerweise sind die Schirme auf dem Marktplatz bzw. im einsehbaren Freiraum gleich oder sehr ähnlich zu gestalten (siehe Anlage 6).

§14 Abgrenzung der Möblierungszonen

Die Abgrenzung der Möblierungszonen ist nur in Form von locker gestellten Trogpflanzen mit einer max. Pflanzhöhe von 1,5 m zulässig, um das Marktensemble mit seinem charakteristischen Raumeindruck ohne Barrieren möglichst transparent zu halten. Die Bepflanzung ist mit dem Markt abzustimmen und bedarf der Zustimmung.

§15 Tischbeleuchtung/ Zusatzbeleuchtung

Zusätzliche Beleuchtung der Möblierungszonen ist nur als Tischbeleuchtung in Form von Kerzenlicht oder natürlich/ künstlichen (LED) Teelichtern zulässig.

Siebter Abschnitt: Freianlagen

§16 Befestigte Flächen

Die vorhandenen Belagsflächen in Form von Granitpflaster bzw. Granitplatten Belägen sind zu erhalten. Eingriffe in den Belag z.B. Einbau von Schirmständerhülsen sind nur

in Abstimmung mit der Marktgemeinde zulässig und bedürfen in jedem der Fall der Zustimmung.

§17 Einbauten

Zusätzliche Einbauten zum vorhandenen Marktbrunnen, zu der Konzertbühne und den Sitzbänken sind zu minimieren zugunsten eines großzügigen Raumeindrucks. Der Maibaumständer / Christbaumständer ist filigran zu konstruieren , idealerweise versenkt bzw. versenkbar.

§18 Bepflanzung

Die Bepflanzung der öffentlichen Freiflächen im Gestaltungsbereich der Satzung erfolgt durch den Markt.

Die Vielfalt der Pflanzarten ist im privaten und öffentlichen Bereich wie folgt zu reduzieren:

Großbäume: 1. Rostkastanie
2. Zierkirsche

Tropfpflanzen : 1. Strauchrose / Rose Birnbach
2. Oleander

Pflanztröge: Metalltröge, rund
Ø max. 100 cm
Höhe max. 60 cm
anthrazit / dunkelgrau beschichtet

Als Möblierungsabgrenzung sind Tropfpflanzen auch von privater Seite zulässig nach o.g. Pflanzliste für Tropfpflanzen (siehe Anlage 7).

§ 19 Abweichungen

- (1) Bei verfahrensfreien Bauvorhaben kann der Markt, im Übrigen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Markt von den Regelungen dieser Satzung Abweichungen nach Art. 63 BayBO zulassen.
- (2) Der Antrag ist schriftlich beim Markt einzureichen und zu begründen.

§ 20 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. bauliche Anlagen entgegen den allgemeinen Anforderungen nach §§ 3 und 4 dieser Satzung errichtet oder ändert;

2. bauliche Anlagen entgegen der besonderen Anforderungen der §§ 5 bis 7 dieser Satzung errichtet oder ändert;
3. entgegen den Vorgaben der Paragraphen §§ 8 und 9 Beleuchtung, §§ 10 und 11 Außenwerbung und Arkadenfreiflächen, §§ 12 bis 15 Außenmöblierung, §§ 16 bis 18 Freianlagen handelt .

§ 21 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2018 in Kraft .

Bad Birnbach, 21.12.2017

Ort, Datum



Franz Thalhammer

Franz Thalhammer, zweiter Bürgermeister

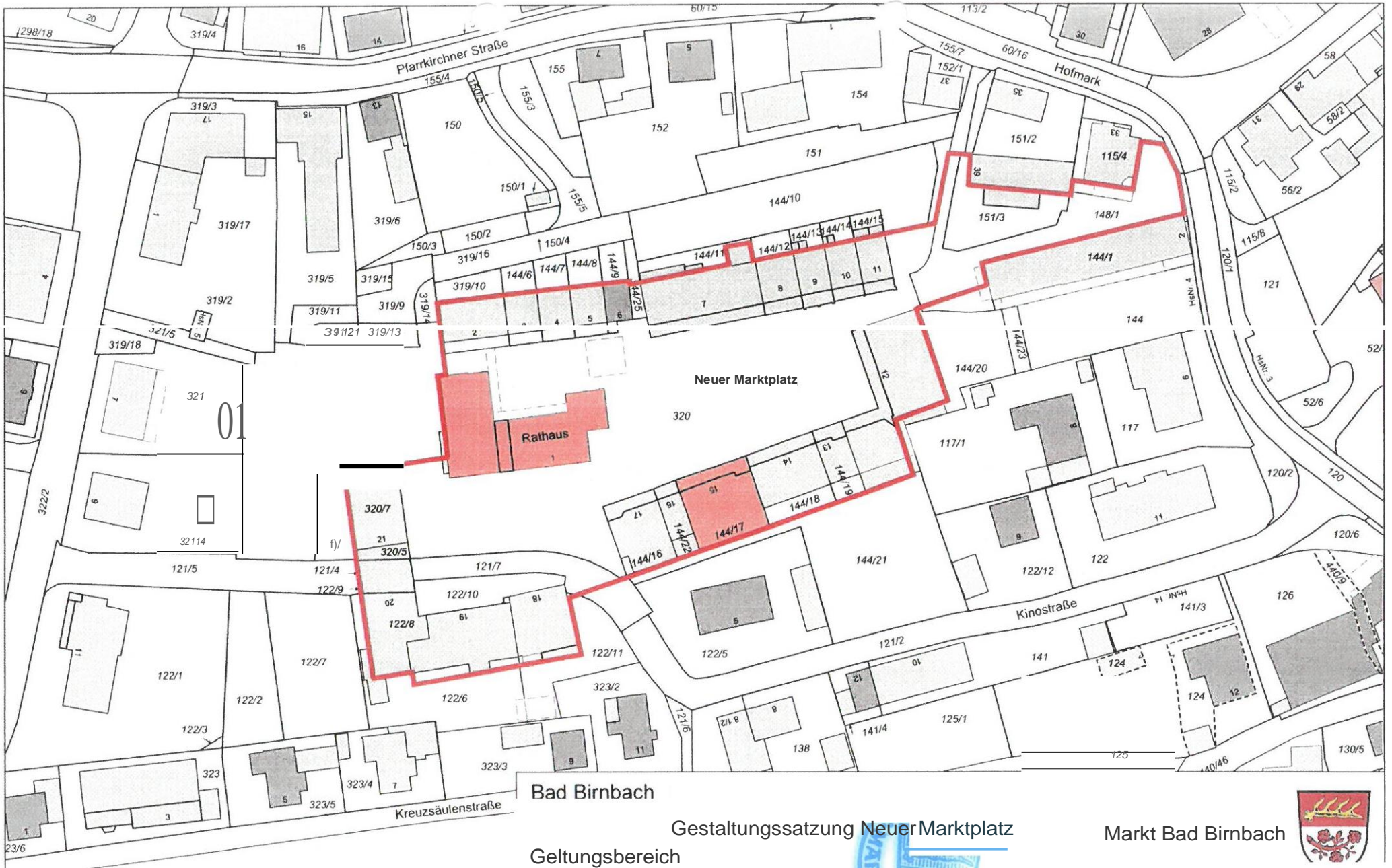
- Anlagen:
- Lageplan (M 1:1.250)
 - Anlage 1: Arkadenbögen, Schaufenster Innenzone, Außenleuchten an Gebäuden
 - Anlage 2: Weihnachtsbeleuchtung
 - Anlage 3: Außenwerbung
 - Anlage 4: Wühltische und Werbebestände
 - Anlage 5: Außenmöblierung
 - Anlage 6: Sonnenschirme
 - Anlage 7: Bepflanzung, Tröge



Bad Birnbach Gestaltungssatzung Neuer Marktplatz

Geltungsbereich

WENZL
ARC MITTENTIN



Bad Birnbach

Gestaltungssatzung Neuer Marktplatz

Geltungsbereich

Markt Bad Birnbach



(Siegel)



h t?m2-- a/h ,?HU/

Franz Thalhammer, Zweiter Bürgermeister

Erst e llt am : 19.12.20 17

Maßstab 1:1250



Bad Birnbach Gestaltungssatzung Neuer Marktplatz Gestaltungsbereiche / - elemente WENZL...

Vierter Abschnitt: Beleuchtung

§8 Außenleuchten an Gebäuden

Die Außenbeleuchtung der Gebäude ist **einheitlich** zu gestalten. Zulässig sind nur **Wandleuchten** auf der Innenseite der Arkadenpfeiler als **Wandstrahler** mit Beleuchtung der Arkadendecke und/ oder des Arkadenbodens.

§9 Weihnachtsbeleuchtung

Die Weihnachtsbeleuchtung ist nur **gemeinschaftlich und einheitlich** zulässig in Form von durchlaufenden Girlanden oder sich wiederholenden Einzelelementen auf der platzseitigen Fassade (z.B. Weihnachtssterne). Zusätzliche individuelle Einzelelemente sind nur hinter den Schaufenstern zulässig.



Bad Simbach Gestaltungssatzung Neuer Marktplat z Gestaltungsbereiche/ - elemente

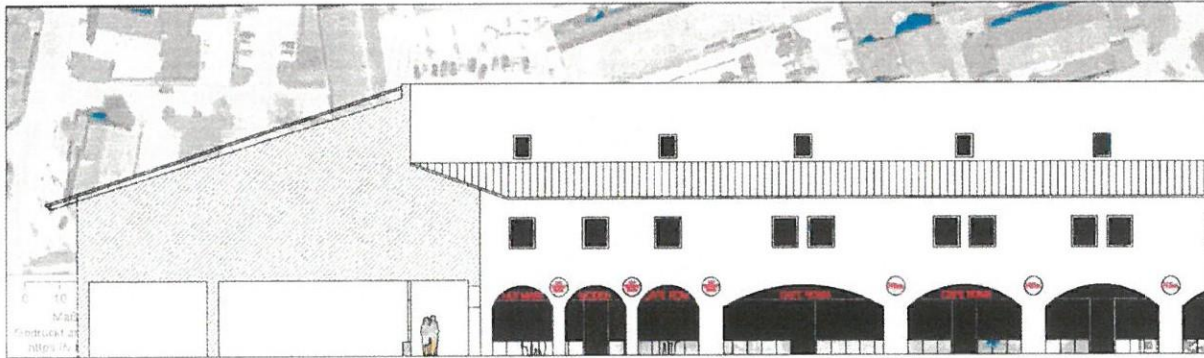
Fünfter Abschnitt: Werbung und Wühltische

§10 Außenwerbung

Ladenbezeichnung o.ä. ist vorzugsweise auf eine Zone **bandartig oberhalb der Schaufenster (in der Arkadenzone)** zu legen. Werbeflächen / Ladenbezeichnungen/ Namensgebung auf der äußeren Fassade ist auf die **vorhandenen kreisförmigen, glatten Putzflächen** zu legen, als in der Fläche liegende Schriftzüge (Secco-Malerei) in dezenten Farbtönen. Beschriftungen und Werbung außerhalb dieser Flächen sind nur auf den Giebelseiten der Gebäude zulässig und bedürfen der **Zustimmung der Marktgemeinde**. Grundsätzlich sind Werbeflächen informativ aber dennoch zurückhaltend mit dezenter Farbgebung zu gestalten.

§11 Wühltische und Werbestände

Wühltische, Werbestände u.ä. sind nur **innerhalb der Arkadenzone** zulässig. Der Aufstellbereich ist beschränkt auf jeweils **1/4** eines Bogenfeldes, abgerückt von den Schaufenstern als freizuhalten e Verkehrsfläche und mit freier Zugangsmöglichkeit vom Platz in Feldmitte. Die Wühltische, Werbestände u.ä. sind filigran zu konstruieren, mit dezenter Farbgebung.



Bad Birnbach Gestaltungssatzung Neuer Marktplatz Gestaltungsbereiche / -elemente



Bad Birnbach Gestaltungssatzung Neuer Marktplatz Gestaltungsbereiche / -elemente

Gestaltungsbereiche/ -elemente

Möblierung aus ernstlich

Die Sengastronomie Möblierung W
irrf Rahmen der Sonderleitung S
mit der Marktgemeinde abzustimmen

- Die Möblierung (Stühle und Tische-) sollte
leicht UPQ filigran wirken mit hochwertigen
und beständigen Materialien und einer zur
umgebenden Raumgestaltung passende
Farbgebung und Textur
- einfache Kunststoffmöbel (Pressmöbel)
sind nicht zulässig

10 20 30 40m
Maßstab 1 : 250
Gedruckt am 13.07.2017 15:28
<https://www.bayern.de/OPHv>



Bad Simbach Gestaltungssatzung Neuer Marktplatz Gestaltungsbereiche/ -elemente

WENZL
ARCHITECTURE



Bad Simbach Gestaltungssatzung Neuer Marktplatz Gestaltungsbereiche/ -elemente

Anlage 6
19.12.2017



Bad Birnbach Gestaltungssatzung Neuer Marktplatz Gestaltungsbereiche/ -elemente

Anlage 7
19.12.2017