



## RICHTLINIEN

### über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen im Sanierungsgebiet „Ortskern Pommelsbrunn“

#### **Präambel**

Durch die Maßnahmen der Ortskernsanierung soll Pommelsbrunn an Attraktivität gewinnen. Dazu sind nicht nur Maßnahmen der Gemeinde im öffentlichen Straßenraum oder an kommunalen Gebäuden erforderlich, **einen ganz wesentlichen Beitrag zum Erfolg können Privatleute leisten**, wenn sie in die Erhaltung und Entwicklung ihrer Bausubstanz investieren.

Die **Förderung der Baukultur** und regionalen Bautradition liegt im öffentlichen Interesse. Künftig sollen diese Aspekte wieder mehr zur Geltung gebracht werden. Ein intaktes Ortsbild ist für die Identifikation der Bürger mit ihrer Gemeinde von immenser Bedeutung. Es ist aber auch ein wichtiger Standortfaktor für die Außenwirkung des Ortes, die ortsansässige Wirtschaft und Gastronomie.

In den **Gestaltungsrichtlinien** sind alle wesentlichen Stilelemente und Materialien des regionalen Bauens zusammengestellt und Zielsetzungen formuliert, die bei der Sanierung alter Bausubstanz und beim Einfügen neuer Gebäude beachtet werden sollen. Auf den historischen Baubestand, die ortstypischen Gestaltungsmerkmale und die Maßstäblichkeit der Bebauung, die zusammen die Eigenart des Ortes prägen, wird eingegangen. Damit wird den Bürgern eine Richtschnur zur zukünftigen äußeren Gestaltung ihrer Gebäude an die Hand gegeben

Als Anreiz zur Erhaltung und Entwicklung einer charakteristischen Ortsgestaltung legt die Gemeinde Pommelsbrunn parallel dazu ein **kommunales Förderprogramm** auf. Damit soll auch ein gewisser Ausgleich für finanzielle Mehraufwendungen, die mit dem Vollzug der Gestaltungsrichtlinien verbunden sind, gegeben werden.

#### **Artikel 1**

##### ***Geltungsbereich der Richtlinien***

- (1) Die vorliegenden Gestaltungsrichtlinien gelten für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ortskern Pommelsbrunn“ der Gemeinde Pommelsbrunn.
- (2) Die Richtlinien bilden die Grundlage für die städtebauliche Beurteilung von Bau- und Sanierungsmaßnahmen. Ihre Einhaltung ist zwingende Voraussetzung für die Zuschussfähigkeit einer Maßnahme im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms.

#### **Artikel 2**

##### ***Genehmigungspflichten und Beratungsangebote***

- (1) Innerhalb des Sanierungsgebietes „Ortskern Pommelsbrunn“ finden die Vorschriften des § 144 Abs. 1 BauGB Anwendung. Den Sanierungszielen entsprechend ist es insbesondere erforderlich, die Errichtung, den Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen mit der Gemeinde Pommelsbrunn und dem zuständigen Sanierungsberater für Architektur und Stadtplanung abzusprechen und genehmigen zu lassen (Sanierungsrechtliche Genehmigung durch die Gemeinde).

- (2) Für Bauvorhaben und Werbeanlagen, die nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) genehmigungspflichtig sind, ist ein Bauantrag bei der Gemeinde Pommelsbrunn einzureichen. Er wird dem Landratsamt Nürnberger Land zur Genehmigung vorgelegt. In den Antragsunterlagen müssen insbesondere Zustand und geplante Veränderungen der äußeren Gestalt von baulichen Anlagen und Grundstücken eindeutig dargestellt sein.
- (3) Bei Baudenkmalern und in deren näherer Umgebung besteht unabhängig von Absatz 1 und 2 eine gesonderte denkmalschutzrechtliche Erlaubnispflicht, die nur bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Rahmen des Bauantrags abgehandelt wird.
- (4) Im Sanierungsgebiet sollen auch genehmigungsfreie Bauvorhaben, Nutzungsänderungen und Werbeanlagen auf Grundlage dieser Gestaltungsrichtlinien mit der Gemeinde Pommelsbrunn abgestimmt werden. Die Gemeinde bietet dazu für private Bauherren Beratungstermine mit dem von der Kommune beauftragten Sanierungsberater an.

### **Artikel 3**

#### ***Erhalt der Bausubstanz, Einfügen neuer Baukörper***

- (1) Es gilt der Grundsatz: Erhaltung und Sanierung vorhandener Bausubstanz geht vor Abriss und Neubau. Auch Umnutzungen, Anbauten und Erweiterungen können eine zeitgemäße Nutzung der Gebäude ermöglichen.
- (2) Bei Ersatzbauten sollen die überlieferten Abgrenzungen durch Beibehaltung der Stellung des Baukörpers und Einhalten der Baufluchten erkennbar bleiben. Von den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO kann unter diesem Gesichtspunkt im Einzelfall abgewichen werden. Die Entscheidung trifft die Untere Bauaufsichtsbehörde.
- (3) Eine Geschossigkeit von maximal drei Vollgeschossen (Erdgeschoss + Obergeschoss + ausgebautes Dachgeschoss) soll im Ortskern nicht überschritten werden.
- (4) Die bei Neu- oder Umbauten entstehenden Baukörper sollen in Baumasse (Länge, Höhe, Breite), Proportion und Gliederung nicht wesentlich von den bisherigen ortsbildtypischen bzw. in der Nachbarschaft vorhandenen Baukörpern abweichen. Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhe sind der umgebenden Bebauung anzupassen.
- (5) Nebengebäude sollen in Konstruktion, Material und Farbe auf das Hauptgebäude abgestimmt werden.
- (6) Garagen und Nebengebäude können in Massivbauweise, in Holzbauweise oder mit Holzverkleidung in senkrechter Schalung errichtet werden. Der harmonische Bezug zum Hauptgebäude soll gewahrt bleiben.

### **Artikel 4**

#### ***Fassadengestaltung***

- (1) Außenwände sind ortstypisch in verputzter Massivbauweise oder als Sichtfachwerk. Stark strukturierte Putzarten sollen vermieden werden. Empfohlen wird mineralischer, geriebener oder geschleibter Glattputz in traditioneller handwerklicher Verarbeitung.
- (2) Vorhandene, ursprünglich auf Sichtbarkeit angelegte Holzfachwerke sollen erhalten bzw. freigelegt werden, sofern nicht technische oder allgemein denkmalpflegerische Erwägungen dagegen stehen. Bereits vor Beginn der Sanierungsarbeiten soll mit der Gemeinde, dem

Sanierungsberater und der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden, ob eine Freilegung und Instandsetzung fachlich geboten erscheint.

- (3) Bei der Farbgestaltung der Fassaden sollen ausschließlich gedeckte, erdige Farbtöne verwendet werden. Es werden Farben auf mineralischer Basis (z.B. Silikatfarben) empfohlen. Zur Abstimmung mit der Gemeinde Pommelsbrunn und dem Sanierungsberater sollen vor Ausführung großflächige, mindestens 1 m<sup>2</sup> große Muster hinsichtlich Material, Putzart und Fassadenfarbe angelegt werden. Bei denkmalgeschützten Gebäuden ist vor Ausführung der Arbeiten ggf. eine Befunduntersuchung durchzuführen.
- (4) Vorsprünge und Rücksprünge der Fassade entsprechen nicht der regionalen Bautradition. Die Errichtung von Balkonen und Veranden zur Straßenseite soll vermieden werden.
- (5) Die Sockelzone bei Putzfassaden kann farblich abgesetzt werden.
- (6) Die Verwendung folgender Materialien für Fassade und/oder Sockel entspricht nicht der regionalen Bautradition: polierte oder fein geschliffene Natursteinplatten sowie glasierte Spaltriemchen, Faserzement- und Kunststoffplatten jeglicher Art, Waschbeton- und Leichtmetallplatten, Sichtmauerwerk aus Betonstein oder Kalksandstein, Fiberglas, Plexiglas oder ähnliches.
- (7) Der Erhalt und die detailgetreue Wiederherstellung historischer Gliederungs- und Schmuckelemente ist erwünscht, soll aber im Einzelfall abgestimmt werden.

## Artikel 5

### *Dächer*

- (1) Die ortstypische Dachform ist das Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 48 Grad.
- (2) Dachflächen und Dachaufbauten sollen mit roten oder rotbraunen Tonziegeln eingedeckt werden. Ortstypisch ist der Biberschwanzziegel, ersatzweise können auch Falz- oder Verschiebeziegel verwendet werden. Glänzende (glasierte) Ziegel sind auszuschließen.
- (3) Ortgang und Traufe sollen dem historischen Bestand der Umgebung entsprechend ausgebildet werden. Typisch fränkisch sind Traufdetails mit Traufkasten ohne sichtbare Sparrenköpfe, nicht sichtbare Pfettenköpfe am Ortgang sowie Dachziegel ohne Ortgangformstücke.
- (4) Die traditionellen Dachüberstände an Traufe und Ortgänge sollen nicht verändert werden. Bei Neubauten sollen Überstände traufseitig auf maximal 25 cm und am Ortgang (giebelseitig) auf maximal 20 cm begrenzt werden.
- (5) Kniestöcke sind nicht ortsüblich. Nur in Ausnahmefällen ist ein Kniestock von max. 50 cm Höhe gestalterisch akzeptabel.
- (6) Liegende Dachflächenfenster sollen eine Größe von 80 x 120 cm nicht überschreiten und nur verwendet werden, wenn sie von öffentlich zugänglichen Flächen nicht einsehbar sind.
- (7) Sonnenkollektoren für solarthermische oder Photovoltaikanlagen sollen möglichst nur auf Straßen abgewandten Dachflächen errichtet werden. Falls dies aus funktionalen Gründen nicht möglich ist, können sie ausnahmsweise auch auf sonstigen Dachflächen vorgesehen werden, sofern sie in einfachen geometrischen Formen (Rechteck, Quadrat) angebracht werden, vorhandene Gebäudesymmetrien (in Dach und Fassade) dabei ungestört bleiben und sie gestalterisch verträglich zu bereits vorhandenen Dachelementen (Dachgauben, Dachflächenfenster usw.) platziert werden. Eine beabsichtigte ausnahmsweise Errichtung von



Sonnenkollektoren auf Straßen zugewandten Dachflächen ist grundsätzlich gestalterisch mit der Gemeinde Pommelsbrunn und dem Sanierungsberater abzustimmen.

- (8) Bei Einzeldenkmälern und in deren Nähe, wenn davon eine Beeinträchtigung ausgeht, soll auf die Errichtung von Dachflächenfenstern und Photovoltaikanlagen verzichtet werden. Thermische Sonnenkollektoren sind nach Abstimmung im Einzelfall möglich.

## **Artikel 6**

### ***Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte***

- (1) Dachaufbauten sollen als einzelne Satteldach- oder als einzelne Schleppgauben ausgebildet werden. Durchgehende Dachgauben sind zu vermeiden. Je Dachfläche soll nur eine Gaubenform gewählt werden.
- (2) Gauben sollen gegenüber der Traufe um mindestens 1,0 m zurückversetzt sein. Der Abstand vom Ortgang soll mindestens 1,25 m betragen, die Breite einer Gaube ist im Einzelfall mit der Gemeinde Pommelsbrunn und ggf. der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
- (3) Gauben sollen untereinander mindestens ein Sparrenfeld ( $\geq 80$  cm) Abstand aufweisen. In der Summe soll die Breite der einzelnen Gauben weniger als die halbe Trauflänge der jeweiligen Dachseite betragen.
- (4) Gauben im zweiten Dachgeschoss sind aus gestalterischen Gründen unerwünscht.
- (5) Die Breite eines Zwerchhauses soll ein Drittel der Gesamtlänge der Außenwand des Gebäudes nicht überschreiten. Der First des Zwerchhauses muss deutlich (mind. 50 cm) unter dem Hauptfirst liegen.
- (6) Bei Dachneigungen des Hauptdaches von weniger als  $40^\circ$  sollen in Abstimmung mit der Gemeinde Pommelsbrunn individuelle Lösungen für Dachaufbauten gefunden werden. Die Belichtung soll vorrangig über die Giebelseiten des Hauses erfolgen.
- (7) Fensteröffnungen in Dachgauben sollen kleiner als die darunter liegenden Wandfenster ausgeführt werden.
- (8) Gauben und Zwerchhäuser sollen in gleicher Art wie das Hauptdach gedeckt werden. Ihre Seitenflächen sind in Material und Farbe der Fassade anzupassen. Im Einzelfall sind helle, handwerklich gefertigte Blechverkleidungen in Stehfalzausführung zulässig.
- (9) Dacheinschnitte entsprechen nicht der regionalen Bautradition.

## **Artikel 7**

### ***Öffnungen in der Fassade – Türen, Tore und Fenster***

- (1) Größe- und Anordnung der Tür- und Fensteröffnungen sowie von Schaufenstern sollen auf die Gesamtfassade abgestimmt werden. Schaufenster sind nur im Erdgeschossbereich einzubauen.
- (2) Öffnungen in der Fassade sind zusammen mit den Rahmungen (Faschen und Gewände) als gestalterische Einheit zu betrachten und sollen nach historischem Vorbild aufeinander abgestimmt werden.

- (3) Veränderungen der Wandöffnungen, Fensterachsen und Proportionen sollen nur in Ausnahmefällen erfolgen.
- (4) Soweit Türen, Tore und Fenster von besonderem kunsthistorischem Wert sind, sollen sie unbedingt erhalten werden.
- (5) Fassadenöffnungen über Eck sind nicht ortstypisch.
- (6) Türen und Tore, die von öffentlich zugänglichen Flächen aus sichtbar sind, sollen in geschlossener Holzkonstruktion ausgeführt werden. Zur Belichtung sind Glasausschnitte bis zu maximal 1/3 der Türfläche möglich. Ausnahmen sind bei Ladeneinbauten möglich.
- (7) Scheunen- und Garagentore sollen in Holzoberfläche ausgeführt werden.
- (8) Grundsätzlich werden für Fenster und Schaufenster Holzkonstruktionen empfohlen. Bei Schaufenstern sind im Einzelfall auch Metallkonstruktionen möglich. Die Farbgebung soll mit der Gemeinde Pommelsbrunn und dem Sanierungsberater im Rahmen eines Gesamtfarbkonzeptes abgestimmt werden.
- (9) Regionaltypisch sind Fensteröffnungen in Form eines stehenden Rechtecks. Fenster und Schaufenster sollen Formate mit einem Seitenverhältnis (Breite zu Höhe) von 2 : 3 oder 4 : 5 aufweisen. Die Leibungtiefe beträgt in der Regel 12-18 cm.
- (10) Fenster bis 0,80 m Breite (Rohbaumaß) können einflügelig und mit nur einer Quersprosse gefertigt werden. Fenster größerer Breite sollen zwei- oder mehrflügelig sein und durch glasteilende Sprossen und/oder Oberlichter gegliedert werden. Sprossenimitationen, die beispielsweise nur vorgesetzt oder aufgeklebt sind, entsprechen nicht den gestalterischen Anforderungen. Bei Baudenkmälern ist eine gesonderte Abstimmung erforderlich.
- (11) Die Breite einzelner Schaufensteröffnungen soll in der Summe zwei Drittel der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten. Einzelöffnungen sollen durch mindestens 0,40 m breite Mauerpfeiler voneinander getrennt sein und ausreichend Abstand zur Gebäudeecke einhalten. Die Brüstungshöhe soll mindestens 0,30 m betragen. Unterteilungen der Glasflächen z.B. in Form von Oberlichtern werden empfohlen.
- (12) Fenster sollen grundsätzlich mit Klarglas verglast werden. Bunt- und Spiegelglas, sogenannte Antikverglasungen und Glasbausteine sind untypisch und zu vermeiden.

## **Artikel 8**

### ***Fensterläden und Jalousien***

- (1) Vorhandene Fensterläden sollen erhalten werden. Die Wiederherstellung und das Anbringen neuer Fensterläden sind erwünscht.
- (2) Kästen für Rollläden, Rollgitter und Jalousien sollen von außen nicht sichtbar angebracht werden, d.h. verdeckt liegend hinter dem Fenstersturz oder vorderseitig verputzt.
- (3) Bei der Konstruktion und Gestaltung von Fensterläden, Rollläden und Jalousien sollen keine grellen und glänzenden Farben bzw. Materialien verwendet werden.



## **Artikel 9**

### ***Vordächer, Sonnen- und Wetterschutzanlagen***

- (1) Auf Vordächer sollte bei Haus- und Ladeneingängen möglichst verzichtet werden. Im Einzelfall sollen in Abstimmung mit der Gemeinde Pommelsbrunn, dem Sanierungsberater und der Denkmalschutzbehörde individuelle Lösungen gefunden werden.
- (2) Schaufenstermarkisen sollen die Breite der Fassadenöffnungen aufnehmen und gliedernde Fassadenteile nicht überdecken oder überschneiden.
- (3) Schaufenstermarkisen sollen nur in beweglicher Ausführung verwendet und nach Möglichkeit innerhalb der Schaufensteröffnungen befestigt werden. Sie sollen farblich auf die Gesamtfassade abgestimmt sein.
- (4) Markisen im öffentlichen Straßenraum sollen in geöffnetem Zustand an der niedrigsten Stelle eine Durchgangshöhe von mindestens 2,2 m freihalten. Der senkrecht zur Randsteinaußenkante gemessene Abstand soll mindestens 0,5 m betragen. Verkehrsrechtliche Vorschriften bleiben von dieser Regelung unberührt.

## **Artikel 10**

### ***Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen***

- (1) Antennen, Satellitenempfangsanlagen, Blitzableiter und Freileitungen sollen Baukörper und Bauteile von städtebaulicher, künstlerischer, handwerklicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung nicht verdecken oder sonst wie beeinträchtigen.
- (2) Es wird empfohlen, Fernseh- und Rundfunkantennen, soweit es ein normaler Empfang erlaubt, bevorzugt unter Dach einzubauen. Im Übrigen sollen sie ebenso wie Satellitenempfangsanlagen und Leitungen nur an den von öffentlichen Flächen abgewandten Hausseiten angebracht werden.
- (3) Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung sollen nur Gemeinschaftsantennen installiert werden. Bestehende Einzelantennen und Satellitenempfangsanlagen sollen bei der Erneuerung durch Gemeinschaftsantennen ersetzt werden.

## **Artikel 11**

### ***Werbeanlagen***

- (1) Werbeanlagen sollen nur an der Stätte der Leistung und nur im Erdgeschossbereich angebracht werden. Ausnahmen gelten für Hinweisschilder und Vitrinen.
- (2) Werbeanlagen sollen grundsätzlich so gestaltet werden, dass sie sich nach Größe, Farbe, Form und Werkstoff der Architektur des Bauwerks sowie dem Orts- und Straßenbild anpassen. Das Anpassungsgebot gilt auch für werbemäßig genutzte Fensterflächen.
- (3) Werbeanlagen sollen, mit Ausnahme von Auslegern, nicht höher als 35 cm sein. Kletterschriften sind zu vermeiden. Für Schriftzüge sind Einzelbuchstaben zu bevorzugen. Transparente, beleuchtete Kunststoffschilder mit Buchstabenaufdruck sollten nicht verwendet werden. Beleuchtete Einzelbuchstaben sollen das Licht bevorzugt indirekt, d. h. nach rückwärts gegen die Hauswand abgeben.

- (4) Lichtwerbung mit grellen Leuchtfarben sowie blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung ist zu vermeiden. Je Wirtschaftseinheit sollen nicht mehr als zwei Farben verwendet werden.
- (5) Werbeanlagen, die im rechten Winkel zur Gebäudewand angebracht werden (Nasenschilder) sind nur in Form von historischen oder dem historischen Vorbild nachempfundenen, handwerklich gefertigten Auslegern erwünscht.
- (6) Firmenschilder sollen nicht größer als 0,50 m<sup>2</sup> sein und flach an der Außenwand angebracht werden. Werden mehrere Firmenschilder angebracht, sollen sie zusammengefasst und in ihrer Gesamterscheinung aufeinander abgestimmt werden.
- (7) Schaukästen und Automaten sollen nicht an exponierter Stelle angebracht werden. An Gebäudeecken soll ein Abstand von mindestens einem Meter von der Gebäudekante eingehalten werden.

## **Artikel 12**

### ***Vorflächen, Höfe, Gärten und Eingangsbereiche***

- (1) Die Gestaltung privater, aber öffentlich genutzter Flächen soll der Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes angepasst werden.
- (2) Versiegelte Flächen sollen auf das notwendige Minimum reduziert werden. Zur Befestigung soll Natursteinpflaster bzw. natursteinähnliches Betonpflaster verwendet werden.
- (3) Stellplätze und Garagenzufahrten sollen mit Rasenfuge gepflastert, als wassergebundene Decke gestaltet oder als Schotterrasen befestigt werden.
- (4) Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sollen gärtnerisch gestaltet und nicht verrümpelt werden. Lagerplätze und Stellplätze für Müllcontainer sollen gegen Einsehbarkeit von öffentlich zugänglichen Flächen abgeschirmt werden.
- (5) Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen insbesondere an den Ortsrändern heimische und standortgerechte Gehölze sowie Obstbäume verwendet werden. Eine Fassadenbegrünung mit Spalierobst oder Wein wird besonders empfohlen.
- (6) Ortsbildprägender Baumbestand soll erhalten bleiben. Bei Beseitigung soll auf dem Grundstück oder in unmittelbarer Nähe eine Ersatzpflanzung vorgenommen werden.
- (7) Eingangsstufen und Freitreppen sollen bevorzugt in regionaltypischem Naturstein oder ersatzweise mit oberflächenbehandelten Betonblockstufen ausgeführt werden. Verkleidungen entsprechen nicht der Bautradition.
- (8) Geländer sollen in Material und Farbe an das Gebäude und die Fassadengestaltung angepasst werden. Der fränkischen Bautradition entsprechen einfache Metallkonstruktionen ohne aufwändige Verzierungen.

## **Artikel 13**

### ***Einfriedungen***

- (1) Vorhandene Natursteinmauern, historische Einfriedungen und Geländer sollen erhalten bleiben und fachgerecht ergänzt werden.




- (2) Gemauerte Einfriedungen sollen als verputzte Wandflächen ausgeführt werden.
- (3) Holzzäune sollen mit senkrecht stehenden, halbrunden bzw. rechteckigen Latten errichtet werden. Jäger- und Rancherzäune sind nicht ortstypisch.
- (4) Metallgitterzäune sollen eine deutlich vertikale Gliederung mit senkrechten Stäben aufweisen und ohne aufwändige Verzierungen gearbeitet sein.
- (5) Auf Zaunsockel ist nach Möglichkeit zu verzichten.
- (6) Grelle und bunte Farbanstriche sind zu vermeiden. Die Farbgebung ist mit der Gemeinde Pommelsbrunn und der Sanierungsberatung abzustimmen.

#### **Artikel 14**

#### ***Inkrafttreten***

Die Richtlinien treten mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Pommelsbrunn, den ..... **15. Nov. 2011**  
  
Jörg Fritsch  
1. Bürgermeister

aufgestellt:

Nürnberg, 22.08.2011, erg. 19.09.11, 04.10.11, 19.10.11

Dieter Blase  
Stadtplaner SRL & Landschaftsarchitekt



**Topos team**  
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH  
Moltkestraße 13  
90429 Nürnberg  
0911 - 815 80 15  
[www.toposteam.de](http://www.toposteam.de)