Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für das Ensemble „Eigenes Heim“ der Stadt Fürth vom 7. Mai 2020

(Stadtzeitung Nr. 10 vom 20. Mai 2020)

Inhaltsverzeichnis:

§ 1 Geltungsbereich	2
§ 2 Vorbemerkungen	2
§ 3 Zielsetzung / Erhaltungsziele	3
§ 4 Genehmigungspflicht, Erhaltungsgründe	4
§ 5 Abstandsflächen	4
§ 6 Fassade, Wand	4
§ 7 Fenster und Türen	5
§ 8 Sonstige Fassadenbauteile	6
§ 9 Dach	6
§ 10 Freiflächen	7
§ 11 Stellplätze	8
§ 12 Abweichungen	8
§ 13 Ordnungswidrigkeiten	8
§ 14 Inkrafttreten	10

Die Stadt Fürth erlässt aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) in Verbindung mit § 172 Abs. 1 Nr. 1 der Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 sowie Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408), folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung entspricht der Abgrenzung des Denkmalensembles „Eigenes Heim".

Er umfasst die an folgenden Straßen bzw. Straßenabschnitten gelegenen Grundstücke:

- Vacher Straße 87 bis 109a,
- Heimgartenstraße (vollständig),
- Damaschkestraße 26 bis 72 und 47 bis 79
- Feldstraße 1 bis 9,
- Weinbergstraße (vollständig).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem Lageplan, der als Anlage beigefügt und Bestandteil dieser Satzung ist, zu entnehmen.

§ 2 Vorbemerkungen

Die Vorschriften des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) bleiben unberührt. Die Erfüllung der Satzungsbestimmungen entbindet nicht von der Einhaltung der Anforderungen des Denkmalschutzrechts.

Ein Ensemble ist eine Gruppe von Gebäuden, die zusammen ein historisches Orts-, Platz- und/oder Straßenbild darstellen und deshalb als Ganzes erhaltenswürdig sind. Für die Wohnhäuser innerhalb des unter Ensembleschutz stehenden Wohngebietes „Eigenes Heim“, bedeutet dies, dass alle von außen sichtbaren Veränderungen im äußeren Umgriff des Gebäudes, an der Fassade und im Dachbereich vor Beginn einer Maßnahme von der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Fürth geprüft und genehmigt werden müssen.

Es wird darauf hingewiesen, dass alle - vor In-Kraft-Treten der Satzung - bestehenden Vorhaben Bestandsschutz genießen, sofern hierzu die entsprechende denkmalpflegerische Erlaubnis oder eine Baugenehmigung vorliegt.

Erlaubnispflicht baulicher Veränderungen nach Artikel 6 DSchG

Bauliche und sonstige Veränderungen am Gebäude bedürfen der Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde der Stadt Fürth.

Die Erlaubnis ist schriftlich zu beantragen und wird schriftlich erteilt. Sie ist formlos und gebührenfrei. Die frühzeitige Einbeziehung der Denkmalschutzbehörde in alle Maßnahmen wird empfohlen.

Während der laufenden Maßnahme sind eventuell Abstimmungsgespräche vor Ort mit der Behörde erforderlich, um die denkmal- bzw. ensemblegerechte Ausführung der Arbeiten zu gewährleisten.

Diese Satzung ersetzt *nicht* das Erlaubnisverfahren!

Der denkmalpflegerische Mehraufwand für Sanierungen oder Instandsetzungen historischer Bauteile ist grundsätzlich förderfähig. Anträge auf Zuschüsse können beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und dem Bezirk Mittelfranken gestellt werden. Ein Rechtsanspruch auf Zuschüsse besteht jedoch nicht.

Steuerliche Bescheinigungen nach §§ 7i, 10f, 10g, 11b EStG können in bestimmten Fällen durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zur Verwendung beim Finanzamt ausgestellt werden. Für die geplanten Maßnahmen ist dabei vor Beginn der Arbeiten eine schriftliche Stellungnahme beim zuständigen Gebietsreferenten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege in München einzuholen. Für Einholung dieser Stellungnahme ist der Antragsteller in eigener Verantwortung zuständig. Die erforderliche Stellungnahme wird durch einen Bescheid der Bauordnungsbehörde nicht ersetzt.

§ 3 Zielsetzung / Erhaltungsziele

Diese Satzung dient der Bewahrung der städtebaulichen Eigenart und des äußeren Erscheinungsbildes der aufgrund ihrer geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung erhaltenswerten Siedlung „Eigenes Heim“. Die unter Ensembleschutz stehende Wohnsiedlung ist zwischen 1910 und 1920 entstanden und weist charakteristische Merkmale der Gartenstadtbewegung auf. Neben der prägenden städtebaulichen Struktur sollen die bestehenden und das Ortsbild prägenden historischen Gebäude mit ihren besonderen Gestaltungsmerkmalen erhalten werden. Zukünftige bauliche Veränderungen oder Ergänzungen sollen so begrenzt und geregelt werden, dass die für das Ensemble signifikante Architektur, die historische Substanz sowie die besondere städtebauliche Struktur gewahrt bleibt und das historische Erscheinungsbild nicht überprägt wird.

Neben der baulichen Struktur ist die Grünstruktur innerhalb des Denkmalensembles „Eigenes Heim“ ein wesentliches prägendes Element auch dieser Gartenstadt. Die begrünten Vorgärten, die freigehalten sind von Garagen, Carports und Stellplätzen und die seitlich gelegenen Gartenbereiche teils mit Baumbestand prägen das Straßenbild der Siedlung wesentlich. Die großen Gartenflächen im rückwärtigen Bereich der Gebäude bilden große zusammenhängende Grünbereiche und sind charakteristisches Merkmal des Denkmalensembles „Eigenes Heim“.

§ 4 Genehmigungspflicht, Erhaltungsgründe

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung sind zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig (§ 172 Abs. 1 BauGB). Dies gilt auch für verfahrensfreie Vorhaben nach Art. 57 BayBO.

(2) Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 5 Abstandsflächen

(1) Unter Berücksichtigung des Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO verkürzen sich bei einer Teilung von Grundstücken entsprechend beiliegendem Teilungsplan (siehe Anlage) die notwendigen Abstandsflächentiefen der Bestandsgebäude gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO bis auf die jeweiligen Grundstücksgrenzen des Baugrundstückes.

(2) Dies gilt auch für nach dieser Satzung gem. § 6 (3) zulässigen Maßnahmen zur energetischen Sanierung.

§ 6 Fassade, Wand

(1) Anstrich, Oberfläche und Putzstruktur sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Der Oberputz ist als Kellenwurfputz in einer Stärke von 6 mm auszuführen, die Fensterfaschen, Laibungen und Lisenen mit Glättputz.

(2) Die Farbgestaltung wird in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ausgeführt.

(3) Die Anbringung einer Außenwanddämmung im Rahmen der energetischen Sanierung ist in einer Stärke von 10 cm zulässig. Dachvorsprünge, Gesimse und weitere Elemente der Gebäudehülle sind in ihrer Erscheinungsform nach außen zu übertragen und anzupassen.

(4) Außendämmung ist bei Fachwerk unzulässig. In Ausnahmefällen kann in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde eine denkmalgerechte Ausführung zugelassen werden.

§ 7 Fenster und Türen

(1) Fenster

Historische Fenster sind zur Wahrung des Siedlungscharakters im Bestand zu erhalten. Sofern dies nicht möglich ist, sind diese, um das äußere Erscheinungsbild des Ensembles zu wahren, nach historischem Beispiel zu gliedern. Eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ist erforderlich. Eine Ausführung in Holz wird bevorzugt.

(2) Fensterläden

Historische Fensterläden sind zur Wahrung des Siedlungscharakters im Bestand zu erhalten. Sofern dies nicht möglich ist, sind diese nach dem historischen Beispiel zu gestalten und ausschließlich in Holz nachzubilden. Die Farbgestaltung und sonstige Ausführung der Fensterläden ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

(3) Vorbaurollos, Jalousien, Sonnenschutz

Außen aufgesetzte Rollläden, Jalousien oder ähnlicher Sonnenschutz sind nicht zulässig.

(4) Hauseingangs- und Nebentüren

a) Historische Hauseingangstüren sind zur Wahrung des Siedlungscharakters im Bestand zu erhalten. Sofern dies nicht möglich sein sollte, sind diese nach dem historischen Beispiel zu gliedern und ausschließlich in Holz nachzubilden. Die Farbgestaltung und sonstige Ausführung der Türen ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

b) Nebentüren sind an straßenseitiger Fassade nicht zulässig.

§ 8 Sonstige Fassadenbauteile

(1) Vordächer und Windfangkonstruktionen

Von der Straße aus einsehbare Vordächer und Windfangkonstruktionen sind unzulässig.

(2) Terrassenüberdachungen und Markisen

Terrassenüberdachungen und Markisen sind straßenseitig unzulässig. Die Farbgestaltung und sonstige Ausführung ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

(3) Anbauten und Wintergärten

Anbauten und Wintergärten sind unzulässig.

§ 9 Dach

(1) Eindeckung und Dämmung

a) Historische Dacheindeckungen sind zur Wahrung des Siedlungscharakters im Bestand zu erhalten. Sofern dies nicht möglich sein sollte, sind diese nach dem historischen Beispiel im Deckungsbild (Verlegetechnik), Form und Farbe (matt, nicht engobiert) zu decken. Firste und Grate sind gemörtelt auszuführen.

b) Über die Anbringung von Dämmungen (Innen-, Zwischen- oder Aufsparrendämmung, sowie Dämmstärke und Material) in Verbindung mit den jeweiligen Detailausführungen ist insbesondere aufgrund der unterschiedlichen Dachformen im Einzelfall zu entscheiden. Eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ist erforderlich.

(2) Dachflächenfenster

a) Pro Wohnhaus bzw. pro Wohneinheit (bei Mehrfamilienhäusern) sind max. zwei Dachflächenfenster zulässig. Die Farbe des Eindeckrahmens ist der Dachdeckung anzupassen.

b) Der Einbau der Dachflächenfenster ist flächenbündig mit der Dachhaut und zwischen den Sparren auszuführen. Die maximale Dimensionierung wird auf ca. 60 cm x 80 cm beschränkt. Eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ist erforderlich.

c) Ein außenliegender Sonnenschutz ist nicht zulässig.

(3) Gauben

a) Die Gauben sind von First, Ortgang, Traufe und anderen positiven und negativen Dachaufbauten (Bsp. Kamin, Einschnitt) sowie Dachflächenfenstern, Graten etc. durch mindestens 60 cm Dacheindeckung (nicht Blech) auf Abstand zu halten. Gauben sind vom Schnittpunkt Wand/Dachhaut mindestens um 60 cm nach innen zurückversetzt auf dem Dachstuhl anzuordnen. Eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ist erforderlich.

b) Dachgauben in der zweiten Dachebene sind unzulässig.

c) Außen aufgesetzte Rollläden, Jalousien oder ähnlicher Sonnenschutz verändern das historische Erscheinungsbild der Gaube und sind nicht zulässig.

(4) Kamine

Kamine sind in Größe, Anzahl und Form im Baugenehmigungsverfahren bzw. denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisverfahren mit der Behörde abzustimmen. Edelstahlkamine sind nicht zulässig. Es ist ein Abstand vom 60 cm zu anderen Dachaufbauten, zu Dacheinschnitten und Dachflächenfenstern einzuhalten.

(5) Satellitenschüsseln

Satellitenschüsseln dürfen nur angebracht werden, wenn ein geordneter Rundfunkempfang andernfalls nicht sichergestellt ist. Die Installation ist grundsätzlich nur auf der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Dachfläche erlaubt und hat so zu erfolgen, dass die Satellitenschüsseln von öffentlichen Straßen und Plätzen aus nicht gesehen werden können.

§ 10 Freiflächen

(1) Begrünung

Die Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu bepflanzen. Die Oberflächengestaltung von Gartenbereichen durch Schüttungen von Schotter, Kies oder ähnlichem Belag ist unzulässig.

(2) Vorgärten

Flächige Versiegelungen im Vorgartenbereich sind unzulässig. Die Versiegelung eines Zugangsbereichs zum Haus ist bis zu einer maximalen Breite von 1,50 m zulässig.

(3) Einfriedungen

a) Vorhandene historische Einfriedungen sind zu erhalten. Reparaturen bzw. der Austausch von Betonpfosten und Holzzaunlatten können nach Erfordernis in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde Stadt Fürth in gleicher Art und Güte ausgeführt werden. Die Orientierung am Bestand ist erforderlich.

b) Einfriedungen sind nach historischem Vorbild als Holzzaunlatten mit Betonpfosten auszuführen. Als Farbton ist Naturholz oder ein Braunton zulässig. Eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ist erforderlich.

c) Abweichende Zaunarten wie z.B. Kunststoffprofile, Metallgitterzäune und Jägerzäune sind nicht zulässig.

(4) Sicht- und Windschutzelemente

Sicht- und Windschutzelemente sind nur auf der Gartenseite zulässig. Sie sind nur aus Holz zulässig, ihre maximalen Abmessungen dürfen eine Breite von 3 m und eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde Stadt Fürth ist erforderlich.

(5) Terrassen

Die Terrassen sind nur gartenseitig und bis zu einer maximalen Größe von 20 m² mit einer maximalen Tiefe von 3 m zulässig.

§ 11 Stellplätze

Die Anlage von privaten Stellplätzen, Carports und Garagen auf den Freiflächen der privaten Grundstücke widerspricht den in § 3 genannten Erhaltungszielen.

§ 12 Abweichungen

Abweichungen von den Satzungsbestimmungen können im Einzelfall gewährt werden, wenn gestalterische Belange nicht entgegenstehen, sie der Zielsetzung dieser Satzung entsprechen und sie mit den öffentlichen Belangen, insbesondere des Denkmalschutzes, vereinbar sind.

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

(1) Wer entgegen den Festsetzungen in

§ 6 Anstriche oder Putze in abweichender Stärke und Ausführung anbringt oder ohne Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde anbringt oder Farbgestaltung ohne Abstimmung mit der Denkmalpflege vornimmt oder Außenwanddämmungen in abweichender Stärke und Ausführung anbringt oder Außenwanddämmung bei Fachwerk anbringt,

§ 7 Fenster oder Fensterläden ohne Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ändert oder neu einbaut oder außen aufgesetzte Vorbaurollos, Jalousien oder ähnlichen Sonnenschutz anbringt oder Hauseingangs- oder Nebentüren abweichend von den Festsetzungen oder ohne Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ändert oder neu einbaut,

§ 8 von der Straße aus einsehbare Vordächer, Windfangkonstruktionen oder straßenseitige Terrassenüberdachungen und straßenseitige Markisen anbringt oder Terrassenüberdachungen oder Markisen an straßenabgewandten Seiten ohne Abstimmung der Farbgestaltung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde anbringt oder Anbauten und Wintergärten errichtet,

§ 9 Dacheindeckungen oder –dämmungen, Dachflächenfenster, Gauben oder Kamine abweichend von den Festsetzungen anbringt oder Satellitenschüsseln anbringt, obwohl ein geordneter Rundfunkempfang anderweitig sichergestellt ist oder Satellitenschüsseln auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Dachfläche anbringt oder Satellitenschüsseln derart anbringt, dass sie von öffentlichen Straßen und Plätzen aus gesehen werden können,

§ 10 die Freiflächen nicht gärtnerisch anlegt und dauerhaft bepflanzt oder Schüttungen von Schotter, Kies oder ähnlichem Belag zur Oberflächengestaltung von Gartenbereichen vornimmt oder flächige Versiegelungen im Vorgartenbereich durchführt, die den zulässigen Zugangsbereich zum Haus überschreiten oder die Einfriedungen abweichend von den Festsetzungen oder ohne Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ändert oder neu einbaut oder Sicht- oder Windschutzelemente abweichend von den Festsetzungen oder ohne Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde aufstellt oder Terrassen nicht nur gartenseitig und größer als in den Bestimmungen geregelt errichtet

oder einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung der Bauaufsichtsbehörde vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt, kann gemäß Art. 79 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BayBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro belegt werden, soweit die Tat nicht aufgrund anderer gesetzlicher Bestimmungen mit Strafe bedroht ist bzw. soweit sie zwar mit Strafe bedroht ist, eine solche jedoch nicht verhängt wird.

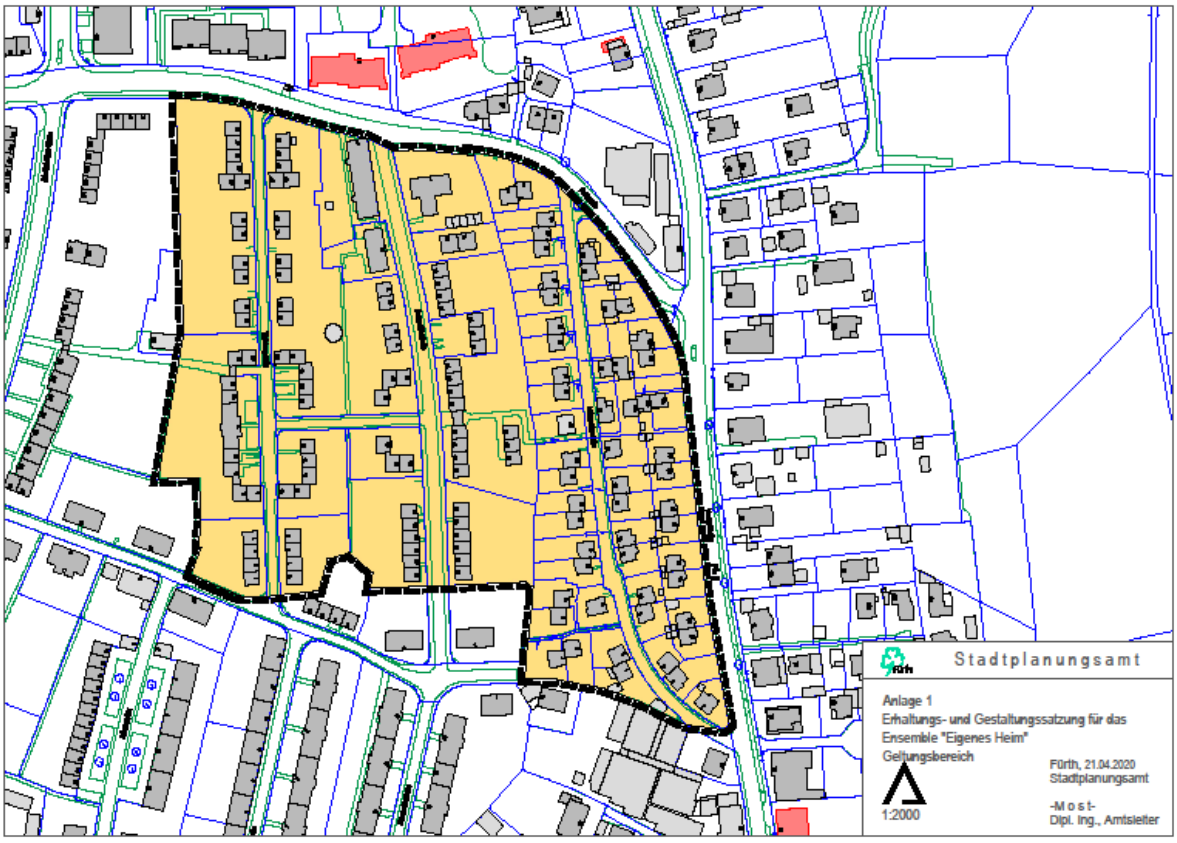
(2) Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne die gemäß § 4 Abs. 1 dieser Satzung erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu

30.000,00 € geahndet werden, soweit die Handlung nicht aufgrund anderer gesetzlicher Bestimmungen mit Strafe bedroht ist bzw. soweit sie zwar mit Strafe bedroht ist, eine solche jedoch nicht verhängt wird.

§ 14 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Fürth in Kraft.

Anlage 1: Lageplan mit Geltungsbereich



Anlage 2: Teilungsplan

