

Der Markt Pfeffenhausen erläßt auf Grund des Art. 91 Abs. 1 der Bayer. Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 2.7.1982 (GVBl.S. 419) folgende

## S a t z u n g

=====

Über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet "Ortskern Pfeffenhausen"

### § 1

#### Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für den Bereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets "Ortskern Pfeffenhausen" und dient der Erhaltung des historischen Marktbildes in seiner Eigenständigkeit und seinen wesentlichen Erscheinungsformen.
- (2) In einem räumlichen Umgriff von 100 m um den Geltungsbereich nach Absatz 1 bedürfen bauliche Anlagen der Abstimmung mit diesem Bereich.
- (3) Die Satzung gilt sowohl für baugenehmigungspflichtige Anlagen, als auch für solche, die einer Baugenehmigung nicht bedürfen.

### § 2

#### Allgemeines

Zur Erhaltung des historischen Marktbildes müssen sich ungebaute und neue Baukörper in Material und Gliederung, den Maßverhältnissen und der Dachform in ihre Umgebung einfügen.

### § 3

#### Dächer

- (1) Traufe und Ortgang sind nur in gesimsloser Ausbildung bzw. mit mäßig ausladendem Putzsims zulässig. Sichtbar überstehende Sparrenenden sind nicht gestattet. Giebelortgänge an Holzbauten sind mit Scharbrett (Windbrett) auszustatten. Bei Grätädächern ist ein traufseitiger Dachüberstand bis 80 cm erlaubt.
- (2) Als Dacheindeckung ist nur Ton-Ziegeldeckung in naturrot, nicht engobiert, gestattet. Es sollen Biberschwanzziegel verwendet werden.
- (3) Dachgaupen als abgeschleppte bzw. stehende Einzelgaupen oder Dachflächenfenster sind nur in zurückhaltender Weise und nur dort, wo sie nicht störend wirken, zulässig. Für die Eindeckung gilt Abs. 2.
- (4) Als Dachform ist nur Satteldach zulässig. Nebengebäude können mit Fulldach versehen werden.
- (5) Die Dachneigung muß 45 - 55° betragen.

### § 4

#### Außenwände

- (1) Außenwände sind zu verputzen. Dies gilt auch für Gebäudesockel. Geschlümtes Sichtmauerwerk und senkrechte Holzverschalungen sind zulässig.

- (2) Stark gemusterte Putzarten, Kunststoffputze sowie andere Verkleidungen als senkrechte Holzverschalungen (z.B. Astbestzement) sind unzulässig.
- (3) Farbgebung und Putzgliederung sind auf das Straßenbild abzustimmen.
- (4) Sichtbare Gebäudesockel sollen vermieden werden. Sie können in einer Höhe von max. 50 cm gerade oder schräg zum natürlichen Geländeverlauf ausgebildet werden.

#### § 5 Fenster, Schaufenster

- (1) Fenster und Schaufenster müssen stehende Formate aufweisen. Dies gilt nicht für Schaufenster in Passagen.
- (2) Fenster sind aus Holz herzustellen. Für Schaufenster und Werkstattfenster können Metallstöcke verwendet werden.
- (3) Die Fensterstockvorderkante darf höchstens 5 cm hinter der Putzflucht der Außenwand liegen.
- (4) Glasbausteine sind unzulässig. Dies gilt nicht für Glasbausteine in notwendigen Brandwänden nach Art. 29 BayBO.
- (5) Fenster bzw. Schaufenster über Eck sind unzulässig.

#### § 6 Haustüren, Tore

- (1) Türen sind aus Holz herzustellen; für Eingangstüren von Läden und Geschäftsbauten können Glastüren oder Metalltüren mit überwiegendem Glasanteil verwendet werden.
- (2) Die Türstockvorderkanten der Haustüren liegen in der Tiefe der Außenwandlaiung.
- (3) Garagentore und sonstige Tore sollen aus Holz hergestellt sein.

#### § 7 Jalousien, Rolläden, Fensterläden

- (1) Jalousien und Rolläden sind nur gestattet, wenn sie nicht über den Außenputz vorstehen und in geöffnetem Zustand nicht sichtbar sind. Die Jalousien- bzw. Rolladenkästen sind unter den Außenputz zu legen.
- (2) Fensterläden sind als Holzklappläden auszubilden.

#### § 8 Vordächer, Markisen

- (1) Vordächer oder Markisen sind nur vor Schaufenstern zulässig.
- (2) Vordächer sind in Kupferblech auszubilden.
- (3) Nicht erlaubt sind Kragplatten über Schaufenstern und Eingängen.

§ 9  
Balkone und Brüstungen

- (1) Balkone sind als an der Dachtraufe (oder am Grät) ansetzende Galerien zulässig und in zimmermannsmäßiger Konstruktion zu erstellen. Einzelbalkone als auskragende Platten sind unzulässig.
- (2) Erker und Einzelbalkone bedürfen einer besonderen Abstimmung mit dem Ortsbild.
- (3) Balkonbrüstungen sind nur verputzt oder aus Holz (natur oder gestrichen) mit senkrechten Stäben bzw. Latten zulässig.

§ 10  
Einfriedungen

- (1) Zulässig sind straßenseitig nur verputzte Mauern (Glattputz) mit naturroter Ziegelabdeckung und Zäune aus senkrechten Holzlatten.
- (2) Einfriedungsmauern dürfen nicht höher als 1,80 m, Holzzäune nicht höher als 1,20 m sein.
- (3) Sichtbare Einfriedungssockel dürfen nicht höher als 20 cm sein.

§ 11  
Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind zurückhaltend zu gestalten.

§ 12  
Baumbepflanzung

- (1) Zu erhaltende und zu pflanzende Bäume werden im Bebauungsplan eingetragen.
- (2) Im Geltungsbereich dieser Satzung sollen keine Nadelbäume gepflanzt werden.

§ 13  
Ausnahmen und Befreiungen

- (1) Von den Vorschriften dieser Satzung, die als Regel- oder Sollvorschriften aufgestellt sind, können Ausnahmen gewährt werden, wenn sie mit öffentlichen Belangen vereinbar sind. Die mit dieser Satzung beabsichtigte Gestaltung von Gebäuden im Orts- und Straßenbild, der historische Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung von Gebäuden, Straßen und Plätzen dürfen durch Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Von zwingenden Vorschriften dieser Satzung kann gemäß Art. 72 BayBO Befreiung gewährt werden, wenn

1. die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unbilligen und unzumutbaren Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, oder
2. das Wohl der Allgemeinheit die Abweichung erfordert.

§ 14

Ausnahmen vom Geltungsbereich

Die §§ 3 bis 12 gelten nicht für das Rathaus, die Pfarrkirche St. Martin und für öffentliche Schulgebäude.

Pfeffenhausen, den 1. Oktober 1982

Markt Pfeffenhausen



Weigert  
1. Bürgermeister



Amtliche Bekanntmachung

Vorstehende Satzung wurde am 5.10.1982 im Rathaus Pfeffenhausen zur Einsicht niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an den Gemeindetafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am 5.10.1982 angeheftet und am 26.10.1982 wieder abgenommen.. Auf die Satzung wurde außerdem im Amtsblatt des Landkreises Nr. 42/1982 hingewiesen.

Pfeffenhausen, 26. Oktober 1982

Markt Pfeffenhausen



Weigert  
1. Bürgermeister



Anlage

zur Satzung des Marktes  
Pfeffenhausen über die  
förmliche Festlegung des  
Sanierungsgebiets  
"Ortskern Pfeffenhausen"

M = 1:2500

