

# **Satzung über besondere Anforderungen an die Baugestaltung und an Werbeanlagen in der Altstadt Schwabach (Altstadtsatzung -AStS)**

vom 18.04.1985

*(Stand: 3. Satzung zur Änderung der Satzung über besondere Anforderungen an die Baugestaltung und an Werbeanlagen in der Altstadt Schwabach vom 18.10.2023)*

Zur Erhaltung des Charakters des historischen Altstadtbildes erlässt die Stadt Schwabach aufgrund des Art. 91 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 sowie Abs. 2 Nr. 1 der Bayer. Bauordnung (Bay-BO) folgende Satzung, zuletzt geändert durch die 1. Satzung zur Änderung der Satzung über besondere Anforderungen an die Baugestaltung und Werbeanlagen in der Altstadt Schwabach (Altstadtsatzung - AStS) vom 22. Juli 1992:

## **§ 1 Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich**

- (1) Diese Satzung gilt für den gesamten Altstadtbereich der Stadt Schwabach, der begrenzt wird von der Nördlichen Mauerstraße, der Südlichen Ringstraße, den Grundstücken Zöllnertorstraße 12 – 10a, Südliche Mauerstraße 7a – 11 und Petzoldstraße 10 sowie der Straße „Am Neuen Bau“.  
Die Satzung gilt ferner für alle nicht innerhalb des in Satz 1 umschriebenen Altstadtbereichs liegenden Grundstücke, soweit diese an die in Satz 1 aufgeführten Straßen angrenzen oder mit Gebäuden bebaut sind bzw. bebaut werden können, die das Bild der angeführten Straßen beeinflussen.  
Der örtliche Geltungsbereich ist in dem dieser Satzung als Anlage 1 beigefügten Lageplan durch eine ununterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet. Der Plan M 1:2500 liegt bei der Stadt Schwabach, Stadtplanungsamt, während der Dienststunden zur öffentlichen Einsicht auf.
- (2) Die Vorschriften dieser Satzung gelten auch für die Errichtung, Änderung und Unterhaltung von baulichen Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung, soweit sie innerhalb des in Abs. 1 Satz 3 festgelegten Geltungsbereichs liegen. Dies gilt auch für Anlagen gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 BayBO.

## **§ 2 Allgemeine Baugestaltung**

Bauliche Anlagen und Werbeanlagen haben dem Artikel 8 der Bayerischen Bauordnung zu entsprechen. Sie sind im Übrigen nach Maßgabe der folgenden Vorschriften so zu gestalten, dass sie sich in das historische Stadtbild, das Straßen- und Platzbild und die Dachlandschaft harmonisch einfügen. Dies gilt auch für Marktstände, Verkaufswägen, Pavillons und ähnliche Einrichtungen. Für die Gestaltung von Freischankanlagen von Bewirtungsbetrieben gilt dieses Einfügungsgebot ebenfalls. Die Gestaltung der in S. 3 und S. 4 genannten Objekte ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

## **§ 3 Baukörper, Baumaterialien**

- (1) Als Dachform ist nur das Sattel-, Walm- oder Mansarddach mit einer Dachneigung von über 45 Grad zulässig. Kaminköpfe sind verputzt oder in Sichtmauerwerk auszuführen. Zulässig sind auch dem Gesamtbaukörper farblich angepasste Faserbetonkaminköpfe. Vollverblechungen in Kupferblech sind nur dann zulässig, wenn der Kaminkopf direkt am

First ausmündet oder der Kaminaustritt sich im oberen Dachdrittel befindet. Zinnblechverkleidungen sind zulässig, wenn diese farblich der Dachfläche angepasst werden. Mehrere Kaminköpfe sind gleich auszuführen. Bei Einzelbaudenkmälern im Sinne des Art. 1 Abs. 2 Satz 1 Denkmalschutzgesetz sind Vollverblechungen unabhängig von der Ausführungsart unzulässig. Die Dächer sind mit naturroten Tonbiberschwanzziegeln einzudecken. Für Garagen und Nebengebäude, die von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einzusehen sind, können Ausnahmen erteilt werden. Der harmonische Zusammenhang mit dem Hauptgebäude muss gewahrt bleiben.

- (2) Traufgesimse dürfen höchstens 0,35 m und Ortsgänge höchstens 0,25 m über die jeweiligen Außenwände vorstehen. Sichtbare Sparrenköpfe sind unzulässig.
- (3) Sichtbare Bauteile sind in ortsüblicher Bauart (verputzter Mauerwerksbau, Fachwerkbau, Sandsteinbau) oder mit solchem Material auszuführen, das dem ortsüblichen in Struktur und Farbe entspricht. Kaminköpfe sind verputzt oder in Sichtmauerwerk auszuführen. Zulässig sind auch dem Gesamtbaukörper farblich angepasste Faserbetonkaminköpfe. Vollverblechungen in Kupferblech sind nur dann zulässig, wenn der Kaminkopf direkt am First ausmündet oder der Kaminaustritt sich im oberen Dachdrittel befindet. Zinnblechverkleidungen sind zulässig, wenn diese farblich der Dachfläche angepasst werden. Mehrere Kaminköpfe sind gleich auszuführen. Bei Einzelbaudenkmälern im Sinne des Art. 1 Abs. 2 S. 1 Denkmalschutzgesetz sind Vollverblechungen unabhängig von der Ausführungsart unzulässig. Verunstaltende Kontraste und störende Farbgebung sind unzulässig. Entsprechende Angaben hierüber müssen bei genehmigungs- bzw. erlaubnispflichtigen baulichen Anlagen in der Baubeschreibung enthalten sein und gegebenenfalls durch Muster belegt werden.
- (4) Freitreppen dürfen grundsätzlich nur in Naturstein (Sandstein, Granit o.ä.) ausgeführt werden. Beton- oder Kunststeine dürfen nur dann verwendet werden, wenn sie hinsichtlich der Oberfläche und Farbe einem Naturstein entsprechen.
- (5) Die Beibehaltung der bisherigen Gestaltung des Baukörpers kann zugelassen werden, wenn das Ortsbild eine Änderung nicht erfordert.

#### **§ 4 Außenwände**

- (1) Die Außenwände sind, soweit sie nicht aus Sandstein bestehen, mit Mörtelputz als Glattputz mit Farbanstrich, Spritzputz oder Kratzputz zu versehen. Stark gemusterte Putzarten sind unzulässig.
- (2) Auffällige Verkleidungen mit polierten oder feingeschliffenen Natursteinplatten sowie Verkleidungen mit glasierten Spaltriemchen, Asbestzement und Kunststoffplatten jeglicher Art, Waschbeton-, Leichtmetallplatten oder ähnlichem Material dürfen nicht angebracht werden. Das gilt auch für die Gestaltung von offenen Hauseingängen, Ladenfenstern, Ladenpassagen und Hofeinfahrten sowie für Laibungen an Türen, Fenstern und Stützen. Ebenso sind alle Leichtbau-Überdachungen und seitliche Schutzwände an Eingängen, Einfahrten, Balkonen und Terrassen mit Asbestzement, farbigem Fiberglas, Plexiglas oder ähnlichem Material unzulässig. Dieses Material darf auch nicht für Balkon-, Loggien- und Terrassenbrüstungen verwendet werden.
- (3) Für Steinsockel an Außenwänden (etwa 0,40 bis 0,60 m über Terrain) soweit für Verkleidungen im Bereich von Ladenfenstern können Materialien aus unpoliertem Naturstein (Sandstein, Granit, Muschelkalk o.ä.) verwendet werden. Im Übrigen gilt Abs. 2.
- (4) Gut gestaltetes Fachwerk ist freizuhalten.

## § 5 Dachaufbauten

- (1) Als Dachaufbauten sind Einzelgauben zulässig. Durchgehende Dachaufbauten, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind, sind nicht zulässig. Sie dürfen zusammen die Hälfte der Firstlänge nicht übersteigen und nicht von den Außenwänden, mit Ausnahme der Zwerchhäuser, ausgehen und müssen vom Giebel mind. 1,00 m entfernt sein. Die Dachgauben dürfen höchstens 1,20 m hoch sein, gemessen vom Dachaustritt bis zur Unterkante der Gaubeneindeckung.
- (2) Die Dachflächen sind in gleicher Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken. Bei Neubauten sind für Dachgauben Kupfereinblechungen zulässig.
- (3) Liegende Dachfenster, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren sind unzulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen einzusehen sind.
- (4) Solaranlagen (Solarthermie und Photovoltaik) auf Dachflächen sind grundsätzlich zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind. Die Ausführung ist mit dem Denkmalschutz abzustimmen. Solaranlagen können unter Beachtung der Denkmalschutzbelange auch auf einsehbaren Dachflächen zugelassen werden. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis ist grundsätzlich für alle Solaranlagen einzuholen.
- (5) SAT-Anlagen sind im festgelegten Altstadtbereich nur zulässig, wenn auf anderem Wege bestehende Sendefrequenzen nicht oder mit nicht unerheblichem Aufwand zu empfangen sind. Sie sind auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Gebäudeseite unterhalb der Dachfirstlinie des Daches zu errichten. Wenn dies räumlich und technisch nicht möglich ist, können sie ausnahmsweise (§ 11 Abs. 1) auch auf der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite zugelassen werden. Sie sind dann aber in der Farbgestaltung der Dachfläche anzupassen.

## § 6 Fenster, Türen und Tore

- (1) Die Fensteröffnungen müssen in einem harmonischen Verhältnis zum Gesamtbauwerk stehen und im Einzelfall stets ein stehendes Rechteck mit einem Seitenverhältnis von Breite zu Höhe von 2:3 bis 4:5 bilden. Die Fenster müssen im Übrigen nach folgenden Bestimmungen eingebaut bzw. erneuert werden:
  1. Fenster bis 0,8 Meter Breite (Rohbaumaß) können einflügelig gefertigt werden. Eine Sprossenteilung ist mit dem Denkmalschutz individuell zu klären.
  2. Bei größerer Breite sind bei historischen Gebäuden die Fenster entsprechend den stilistischen Merkmalen zu unterteilen und bei Neubauten mit senkrechter Mittelsprosse oder mit Kreuzsprosse auszuführen.
  3. Die Fenster sind aus Holz herzustellen. Die Sprossen sind angepasst und an die überlieferten Vorbilder zu profilieren oder abzufassen. Die Fenster sind grundsätzlich mit Klarglas zu verglasen. Ausnahmsweise können andere Verglasungen zugelassen werden, wenn sie mit dem Stadt- und Straßenbild verträglich sind. Die Glasflächen sind mindestens 12 cm hinter die Außenwand zurückzusetzen.
- (2) Türen und Tore, die vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbar sind, müssen in geschlossener Holzkonstruktion ausgeführt werden. Soweit sie von besonderen kunsthistorischem Wert sind, müssen sie erhalten werden. Offene Gitterstabtore aus Metall sind nur ausnahmsweise zulässig. Für Eingangstüren von Läden und sonstigen Geschäftsbauten kann eine Metallausführung zugelassen werden.
- (3) Garagentore in straßenseitigen Gebäudefronten sind außen in Holz auszuführen.

### **§ 7 Schaufenster**

Schaufenster sind in Proportion, Teilung, Farbgebung und Material entsprechend dem Bayer. Denkmalschutzgesetz auszubilden. Hierfür ist eine Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz einzuholen.

### **§ 8 Markisen, Jalousetten, Rollläden, Fensterläden**

Markisen, Jalousetten, Rollläden, Fensterläden sind in Proportion, Teilung, Farbgebung und Material entsprechend dem Bayer. Denkmalschutzgesetz auszubilden. Hierfür ist eine Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz einzuholen.

### **§ 9 Einfriedungen**

Einfriedungen benachbarter Grundstücke sind an öffentlichen Verkehrsflächen gestalterisch aufeinander abzustimmen. Im Übrigen gelten folgende Bestimmungen:

1. Einfriedungsmauern sind in Sandstein auszuführen oder zu verputzen. Sie dürfen nur mit Dachziegeln oder Sandsteinplatten eingedeckt werden.
2. Im Übrigen sind nur Holzzäune mit senkrecht stehenden rechteckigen Latten erlaubt. Drahtzäune, Eisenzäune (soweit sie der Eigenart des Baudenkmals nicht angepasst sind) und Zäune aus Kunststoffen sind unzulässig. Sockel dürfen höchstens 0,30 m hoch sein. Grelle und bunte Farbanstriche sind nicht gestattet.

### **§ 10 Werbeanlagen**

(1) An Werbeanlagen, auch an diejenigen im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 BayBO werden besondere Anforderungen gestellt:

1. Die Werbung für Produkte muss sich gegenüber der eigentlichen Werbeanlage, z.B. für ein Ladengeschäft, deutlich unterordnen.
2. Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses, ausnahmsweise bis zur Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden.
3. Werbeanlagen dürfen nicht störend wirken durch:
  - a. ihre Größe und farbliche Gestaltung
  - b. Überdecken oder Überschneiden von Giebelflächen, Erkern, Balkonen, tragenden Bauteilen (Pfeilern), architektonischen Gliederungen, Inschriften und Gedenktafeln von geschichtlicher Bedeutung
  - c. Häufung gleicher oder miteinander unvereinbarer Anlagen.
4. Unzulässig sind Nasenschilder, Kletterschriften (senkrechte Buchstaben), im Straßenraum aufgestellte Werbeträger und Fahnen, sowie rote, grüne, mehrfarbige und blinkende Leuchtschriften. Ausgenommen sind kunsthistorisch wertvolle und diesen nachempfundene, künstlerisch gestaltete und handwerklich gefertigte Ausleger.
5. Werbeanlagen, auch für vorübergehende Werbung, z.B. durch Beschriftung an der Glasscheibe sowie Zettel und Plakate für so genannte Tageswaren (z.B. Sonderan-

gebote), dürfen nur an der Stätte der Leistung längstens für 2 Wochen hinter der Glasscheibe des Schaufensters angebracht werden.

Sie dürfen höchstens 1/4 der Schaufensterfläche einnehmen. Eine Anbringung und Aufstellung derartiger Zettel und Plakate an bzw. vor anderen Bauteilen, wie Sockel, Brüstung, Wandflächen, Fenster, Türen und Toren ist unzulässig.

- (2) Werbeanlagen im Sinne des Artikel 57 Abs. 1 Nr. 11 BayBO bedürfen vor ihrer Aufstellung bzw. Anbringung der Genehmigung. Sie kann zeitlich begrenzt oder mit dem Vorbehalt des Widerrufs, mit Bedingungen oder Auflagen verbunden werden.

## **§ 11 Abweichungen**

Von den Vorschriften dieser Satzung kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen gewähren, wenn die Ziele dieser Satzung nicht entgegenstehen und die Voraussetzungen des Art. 63 Abs. 1 BayBO vorliegen.

## **§ 12 Ordnungswidrigkeiten**

Nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 10 BayBO kann mit Geldbuße bis zu einhunderttausend Deutsche Mark belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. gegen die Vorschriften des § 3 Abs. 1 über die Dachform, die Dachneigung oder das Eindeckungsmaterial verstößt;
2. gegen die Vorschriften des § 3 Abs. 3 Sätze 1 und 2 über die Ausführung sichtbarer Bauteile verstößt;
3. entgegen § 3 Abs. 4 Freitreppen nicht in Naturstein oder in diesem entsprechenden Beton- oder Kunststeinen ausführt;
4. gegen die Vorschriften des § 4 Abs. 1 bis 4 über die Gestaltung der Außenwände, insbesondere hinsichtlich des Putzes, der Verkleidung, der Hausöffnungen sowie der Freihaltung von Fachwerk verstößt;
5. Dachaufbauten errichtet, die gegen § 5 Abs.1 verstoßen;
6. entgegen § 5 Abs. 3 liegende Dachfenster, Dacheinschnitte errichtet oder einbaut;
- 6a. entgegen § 5 Abs. 4 Solarthermie (PV-Anlagen oder Solaranlagen) errichtet oder einbaut;
- 6b. entgegen § 5 Abs. 4 SAT-Anlagen errichtet oder einbaut;
7. gegen die Vorschriften des § 6 Abs.1 über die Ausgestaltung von Fensteröffnungen und Fenstern, insbesondere hinsichtlich des Maßes, der Fensterunterteilung sowie des Materials verstößt;
8. gegen die Vorschriften des § 6 Abs. 2 über die Ausführung von Türen und Toren sowie die Erhaltung kunsthistorisch wertvoller Türen oder Tore verstößt;
9. gegen die Vorschriften des § 7 über die Errichtung und die Ausbildung von Schaufenstern verstößt;
10. gegen die Vorschriften des § 8 über die Errichtung von Markisen, Jalousetten, Rolläden und Fensterläden verstößt;
11. entgegen § 8 Abs. 2 Rolläden- oder Jalousettenkästen außerhalb der Putzflucht anbringt;

12. gegen die besonderen Anforderungen an Werbeanlagen gemäß § 10 Abs.1, insbesondere hinsichtlich des Anbringungs- oder Aufstellungsortes und der Ausgestaltung verstößt;
13. entgegen § 10 Abs. 2 Automaten ohne Genehmigung aufstellt oder anbringt oder gegen vollziehbare Nebenbestimmungen einer solchen Genehmigung verstößt.

### **§12a Anordnung für den Einzelfall**

Die Stadt kann zur Erfüllung der nach dieser Satzung bestehenden Verpflichtungen Anordnungen für den Einzelfall erlassen.

### **§13 Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Verordnung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und Werbeanlagen vom 28. Mai 1975 (Amtsblatt Nr. 23/1975, berichtigt im Amtsblatt Nr. 37) außer Kraft.

Schwabach, den 18. April 1985  
R e i m a n n, Oberbürgermeister