

**Baugestaltungssatzung  
der Stadt Amberg  
über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung  
baulicher Anlagen zum Schutz des  
historischen Stadtbildes von Amberg**

vom 03. Mai 2002

- Bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Amberg Nr. 9 vom 03. Mai 2002 -

Präambel

Die Altstadt von Amberg ist zum einen das von Leben erfüllte Herz der Stadt Amberg und damit den Wandlungen der Zeit unterworfen; sie ist aber auch mit ihrem größtenteils noch vom Stadtmauerring eingefassten charakteristischen Stadtbild ein bedeutendes Denkmal historisch gewachsener Städtebaukunst.

Die Bewahrung und Pflege dieses Gesamtdenkmals ist ein städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen von hohem Rang.

Im Bewusstsein ihrer Verpflichtung, den einmaligen Charakter des historischen Stadtbildes und der Denkmäler alter Städtebaukunst zu erhalten, erlässt die Stadt Amberg aufgrund des Art. 91 Abs.1 Nr.1, 2 und 4 und Abs.2 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 434, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.1998 (GVBl. S 389) und Gesetz vom 24.07.1998 (GVBl. S. 439) folgende

**S a t z u n g**

über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutz des historischen Stadtbildes von Amberg (Baugestaltungssatzung).

**§ 1**

**Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich**

(1) Diese Satzung gilt für bauliche Anlagen der Amberger Altstadt, die von folgenden Straßen umschlossen wird: Kurfürstenring, Kaiser-Wilhelm-Ring, Pfalzgrafenring und Kaiser-Ludwig-Ring.

Sie gilt, wenn die zu errichtenden oder zu ändernden baulichen Anlagen sich nur teilweise in diesem Bereich befinden, für die Gesamtheit dieser Anlagen.

- (2) Die Vorschriften dieser Satzung gelten sowohl für baugenehmigungspflichtige als auch für genehmigungsfreie bauliche Anlagen. Die Vorschriften dieser Satzung gelten nicht, soweit gemäß Art. 91 Abs. 3 Bay BO in Bebauungsplänen etwas Abweichendes bestimmt ist oder wird. Von der Satzung unberührt bleiben ferner abweichende oder weitergehende Anforderungen aufgrund des Denkmalschutzgesetzes.

## **§ 2**

### **Allgemeine Anforderungen**

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, aufzustellen, anzubringen, zu ändern, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe den historischen Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung, des Straßen- oder Platzbildes und des Altstadtgefüges nicht beeinträchtigen.

## **§ 3**

### **Erhaltung historischer Anlagen**

- (1) Die Stadtmauern, Zwinger, Wehranlagen und Gräben mit den dazugehörigen Aufbauten und Türmen sind zu erhalten. Jede Veränderung des Äußeren dieser Befestigungswerke ist unzulässig, soweit sie dem historischen Charakter der Anlage nicht entspricht.
- (2) Die Beseitigung von Anbauten an der Stadt- und Zwingermauer ist anzustreben, soweit sie nicht historisch sind und diese Anbauten das Wesen, das überlieferte Erscheinungsbild oder die architektonische Wirkung der Stadtmauer beeinträchtigen.

## **§ 4**

### **Bauteile von kulturhistorischem Wert**

Bauteile von kulturhistorischem Wert, wie für das charakteristische Gepräge des Stadtbildes eigentümliche oder handwerklich wertvolle alte Türen und Tore, Fenster, Türdrücker, Glockenzüge, Beschläge, Gitter, Skulpturen, Schilder, Lampen, historische Zeichen und Inschriften, Ausleger, Zierrat und dgl. sollen an Ort und Stelle erhalten werden.

## § 5

### Bauunterhaltung

- (1) Befindet sich das Äußere einer baulichen Anlage in einem das Straßen- oder Stadtbild verunstaltenden Zustand, so ist es entsprechend den Vorschriften dieser Satzung zu gestalten.
- (2) Ganz oder teilweise unvollendete, unverputzte oder nur zum Teil gestrichene Anlagen müssen auf Verlangen der Stadt binnen angemessener Frist vollständig hergestellt werden, sofern sie verunstaltend wirken bzw. das Straßen- und Ortsbild erheblich beeinträchtigen.

## § 6

### Außenwände

- (1) Die Außenwände von Gebäuden sind oberhalb des Kellergeschosses einheitlich zu gestalten. Außenwände und ihre Gliederungen dürfen nur verputzt oder in Naturstein in handwerksgerechter Oberflächenverarbeitung ausgeführt werden.
- (2) In der Regel ist heimischer, handwerksgerecht aufgetragener geglätteter oder gescheibter Putz auszuführen. Putze mit Glimmerzusatz oder stark gemusterte Putzarten wie mit Steinchen verriebener Putz oder Putze mit Nester-, Nockerl-, Würmer-, Waben-, Wellen- oder Fächerstruktur sind unzulässig.
- (3) Es dürfen nur Natursteine verwendet werden, die dem Altstadtcharakter entsprechen (insbesondere heimische Kalk- und Sandsteine).
- (4) Unzulässig sind Verkleidungen jeder Art. Ferner sind Sockelverkleidungen mit unpolierten Natursteinen zulässig mit einer Höhe bis zu 50 cm über dem angrenzenden natürlichen Gelände.
- (5) Fassaden sind farblich so zu gestalten, dass die Farbtöne dem historischen Charakter eines Gebäudes und der Umgebung entsprechen. Unzulässig sind Farben sowie Materialien, die eine glänzende Oberfläche ergeben (z.B. Ölfarbe). Architektonische Fassadengliederungen müssen in harmonisch aufeinander abgestimmten Farbtönen in Erscheinung treten. Teilanstriche, die nicht mit der Farbgebung der übrigen Fassadenteile harmonisch im Einklang stehen, sind unzulässig.  
Sofern historische Befunde nachweisbar sind, ist in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde ein Fassadenkonzept zu entwickeln.

- (6) Gemäß Art. 67 Abs. 3 BayBO sind Proben des Außenputzes, des Farbanstriches und anderer wichtiger Bauglieder oder Einzelheiten der Fassaden in ausreichender Größe an geeigneten Stellen der Außenwand anzubringen, bevor die Genehmigung oder Zustimmung erteilt wird.
- (7) Neue Fassadenmalereien, Skulpturen, Reliefs, Mosaiken und Sgraffiti dürfen nur nach baurechtlicher Genehmigung angebracht werden.
- (8) Glasbausteine und ähnliche Fassadenelemente sind nur zulässig, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind und eine Belichtung durch Fenster nicht möglich ist.
- (9) Verputzte Fachwerke, die ursprünglich auf Ansicht gestaltet waren, sollen frei gelegt werden.
- (10) Die Vorschriften für Außenwände gelten entsprechend für Hauseingänge, Ladenfenster und Ladenpassagen.

## **§ 7**

### **Dächer**

- (1) Dächer sind mit gebrannten roten oder rotbraunen Tonziegeln einzudecken. Auf untergeordneten Dachflächen können Kupfer- (nicht patinagehemmt), Zink- und in Ausnahmefällen auch Bleiabdeckungen verwendet werden.
- (2) Dacheindeckungen aus anderen Materialien, insbesondere aus Kunststoffmaterial, Dachpappe, blankem Aluminium, plattierten Blechen und dergleichen, sowie Abdeckungen mit Solarzellen sind unzulässig, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind oder aufgrund ihrer Fläche in die freie Landschaft hineinwirken.
- (3) Ortgang- und Traufgesimse sind in massiver Ausführung herzustellen. Sichtbare Sparren, Holz und Metallverkleidungen sind unzulässig. Dachkehlen sind mit dem Dacheindeckungsmaterial auszudecken oder mit diesem so dicht zu schließen, dass Blechverwahrungen nicht mehr als unvermeidbar sichtbar sind.
- (4) Dachvorsprünge am Giebel und an der Traufe sind unzulässig. Gesims- und Ortgangausbildungen und Überstände, die sich am historischen Bestand orientieren, sind ausnahmsweise zulässig.

## § 8

### **Dachausbauten und Dachaufbauten**

- (1) Dachaufbauten, Dachgauben oder Dachflächenfenster sind nur dort zulässig, wo sie nicht störend wirken.
- (2) Dachgauben sind nur als abgeschleppte einzelne Dachgauben oder als einzelne Dachgauben mit Satteldach und nur bei einer Dachneigung von 40° und mehr zulässig, soweit sie den Forderungen des § 8 (1) nicht widersprechen.
- (3) Die Ansichtsfläche der einzelnen Dachgauben muss in einem angemessenen Verhältnis zur Gesamtfläche stehen. Sie soll 1,50 qm nicht überschreiten. Die Gauben müssen vom seitlichen Dachende mindestens 1,50 m abgerückt sein und dürfen höchstens ein Drittel der gesamten Firstlänge einnehmen. Mehrere Einzelgauben einer Dachseite müssen einen Abstand von mindestens 1,20 m voneinander haben.
- (4) Gaubeneindeckungen sollen in Material und Farbe wie das Hauptdach, die senkrechten Außenflächen wie die Gebäudeaußenwand ausgeführt werden.
- (5) Liegende Dachfenster sind nur auf nicht von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus sichtbaren Dachflächen bis zu einer Fläche von 1,40 qm im Einzelfall zulässig. Mehrere Fenster müssen sich eindeutig dem Hauptdach unterordnen; Absatz 3 gilt entsprechend.
- (6) Dachausschnitte sind unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.
- (7) Aufzugsschächte dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen.
- (8) Antennen, Masten und Unterstützungen für elektrische Leitungen, Fernsprechkabel, Beleuchtungseinrichtungen und Blitzableiter müssen so angebracht werden, dass sie das Orts- und Straßenbild nicht stören. Bei Neubauten oder Dachumbauten sind Gemeinschaftsantennen zu errichten.

## § 9

### **Fenster, Türen und sonstige Öffnungen**

- (1) Die Mauerfläche jeder Außenwand muss gegenüber den Öffnungsflächen überwiegen. Fenster und Eingangsöffnungen müssen in Größe, Maßverhältnissen und Gestaltung dem Charakter des Gebäudes sowie des Straßen- und Platzbildes angepasst sein. Dies gilt auch für Fenstervergitterungen und Fensterläden. Vorrichtungen zur Sicherung von Fenstern und Eingangsöffnungen sollen dem historischen Charakter von Gebäuden und der Umgebung entsprechen.

- (2) Fenster und Eingangsöffnungen müssen ein stehendes Format aufweisen; für Eingangsöffnungen können Ausnahmen zugelassen werden. Für Eingangsöffnungen können aus besonderen Gründen, z. B. Sicherheit, Ausnahmen zugelassen werden.
- (3) Durchgehende Fensterbänder, insbesondere Schaufensterbänder, und sonstige durchgehende Fensteröffnungen sind unzulässig. Sie sind durch Pfeiler zu unterbrechen. Die Zwischenpfeiler haben unabhängig von der tatsächlichen Konstruktion und der statischen Bedeutung des Pfeilers eine Mindestbreite von 0,36 m zu erhalten. Die Pfeiler sind bündig mit der Außenwand herzustellen. Die Grundform der einzelnen Gebäude muss erhalten und ablesbar bleiben. Insbesondere dürfen die Schaufenster nebeneinander liegender Gebäude nicht miteinander verbunden werden.
- (4) Sprossenlose Fenster können nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- (5) Fenster und Haustüren - ausgenommen sind Schaufenster und Ladentüren - sind aus Holz herzustellen. Fensterstöcke sind mindestens um 12 cm hinter die Außenwand zurückzusetzen.
- (6) Gewölbte sowie farblich getönte Fensterscheiben und Glasbausteine sind unzulässig.
- (7) Eingänge, die die Gebäudeecke im Erdgeschoss unterbrechen (Eckeingänge) sind unzulässig.
- (8) Kragplatten und Überdachungen über Hauseingängen und Schaufenstern sind unzulässig. Schaufenster müssen eine Brüstung (Höhe ab Gehsteig- oder Straßenoberkante) von mindestens 30 cm erhalten.
- (9) Schaukästen und Vitrinen sind nicht zulässig.
- (10) Einfahrts- und Garagentore in straßenseitigen Gebäude- und Mauerfronten sind mit einem mindestens 12 cm tiefen Anschlag auszuführen. Die Gestaltung ist der bestehenden Architektur anzupassen. Alte Tore sollen wieder hergestellt, repariert oder entsprechend der bestehenden Gestaltung erneuert werden.

## § 10

### Markisen, Jalousetten, Rollläden

- (1) Markisen sind nur an Schaufenstern zulässig. Sie dürfen in geschlossenem Zustand einschließlich der Abdeckung die Putzfläche nicht überragen. Aus konstruktiven Gründen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn das Gebäude und das Straßenbild hierdurch nicht nachteilig beeinflusst werden. Die Verwendung von Markisen in grellen oder unharmonisch wirkenden Materialien ist unzulässig.

- (2) In geöffnetem Zustand müssen die freie Durchgangshöhe mindestens 2,50 m und der waagrechte Abstand von der Senkrechten über der Gehsteigkante mindestens 0,50 m betragen.
- (3) Die straßenrechtlichen Bestimmungen über die Sondernutzung öffentlichen Straßengrundes bleiben unberührt.
- (4) Außenliegende bzw. in die Fensterlaibungen eingelassene Rollläden und Jalousettenkästen sind unzulässig.

## **§ 11**

### **Balkone und Brüstungen**

Vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbare Balkone und Loggien sind unzulässig. Brüstungen sind verputzt, aus Holz oder als Eisengitter herzustellen.

## **§ 12**

### **Einfriedungen**

- (1) Einfriedungsmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.
- (2) Einfriedungsmauern sind zu verputzen und mit Biberschwanzziegeln, Mönch- und Nonneziegeln, Kremperziegeln oder ähnlichem geeigneten Material abzudecken. Die Bestimmungen für Außenwände und Dacheindeckungen gelten sinngemäß.

## **§ 13**

### **Treppen**

- (1) Außenstufen dürfen nur in Naturstein ( Sand- oder Kalkstein oder Granit ) oder Beton in gestockter oder scharrierter Bearbeitung hergestellt werden.
- (2) Freitreppen dürfen nur in heimischem Naturstein ausgeführt werden.

## **§ 14**

### **Abweichungen**

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen auf schriftlichen Antrag bei Vorliegen der Voraussetzungen des Art. 70 BayBO gewährt werden, wenn der historische Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung des Gebäudes, des Straßen- oder Platzbildes und des Altstadtgefüges dadurch nicht beeinträchtigt werden.

## **§ 15**

### **Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 kann mit Geldbuße bis zu 100.000,- Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieser Satzung oder einer aufgrund dieser Satzung ergangenen Anordnung zuwiderhandelt.

## **§ 16**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.