



# ALLES NUR FASSADE?

GESTALTUNGSFIBEL FÜR DIE AMBERGER ALTSTADT



# INHALT



## IMPRESSUM

Stand: September 2014

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Herausgeber</b>     | Stadt Amberg<br>Referat für Stadtentwicklung und Bauen<br>Steinhofgasse 2   92224 Amberg   |
| <b>Bearbeitung</b>     | Stadttheimspflegerin Beate Wolters (M.A.), Dipl. Ing. Doris Kämpfer,<br>Dipl. Ing. Markus Kühne, Dipl. Ing. (FH) Paul Zimmermann |
| <b>Gestaltung</b>      | stilagent werbeagentur   www.stilagent.de  |
| <b>Bilder</b>          | Michael Sommer Fotografie   www.fotografie-sommer.de   |
| <b>Bildbearbeitung</b> | Lisa Goseberg Fotografie   www.lisagoseberg.de   |
| <b>Druck</b>           | Frischmann Druck und Medien  |

## 04

**Vorwort**  
des Baureferenten Markus Kühne

## 06

**Sanierungsbeispiel**  
Fassaden vorher - nachher

## 16

**Details**

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Außenwände – Material, Farbe ..... | 18 |
| Dächer .....                       | 20 |
| Fenster, Türen, Tore.....          | 22 |
| Schaufenster, Ladeneingang.....    | 24 |
| Vordächer, Sonnenschutz.....       | 26 |
| Werbung Stadtmöblierung.....       | 28 |
| Begrünung, Einfriedungen .....     | 30 |

## 32

**Baugestaltungssatzung**  
03.05.2002

## 34

**Richtlinien**  
Fassadenprogramm

# VORWORT

DES BAUREFERENTEN MARKUS KÜHNE

## Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

Die Altstadt von Amberg ist mit ihrem größtenteils noch vom Stadtmauerring eingefassten charakteristischen Stadtbild ein bedeutendes Denkmal historisch gewachsener Stadtbaukunst. Die Bewahrung und Pflege dieses Gesamtdenkmals ist ein städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen von hohem Rang.

Oft sind es die von unseren Vorfahren liebevoll gestalteten Details wie handwerklich wertvolle alte Türen und Tore, Fenster, Türdrücker, Beschläge, Gitter, Skulpturen, Schilder, historische Zeichen und Inschriften, die dem Gebäude oder Straßenbild ein unverwechselbares, einmaliges Gepräge geben und uns zu einer historischen Entdeckungsreise einladen. Die derzeit angebotenen thematischen Stadtführungen geben interessante Antworten auf die vielen Fragen zur Geschichte unserer Stadt wie z.B.

- » Stadtgraben, Stadtmauer und Tore
- » vom Henkerbergerl zur Ballhausgasse
- » das kurfürstliche Amberg
- » die Martinskirche
- » das Amberger Rathaus

Aber nicht nur unsere Gäste entdecken die Altstadt; „Augen auf in der Altstadt“ heißt eine Exkursionsreihe unserer Stadtheimatpflegerin und Kunsthistorikerin Frau Beate Wolters, in der einzelne Details bei einem Stadtspaziergang vorgestellt werden: historische Beispiele, gelungene zeitgenössische Details sowie Ausführungen, die dem Stadtbild eher schaden.

In der nun vorliegenden Gestaltungsfibel haben wir bewusst Fotos von Fassaden und Details in unserer Altstadt ausgesucht, die Sanierungswilligen positive Beispiele vorgeben sollen.

Zur Anerkennung der finanziellen und persönlichen Mühen, die mit jeder Sanierung verbunden sind, hat der Stadtrat der Stadt Amberg ein Fassadenprogramm aufgelegt.

Nutzen Sie die fachliche Kompetenz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Referat für Stadtentwicklung und Bauen und lassen Sie sich vor Beginn Ihrer Bautätigkeit beraten. Ich freue mich über alle Maßnahmen, die zur Erhaltung und Verbesserung unserer wunderschönen Altstadt beitragen und bedanke mich herzlich für Ihr Interesse und Engagement!



Markus Kühne

Baureferent



Baureferent Markus Kühne

» Augen auf  
in der Altstadt «

# SANIERUNGS BEISPIELE

FASSADEN VORHER - NACHHER







Vor der Sanierung









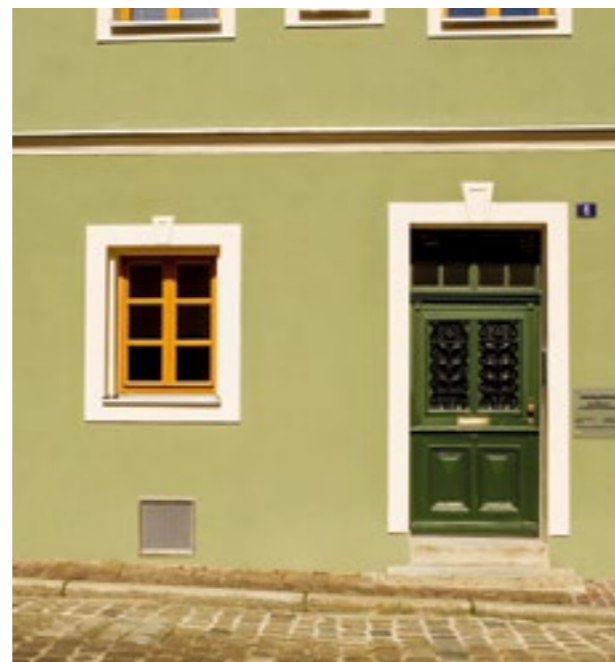
# DETAILS



# DETAIL

## AUSSENWÄNDE – MATERIAL, FARBE

Geputzte Fassaden prägen die Straßenzüge der Amberger Altstadt. Im Stadtbild herrschen Fassaden vor, die einen deutlichen Maueranteil haben und ihre Gliederung durch Fensterachsen erhalten. Breite Faschen vergrößern die Fenster optisch und geben der Außenwand einen Rhythmus. Zudem können Lisenen das Gebäude vertikal, Gesimse und verputzte Sockel horizontal gliedern.



### Angebrachtes

Ungenutzte Schaukästen, ungepflegte Automaten, veraltete und verschmutzte oder defekte Werbeanlagen führen oftmals zu einem unharmonischen Gesamteindruck der Fassade. Nach einer „Ent-rümpelung“ zeigt sich dann die wahre Schönheit des Hauses.



### Putz und Farbe

Für die Wirkung einer Fassade sind Putz und Farbe entscheidend. Lebendige und abwechslungsreiche Oberflächen sind nur durch Kalk- und Mineralputz, von Hand aufgetragen und mit der Kelle geglättet, zu erzielen. Der anschließende Anstrich mit Kalk- und Mineralfarben lässt die kleinen Unebenheiten des Putzes als Licht- und Schattenspiel auf der Fassade leuchten. Mit vermeintlich „modernen“ Putzen, Dispersions- und Acrylfarben hingegen liegt eine dicke plane Schicht über der Fassade, deren Dichte zudem die Feuchtigkeitsregulierung der Wand erheblich beeinträchtigt.

### Fassadengliederung

Typisch für die Amberger Altstadt ist die Gliederung der Fassade mit farblich abgesetzten Faschen um Fenster- und Türöffnungen. Die Farbharmonie lässt sich mit Farb- und Putzmustern am Haus gut überprüfen.

### Sockel

Die Sockelzone des Hauses ist oftmals ein vielstrapazierter Bereich. Fliesen oder aufwändige Steinverkleidungen aber nehmen Ihrer Fassade die Proportion. Mit Putzsockeln vermeiden Sie ein „Abschneiden“ der Wand und schaffen eine einheitliche Außenansicht.

### So verbessern Sie die Außenansicht Ihres Hauses

- ✓ Verwenden Sie Kalk- und Mineralputze für eine lebendige Wandoberfläche
- ✓ Gliedern Sie Ihre Fassade durch Gesimse, Faschen und Brüstungsfelder. Sehen Sie in alte Bauakten zu Ihrem Gebäude
- ✓ Verzichten Sie auf Verkleidungen und Sockelfliesen
- ✓ Räumen Sie Ihre Fassade auf, indem Sie die Notwendigkeit von Schaukästen, Automaten und Werbeanlagen überprüfen

# DETAIL

## DÄCHER



Charakteristisch für das Altstadtensemble ist die historische Dachlandschaft mit naturroten Biberschwanzziegeln. Die ruhigen, von Aufbauten weitgehend freigehaltenen Dachflächen prägen das Stadtbild Ambergs. Mit der traditionellen Biberschwanzeindeckung und dem Verzicht auf Dachaufbauten oder Einschnitte erhalten wir die typische Dachlandschaft.



### Dachgauben

Dachgauben brechen die für Amberg typische, ruhige Dachfläche auf. Daher sollten sie nur sparsam eingesetzt werden. Gerade für Dachgauben sind Details wie eine gute Proportion, die Rahmung des Fensters, verputzte Außenseiten und die Eindeckung mit Biberschwanzziegeln von großer Wichtigkeit.

### Antennen

Antennen und Zuleitungen können die Ansicht von Dächern (und auch Fassaden) erheblich beeinträchtigen. Ist ein Kabelanschluss nicht realisierbar, bringen Sie Antennen so an, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

### Dachflächenfenster

Dachflächenfenster wirken in der historischen Altstadt als Fremdkörper. Daher sollte ihr Einsatz die Ausnahme bleiben. Achten Sie darauf, dass ein Dachflächenfenster von öffentlichen Straßen und Plätzen nicht einsehbar ist und eine Größe von 1,4 qm nicht überschreitet.

### Dacheindeckung

Verwenden Sie für die Eindeckung Ihres Hauses in der Altstadt den naturroten Biberschwanzziegel. Werden Ortgänge, Firste und Grat aufgemörtelt, lassen sich auch störende Blechanschlüsse auf ein Mindestmaß reduzieren.

### So verbessern Sie Ihre Dachfläche

- ✓ Verzichten Sie auf Blech-, Beton- und Pfanneneindeckung
- ✓ Verzichten Sie auf Ortgang- und Formziegeln, sowie Verblechungen
- ✓ Achten Sie auf eine stimmige Proportion Ihrer Dachgauben
- ✓ Beseitigen Sie sichtbare Antennen und Zuleitungen

# DETAIL

## FENSTER, TÜREN, TORE



**F**enster sind die Augen der Fassade und geben dem Haus einen typischen und unverwechselbaren Ausdruck. Bei der Erneuerung ist daher die Wahl der richtigen Fenster- und Sprossenteilung, aber auch die Farb- und Materialwahl von großer Bedeutung für einen ausgewogenen und gelungenen Gesamteindruck.

Einheitlichkeit und die Orientierung an ursprünglich geplanten Fensterdetails sind dabei wichtige Kriterien, denn ein Gebäude mit unterschiedlichen Fenstern wirkt oftmals zerrissen. Schmuckstücke der Amberger Altstadt sind historische Fenster, von Fachleuten behutsam erhalten und in ihren Funktionen optimiert.

### Material

Holz ist das am häufigsten verwendete Material für Fenster. Im Gegensatz zu Kunststoff- und Metallfenstern altern Holzfenster natürlich. Mit der farbigen Fassung von Holzfenstern steht Ihnen ein weiteres Gestaltungselement für eine harmonische Gesamtfassade zur Verfügung.

Auch für den Neueinbau von Türen, Toren und Fensterläden ist Holz das bevorzugte Material.

### Erhalt

Gehören zu Ihrem Gebäude historische Fenster, versuchen Sie diese zu erhalten. Durch eine fachgerechte Reparatur kann der historische Bestand auch in seiner Funktion verbessert werden.

### Bitte beachten:

In der Amberger Altstadt ist der Einbau von Kunststofffenstern nicht zulässig.

### Proportion

Stimmen Sie die Fensterteilung mit der Fassadeproportion ab. Einflügelige Fenster wirken hier meist als „schwarze Löcher“ in der Fassade. Die Fensteröffnung erscheint ungegliedert und viel zu groß. Zweiflügelige Fenster sind darüber hinaus praktischer, da sie nicht so weit in den Raum hineinragen. Sofern keine Originalfenster mehr vorhanden sind, kann ein Blick in die Bauakten Aufschluss über

die ursprüngliche Teilung geben. Eine Sprossenteilung ist abhängig vom Baustil und der Fenstergröße. Insbesondere die Detailierung der Sprossen ist für das Erscheinungsbild des Gesamtfensters von entscheidender Bedeutung. Durch Abkantung und Profilierung können Holzsprossen optisch schlank gestaltet werden.

### So verbessern Sie Ihre Fenster, Türen und Tore

- ✓ Geben Sie Ihrer Fassade mit stimmigen Fensterteilungen ein Gesicht
- ✓ Fragen Sie nach alten Bauakten. Sie geben oft Hinweise auf ursprünglich geplante Teilungen
- ✓ Verwenden Sie Holz als bewährtes, natürlich alterndes Material nicht nur für Fenster, sondern auch für Türen, Tore und Fensterläden
- ✓ Erhalten Sie historische Fenster, Türen und Tore.
- ✓ Vergessen Sie nicht: Klappläden sind ein einfacher und zweckmäßiger Sicht-, Sonnen- und Kälteschutz

# DETAIL

## SCHAUFENSTER, LADENEINGANG

Historische, reich verzierte Ladeneinbauten sind auch in Amberg selten geworden. Der Wille eines Ladeninhabers, seine Waren stilgerecht und einladend zu präsentieren, kann dennoch mit modernen Mitteln spürbar sein. Auf die Gesamtfassade abgestimmte Schaufenster, schöne Schaufensterdekorationen und individuell gestaltete Eingangsbereiche laden zum Bummeln und Verweilen ein und geben dem Laden eine außergewöhnliche Note.



### Material und Farbe

Schaufensterelemente und Ladeneingänge historischer Gebäude wurden in der Regel aus Holz gefertigt. Gute Beispiele erzielen Sie auch mit sorgfältig profilierten Metallkonstruktionen. Bei der Farbgebung sollte immer die Gesamtfassade im Auge behalten werden. Setzen Sie bei der Gestaltung Ihres Schaufenster- und Eingangsbereiches auf harmonische Ton-in-Ton-Lösungen oder spielen Sie mit reizvollen Farbakzenten.

### Sockel

Ein Sockel verleiht dem Gebäude nicht nur optisch Halt, er reduziert auch die Gefahr von Beschädigungen des Fensters. Zwischen Ladeneingang und Schaufenster sollte deutlich unterschieden werden, daher gehört zum Schaufenster ein Sockel.



### Größe

Große Schaufenster stören den Gesamteindruck Ihrer Hausfassade. Sie reduzieren ein Gebäude auf das Erdgeschoss. Dabei lockt ein großes Schaufenster nicht automatisch mehr Kunden an. Kleinere Wandöffnungen wirken sogar interessanter und machen neugierig. Werden Schaufenster untergliedert, führen die einheitlichen Teilungen zu einer ausgewogenen und harmonischen Fassade. Durch einen Rückbau von großen Schaufensteröffnungen zu kleineren Fenstern und Eingängen erhält das Gebäude seine ursprüngliche Gestaltung und Standfestigkeit zurück.



### So verbessern Sie Ihren Ladeneingang und Ihr Schaufenster

- ✓ Untergliedern Sie große Schaufenster oder bauen Sie die übergroßen Öffnungen zurück
- ✓ Geben Sie Ihrem Schaufenster einen Sockel
- ✓ Verwenden Sie einheitliche Konstruktions- und Gestaltungselemente aus herkömmlichen Material wie Holz und Metall
- ✓ Gehen Sie bei der Farbgebung auf die gesamte Hausfassade ein
- ✓ Verwenden Sie das Schaufenster tatsächlich als „Schaufenster“ und ermöglichen sie interessante Einblicke in den Laden. Entfernen Sie großflächige Beklebungen.

# DETAIL

## VORDÄCHER, SONNENSCHUTZ

Nur wenige Häuser der Amberger Altstadt besaßen ursprünglich Vordächer über Haus- und Ladeneingängen. Die modernen Eingangsüberdachungen und festen Markisen beeinträchtigen durch ihre horizontale Gliederung den Gesamteindruck der Fassade. Sie ragen in öffentliche Geh- und Verkehrsflächen, behindern den Straßenverkehr und werden häufig durch Lieferfahrzeuge beschädigt. In engen Fahrgassen ist ihre Anbringung daher nicht zulässig.



### Sonnenschutz

Sonnenschirme bieten für Gastronomiebetriebe mit ausreichender Freifläche eine flexible Form des Sonnenschutzes. Auf Plätzen und Straßen wirken sie weit in ihre Umgebung. Daher wählen Sie Material und Farbe sensibel aus und stimmen sie auf die gesamte Platz- oder Straßensituation ab. An trüben oder regnerischen Tagen sollten Ihre Sonnenschirme geschlossen bleiben.

### Eingangsüberdachungen

Im Altstadtbereich sind Vordächer nur über wenigen Haus- oder Ladeneingängen historisch belegt. Vorhandene Eingangsüberdachungen, die in späterer Zeit als Witterungs- und Sonnenschutz angebracht wurden, sollten Sie nach Möglichkeit wieder zurückbauen.

### Markisen

Ausfahrbare Markisen als Sonnenschutz für Waren über den Schaufenstern sind eine gute Alternative zu feststehenden Vorrichtungen und schon lange üblich gewesen. Stimmen Sie den Sonnenschutz sorgfältig auf die Fensterbreite und die Fensterkonstruktion ab, um die Wirkung der Gesamtfassade nicht zu beeinträchtigen. Mit der richtigen Material- und Farbwahl können Sie sogar einen angenehmen Blickfang im Stadtbild gestalten. Nehmen Sie Abstand von feststehenden Markisen oder Korbmarkisen, die zwar die Fensterform aufnehmen, durch ihre kompakte Gestaltung jedoch zu starr wirken.



#### So verbessern Sie Ihre Fassade und den Sonnenschutz

- ✓ Beseitigen Sie störende Vordächer, starre Markisen und überlange Markisenvorrichtungen
- ✓ Wählen Sie für den Sonnenschutz möglichst mobile Konstruktionen
- ✓ Denken Sie bei der Farbwahl an das Haus und die Umgebung
- ✓ Beseitigen Sie defekte oder ungenutzte Markisen- und Rollladenkästen
- ✓ Denken Sie an Klappläden. Sie bieten neben Sicht- und Kälteschutz auch Schutz vor Sonne
- ✓ Aktivieren Sie Ihre Sonnenschirme und Markisen nur, wenn die Sonne tatsächlich scheint

# DETAIL

## WERBUNG, STADTMÖBILIERUNG

Ungeordnete Werbeanlagen an Hausfassaden, Werbefahnen, mobile Werbetafeln, Warenauslagen, Kleiderständer im Gehbereich und überdimensionierte Möblierungen der Außengastronomie führen oftmals zu einem kunterbunten, beliebigen und damit austauschbaren Erscheinungsbild der Fußgängerzonen. Die besondere Ausstrahlung und Einzigartigkeit der Amberger Altstadt soll durch eine niveauvolle Gestaltung hervorgehoben werden. Historische Fassaden und Schaufenster benötigen in der Regel „nur“ eine gut gestaltete Werbeanlage und eine sparsame Außenmöblierung nach dem Motto: „Weniger ist mehr“!



### Stadtmöblierung

Überdimensionierte Schilder, Kleiderständer, oftmals mit Sonnenschirmen bedeckt, werben nicht, sondern stören beim unbeschwertem Flanieren. Für Eltern mit Kinderwagen und ältere Menschen werden sie sogar zum Ärgernis. Mit einem kleinen Warenkorb oder einer gut platzierten Modepuppe am Ladeneingang erzielen Sie mehr Interesse als mit Wühltischen und Kleiderständern.

Tische und Stühle der Außengastronomie laden auf Plätzen und in den Fußgängerbereichen zum Verweilen ein. In unserer überaus gut erhaltenen Altstadt sorgen schmucke Fassaden, sorgfältig gepflasterte Stadtböden und charmante Plätze für das besondere Flair. Dazu sollten auch entsprechend wertige Außenmöbel gehören.

Bedenken Sie bitte, dass die Belegung von öffentlichen Verkehrs-, Platz- und Gehwegflächen z. B. durch Möblierungen der Außengastronomie oder

durch mobile Werbetafeln und Warenauslagen des Einzelhandels vom Tiefbauamt genehmigt werden muss.

### Werbeanlagen

Lassen Sie sich von historischen Beispielen anregen. Auf die Wand gemalte Beschriftungen oder als Ausleger gefertigte Werbeanlagen vermitteln ein altstadtgerechtes Erscheinungsbild. Sehr gut fügen sich auch nicht leuchtende, an die Hauswand montierte Einzelbuchstaben z. B. aus Metall ein. Unpassend hingegen wirken überdimensionierte Tafeln oder Leuchtkästen genauso wie Werbefahnen. Letztere sollten nur zu wenigen besonderen Anlässen angebracht werden.

### So verbessern Sie Ihre Werbung

- ✓ Investieren Sie in eine gut gestaltete Werbeanlage, die auf Ihre Fassade individuell abgestimmt ist
- ✓ Betonen Sie Ihren Ladeneingang durch eine kleine, aber feine Präsentation aus Ihrem Sortiment oder durch Pflanzen
- ✓ Befreien Sie Ihr Schaufenster und den Ladeneingang von großen Wühltischen oder langen Kleiderständern
- ✓ Laden Sie mit einer zeitlos schlichten, jedoch hochwertigen Möblierung zum Verweilen ein.

# DETAIL

## BEGRÜNUNG, EINFRIEDUNG

**D**icht bebaut, bietet die Stadtfläche der Amberger Altstadt nur wenige Möglichkeiten für Begrünung und Einfriedungen. Auf alten Plänen (z.B. Katasterplan von 1835) sind die Höfe durch Mauern abgegrenzt und damit bewusst vom öffentlichen Straßenraum abgeschirmt. Auch heute ist diese charakteristische Bauweise in vielen Altstadtgassen noch erlebbar. Einer Begrünung sind damit enge Grenzen gesetzt; sie ist vor allem im privaten Bereich der Altstadt Häuser möglich.



### Begrünung

Großflächig begrünte Mauern und Fassaden vermitteln zwar einen romantischen und verwünschten Eindruck, aber bedenken Sie, dass Kletterpflanzen die historische Bausubstanz stark schädigen können. Regelmäßige Pflege und auch Rückschnitte sind daher unbedingt erforderlich. Auf romantisches Flair durch Bewuchs brauchen aber auch Altstadt Häuser nicht verzichten. An vielen Anwesen im Altstadtbereich sehen wir in den Sommermonaten mehr oder weniger üppige Rosenstöcke, die auch einfache Fassaden aufwerten und besonders an langen Mauern wunderschöne Akzente setzen. Verfügt ihr Gebäude über einen einsehbaren Innenhof, Terrasse oder Balkon, kann geschickte Begrünung eine Oase in der Stadt schaffen und gleichzeitig vor Blicken und Sonne schützen.

### Einfriedungen

Die traditionelle Mauer zur Unterscheidung von öffentlichem Straßenraum und privater Freifläche ist heute noch vielfach erhalten. Moderne Einfriedungen verlangen viel Fingerspitzengefühl; Holzflechtelemente und Maschendraht sind im Altstadtbereich ungeeignete Materialien.

#### So verbessern Sie Ihre Freiflächen

- ✓ Erfreuen Sie sich, Hausbewohner und Passanten mit einem kleinen gepflegten Rosenstock
- ✓ Entrümpeln Sie Ihren Innenhof und schaffen Sie einen kleinen, intimen grünen Ruhebereich
- ✓ Schützen Sie private Höfe, Balkone und Terrassen durch Begrünungen vor fremden Einblicken
- ✓ Achten Sie bei Einfriedungen ihres Altstadtanwesens auf das passende Material



# BAUGESTALTUNGSSATZUNG

03.05.2002

## Baugestaltungssatzung der Stadt Amberg über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutz des historischen Stadtbildes von Amberg vom 03.05.2002

Bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Amberg Nr. 9 vom 03.05.2002

### 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 Satzung 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-, Nocker-, 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 Denkmal-schutzbehörde 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) Dachauschnitte 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.

# RICHTLINIEN

## FASSADENPROGRAMM

**K**ommunales Förderprogramm der Stadt Amberg zur Durchführung Privater Maßnahmen zur Fassadengestaltung im Altstadtbereich der Stadt Amberg.

Die Stadt Amberg erlässt gemäß Stadtratsbeschluss vom 27.01. und 07.04.2014 folgendes kommunales Förderprogramm zur Durchführung privater Fassadengestaltungsmaßnahmen im Altstadtbereich der Stadt Amberg.



### § 1 Geltungsbereich

Räumlicher Geltungsbereich des kommunalen Förderprogramms sind die festgelegten Sanierungsgebiete im Bereich der Altstadt von Amberg. Der beiliegende Plan ist Bestandteil des kommunalen Förderprogramms (Anlage).

### § 2 Ziel und Zweck der Förderung

Als zeitlich und räumlich begrenzte Maßnahme soll das kommunale Förderprogramm den Vollzug der Baugestaltungssatzung der Stadt Amberg erleichtern und durch finanzielle Unterstützung von Bürgerinnen und Bürgern, die ihre Hausfassade gestalterisch verbessern, einen positiven Beitrag zur Stadtbildpflege leisten.

### § 3 Gegenstand der Förderung

1) Förderfähig sind alle privaten baulichen Maßnahmen, die in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten im Altstadtbereich der Stadt Amberg liegen und den Zielen der Sanierung entsprechen. Im Rahmen des kommunalen Förderprogramms können insbesondere folgende wesentliche Sanierungsmaßnahmen gefördert werden:

- a) Instandsetzung, Neu- und Umgestaltung von Fassaden einschließlich Fenster, Türen und Toren, Eingangsbereiche, Dächern und Dachaufbauten
- b) Herstellung und Umgestaltung von Einfriedungen, Außentrepfen, Hofräumen mit öffentlicher Wirkung
- c) Entkernung von Innenhöfen und Begrünungsmaßnahmen mit öffentlicher Wirkung zur Verbesserung der Wohnsituation.

2) Nicht förderfähig sind einfache Arbeiten des Bauunterhalts wie z. B. Fassadenanstriche, Dämmmaßnahmen, Wärmedämmverbundsysteme, Dach- und Kamininstandhaltungsmaßnahmen, Heizungserneuerungen.

3) Anerkannt werden Baukosten ohne Baunebenkosten und ohne Kosten der Selbsthilfe.

4) Maßnahmen nach Abs. 1 werden nur gefördert, sofern nicht vorrangig andere Förderprogramme eingesetzt werden können.

### § 4 Förderung

1) Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

2) Die Höhe wird auf 30 v. H. der zuwendungsfähigen Kosten je Maßnahme (Grundstücks- oder wirtschaftliche Einheit) festgesetzt. Der Höchstbetrag wird auf maximal 25.000,00 Euro begrenzt.

3) Für die Beantragung von Fördermitteln aus dem kommunalen Förderprogramm werden als Untergrenze zuwendungsfähige Kosten von mind. 5.000,00 Euro festgesetzt.

4) Mehrfachförderungen dürfen innerhalb von 10 Jahren den sich aus Abs. 2 ergebenden Höchstbetrag nicht übersteigen.

5) Gefördert werden nur Maßnahmen, die den einschlägigen Rechtsvorschriften und Festlegungen der Stadt Amberg entsprechen.

### § 5 Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger können alle natürlichen oder juristischen Personen des privaten oder öffentlichen Rechts mit Ausnahme der Bundesrepublik Deutschland, des Freistaates Bayern sowie kommunaler Körperschaften sein.

### § 6 Zuständigkeit

Zuständig zur Entscheidung hinsichtlich der Förderung ist der Stadtrat der Stadt Amberg.

### § 7 Verfahren

1) Bewilligungsbehörde ist die Stadt Amberg – Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt. Baurechtliche Genehmigung bzw. denkmalschutzrechtliche Erlaubnis werden durch dieses Verfahren nicht ersetzt.

2) Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn bei der Stadt Amberg einzureichen. Die Stadt legt jede Maßnahme der Regierung der Oberpfalz zur Kenntnis vor.

3) Dem Antrag sind insbesondere beizufügen:

a) Eine Baubeschreibung der Maßnahme mit Fotos und Angaben über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende der Maßnahme,

b) ein Lageplan M 1:1000,

c) erforderliche Pläne, insbesondere Ansichten, Grundrisse usw.,

d) eine Kostenschätzung,

e) ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden und inwieweit bereits Bewilligungen ausgesprochen wurden. Die Anforderungen weiterer Unterlagen bleiben dem Einzelfall vorbehalten. Insbesondere können Material-, Putz- und Farbmuster zur Bemusterung vor Ort gefordert werden.

4) Für die Vergabe von Aufträgen müssen 3 Vergleichsangebote eingeholt werden. Sie sind bei der Abrechnung der Maßnahme vorzulegen.

5) Die Förderung wird nach Überprüfung schriftlich in Aussicht gestellt. Die Mittel werden nach sachgemäßer und den Vorgaben entsprechender Ausführung ausbezahlt. Berechnungsgrundlage sind die vorgelegten Rechnungen.

6) Geplante Maßnahmen dürfen erst nach schriftlichem Ausspruch der Bewilligung begonnen und nach durchgeführter Bemusterung fertig gestellt werden. Spätestens innerhalb von 3 Monaten nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes ist die Abrechnung vorzunehmen.

### § 8 Fördervolumen – zeitlicher Geltungsbereich

1) Das Fördervolumen beträgt für das Jahr 2014 100.000,00 Euro.

2) Das Förderprogramm soll auch über die nächsten 5 Jahre laufen.

3) Die Förderung ist maximal auf 25.000 € pro Anwesen begrenzt.

4) Dieses Programm kann durch Beschluss des Stadtrates weiter verlängert oder aufgehoben werden.

Wolfgang Dandorfer,  
Oberbürgermeister

Amberg, den 10.04.2014



Bundesministerium  
für Umwelt, Naturschutz,  
Bau und Reaktorsicherheit



Stadt Amberg  
Referat für Stadtentwicklung und Bauen  
Steinhofgasse 2 | 92224 Amberg

Tel.: 09621 - 10-407  
Fax: 09621 - 10-469

[www.amberg.de](http://www.amberg.de)