

Aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, Bay RS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist erlässt die Gemeinde Gerbrunn folgende

Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altort Gerbrunn“

§ 1 Generalklausel

(1) Der Erhalt des traditionell gewachsenen Erscheinungsbilds der historischen Ortsmitte von Gerbrunn als unterfränkisches Reihendorf mit beidseitigen Hofstellen in Form zwei- und dreiseitiger Hofanlagen ist noch heute von Bedeutung. Der historische Straßenraum ist im Vergleich zum Urkataster nahezu unverändert geblieben. Bauliche Anlagen sind so zu errichten, anzubringen, zu ändern und zu erhalten, dass sie sich an der ortsüblichen Art der bestehenden Bebauung und der Straßen- und Platzräume ausrichten.

Dabei sind im Einzelnen folgende Grundsätze zu beachten:

- Notwendige Veränderungen müssen sich am Bestand orientieren und sich in die umgebende Substanz einfügen.
- Vorhandene Gestaltungsmängel sind im Zuge baulicher Maßnahmen im Sinne dieser Satzung zu bereinigen.
- Gebäude mit von der Regel abweichenden Baustilen sind entsprechend ihrer stilprägenden Besonderheiten zu behandeln bzw. stilgerecht zu verbessern.
- Neubauten sollen als solche zu erkennen sein. Neue Bauteile müssen sich dem Ganzen harmonisch einfügen und vom Originalbestand unterscheidbar sein.

(2) Unbebaute Flächen im historischen Umfeld sind so zu gestalten, dass sie sich in das gewachsene Gemeinde-, Straßen- und Landschaftsbild einfügen.

§ 2 Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich umfasst den historischen Ortskern von Gerbrunn. Die genaue Abgrenzung ist aus dem Lageplan ersichtlich (siehe Anlage 1).

(2) Die in einem Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften haben Vorrang.

(3) Der sachliche Geltungsbereich umfasst genehmigungspflichtige, verfahrensfreie und anzeigepflichtige Maßnahmen wie die Errichtung, Änderung, Instandsetzung sowie Beseitigung von baulichen Anlagen oder Teilen davon gem. Art 55 und 57 BayBO sowie die Gestaltung von privaten Freiflächen sowie Stützmauern und Einfriedungen, die Errichtung und Änderung von Werbeanlagen sowie die Möblierung des öffentlichen Raums.

(4) Die Bestimmungen des Denkmalschutzes bleiben von dieser Satzung unberührt; dies gilt insbesondere für die Erlaubnispflicht nach Art. 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) für Baudenkmäler und Art. 7 BayDSchG für Bodendenkmäler. Insbesondere gelten für Einzeldenkmale i.d. Regel höhere Anforderungen an Gestaltung und Detailausführung.

§ 3 Städtebauliche Gestaltungsziele, Baukörper

(1) Die fränkischen Hofstellen mit ihren zur Straße abgeschlossenen Toren sind zu sichern. Hofanlagen sind in ihrer ursprünglichen Grundstruktur zu erhalten. Die ursprüngliche Aufteilung in Hauptgebäude, Nebengebäude (alternativ als weiteres, zweites Wohngebäude) und Hof muss ablesbar bleiben.

(2) Maßstab der Baukörper: Neu- und Umbauten müssen sich an der vorhandenen Bebauung ausrichten. Dies gilt insbesondere für die Gliederung des Baukörpers, die Anzahl der Geschosse, die Dachform und -neigung, die Firstrichtung sowie die Trauf- und Firsthöhe des Gebäudes, die Erschließung sowie den Hofabschluss zur Straße.

(3) Bei Neubauten ist die Geschlossenheit der Straßen- und Platzräume zum öffentlichen Raum zu wahren. Die faktisch vorhandene Baulinie (Flucht, in der die Gebäude an der Straße stehen) muss erhalten bleiben. Die vorhandene Parzellenstruktur ist in ihrer Auswirkung auf die Baustruktur und das Straßenbild zu erhalten.

(4) Anbauten sind an den Hauptgebäuden in der Höhe und der Gestaltung deutlich erkennbar unterzuordnen.

(5) Die Wandhöhe der Ersatz- oder Neubauten darf an der Talseite maximal 7,00 m und an der Bergseite maximal 5,75 m über vorhandenem Gelände betragen. Die Wandhöhe ist gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO definiert als das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Unterer Bezugspunkt für an der Straße errichtete Gebäude ist dabei die Höhe der Straßenoberkante, jeweils in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

(6) Für von der Straßenflucht zurückversetzte Gebäude gelten diese Maße ebenfalls in Bezug auf das vorhandene / bestehende Gelände als unterem Bezugspunkt.

(7) Es ist ein längsrechteckiger und kompakter Gebäudegrundriss zu wählen.

(8) Arkaden und Auskragungen an den (Haupt)Gebäuden sind unzulässig.

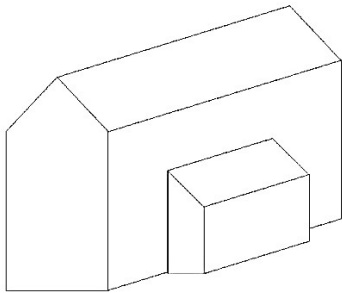
§ 4 Dachformen

(1) Zulässig sind nur symmetrische Satteldächer, d.h. die Dachneigung ist für beide Dachflächen in der gleichen Neigung auszuführen, der First liegt mittig und muss sich über die Schmalseite des Gebäudes erheben.

(2) Bei ortsbildprägenden Gebäuden (gemäß Anlage 2) sind vorhandene, vom Satteldach abweichende Dachformen wie z.B. Walm- oder Krüppelwalm zu erhalten bzw. bei Erneuerungsmaßnahmen wiederherzustellen.

(3) Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung zwischen 40° und 48° zur Horizontalen auszuführen.

(4) Bei Nebengebäuden und Anbauten sind auch Sattel- sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° zulässig. Das Dach von Anbauten muss sich aber über die Schmalseite des Anbaus erheben und unterhalb des Traufpunkts an das Hauptgebäude anschließen.



Schemaskizze zu Dachform von Anbauten hier am Bsp. Pultdach)

(5) Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis maximal 15° zur Horizontalen sind nur für Garagen und in der Dimension stark untergeordneter Nebengebäude zulässig. Flachdächer sind mit einem fachgerechten Gründachaufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

§ 5 Dachdeckung

(1) Als Dachdeckung sind Tondachziegel sowie Betondachsteine im Farbton Rot, Rotbraun und Braun zulässig. Auf Einzelbaudenkmalen sind nur naturrote Tondachziegel zulässig.

(2) Es sind ausschließlich matte Dachziegel zulässig. Neue Deckungen haben sich am Bestand zu orientieren. Die Dacheindeckung ist je Gebäude in Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

(3) Die Deckung von Dachaufbauten gem. § 7 ist in der Deckung des Hauptdaches auszuführen.

(4) Schiefer- und Blecheindeckungen sind nur für Dächer von öffentlichen Bauten und Kirchen zugelassen.

(5) Für kleinere, untergeordnete Anbauten sind zusätzlich nicht glänzende Bleche (Kupfer oder Titanzink, jeweils als Stehfalz) zulässig.

§ 6 Dachdetails

(1) Traufe und Ortgang sind mit einem regionaltypisch geringen Überstand von maximal 30 cm auszubilden. Trauf- und Ortgangausbildungen sind an der Konstruktion und Gestaltung der

historischen Hauptgebäude zu orientieren. Traufgesimse sind aus Holz, Stein oder Putz herzustellen.

(2) Nicht zugelassen sind die Ausbildung von Ortsgängen in glänzendem Blech (z.B. Edelstahl) oder Kunststoff.

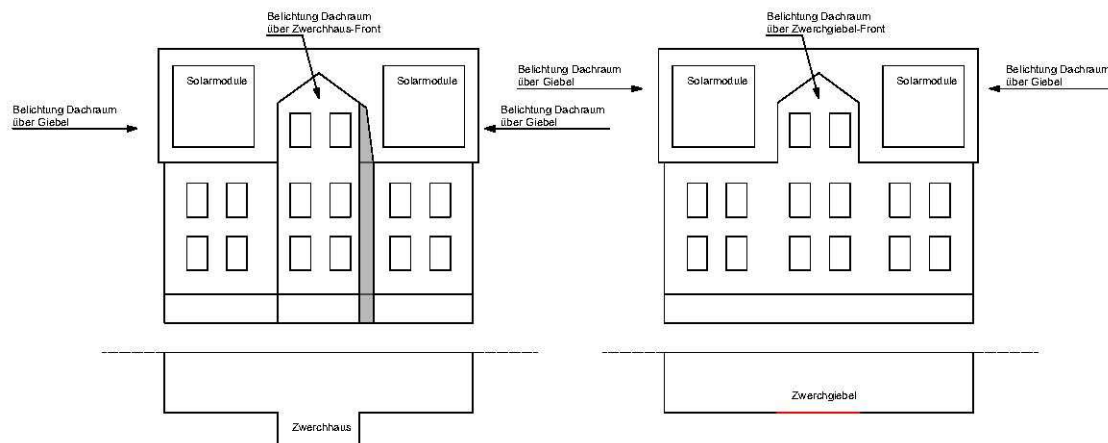
(3) Dachrinnen und Fallrohre sind in Titanzink oder Kupfer auszuführen. Nicht zugelassen ist Kunststoff als Material. Farbige Anstriche von Dachrinnen und Fallrohren sind nicht zulässig.

(4) Kastenrinnen und massige Ausbildungen der Traufe sind nicht zulässig.

§ 7 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

(1) Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig: Die Anordnung des Zwerchhauses bzw. -giebels muss mittig in der Symmetrieachse der Fassade angeordnet sein; ihre Breite darf maximal 3,50 m und höchstens ein Drittel der Gebäudelänge betragen. Die Anordnung der Fenster im Bereich des Zwerchhauses oder -giebels ist zwingend mit der Hauptfassade abzustimmen und zu gliedern.

Ebenso muss sich die Anordnung des Zwerchhauses eindeutig dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes unterordnen.



(2) Dachgauben sind als Einzelgauben mit einer Breite von maximal 1,50 m oder als Doppelgauben mit Mittelsteg mit einer maximalen Breite von 2,50 m zulässig. Die Summe der Breite aller Gauben auf einer Dachseite darf maximal ein Drittel der Trauflänge betragen. Die Dachgauben sollen den Charakter der Geschlossenheit des Hauptdaches so wenig als möglich stören.

(3) Gaubenbänder stören die Dachstruktur und sind daher nicht zulässig.

(4) Gauben sind in einem stehenden Format mit einem Mindestabstand von 2,00 m zum Ortgang auszuführen. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens der Breite der Einzelgaube entsprechen.

(5) Der Gaubenfirst muss mind. 1,00 m unterhalb des Hauptfirstes liegen, die Lage der Gaube mind. 90 cm von der Außenwand zurückversetzt, sodass die Traufe nicht unterbrochen wird.

- (6) Gauben sind als Schlep-, Satteldach- oder Walmdachgauben zulässig.
- (7) Gauben sind traditionell zu bekleiden (Holzschalung, Schiefer oder Putz), als Verblechung ist Kupfer oder Titanzink zulässig.
- (8) Der Standort der Gaube sollte in harmonischem Bezug zu den Fensterachsen der Fassade stehen.
- (9) Zwei übereinander liegende Reihen von Dachgauben sind unzulässig.
- (10) Dacheinschnitte und Loggien sind nicht zulässig, da sie den Charakter des Daches stören.
- (11) Schornsteine und Kamine müssen auf dem Dach im First oder in Firstnähe am Dach austreten. Die Verkleidungen sind aus Naturschiefer, Klinker, Putz oder Kupfer oder Titanzink zu gestalten. Außenliegende Edelstahlkamine sind giebelseitig und in Firstnähe anzubringen, jedoch nicht auf der Straßenseite.
- (12) Die Geschlossenheit von Traufe und First ist zu sichern. Ein Unterbrechen durch An- oder Aufbauten ist unzulässig.

§ 8 Dachflächenfenster

- (1) Dachflächenfenster sind in stehendem Format auszuführen, ihre Breite ist auf maximal 1,25 m, ihre Höhe auf maximal 2,00 m begrenzt. Die Abstände zu Ortgang, Traufe und untereinander entsprechen den für Dachgauben zulässigen Maßen.
- (2) Dachflächenfenster übereinander, in zwei Ebenen angeordnet, sind nicht zulässig.

§ 9 Außenwände, Fassaden

- (1) Die Außenwände von Hauptgebäuden sind zu verputzen oder in heimischem Naturstein als Sichtmauerwerk zu erstellen bzw. fachgerecht zu erhalten. Putzfassaden sind einheitlich als Glattputz ohne Absätze oder Materialwechsel auszubilden. Zugelassen sind Sockelausbildungen und angeputzte Fensterfaschen.
- (2) Gesimse in Höhe der Geschoßdecken und pilasterartige Ausbildungen der Gebäudeecken (Eckpilaster) sowie Naturstein-Fenstergewände sind als Schmuckelemente an historischen Gebäuden fachgerecht zu erhalten. Hier ist ausnahmsweise ein Materialwechsel (behauene Sandsteine) oder auch ein farbiges Absetzen oder Imitieren der konstruktiven Gestaltungselemente durch Putzkanten möglich.
- (3) Nebengebäude sind mit verputzter Fassade, in Holzständerkonstruktionen mit Ausfachungen, verputzt, sowie mit Holz verschalt oder beplankt, wie auch aus heimischem Muschelkalk, zulässig.
- (4) Gemusterte, dekorative modisch gestaltete Putze sind nicht zulässig. Ebenso nicht zulässig sind gemusterte, grob strukturierte Flächen wie raue Spritzputze, Wurf- oder Scheibenputze bzw. Strukturbeton.

(5) Verkleidungen mit ortsunüblichen Natursteinplatten, keramischen Platten sowie Wetterschutzverkleidungen aus künstlichen Materialien sind nicht zulässig. Scheinfachwerk (vorgeblendetes oder aufgemaltes Fachwerk) ist nicht zulässig.

(6) Zugelassen sind Gebäudesockel in Naturstein und Putz. In Naturstein ausgeführte Sockel sind zu erhalten oder zu verputzen.

(7) Nicht zugelassen sind Fliesen- und Keramiksockel sowie Sockelverkleidungen in Metall und Kunststoff. Nicht zulässig ist eine vollflächige Verkleidung der Fassade oder von Fassadenteilen (z.B. Erdgeschoßzone oder Wetterseite) mit Fliesen oder Kunststoffen.

(8) Gebäudesockel sind bis zu einer mittleren Höhe vom maximal 2,00 m über Straßenniveau zulässig. Als Bezugspunkt wird die Höhe der Straßen- bzw. Gehwegoberkante an der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze festgesetzt.

§ 10 Farbgebung

(1) Die Fassadenfarbe ist durch ihre Fernwirkung von städtebaulicher Bedeutung und ist zusammen mit der Maßstäblichkeit ein wichtiges Gestaltungsmerkmal eines Gebäudes.

(2) Jedes Gebäude muss farblich auf seine Einpassung in die Umgebung abgestimmt werden. In einem Farbkonzept sind alle Bauteile und Ausstattungsgegenstände (z.B. Fensterläden, Werbeanlagen) eines Anwesens aufeinander abzustimmen.

(3) Zulässig sind Farben aus dem Spektrum der Mineral- und Pflanzenfarben auf Putz und eingefärbten Putzen (z.B. Kalk- oder Silikatfarben). Es sind helle und gedeckte Farben zu wählen (Farbton mit einem Helligkeitswert von mind. 85%).

(4) Die Fassaden sind in einer einheitlichen Farbgebung auszuführen. Fassadenmalereien oder farblich abgesetzte Flächen zur Fassadengestaltung sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Faschen von Fenstern und Türen sowie Sockel, Gesimse, Pilaster und Gewände, wenn sie nicht aus Naturstein bestehen. Diese können auch nur als Gestaltungselement zur baulichen Gliederung der Fassade und um deren Plastizität zu unterstützen, in den regionalen natursteintypischen Materialfarben farbig abgesetzt werden.

(5) Flächige Farbanstriche auf Naturstein sind unzulässig. Ausgenommen sind Anstriche auf Fenster- und Türgewänden sowie der Substanzerhaltung dienende Anstriche oder Beschichtungen.

§ 11 Wandöffnungen

(1) Anzahl und Größe von Wandöffnungen an den ortsbildprägenden Raumkanten in der Hauptstraße und den Nebenstraßen (siehe Anlage 2) müssen den Charakter einer Lochfassade haben, d.h. der Flächenanteil der Wandöffnungen muss deutlich geringer sein als der der Wandflächen.

(2) An den ortsbildprägenden Raumkanten in der Hauptstraße und den Nebenstraßen (siehe Anlage 2) sind Wandöffnungen so anzuordnen, dass die Wandflächen rhythmisch gegliedert

werden (z.B. gleichmäßige Reihung der Fenster). Öffnungen sind überwiegend gleich groß zu gestalten.

(3) An den ortsbildprägenden Raumkanten in der Hauptstraße und den Nebenstraßen (gemäß Plan Anlage 2) sind Fensterbänder sowie Fenster über Eck nicht zulässig. Über zwei Geschosse reichende Wandöffnungen oder flächige Fassadenverglasungen sind an vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Fassaden ebenso nicht zulässig, da sie das historisch geprägte Oberflächen- und Raumgefüge stören.

(4) Garagentore und Garageneinfahrten sind auf der der Straße zugewandten Gebäudeseite von Hauptgebäuden nicht zulässig.

§ 12 Fensterausbildung

(1) Fensteröffnungen sind rechteckig im stehenden Format auszuführen.

(2) Fenster dürfen weder in den Sockel noch in die Dachfläche einschneiden.

(3) Einzelfenster mit einem Rahmenaußenmaß von mehr als 0,85 m Breite sind grundsätzlich mehrflügelig auszuführen oder vertikal glasteilend zu gliedern. Größere Fensterelemente, z.B. für Terrassen und Loggien, oder bodentiefe Fenster („französische Fenster“) müssen auf die Gesamtfassade abgestimmt und entsprechend gegliedert sein.

(4) An ortsbildprägenden (siehe Anlage 2) und denkmalgeschützten Gebäuden sind die Fensterteilungen und die Anordnung der Fenster zu erhalten.

(5) Als Materialien sind Holzfenster, Verbundmaterialien (Holz-Alu - Fenster) sowie Kunststofffenster mit schmaler Profilierung zulässig.

Gemäß § 2 Abs. 4 dieser Gestaltungssatzung (Verweis auf die Erlaubnispflicht nach Art. 6 BayDSchG für Baudenkmale) gelten für Einzeldenkmale in der Regel höhere Anforderungen an Gestaltung und Detailausführung von Fenstern.

(6) Für die Fensterprofile sind gedeckte oder natürliche Farbtöne zulässig. Grelle Farben sind nicht zulässig. Die Farbe der Fensterprofile ist auf die Gestaltung der Fassade abzustimmen.

(7) Glasbausteine, Strukturglas und Butzenscheibenimitationen sind nicht zulässig. Nicht zugelassen sind flächige Beklebungen der Fensterflächen. Aufgeklebte Sprossen sind nicht zulässig. Sog. „Wiener Sprossen“ (Zweiteilige Scheinsprossen innen und außen) sind zulässig.

(8) Zum Sonnen- und Wetterschutz sind bevorzugt Schiebe- oder Klappläden zu verwenden. Historische Fensterläden sind, soweit möglich, zu erhalten.

(9) An den Fassaden der ortsbildprägenden Raumkanten (siehe Anlage 2) sind Rollläden und Außenjalousien nur dann zulässig, wenn sie unter Putz oder fassadenbündig eingebaut werden. Sie sind der Farbe der Fassade anzupassen bzw. mit dem Farbkonzept der Fassade abzustimmen. Vor die Fassade tretenden Konstruktionen oder aufgesetzte Kästen sind nicht zulässig.

(10) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss in stehenden bis quadratischen Formaten zulässig. Bei der Festlegung der Breite ist auf die Fassadengliederung in den Obergeschossen Bezug zu nehmen bzw. die Fensterfläche entsprechend konstruktiv zu gliedern. Bezüglich Farbe, Material und Gestaltung von Schaufenstern gelten die gleichen Bestimmungen wie für sonstige Fenster. Zusätzlich sind beschichtete Metallrahmen (nicht eloxiert o.ä.) zulässig.

§ 13 Haustüren und Eingänge

(1) Straßenseitige Haustüren müssen in Holz, Stahl bzw. Holz-Glas-Kombinationen ausgeführt werden. Bei neuen Türen ist nur eine schlichte Gestaltung ohne modische Details zulässig.

(2) Vordächer und Eingangsüberdachungen sind in ihrer Maßstäblichkeit als untergeordnetes Bauteil dem Hauptgebäude anzupassen und zulässig, wenn sie nur einen begrenzten Teil der Fassadenzone erfassen und zu keiner gestalterischen Trennung zwischen den Geschoßen führen. Die Materialauswahl für die Vordächer ist neben der handwerklich traditionellen Lösung aus Holz mit Ziegeleindeckung, auf leichte Stahl- und Glaskonstruktionen beschränkt.

(3) Die Verwendung von Kunststoffen als Überdachung oder flächige Verkleidung z. B. als seitlicher Wetterschutz ist nicht zulässig.

(4) Markisen sind auf der der Straße zugewandten Fassade nicht zulässig. An Schaufenstern sind Markisen ausnahmsweise zulässig, sofern sie in Größe, Form und Farbe auf den Charakter des Gebäudes, insbesondere auf die Fassade, abgestimmt sind.

(5) Außentreppen wirken als Verbindung zwischen Straßen- bzw. Hofraum und dem Eingang des Hauses, sind aber ein Teil des Gebäudesockels. Das Material der Treppe ist für bestehende Gebäude entweder auf das Material des Haussockels oder das der Hopfpflasterung abzustimmen. Die äußeren Freitreppen sind aber auch in ortstypischem Naturstein oder in steinmetzmäßig bearbeitetem Ortbeton zulässig.

(6) Für Neubauten sind auch Außentreppen als moderne Naturstein-Blockstufen in Verbindung mit Geländern in Metallkonstruktion zulässig.

§ 14 Balkone, Erker, Loggien, Terrassen

(1) An den Fassaden der ortsbildprägenden Raumkanten in der Hauptstraße und den Nebenstraßen (gemäß Plan Anlage 2) ist die Neuerrichtung von Balkonen, Loggien, Terrassen, Lauben, Erkern und Wintergärten nicht zulässig. Loggien an Bestandsgebäuden sind möglichst fassadenbündig zu schließen und als Wintergarten umzugestalten.

In von der Straße aus nicht einsehbaren Bereichen von Garten und Hofbereich sind die Balkone, Loggien, Terrassen, Lauben und Wintergärten in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes und auf die Fassadengestaltung abzustimmen und müssen sich dem Baukörper und dem Gestaltungsprinzip des Haupthauses unterordnen. Es sind auch leichte, untergeordnete und vorgestellte Konstruktionen aus Holz und Metall, im Sinne eines Anbaus zulässig.

(2) Brüstungen und Absturzsicherungen von Balkonen, Loggien oder Terrassen sind als Holzkonstruktion mit senkrechter Lattung, oder als handwerklich gefertigte Metallkonstruktion

(z.B. geschmiedet oder aus Gusseisen) ohne flächige Verkleidungen oder Hinterspannungen mit senkrechten Stäben auszuführen.

(3) Die Verwendung von Kunststoffen als Überdachung oder flächige Verkleidung z.B. von Überdachungen oder Brüstungen, ist nicht zulässig.

§ 15 Werbeanlagen und sonstige Fassadendetails

(1) Werbeanlagen in jeder Art und Größe sind genehmigungspflichtig. Von der Genehmigungspflicht ausgenommen sind nur Haus- und Büroschilder im Erdgeschoßbereich, die flach an der Wand anliegen und eine Größe von 30 x 42 cm nicht überschreiten.

(2) Zugelassen sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung (Betriebs- und / oder Ladenräume). Ausgenommen sind Hinweise durch Sammelhinweissysteme (Beschilderungssysteme / Wegweiser der Kommune).

(3) Wichtige konstruktive und gestalterische Merkmale des Gebäudes bzw. der Fassade, auch historische Zeichen und Inschriften, müssen erhalten werden und dürfen von Werbeanlagen nicht verdeckt werden.

(4) Ausleger sind zulässig, wenn es sich um künstlerisch gestaltete, handwerklich gefertigte, die Durchsicht nicht wesentlich hemmende Hinweisschilder in der Art historischer Wirtshausschilder (Nasenschilder) handelt.

(5) Farbe, Schrift und Zeichen der Werbeanlagen sind auf den Charakter des Gebäudes, insbesondere auf die Fassade, abzustimmen.

(6) Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit grellen, schillernden Farben und Leuchtfarben. Ebenso sind selbstleuchtende durchscheinende Werbeanlagen (Leuchtkästen etc.) sowie Anlagen mit Wechsellicht und Anlagen mit Blendwirkung nicht zugelassen. Dies gilt auch für Werbeanlagen, die innen im Schaufenster angebracht sind. Nicht zugelassen sind bewegliche Werbeträger, wie z.B. Windräder oder dauerhaft angebrachte Ballons. Nicht zugelassen sind Beklebungen von Schaufenstern von innen oder außen.

(7) Sind mehrere werbeberechtigte Nutzer in einem Gebäude, so sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen.

§ 16 Tore und Hofabschlüsse zur Straße

(1) Tore und Eingangspforten sind in Holz auszuführen. Zulässig sind zudem handwerklich gefertigte Toranlagen (z.B. geschmiedet oder aus Gusseisen). Mauerpfeiler von Toranlagen sind in Naturstein oder verputztem Mauerwerk auszuführen. Die Torunterkonstruktion kann auch aus einer Stahlkonstruktion mit einer Holzverkleidung bestehen. Die Anlage sollte sich in ihrer Gestaltung und ihrer Farbgebung auf die angrenzende Einfriedung und / oder die angrenzenden Gebäude beziehen. Vorstellbar sind aufgedoppelte Kipp- und Schwingtore.

(2) Garagentore – sofern gemäß § 11 Abs. 4 dieser Gestaltungssatzung zulässig - auf der der Straße zugewandten Gebäudeseite sind in Holz auszuführen. Bei Einfahrten ab 4,00 m Breite sind die Tore baulich zu unterteilen.

(3) Nicht zugelassen sind für Tür- und Toranlagen durchlässige Gitterkonstruktionen mit Sichtblenden aus Kunststoff oder Bespannungen sowie Anlagen mit Holzimitationen jeglicher Art.

(4) Das Anbringen von Stahl- oder Eisenketten an der Grenze des Privatgrundstücks zum öffentlichen Straßenraum ist unzulässig.

§ 17 Sonstige Einfriedungen

(1) Entlang der Hauptstraße, der Randersackerer Straße und dem nördlichen Teil der St.-Nepomuk-Straße bis zur Kreuzung Schulweg sind Einfriedungen und Hofabschlüsse zum öffentlichen Straßenraum als Mauern aus heimischem Naturstein oder als verputztes Mauerwerk mit Kronenabschluss fachgerecht auszuführen.

(2) Bestehende Mauern sind zu erhalten, abgebrochene Mauerbereiche sind bei Neu- und Umbaumaßnahmen bis auf einen Zufahrtsbereich / Torbereich von maximal 5,00 m wieder herzustellen.

(3) Stützmauern zum öffentlichen Straßenraum sind als Natursteinmauer oder verputztes Mauerwerk herzustellen. Verkleidungen von Stützmauern aus Kunststein (z.B. Waschbeton), Fliesen oder sonstigen künstlichen Werkstoffen (z.B. Faserzementplatten) sind nicht zulässig. Zulässig ist eine Begrünung der Stützmauer und das Anbringen dazu notwendiger Rankhilfen.

(4) Sonstige Einfriedungen, die von öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind, sind mit natürlichen Materialien wie Holz, Naturstein bzw. in gedeckten Farben passend zur Gestaltung des Gebäudes auszuführen. Zulässig sind ebenso handwerklich gefertigte Metallzäune (z.B. geschmiedet oder aus Gusseisen) mit senkrechten Stäben sowie Maschendrahtzäune. Die Gesamthöhe darf 2,00 m nicht überschreiten.

(5) Nicht zugelassen für alle Arten von Einfriedungen oder Mauern sind Verkleidungen mit Ziegelstein, Spaltriemchen, Betonpalisaden, Waschbeton oder Faserzementplatten. Flächige Verkleidungen von Einfriedungen wie z.B. Bespannungen von Zäunen sind nicht zulässig. Nicht zulässig sind ebenfalls Einfriedungen aus Gabionen oder ähnliche Konstruktionen.

(6) Das Aufstellen von Pflanzkübeln oder -trögen auf öffentlichem Grund ist nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig.

§ 18 Private Hof- und Freiflächen

(1) Die versiegelten Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

(2) Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäudetraufe nicht zulässig. Auch dauerhafte

Folienabdeckungen sind unzulässig, Teichfolien sind nur bei permanent wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

(3) Von öffentlicher Fläche einsehbare Zuwege, Einfahrten, Hof- und Restflächen sind mit Naturstein oder Betonsteinen in Natursteinoptik zu pflastern.

§ 19 Technische Einrichtungen an Dach und Fassade

(1) Solarthermie- und Photovoltaikanlagen (Warmwasserbereitung, Unterstützung des Heizsystems, Stromerzeugung) auf Dachflächen an den ortsbildprägenden Raumkanten müssen folgenden Anforderungen entsprechen:

- Die Module und alle sichtbaren Rahmenprofile, Konstruktionselemente und Anlagenteile sind in einheitlicher Farbgebung entweder in schwarz oder in der Farbe der Dachdeckung (z.B. ziegelrot) auszuführen.
- Außerdem zulässig sind überall Solardächer und Solarziegel (in die Dachhaut integrierte Module) in schwarz oder in der Farbe der Dacheindeckung.
- Es sind ausschließlich rechteckige Modulfelder in gleichmäßiger Reihung der Module ohne Aussparungen oder Versätze zulässig.
- Die Anordnung der Modulfelder hat firstparallel auf der jeweiligen Dachfläche zu erfolgen.
- Alle Module sind gleich auszurichten. Ein Wechsel der Verlegerichtung (hochkant / quer) ist innerhalb einer Dachfläche nicht gestattet.
- Eine Aufständigung der Module auf den Dächern ist nicht zulässig.
- Gemäß § 2 Abs. 4 dieser Gestaltungssatzung gelten für Einzeldenkmale in der Regel höhere Anforderungen für die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen. Hier ist im Einzelfall eine Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde notwendig.

(2) Solaranlagen an straßenseitigen bzw. vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Balkonen und Fassaden (Balkonkraftwerke) sind nicht zulässig.

(3) Parabolantennen (Satellitenschüsseln), Kabelstränge, Mobiltelefonmasten o.ä. und technische Anlagen wie z.B. zur Kühlung und Lüftung sowie Wärmepumpen sind bei den ortsbildprägenden Raumkanten nur auf den Gebäudeseiten (Dach und Fassade) erlaubt, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsichtig sind.

(4) Parabolantennen sind farblich der jeweiligen Dachhaut bzw. Fassadenfarbe (je nach Montageort) anzupassen.

(5) Entlüftungsgitter sind, soweit vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar, in Material und Farbe der Fassade anzupassen.

(6) Kleine Windkraftanlagen (Windräder) auf Dächern sind nicht zulässig.

§ 20 Ausnahmen

Von den Vorschriften können Ausnahmen nach Art. 63 Abs. 2 BayBO von der zuständigen Behörde erteilt werden. Der schriftliche Antrag auf Ausnahmen ist zu begründen. Ausnahmen bedürfen der schriftlichen Genehmigung.

§ 21 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000 € kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 22 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am Tag nach der amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung „Altort von Gerbrunn“ vom 21. Juli 1997 außer Kraft.

Gerbrunn, den 24. September 2025
Gemeinde Gerbrunn

gez.

Stefan Wolfshörndl
Erster Bürgermeister

Die Satzung wurde am 24. September 2025 in der Verwaltung der Gemeinde Gerbrunn zur Einsichtnahme ausgelegt. Parallel hierzu erfolgte eine Veröffentlichung der Satzung im Internet unter <https://gerbrunn.de/rathaus-und-politik/ortsrecht>. Hierauf wurde durch Anschlag an der Amtstafel hingewiesen.

Der Anschlag wurde am 24. September 2025 angeheftet und am 9. Oktober 2025 wieder abgenommen.





Gerbrunn, den 9. Oktober 2025
Gemeinde Gerbrunn

gez.

Markus Meyer
Geschäftsleiter

Anlage 2 Geltungsbereich mit ortsbildprägenden Raumkanten und Fassaden



-  Geltungsbereich der Gestaltungssatzung
-  prägende Raumkante entlang Hauptstraße
-  prägende Raumkanten in Seitenstraßen
-  ortsbildprägende Gebäude