

**Satzung der Stadt Kulmbach über Abstandsflächen, die aus Gründen  
der Bau- oder Ortsbildgestaltung von den Abstandsflächenvorschriften  
nach Art. 6 und 7 Bayerische Bauordnung abweichen**

**Vom 23. März 1999**

Die Stadt Kulmbach erlässt aufgrund des Art. 91 Abs. 1 Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997, GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270, BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 1998 (GVBl. S. 439) i.V.m. Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- in der Fassung vom 26.07.1997 (GVBl. S. 344), BayRS 2020-1-1-I, folgende Satzung:

**Präambel**

Der Altstadt-Kernbereich der Stadt Kulmbach ist geprägt von einer überwiegend geschlossenen Bebauung mit einer dichten Überbauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche. Außerdem sind in verschiedenen Quartieren bei giebelständiger Bebauung sogenannte „Traufgassen“ markante Merkmale des Straßenbildes (siehe Bestandsanalyse zur Erarbeitung eines denkmalpflegerisch-städtebaulichen Leitbildes Kulmbachs).

Insgesamt ist das Ortsbild der Altstadt Kulmbachs ein durch diese Baustruktur geprägtes, noch weitgehend erhaltenes Stadtensemble. Bauliche Veränderungen sollen auf diese überkommene Struktur Rücksicht nehmen. Eine Einhaltung der in Art. 6 und 7 BayBO geforderten Abstandsflächen steht diesem Ziel einer Erhaltung bzw. bestandsbezogenen Weiterentwicklung des Ortsbildes vielfach entgegen. Die Satzung ist in diesem Sinne zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung und der erhaltenswerten Eigenart der Kulmbacher Altstadt erforderlich. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz sind dabei gewährleistet.

**§ 1**

**Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung ist aus dem in der Anlage dargestellten Lageplan Maßstab M 1 : 2500, Seite 78/79, der Bestandteil dieser Satzung ist, ersichtlich. Er umfasst im wesentlichen den Kernbereich der Kulmbacher Altstadt, der zugleich im denkmalgeschützten Ensemblebereich liegt.

**§ 2**

### **Regelungsinhalt**

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung können abweichend von den Vorschriften der Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung Gebäude mit einer Wandhöhe von max. 10 Metern mit einem Mindestabstand von 2,50 Metern von den Grundstücksgrenzen, die nicht an der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, errichtet werden, soweit nicht aus planungsrechtlichen Gründen an die Grundstücksgrenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf (geschlossene Bauweise bzw. Anbaurecht).  
Die Wandhöhe ist nach Art. 6 Abs. 3 BayBO zu ermitteln.
- (2) Es kann gestattet werden, den Mindestabstand auf 1,50 Meter zu verringern, wenn sich in der zur Grundstücksgrenze gerichteten Gebäudewand keine Öffnungen befinden. Diese Gebäudewand ist dann als Brandwand auszuführen, wobei hierfür Art. 31 BayBO entsprechend anzuwenden ist.
- (3) Werden Gebäude bzw. Gebäudeteile abgebrochen und durch in Grundfläche, Höhe und Dachform gleiche Neubauten ersetzt, so dürfen diese unabhängig von den Regelungen der Absätze 1 und 2 auf demselben Standort errichtet werden. Dazu ist das Gebäude vor Abbruch durch einen Sachverständigen einzumessen und die Messungsunterlagen der Stadt Kulmbach im Rahmen des Antragsverfahrens vorzulegen.
- (4) Bestehende Traufgassen, sonstige „enge Reihen“ oder ähnliches dürfen nicht überbaut werden.
- (5) Balkone dürfen ebenfalls bis 1,50 Meter an die Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn eine Tiefe von 2,20 Meter der Gesamtkonstruktion nicht überschritten wird und ein blickdichter Sichtschutz zur seitlichen Grundstücksgrenze erfolgt. Die zu verwendenden Baustoffe müssen mindestens feuerhemmend bzw. nicht brennbar sein.

### **§ 3**

#### **Abweichungen**

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen gem. Art. 70 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BayBO zugelassen werden.

### **§ 4**

#### **Denkmalschutz**

Die Vorschriften des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayRS 2242-1-K) bleiben unberührt.

### **§ 5**

#### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kulmbach, 23. März 1999

**STADT KULMBACH**

Inge Aures  
Oberbürgermeisterin