

# Gestaltungsrichtlinien für die Neumarkter Altstadt



**TEIL A** Einleitende Begründung für Gestaltungsvorgaben

**TEIL B** Richtlinien und Empfehlungen

**TEIL C** Umsetzungsbestimmungen

# IMPRESSUM:

Herausgeber: Stadt Neumarkt i.d.OPf.  
Abteilung III Bauwesen  
Rathausplatz 1  
92318 Neumarkt i.d.OPf.  
[www.neumarkt.de](http://www.neumarkt.de)



Redaktion: Stefan Weithas, Markus Wendlik  
Layout & Gestaltung: Markus Wendlik

Inhaltliche Mitarbeit: Hummel | Kraus  
Planen | Beraten

Druck: Egbert Schwab  
Auflage: 300 Stück

Gefördert durch: Regierung der Oberpfalz  
Sachgebiet 34 Städtebau  
Emmeramsplatz 8  
93047 Regensburg



# INHALT:

Vorwort 4

## TEIL A Einleitende Begründung für Gestaltungsvorgaben

Problemstellung und Zielsetzung 7

## TEIL B Richtlinien und Empfehlungen

- I. Allgemeine bauliche Anforderungen 16
- II. Fassaden 18
- III. Dächer und Dachaufbauten 21
- IV. Fenster, Türen und Tore 25
- V. Balkone, Erker und Wintergärten 28
- VI. Markisen, Jalousetten und Sonnenschutz 30
- VII. Außenanlagen, Einfriedungen und Eingangsbereiche 32
- VIII. Werbeanlagen 35

## TEIL C Umsetzungsbestimmungen

- a) Gestaltungssatzung 36
- b) Förderrichtlinie Kommunales Förderprogramm 39



## VORWORT:



Bereits in den 1960er-Jahren hat die Stadt Neumarkt i.d.OPf. erste Überlegungen zur Sanierung der markanten und historischen Bausubstanz in der Altstadt angestellt, die von der Brandkatastrophe des Zweiten Weltkrieges verschont geblieben ist. Mit Hilfe der Städtebauförderung gelang es dabei anschließend äußerst erfolgreich, das gewachsene Stadtbild und die alte Baustruktur zu bewahren.

Ziel der Gestaltungsrichtlinien ist es nun, die hohe Qualität der unverwechselbaren Neumarkter Altstadt als Gesamtensemble zu erhalten und sensibel weiterzuentwickeln. Dafür brauchen wir die privaten Bauherren

und die Architekten, um einen Einklang bei dieser Aufgabenstellung herbeiführen zu können. Bei Sanierungen sowie bei Neu- und Umbaumaßnahmen gilt es, gestalterische Verträglichkeit und Qualität als allgemein verbindliche Zielwerte zu sehen.

Dafür hat die Stadt Neumarkt in Zusammenarbeit mit dem Büro Hummel und Kraus und unterstützt durch die Städtebauförderung sowie die Regierung der Oberpfalz in einem mehrjährigen Prozess die vorliegenden Gestaltungsrichtlinien erarbeitet. Diese hat der Stadtrat am 23. Juli 2020 mit breiter Mehrheit beschlossen, seit dem 20. Oktober 2020 sind sie rechtsgültig.

Darüber hinaus beschloss der Bau-, Planungs- und Umweltsenat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. am 17.04.2023 eine 1. Änderung der Gestaltungsrichtlinien, welche am 07.07.2023 in Kraft trat.

In der Broschüre stellen wir Ihnen gebündelt die Richtlinien, unsere Empfehlungen dazu und die bestehenden Fördermöglichkeiten dar. Sie bildet somit eine wichtige Handreichung, die für gestalterische Fragen des Bauens und Sanierens in der Altstadt von Neumarkt herangezogen werden kann.

Mit den Gestaltungsrichtlinien wird auch der Baugenehmigungsprozess erleichtert. Denn den Bauherren in der Altstadt und ihren Architekten stehen die zentralen Gestaltungsvorgaben bereits zu Beginn der Planungsüberlegungen als Orientierung zur

Verfügung. Zudem werden Fördermöglichkeiten aufgezeigt, wobei eine für die Bauwilligen kostenlose Sanierungsberatung möglich ist.

Wir haben darüber hinaus das bereits bestehende Kommunale Förderprogramm mit dem Erlass der neuen Gestaltungsrichtlinien für die Bauherren weiter optimiert. Nunmehr ist sogar ein maximaler Zuschuss von bis zu 50.000 € pro Sanierungsmaßnahme möglich und es kann sogar bis zu 20.000 € Zuschuss für Neubauvorhaben geben. Derzeit gibt es nur wenige andere Städte, die Sanierungs- und Neubauvorhaben in diesem Umfang finanziell unterstützen.

**Nutzen Sie diese Broschüre und machen Sie sich mit den Richtlinien vertraut. Prüfen Sie, ob Fördermöglichkeiten für Sie in Betracht kommen und planen Sie Ihre Maßnahmen in der Altstadt entsprechend qualitativ und an den Bestand angepasst!**



gez. Thomas Thumann  
Oberbürgermeister



gez. Matthias Seemann  
Stadtbaumeister





Luftbild 2020 mit Umgriff Geltungsbereich

## TEIL A Einleitende Begründung für Gestaltungsvorgaben

### Problemstellung und Zielsetzung

Ziel der Gestaltungsrichtlinien ist es, das einheitliche Stadtbild der Altstadt von Neumarkt i.d.OPf. zu bewahren und zu fördern. Prägend hierfür sind die historisch begründete Stadtstruktur sowie die ortstypischen Gestaltungsmerkmale. Dabei sollen eine altstadtgerechte Bauweise und die heutigen Anforderungen an das Bauen in Einklang gebracht werden. Bei Sanierungen sowie Neu- und Umbaumaßnahmen ist es notwendig, gestalterische Verträglichkeit und Qualität umzusetzen und eine allgemein verbindliche Richtlinie zu geben.

Durch finanziellen Anreiz mit Fördermitteln soll den Eigentümern die altstadtgerechte Sanierung erleichtert werden. Für die Umsetzung entsprechend dieser Richtlinien können Bauherren einen Zuschuss erhalten. So können für Sanierungsvorhaben Städtebauförderungsmittel vom Bund, Land

und der Stadt Neumarkt gewährt werden, wenn die Kriterien der Gestaltungsrichtlinien eingehalten werden.

Bisher wurden keine Neubauvorhaben in der Altstadt gefördert. Vorgesehen ist, bei Einhaltung der Gestaltungsrichtlinienvorgaben, künftig auch die Neubaumaßnahmen zu fördern. Jedoch ist der Zuschuss hierfür geringer, da diese Mittel nur von der Stadt Neumarkt gewährt werden.

Die Inhalte der Gestaltungsrichtlinien sollen künftig in Baugenehmigungsverfahren als Bewertungsgrundlage der Stadtbildverträglichkeit privater Sanierungs-, Neu- und Umbaumaßnahmen eingesetzt werden. Sie können darüber hinaus auch Grundlage für die gestalterischen Festsetzungen in Bebauungsplänen sein und werden für die Vergabe von Städtebauförderungsmitteln herangezogen.

## *Warum wird Wert auf das altstadtgerechte Bauen gelegt?*

Die Stärkung der Baukultur und die Sicherung bauhistorischer Werte werden immer wieder als städtebauliche Ziele benannt, doch was bedeutet das und warum ist das wichtig?

Die Besonderheit der Europäischen Stadt liegt in den historisch gewachsenen Stadtkernen, welche Bausubstanzen aus verschiedenen Epochen vereinen, der Herausbildung kompakter städtischer Strukturen und einer Mischung zahlreicher Nutzungsarten wie Leben, Einkaufen, Wohnen und Arbeiten. Es haben sich keine einheitlichen Formen herausgebildet, vielmehr spiegeln die heutigen Altstädte eine Stadtentwicklung wider, die von verschiedenen Leitbildern, gegenläufigen Entwicklungen, regionalen Einflüssen und den Akteuren vor Ort geprägt ist. So hat sich auch in Neumarkt i.d.OPf. über die Jahrhunderte eine Altstadtstruktur geformt und entwickelt.

Genau auf diese Individualität kommt es in Zeiten an, in denen die Uniformisierung der Innenstädte voranschreitet, die immer gleichen Filialkonzepte umgesetzt werden und Altstädte somit Gefahr laufen austauschbar zu werden und die charakteristischen Eigen- und Besonderheiten zu verlieren. Hinzu kommt ein Wandel im Einkaufsverhalten, geprägt von Individualisierung und dem Wunsch nach einem Einkaufserlebnis, der von einer Altstadt mehr fordert als das reine Warenangebot. Ziel ist, den städtebaulichen Rahmen mit seinen Eigenarten zu pflegen, Besonderes zu bewahren und an der Weiterentwicklung einer Altstadt zu arbeiten, die sowohl zum Einkauf, jedoch auch zu Begegnung und zum Verweilen einlädt. Gelingt die Gestaltung, ist die Altstadt nicht nur Aushängeschild und Alleinstellungsmerkmal einer Kommune, sondern auch Bezugs- und Identifikationspunkt für Bewohner und Besucher.





Obere Marktstraße 1945



Obere Marktstraße 2004

## *Warum werden hierzu Gestaltungsrichtlinien benötigt?*

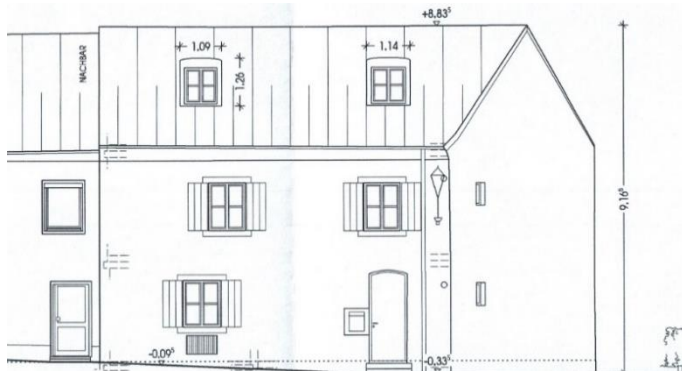
Gestaltungsrichtlinien schaffen Klarheit und Verbindlichkeit für alle Akteure. Der Weg von Eigentümern und Investoren von der Idee zur Sanierung oder zum Um- bzw. Neubau eines Altstadtgebäudes bis hin zu den tatsächlichen Baumaßnahmen führt über das städtische Bauordnungsamt. Hier werden erste Ideen besprochen, Bauanträge eingereicht, geprüft und im Idealfall genehmigt. Dabei ist es selten der Fall, dass ein Bauvorhaben genau in der Form eingereicht wird, wie es dann letztlich auch realisiert wird. Die Altstadt, die wir heute bei einem Stadtspaziergang sehen spiegelt also nicht die ersten Entwürfe der Architekten und Planer wider. Vielmehr ist es Aufgabe des Bauordnungsamtes den Eigentümern und Investoren Schwachstellen aufzuzeigen und Verbesserungsvorschläge zu unterbreiten, um gemeinsam zu einem „guten“ Ergebnis zu kommen. Ein „gutes“ Ergebnis schafft dabei nicht nur gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen im Gebäude, sondern bedingt auch, dass sich das Gebäude stimmig in die Umgebung einfügt und den Ansprüchen des altstadtgerechten Bauens zur Bewahrung der baulichen Besonderheiten und Qualitäten entspricht. Bei diesem Prozess kommt es immer wieder vor, dass die Mitarbeiter des Bauordnungs-

amtes grundlegende Gestaltungsvorgaben, deren Einhaltung in der Altstadt unumstößlich sind, von Grund auf erklären und verteidigen müssen, um Fehlentwicklungen zu vermeiden. Dies bedeutet einerseits einen deutlichen Mehraufwand für die Planer, die ihr Vorhaben anpassen müssen und gleichzeitig eine zeitliche Inanspruchnahme der Mitarbeiter der Stadtverwaltung.

Die Bedeutung der, in Abstimmung mit dem Bauordnungsamt erarbeiteten Lösungen wird umso deutlicher, wenn bedacht wird, dass gerade in einer Altstadt die Auswirkungen eines einzelnen Vorhabens auf die Nachbarbebauung aufgrund der hohen Dichte und räumlichen Nähe der Gebäude nicht zu unterschätzen sind.



Juli 2016



Planung



Mai 2018



## *An diesem Punkt setzen die vorliegenden Gestaltungsrichtlinien an.*

Die Gestaltungsrichtlinien ...

... helfen dabei, die baulichen Werte und Besonderheiten der Neumarkter Altstadt zu bewahren und zu stärken.

... schaffen für Bürger, Investoren und beauftragte Planer bzw. Architekten die Möglichkeit, ihre Planungen schon vor Einreichung des Bauantrags mit den Richtlinien der Stadtverwaltung abzugleichen und somit teure und zeitaufwändige Umplanungen zu vermeiden.

... stellen eine transparente und einheitliche Bewertungsgrundlage bezüglich der Kernelemente einer altstadtgerechten Bebauung und dadurch der Zulässigkeit von Bauvorhaben in der Altstadt dar.

... schützen die Umgebungsbebauung vor negativen Ausstrahlungseffekten benachbarter Gebäude.

... sollen ein stützendes Korsett bilden, das besondere Gestaltungsmerkmale hervorhebt und bestärkt und nur grundlegende Werte sichert.

... werden als Bezugs- und Bewertungsgrundlage für die Förderrichtlinien zum Kommunalen Förderprogramm herangezogen, welche private Bau- und Sanierungsmaßnahmen durch finanzielle Zuschüsse unterstützen.

... bieten der Stadtverwaltung eine klare und einheitliche Linie für städtebauliche Rahmenplanungen und erleichtern künftig die gestalterischen Festsetzungen in den Bebauungsplänen im Neumarkter Altstadtbereich.

## Besonderheiten der Neumarkter Altstadt

Doch was sind die Besonderheiten einer Altstadt, deren Bausubstanz in den Kriegsjahren zu 92 Prozent zerstört wurde?

Die Altstadt Neumarkts wurde als mittelalterliche Planstadt angelegt, deren dominierendes Element und Rückgrat der lang gezogene, platzartige in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straßenmarkt ist. Dieser hat seinen Ursprung im Schnittpunkt alter Straßenverbindungen und war Teil des Handelswegs Nürnberg-Regensburg. Die senkrechte Querachse aus Kloostergasse und Hallertorstraße teilte die Altstadt in die auch heute noch ablesbaren vier Quartiere: Schloßviertel, Kastenviertel, Kreuzviertel und Johannesviertel.

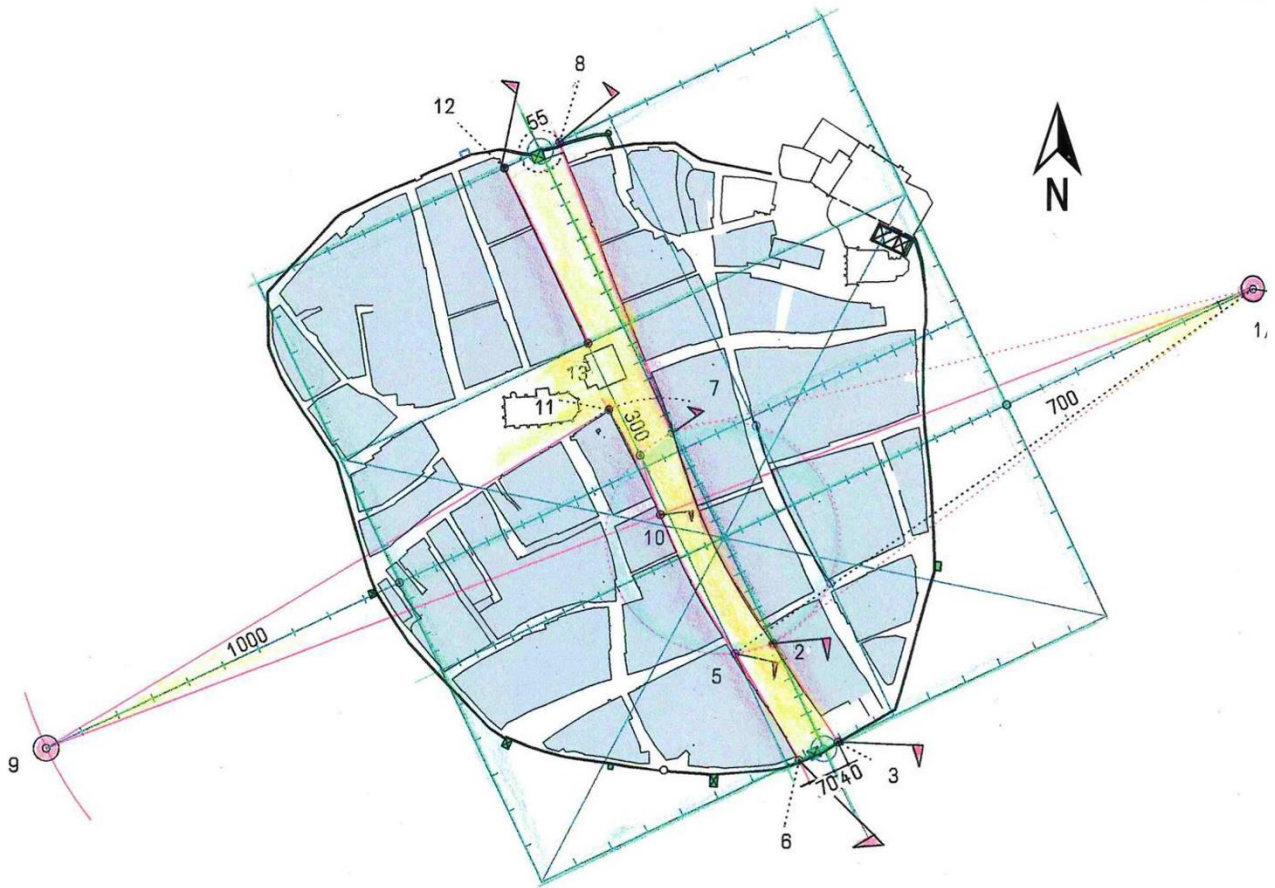
Weitere parallel und senkrecht zur Marktstraße verlaufende Erschließungsstraßen unterstützten die Herausbildung einer kleinteiligen Parzellierung, die charakteristisch für das Altstadtbild ist. Historisch begründet, erfolgte auch der Wiederaufbau nach 1945 weitestgehend auf Grundlage der alten Parzellengliederung. Diese auch heute noch ablesbare kleinteilige Parzellenstruktur stellt das wichtigste

historisch begründete und erhaltenswerte Element der Neumarkter Altstadt dar. Noch intakte Umfassungsmauern wurden beim Wiederaufbau ebenfalls mit Sorgfalt behandelt und wenn möglich erhalten. Aufgrund der hohen Zerstörung und dem dringenden Bedarf an Wohnraum standen jedoch die funktionalen Aspekte im Vordergrund. Dies führte zu einem Verzicht auf die dekorativen Zierformen der zerstörten Bestandsgebäude und auch die Restaurierung der spätgotischen Bauornamente unterblieb weitestgehend.

Die Gestaltungsrichtlinien schließen an diese vorhandenen städtebaulichen Gegebenheiten an. Sie legen besonderen Wert auf die Erhaltung der historisch bedingten Baufluchten und Blockränder sowie die kleinteilige Parzellenstruktur, beschränken aber darüber hinaus die historisierenden Ansätze auf ein aus den Bestandsbauten ableitbares Maß. Für die Gestaltungsvorgaben gilt, dass sich die Festsetzungen an Referenzobjekten in der Altstadt orientieren und historisch ableitbare und begründete Ansätze verfolgen.

## Neumarkt, eine Mittelalterliche Planstadt

Ersteinmessung der Stadtanlage







Urkarte 1830

### I. Allgemeine bauliche Anforderungen

Die historisch begründete, kleinteilige Parzellierung der Neumarkter Altstadt spiegelt sich in den Gebäudefronten wieder und gibt den Straßenzügen durch einen Wechsel von sehr schmalen und breiteren Parzellen eine rhythmische Gliederung. Besonders schmale Parzellen werden i.d.R. giebelständig bebaut. Breitere Grundstücke werden entweder traufständig oder durch eine Kombination verschieden großer Giebel bebaut und erzeugen so abwechslungsreiche Straßenzüge.

Auch wenn die moderne Bauweise und die aktuellen Ladenkonzepte möglichst langgestreckte Gebäude mit durchgängigen Schaufensterfronten fordern, sollte die kleinteilige Gebäudegliederung unbedingt erhalten bleiben, um das Stadtbild zu erhalten. Durch die Gestaltungsrichtlinien wird eine Zusammenlegung der Geschosse zu einer zusammenhängenden Ladeneinheit nicht eingeschränkt, gleichzeitig wird durch die wenigen Vorgaben zur Fassaden-

und Dachgestaltung trotzdem der äußere Eindruck der Kleinteiligkeit erhalten.

Entsprechend stellt die Höhenentwicklung der Gebäude einen weiteren Einflussfaktor auf die Gesamtwirkung eines Straßenzuges dar. Hier ist eine Orientierung an den Gebäudehöhen der Umgebungsbebauung unerlässlich, um ein stimmiges Erscheinungsbild zu erzeugen.

## Richtlinien

Die das historische Stadtbild prägenden Baufluchten und Blockränder sowie die Parzellenstruktur sind zu erhalten oder wiederherzustellen. Bauliche Anlagen sind mit ihrer baulichen Umgebung dergestalt in Einklang zu bringen, dass sie sich harmonisch in das Stadtbild Neumarkts einfügen. Dies gilt insbesondere für Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farben sowohl für Hochbauten, wie auch für Flächengestaltungsmaßnahmen.



## Empfehlungen

1. Nebengebäude wie Garagen, Carports und Lagerschuppen sollen in Material, Konstruktion und Farbe auf das Hauptgebäude abgestimmt sein und sich diesem unterordnen.
2. Werden Dachgeschosse oder Dachstühle erneuert, sollen sie in ihrer Neigung und Ausrichtung an die Nachbarbebauung angepasst werden. Zur Festlegung von neuen Gebäudehöhen kann das Höhenzonierungskonzept der Stadt herangezogen werden.



## II. Fassaden

Eine Lochfassade mit stehenden Fenster- und Türformaten wird gefordert, damit der geschlossene Anteil der Wand überwiegt und die Funktion der Fassade als Trennelement zwischen privatem und öffentlichem Raum auch optisch unterstrichen wird.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung werden getroffen, um durch Putzfassaden und ein Wechselspiel von warmen und kalten Farben lebendige und abwechslungsreiche Oberflächen zu schaffen. Dabei sollten Erd- und Obergeschosse im gleichen Material und Farbton gestaltet sein, sodass sie eine gestalterische Einheit bilden.

Materialien wie glänzende Wandbauteile und Fliesen oder Strukturputz sowie Verkleidungen aus Metall, Kunststoff o.a. nehmen der Fassade ihr einheitliches Erscheinungsbild und sind in der Neumarkter Altstadt unüblich. Dasselbe gilt auch für die Sockelzone. Auch wenn es sich hierbei um einen stark beanspruchten Fassadenbereich handelt, würden Verkleidungen z.B. mit glänzenden Fliesen zu dominant wirken und der Fassade somit ihre Proportion nehmen. Putz- oder Natursteinsockel verhalten sich dezenter und sind deshalb erlaubt.

### Richtlinien

- (1) Für die Oberpfalz typisch ist das massive Mauerwerk mit einer gleichmäßigen Putzoberfläche als Glattputz, von Hand verrieben oder auch Rauputz (Kalk- oder Mineralputz). Fassaden sind, insbesondere in den Obergeschoßen, als Lochfassaden auszubilden.
- (2) Die Gliederung der Fassade einschließlich der Schaufensterzone im stehenden Format muss grundsätzlich ablesbar bleiben.
- (3) Schaufenster sind in den Proportionen und der Teilung auf das einzelne Gebäude und seine übrigen Öffnungen abzustimmen. Zusammenhängende, großflächige Verglasungen sind zu vermeiden.
- (4) Die Fassade ist als Putzfassade auszubilden. Zum Schutz vor Spritzwasser sind in der Sockelzone Naturstein und andere zurückhaltende, ruhige matte Materialien (z. B. gestockter Beton) erlaubt. Die Ausbildung eines Sockels in Form anderer Materialien (Fliesen u. ä.) ist nicht erlaubt.



- (5)** Die Farbgebung ist auf die umgebenden Gebäude und das Ortsbild im Einvernehmen mit dem Bauordnungsamt an Hand von entsprechenden Farbgestaltungsmustern abzustimmen.

### Empfehlungen

1. Eine Gliederung der Fassade durch Mauerpfeiler erleichtert die Herstellung von stehenden Formaten und wird empfohlen.
2. Schaufenster sollen mit dunklen Profilen (Holz, Metall matt/pulverbeschichtet) ausgebildet werden.
3. Der Baukörper soll einheitlich im gleichen Farbton gestrichen werden. Ein Anstrich mit Kalk- und Mineralfarben erzeugt eine lebendige Fassadenoberfläche und ist erwünscht. Es sind traditionelle Putze zu verwenden. Ein Wechselspiel von warmen und kalten Farben prägt die Straßenzüge der Neumarkter Altstadt und soll bei Neuanstrich fortgesetzt werden.
4. Schmuckelemente wie Faschen, Gesimse oder Bänderungen können als glatt geputzte Flächen einen Kontrast zur Putzoberfläche der Fassade bilden. Diese Gliederungselemente können auch durch die Wahl des Farbtons vom Außenputz abgesetzt werden. Traditionell werden diese in abgetöntem Weiß gehalten.
5. An der Fassade angebrachte Gegenstände, wie unproportionierte Schaukästen, Automaten, veraltete oder verschmutzte Werbeanlagen sollen nach Möglichkeit entfernt werden.
6. Briefkästen, Klingeltafel und Hinweisschilder sollen konzentriert und in Form und Farbe aufeinander abgestimmt angeordnet werden.



### III. Dächer und Dachaufbauten

Die Dachlandschaft ist entscheidend für die Fernwirkung eines Siedlungsgebietes. Eine einheitliche und harmonisch wirkende Dachlandschaft sorgt für eine positive Wahrnehmung. Für die Stadt Neumarkt i.d.OPf. spielen Luftbilder der Altstadt bei der Vermarktung in Flyern, Borschüren und sonstigen Werbematerialien eine wichtige Rolle, um schnell die historischen Eigenschaften und Besonderheiten zu kommunizieren.

Deshalb trifft die Satzung Festsetzungen zur Dacheindeckung selbst sowie zu den verschiedensten Arten an Dachaufbauten und -einschnitten. Ziel sollte immer die Erzeugung einer ruhig wirkenden Dachfläche sein. Regionaltypisch und in besonderem Maße in der Neumarkter Altstadt vorzufinden, ist die einheitliche Dachfarbe. Naturrote Biberschwanzziegel sind hier das bevorzugte Element.

Für ein altstadtgerechtes Erscheinungsbild gehören dazu Satteldächer mit großen, weitestgehend von Aufbauten frei gehaltenen Dachflächen. Diese Dachform betont nochmals die historische Parzellierung. Als Alternative sind auch (Krüppel-) Walmdächer

zulässig, wenn diese an der entsprechenden Stelle im Altstadtgebiet historisch begründbar sind. Flachdächer sind nicht altstadttypisch und sind zu vermeiden. Denkbar sind sie für untergeordnete Teilflächen aufgrund moderner Gebäudekonzepte, dann jedoch nur extensiv begrünt, um einen Beitrag zum nachhaltigem Bauen zu leisten. Dachflächenfenster und Dacheinschnitte wirken sich nachteilig auf die ruhige Dachlandschaft aus und sind deshalb laut Satzung auf ein Minimum zu reduzieren bzw. nur in vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereichen zulässig. Dachgauben sind entlang der Straßenfronten als typisches bauliches Element zu finden, sollten jedoch bewusst proportioniert und gestaltet werden. Hier gibt die Satzung klare Vorgaben, um künftig Fehlentwicklungen entlang der vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Dachflächen zu vermeiden.

Sonnenkollektoren und Photovoltaik beeinträchtigen ebenfalls die Dachlandschaft, unterstützen jedoch das nachhaltige Bauen. Hier überwiegen die positiven Effekte, weshalb diese auf den Dachflächen unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sind.

## Richtlinien

- (1)** Der Gesamteindruck der Dachlandschaft ist zu erhalten. Dächer von Hauptgebäuden sind entsprechend der ortsüblichen Dachform als symmetrisches Satteldach auszubilden. Die Dächer von Nebengebäuden, wie Anbauten, Garagen und Schuppen sind dem Hauptgebäude anzupassen. In historisch begründeten Einzelfällen sind auf Hauptgebäuden (Krüppel-) Walmdächer möglich. Die Errichtung von Flachdächern ist nur für untergeordnete Bauteile und nur in Ausnahmefällen in Abstimmung mit dem Bauordnungsamt möglich. Flachdächer, die nicht als Dachterrassen genutzt werden, sind extensiv zu begrünen. Bei Anbringung von PV-Anlagen sind zusätzlich die Regelungen der Nr. (11) Satz 2 zu beachten.
- (2)** Bei Neu- und Umbauten und Sanierungen müssen sich die Dächer in Form und Farbton sowie Neigung an der historischen Dachlandschaft der Altstadt orientieren.
- (3)** Die Dacheindeckung ist in naturroter, nicht engobierter oder nicht glasierter Biberschwanzeindeckung auszuführen.
- (4)** Die Dachränder sind ortstypisch mit knappen Überständen auszuführen. Vorhandene Organgsimse sind zu erhalten.
- (5)** Dachaufbauten wie Schleppgauben, stehende Gauben und Zwerchgiebel sind als untergeordnete Bauteile möglich und dem Gebäude in Größe und Gestaltung anzupassen.
- (6)** Dachgaubenbreiten müssen sich an den darunterliegenden Fenstergliederungen orientieren. Die Dachgauben dürfen insgesamt höchstens ein Drittel der Firstlänge ausmachen. Der Abstand von Dachgauben zum Ortgang und zum First soll mind. 2,0 m betragen.
- (7)** Der Einbau von Dachflächenfenstern ist auf ein Minimum zu reduzieren.
- (8)** Dachausschnitte sind nicht zulässig. Sie können ausnahmsweise in vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Lagen zugelassen werden.
- (9)** Alle technischen Dachaufbauten haben sich der Dachfläche unterzuordnen. Sie sind in Anzahl und Größe auf ein Minimum zu beschränken und nach Möglichkeit flächenbündig

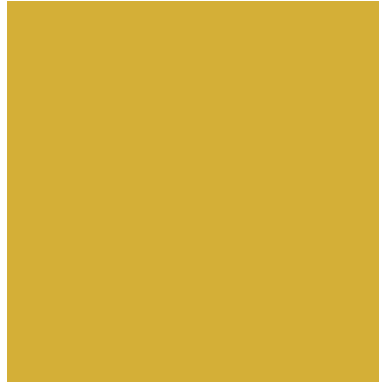
zu gestalten. Bei Anbringung von PV-Anlagen gelten abweichend die Regelungen der Nr. (11).

- (10)** Klima- und Lüftungsanlagen sowie Antennen sind vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar anzuordnen. Für letztere sind Ausnahmen nur zulässig, wenn ansonsten kein geordneter Empfang gewährleistet werden kann. Dann ist ihre Anzahl auf eine Anlage je Gebäude zu beschränken.
- (11)** Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig, sie sollen als ruhige, zusammenhängende Fläche, wohl proportioniert in die Dachfläche integriert werden. Dabei sind bauordnungsrechtliche Anforderungen, wie z.B. Regelungen zum Brandschutz oder Abstandsflächen, einzuhalten. Auf Baudenkmalern und stadtbildprägenden Gebäuden dürfen Anlagen, die nicht vom öffentlichen Raum einsehbar sind, errichtet werden, wenn sie wohl proportioniert in die Dachfläche integriert werden. Die Festlegung der Größe und Situierung der Anlage hat in Abstimmung mit dem Bauordnungsamt zu erfolgen.

### Empfehlungen

1. Eine Verlegung der First- und Gratziegel im Mörtelbett ist zu bevorzugen.
2. Einblechungen sollten auf ein Minimum (Tropfblech und Lochblech zur Hinterlüftung) reduziert werden. Die Verwendung von Ortgang-Verblechungen oder von speziellen Ortgangziegeln mit Schürzen ist nicht erwünscht.
3. An der Traufe ist die Ausführung eines Gesimses ortsüblich. Dieses soll individuell auf das Gebäude abgestimmt werden. Vorhandene Gesimse sollen dabei erhalten bzw. wiederhergestellt werden.
4. Kamine sollen in Firstnähe angeordnet werden. Dabei werden Kaminköpfe im besten Fall schlicht gehalten. Auffällige Hauben, Abdeckungen und Vollverblechungen sollen vermieden werden.





## IV. Fenster, Türen und Tore

Öffnungen wie Fenster, Türen und Tore geben den Gebäuden ihr spezifisches Erscheinungsbild. Für einen gelungenen Gesamteindruck ist die Wahl der Fensterform, die Sprossenteilung ebenso wie die Farb- und Materialwahl entscheidend. Hochwertig, natürlich und altstadtgerecht wirken Holzfenster sowie zweiflügelige Fenster je nach Fenstergröße und Baustil ggf. ergänzt durch waagrechte Sprossen. Einflügelige Fenster hingegen wirken in einer Fassade größer als sie eigentlich sind.

Fensterklappläden können als altstadtgerechtes Fassadengestaltungselement eingesetzt werden. Auch Türen und Tore wirken sich auf den Gestaltwert eines Altstadtbauwerkes aus und sollen bevorzugt in Holz gefertigt werden. Bezüglich der Fassadenöffnungen ist außerdem auf die Einheitlichkeit innerhalb eines Gebäudes sowie die Abstimmung auf die Fassadenproportion zu achten.

Schaufenster stellen einen Sonderfall der Fassadenöffnungen dar und dominieren v.a. die Erdgeschosszone einer Altstadt. Für die Bewahrung altstadtgerechter Straßenzüge ist die Regelung der Schaufensterdimensionen unerlässlich. Große und liegende Schau fensterflächen haben sich in den 1960er und 70er Jahren entwickelt und entsprechen nicht dem Charakter einer Altstadt. Gleichzeitig reduzieren sie ein Gebäude durch ihre Dominanz auf das Erdgeschoss und locken nicht automatisch mehr Kunden an. Gewünscht sind vielmehr stehende oder quadratische, kleinere Schau fenster, die den Betrachter in ihrer Dimension nicht „erschlagen“, sondern dazu anregen, einen zweiten und genaueren Blick ins Schau fenster zu werfen und somit die Laufgeschwindigkeit der Passanten reduzieren. Bezüglich der Materialwahl gilt dasselbe wie bei Fenstern und Türen, auch hier wirkt die Verwendung von Holzrahmen hochwertig.

### Richtlinien

- (1) Die Ausführung hat mindestens als 2-flügeliges Fenster zu erfolgen. Bei geringen Breiten kann das Fenster 1-flügelig ausgeführt werden. Sprossenattrappen sind nicht zulässig.
- (2) Fenster sind vorzugsweise in Holz auszubilden. Bei der Verwendung von Fenstermaterialien wie Kunststoff, Stahl oder Alu sind tiefenversetzte Profile zu verwenden, um ein den Holzfenstern entsprechendes Erscheinungsbild zu erhalten.
- (3) Türen und Tore aus glänzenden Materialien, naturbelassenem Alu und aus Kunststoffen mit strukturierter Oberfläche sind nicht erlaubt.







## Empfehlungen

1. Türen, speziell Hauseingangstüren und Tore, sollen in Material, Form und Farbe auf Fassade und Fenster abgestimmt werden.
2. Bevorzugt werden handwerklich gefertigte Tür- und Torelemente in Holz oder mit lackierter Oberfläche.
3. Bei der Verwendung anderer Materialien werden weiße oder dunkelgraue Farbtöne empfohlen.
4. Bei der Verwendung von anderen Materialien sollen diese in schmalen Profilen ausgebildet werden.

## V. Balkone, Erker und Wintergärten

Das Wohnen ist eine der Leitfunktionen der Neumarkter Altstadt. Dabei gewinnen innerstädtische Wohnungen durch Balkone oder Wintergärten erheblich an Wohnqualität. Deren Anbringung bzw. Errichtung wird deshalb grundsätzlich ermöglicht. Jedoch ist der Anbringungsort entscheidend für deren Zulässigkeit und Altstadtverträglichkeit. Vorspringende Balkone und Wintergärten sind nur an den rückwärtigen Gebäudeseiten erlaubt. Dadurch soll vermieden werden, dass sie in den öffentlichen Straßenraum ragen und das Erscheinungsbild eines

Straßenzugs dominieren. Ausgenommen von dieser Regel sind französische Balkone, die nach Abstimmung mit dem Bauamt auch straßenseitig möglich sind.

### Richtlinien

- (1) Zum Straßenraum orientierte Balkone und Loggien sind nicht zulässig. In vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbaren Bereichen können Balkone und Loggien angebracht werden. Sie sind farblich mit dem Gebäude abzustimmen. Auffällige Farben sind nicht erlaubt. So genannte Französische Balkone oder Wandloggien sind in Ausnahmefällen auch straßenseitig in Abstimmung mit dem Bauamt möglich.
- (2) Bei Wintergärten sind großflächige Verglasungen ohne Teilungen nicht zulässig. Ebenso sind zum Straßenraum orientierte Wintergärten unzulässig.
- (3) Der Fassade deutlich untergeordnete Erker in einfacher Geometrie sind zulässig. Nicht zulässig sind gerundete oder vieleckige Erker.
- (4) Erker können massiv oder mit schmalen Holz- oder Stahlprofilen ausgeführt werden.



## Empfehlungen

1. Auch bei der Art und Form von Balkonen, Loggien und Wintergärten sollen Proportion und Materialien im Einklang mit dem Gebäude stehen und müssen sich dem Gebäude unterordnen.
2. Die innenhofseitig angebrachten Balkone sollen bevorzugt in schlanken Konstruktionen aus Stahl oder Holz errichtet werden. Glänzende Oberflächen sowie großflächige Glaselemente sollten möglichst vermieden werden.
3. Balkonüberdachungen sollten vermieden werden.
4. Empfohlen wird die Ausführung von Dachfenstern in dunkler Metallkonstruktion.





## VI. Markisen, Jalousetten und Sonnenschutz

Die Notwendigkeit von Markisen hat sich erst mit der Überdimensionierung der Schau- fensterflächen entwickelt. Grundsätzlich sind Markisen erlaubt. Es ist jedoch darauf zu achten, dass diese auf die Fenster- konstruktion und -breite abgestimmt sind. Andernfalls besteht die Gefahr, dass horizontal durchgängige Markisen die Gesamtwirkung einer Fassade zerschneiden.

Auch der Sonnenschutz, in Form von Rollläden oder Jalousetten ist auf die Breite der Fenster zu reduzieren, sodass die

Wirkung der Lochfassade erhalten bleibt. In diesem Sinne sollen Rollladenkästen auch in den Sturz integriert und überstehende Elemente vermieden werden.

Die Verwendung von aus Holz gefertigten Klappläden ist nicht nur Sicht- und Kälteschutz sondern bietet auch Schutz vor der Sonne.

### Richtlinien

- (1) Bei Schaufenstern in den Erdgeschossbereichen sind fensterbreite Markisen möglich, jedoch sind sie in Form und Farbe auf die Fassade abzustimmen. Die Größe der Ausladung hat der Verschattung zu dienen, nicht der Überdachung zusätzlicher Verkaufsflächen. Die Festlegung der Größe und Gestaltung der Markise hat in Abstimmung mit dem Bauamt zu erfolgen.
- (2) Erforderlicher Sonnenschutz ist je Fenster vorzusehen. Jalousetten- und Rollladenkästen sind in den Sturz zu integrieren, vorgebaute und aufgesetzte Kästen sind bei Umbauten zurückzubauen.



## Empfehlungen

1. Werbung auf Markisen ist zu vermeiden.
2. Klappläden stellen ein dekoratives und altstadtgerechtes Fassadenelement dar und sind deshalb ausdrücklich erwünscht.

## VII. Außenanlagen, Einfriedungen und Eingangsbereiche

Innenhöfe und Gebäudezwischenräume erhöhen die Wohnqualität und tragen als gut gestaltete Freifläche zur Verbesserung des Wohnumfelds bei. Aus diesem Grund sollen Nebengebäude im Innenbereich der Höfe auf ein Minimum reduziert werden. Hieraus ergibt sich nicht nur eine optische sondern auch klimatische Verbesserung des Wohnumfeldes. In einer ansonsten nahezu vollständig überbauten Altstadt entwickeln Innenhöfe ein großes Potenzial als grüne Oasen und Ruhebereich im zentralen Stadtgebiet. Der Erhalt und die Beförderung der Vegetation werden deshalb auch von der Satzung nachdrücklich betont. Darüber hinaus lassen sich Innenhöfe durch Entrümpeln und die Verwendung regional-typischer Materialien hochwertig entwickeln. Ist eine flächige Begrünung nicht möglich, setzen z.B. rankende Rosenbüsche, insbesondere auch im öffentlichen Straßenraum neben den Eingangstüren Akzente entlang

der Gebäudefassade und werten den öffentlichen Straßenraum auf.

Innenhöfe sind in der Regel privat. Einfriedungen schützen vor ungewollten Besuchern und Blicken, schaffen gleichzeitig eine klare Trennung zum öffentlichen Raum und unterstützen somit die Herausbildung einer klaren Raumkante. Jedoch ist bezüglich der Materialwahl der Einfriedung Fingerspitzengefühl gefragt. Filigrane Holz- bzw. Stahlkonstruktionen wie Lattenzäune oder Metallzäune fügen sich beispielsweise gut ins Altstadtbild ein. Werden massive Einfriedungen errichtet, fügen diese sich am besten als verputztes Mauerwerk ein. Im Idealfall werden die Mauerwerke durch Biberschwanzziegel gedeckt und es darf keine bedrückende Wirkung im öffentlichen Raum entstehen.

Der Übergang vom öffentlichen in den privaten Raum bleibt auch nicht ohne Einfluss auf das Erscheinungsbild des Straßenzugs. Eingangstreppen sollten deshalb in die Fassadengestaltung einbezogen, möglichst dezent und natürlich gehalten werden.

## Richtlinien

- (1) Innenhöfe sind zu begrünen. Nebengebäude und versiegelte Flächen im Innenhofbereich sind auf ein Minimum zu reduzieren.
- (2) Einfriedungen müssen sich in Form und Gestaltung / Material einfügen und dürfen eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten.
- (3) Eingangstreppe sind in Material, Form und Farbe als Teil der Fassade in die Gestaltung einzubeziehen.
- (4) Durch Rank- und Kletterpflanzen sowie Spalierobst können Hoffassaden und -mauern begrünt werden. Fassadenbegrünungen im öffentlichen Straßenraum müssen sich ins Straßenbild einfügen und sind mit dem Bauamt abzustimmen.
- (5) Für Oberflächenmaterialien sind ortstypische Materialien, wasserdurchlässige Flächen (z. B. nichtgebundenes Pflaster), Beton und andere zurückhaltende Materialien in zurückhaltender Farbgebung zugelassen. Nicht zugelassen ist Betonverbundpflaster.
- (6) Versiegelungen innerhalb des Stadtgrabens, wie z. B. Erneuerungen von bestehenden Abfahrten, Geräteschuppen oder Terrassen, sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren und nur in Abstimmung mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege über einen Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis möglich.





## Empfehlungen

1. Eventuell notwendige Stellplätze sollten ohne Überdachungen ausgeführt werden, um großzügige Innenhöfe zu schaffen.
2. Wünschenswert ist die Bepflanzung mit ortstypischen, heimischen Gewächsen.
3. Parkplätze und Hofflächen ohne Bebauung sollen zur Wahrung des geschlossenen Straßenraums eingefriedet werden. Dabei soll die Abgrenzung zwischen öffentlichen und privaten (Hof-) Flächen in Form, Material und Farbe altstadtgerecht ausgeführt werden.
4. Bei massiven Gartenmauern sind verputztes Mauerwerk oder sichtbares Bruchsteinmauerwerk nach historischem Vorbild (Stadtmauer), jeweils mit einer Mauerabdeckung aus Biberschwanzziegel anzustreben.
5. Durchlässige Umwehrungen sind aus filigranen Holz- bzw. Stahlprofilen zu bevorzugen (Lattenzaun, Metallzäune in historischer Anlehnung). Dabei wirken diese raumbildender, wenn sie hinterpflanzt sind.
6. Bei der Farbgebung der Einfriedungen soll bei Holz Natur oder Metall in Grau- und Grüntönen bevorzugt werden.
7. Vorlegestufen und Eingangstreppen können in traditionellen Materialien (regionale Natursteine mit rauen Oberflächen) oder im Material des angrenzenden Straßenpflasters (meist Granit) ausgeführt werden.

## VIII. Werbeanlagen

Werbeanlagen beeinflussen stark das Fassadenbild und somit auch das Erscheinungsbild der Straßenzüge. Gleichzeitig sind sie aus einer Altstadt, in der der Einzelhandel ein wesentliches Element darstellt, nicht wegzudenken. Lage und Proportion der Werbeanlagen sollten eine Fassade nicht

dominieren und dürfen nur dort angebracht werden, wo die beworbene Leistung auch erbracht wird. Ein noch auszuarbeitendes separates Gestaltungs- und Werbekonzept soll den Rahmen für Werbeanlagen näher definieren. Bis dahin sind sie mit dem Bauamt abzustimmen.

### Richtlinien

Werbeanlagen dürfen nur dort angebracht werden, wo die beworbene Leistung auch erbracht wird und haben sich prinzipiell in das Gesamterscheinungsbild einer Fassade einzuordnen. Anbringungsorte an der Fassade sind nur die Erdgeschosszone einschließlich der Brüstungszone des 1. OG.



## TEIL C Umsetzungsbestimmungen

Der Geltungsbereich der Gestaltungsrichtlinien umfasst die gesamte Neumarkter Altstadt und definiert sich aus dem historisch begründeten Stadtgrundriss. Die parzellenscharfe Abgrenzung erstreckt sich entlang des historischen Stadtgrabens. Da der Fokus der Gestaltungsrichtlinien auf Sanierungs-, Neu- und Umbaumaßnahmen an Gebäuden liegt und nicht auf der Profilierung des öffentlichen Raumes, wurden die angrenzenden Grün- und Parkflächen bewusst ausgenommen.

Inhaltlich entfalten die Gestaltungsrichtlinien ihre Wirkung auf sämtliche bauliche Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs, gleichgültig, ob diese baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.

### a) Gestaltungssatzung

#### Satzung

zum Schutz des Stadtbildes und zur Ordnung der Stadtentwicklung, insbesondere der städtebaulichen und baulichen Gestaltung

in der Stadt Neumarkt i.d.OPf.

vom 20. Oktober 2020

i. d. F. der letzten Änderung vom 17.04.2023

Auf Grund des Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt die Stadt Neumarkt i.d.OPf. folgende

## Gestaltungssatzung:

### § 1

#### **Allgemeines**

Die gewachsene Gestalt der Altstadt von Neumarkt in ihrer unverwechselbaren Eigenart und Eigentümlichkeit zu erhalten und zu schützen, zu verbessern und weiterzuentwickeln, ist eine Aufgabe von kultureller Bedeutung und wichtiges Sanierungsziel.

Für die im Geltungsbereich aufgeführten Maßnahmen gilt grundsätzlich:

- Alter erhaltenswerter Bestand ist zu erhalten und zu pflegen.
- Neubauten müssen sich in das Stadtbild einfügen.
- Werden Veränderungen erforderlich, müssen sie sich am Bestand orientieren oder positiv zeitgemäß gestaltet werden und sich in die historische Umgebung einfügen.
- Vorhandene Gestaltungsmängel sind im Sinne dieser Satzung zu beseitigen, neue Gestaltungsmängel sind zu verhindern.

### § 2

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung umfasst die historische Altstadt der Stadt Neumarkt i.d.OPf. gemäß beigefügten Lageplan am Ende der Broschüre. Die Grenzen des Geltungsbereichs entsprechen der Förderkulisse des Kommunalen Förderprogramms.

### § 3

#### **Sachlicher Geltungsbereich**

Der sachliche Geltungsbereich umfasst die genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige

- Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung sowie den Abbruch und die Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen im Sinne der Bayer. Bauordnung (BayBO).
- Gestaltung der privaten Freiflächen mit Stützmauern und Einfriedungen.



In Bebauungsplänen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung können weitergehende oder abweichende Festsetzungen enthalten sein.

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bleiben von dieser Satzung unberührt.

## **§ 4**

### **Gestaltungsrichtlinien**

Die vorliegenden Gestaltungsrichtlinien (Teil B, Nummern I bis VIII) sind Bestandteil der Gestaltungssatzung und dementsprechend zu beachten. Die Gestaltungsrichtlinien sind richtungsweisend. Darin gestellte konkrete Anforderungen (Sind- und Ist-Vorschriften des Teils B als „Richtlinien“ bezeichnet) sind verbindlicher Bestandteil der Gestaltungssatzung.

## **§ 5**

### **Schlussbestimmungen**

#### **1. Abweichungen**

Von den Vorschriften dieser Satzung können von der Stadt Neumarkt unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen gewährt werden, wenn das Ziel der Satzung, nämlich das Ortsbild zu erhalten, nicht beeinträchtigt wird.

#### **2. Bebauungspläne**

Wird im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt, so soll er sich außer an den Aufgaben und Grundsätzen gemäß § 1 BauGB an den Zielen dieser Satzung ausrichten. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen haben Vorrang vor dieser Satzung.

#### **3. Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß Art 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen in den Gestaltungsrichtlinien dieser Gestaltungssatzung zuwiderhandelt.

#### **4. Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## **b) Förderrichtlinie Kommunales Förderprogramm**

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. erlässt folgende

### **Richtlinie**

#### **über das Kommunale Förderprogramm der Stadt Neumarkt i.d.OPf. zur Durchführung von privaten Bau- und Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Altstadterneuerung**

##### **I. Räumlicher Geltungsbereich**

###### **§ 1 Abgrenzung**

Der räumliche Geltungsbereich des Kommunalen Förderprogramms der Stadt Neumarkt i.d.OPf. orientiert sich am natürlichen Verlauf des historischen Stadtgrabens. Der Umfang des Kommunalen Förderprogramms entspricht der Gestaltungssatzung der Stadt Neumarkt i.d.OPf..

##### **II. Sachlicher Geltungsbereich**

###### **§ 2 Ziel und Zweck der Förderung**

Durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs-, Bau- und Gestaltungsmaßnahmen soll die städtebauliche Entwicklung der Altstadt unter Berücksichtigung der gewachsenen Baustrukturen des typischen Stadtbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden.

Als zeitlich und räumlich begrenzte Maßnahme soll dieses Kommunale Förderprogramm die Bereitschaft der Bürger zur Stadtbildpflege weiter fördern und darüber hinaus eine finanzielle Unterstützung der Bauherren bei der Umsetzung der Vorgaben der Gestaltungsrichtlinien bereitstellen.

###### **§ 3 Gegenstand der Förderung**

- 1) In die Förderung können grundsätzlich alle privaten baulichen Maßnahmen einbezogen werden, die im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Altstadt von Neumarkt i.d.OPf. liegen und den Zielen der Altstadterneuerung dienen, den Kriterien der Gestaltungsrichtlinien (Teil B, Nummern I bis VIII) entsprechen und objektiv eine Verbesserung des Erscheinungsbildes, der

Funktion und der Nutzung von Gebäuden und Freiflächen bewirken. Für Neubaumaßnahmen gelten gesonderte Bedingungen, siehe § 4 Abs. 3.

- 2) Im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms können auf Antrag folgende Bau- und Sanierungsmaßnahmen (Maßnahmenbereiche) gefördert werden:
  - a) Neu- und Umgestaltung von Fassaden, wie z. B. Fenster, Türen und Tore, Außenputz und -anstrich
  - b) Verbesserungen an Dächern und Dachaufbauten, wie z.B. Dachkonstruktion, Eindeckung, Gauben, Kamine
  - c) Herstellung und Umgestaltung von Vorgärten, Hofräumen und Zufahrten (Freimachung, Entsiegelung, Begrünung) sowie Einfriedungen, Außentreppen und Eingangsbereiche
  - d) Instandsetzungsmaßnahmen zur Behebung städtebaulicher Mängel an und in Gebäuden (bausubstanzielle und baukonstruktive Verbesserungs- u. Erhaltungsmaßnahmen), Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände im Allgemeinen (Abbruch störender Nebengebäude, Anbauten oder Bauteile, Nutzbarmachung oder Umnutzung von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie Modernisierungsmaßnahmen (wie z.B. Belichtung, Belüftung, Haustechnik, Raumaufteilung und Raumhöhen, Schallschutz u.a.). Maßnahmen nach Satz 1 sind jedoch nur in Verbindung mit erforderlichen Fassadengestaltungsmaßnahmen gem. Buchstabe a) oder Verbesserungen an Dächern und Dachaufbauten gem. Buchstabe b) förderfähig
- 3) Als Beurteilungsgrundlagen für die Förderung gelten die Gestaltungsrichtlinien (Teil B, Nummern I bis VIII).
- 4) Die Substanz der baulichen Anlagen, für die eine Förderung beantragt wird, muss noch soweit erhaltenswert sein, dass eine Maßnahme nach Abs. 1 gerechtfertigt ist.
- 5) Maßnahmen nach Abs. 2 werden nur gefördert, wenn nicht vorrangig andere Förderprogramme eingesetzt werden können.
- 6) Anerkannt werden Baukosten und Baunebenkosten; die Baunebenkosten (Architekten-, Ingenieurleistungen und Leistungen für künstlerische Gestaltung) jedoch nur bis zu einer Höhe von 10 % der reinen Baukosten und wenn der Förderhöchstsatz für alle Maßnahmenbereiche in Höhe von 50.000 € noch nicht ausgeschöpft wurde.
- 7) Eventuell anfallende Selbsthilfe (Eigenleistungsarbeiten am Bau) kann mit einem Stundensatz von derzeit 9,60 €/Std. anerkannt werden, wenn eine fachgerechte Ausführung nachgewiesen werden kann. Der Umfang der Selbsthilfe ist vor Baubeginn mit der Stadt Neumarkt i.d.OPf. abzuklären.

### III. Förderung

#### § 4

#### Förderbedingungen und Förderumfang

- 1) Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.
- 2) Förderfähig sind die Kosten, die in sach- und fachgerechter Erfüllung der unter § 3 genannten Anforderungen entstehen. Die Beurteilung, Prüfung und Feststellung des Erfüllungsgrades und der förderfähigen Kosten erfolgt durch den städtebaulichen Berater der Stadt Neumarkt i.d.OPf in Abstimmung mit dem städtischen Bauamt. Die Höhe der Förderung der Bausumme (Grundstücks- oder wirtschaftliche Einheit) wird auf max. 30% der zuwendungsfähigen Kosten festgesetzt. Der Förderhöchstbetrag ist für jeden einzelnen Maßnahmenbereich nach § 3 Abs. 2 begrenzt. Dabei gelten die in nachfolgender Tabelle aufgelisteten Förderbeträge. Für Neubaumaßnahmen ergeben sich die Förderhöchstbeträge entsprechend § 4 Abs. 3.

<b>Maßnahme Ziffer dieser Richtlinie</b>	<b>Förderhöchstbetrag Maßnahmenbereiche</b>
Fassade § 3 Abs. 2 a)	<b>15.000 €</b>
Dach § 3 Abs. 2 b)	<b>15.000 €</b>
Außenanlagen § 3 Abs. 2 c)	<b>10.000 €</b>
Instandsetzung/ Modernisierung § 3 Abs. 3 d)	<b>10.000 €</b>
<b>Förderhöchstsatz gesamt</b>	<b>50.000 €</b>

Eine Zusammenfassung und Überlagerung der Maßnahmenbereiche ist bei städtebaulich besonders wichtigen Objekten möglich; hierüber ist im Einzelfall zu entscheiden. Der Förderhöchstsatz in Höhe von 50.000 € darf dabei nicht überschritten werden. Die Höhe der Förderung der Baukosten wird auf max. 30 % der zuwendungsfähigen Kosten festgesetzt.

- 3) Die Regierung bezuschusst Sanierungsmaßnahmen, welche sich im Fördergebiet des Kommunalen Förderprogramms gemäß beigefügten Lageplan am Ende der Broschüre befinden mit einem Anteil von 60 % der förderfähigen Kosten. Die Stadt Neumarkt beteiligt sich mit ihrem Komplementäranteil in Höhe von 40 % der förderfähigen Kosten.



Für Neubauten im Geltungsbereich des Kommunalen Förderprogramms kann nur der Komplementäranteil der Stadt Neumarkt i.d.OPf. in Höhe von 40 % der der förderfähigen Kosten in Anspruch genommen werden.

- 4) Für die Beantragung von Fördermitteln aus dem Kommunalen Förderprogramm werden als Untergrenze 3.000 € (entspricht anerkannten Baukosten von 10.000 €) festgesetzt.
- 5) Förderungen nach diesem Programm für ein und dieselbe Grundstücks- oder Wirtschaftseinheit dürfen innerhalb von 10 Jahren den sich nach Abs. 2 ergebenden Höchstbetrag (50.000 €) nicht übersteigen.
- 6) Gefördert werden nur Maßnahmen, welche den einschlägigen Rechtsvorschriften und den Festlegungen der Stadt Neumarkt i.d.OPf., insbesondere den Gestaltungsrichtlinien (Teil B, Nummern I bis VIII) entsprechen.
- 7) Die Förderung einer Einzelmaßnahme aus Mitteln verschiedener Förderprogramme ist zulässig, wenn durch eine klare Kostentrennung sichergestellt wird, dass keine Doppelförderung erfolgt.

## **§ 5**

### **Zuwendungsempfänger**

- 1) Zuwendungsempfänger können alle natürlichen oder juristischen Personen des privaten oder öffentlichen Rechts mit Ausnahme der Bundesrepublik Deutschland, des Freistaates Bayern sowie Kommunalen Körperschaften sein.
- 2) Sind Grundstückseigentümer und Bauherr (Antragsteller) nicht identische Personen, bedarf es der schriftlichen Zustimmung des Eigentümers, dass bauliche Maßnahmen an seinem Grundstück/Gebäude durchgeführt werden dürfen und der Bauherr (Antragsteller) die Fördergelder erhalten soll.

## IV. Förderverfahren

### **§ 6 Zuständigkeit**

- 1) Nach Prüfung und Stellungnahme des städtebaulichen Beraters entscheidet die Stadt Neumarkt i.d.OPf., Sachgebiet Stadtplanungsverwaltung und Städtebauförderung, hinsichtlich der Förderung.
- 2) Bewilligungsbehörde ist die Stadt Neumarkt i.d.OPf.
- 3) Bauwillige werden architektonisch und fachtechnisch durch den städtebaulichen Berater beraten. Die Einzelfallberatung durch den städtebaulichen Berater ist für den Antragsteller kostenfrei. Zur Finanzierung berät das Sachgebiet Stadtplanungsverwaltung und Städtebauförderung der Stadt Neumarkt i.d.OPf..

### **§ 7 Verfahrensablauf**

- 1) Dieses Förderverfahren ersetzt nicht die nach geltendem Recht notwendige Baugenehmigung oder denkmalschutzrechtliche Erlaubnis.
- 2) Anträge auf Förderung sind nach vorheriger fachlicher Beratung durch die Stadt Neumarkt i.d.OPf und ihrem städtebaulichen Berater **vor** Maßnahmenbeginn bei der Stadt Neumarkt i.d.OPf. einzureichen. Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. und deren beauftragte Dritte prüfen, ob die beabsichtigten und dargestellten Maßnahmen den Zielen des Kommunalen Förderprogramms entsprechen.
- 3) Dem Antrag (gem. Formblatt) sind folgende Unterlagen beizufügen:
  - a) allgemeine Beschreibung des Vorhabens bzw. der geplanten baulichen Maßnahme und Angaben über den beabsichtigten Baubeginn und das voraussichtliche Ende
  - b) Lageplan M 1:1000 (Katasterauszug)
  - c) ggf. Bestands-, Entwurfs- oder Genehmigungspläne (insbesondere Ansichten, Grundrisse, Freiflächenplan, Skizzen, usw.)
  - d) Bestandsfotos (vorzugsweise digital)
  - e) detaillierte Kostenschätzung nach Gewerken, Arbeiten, Baumaterial, Stundenaufwand (bei Selbsthilfe); außerdem ggf. Angebote und Kostenvoranschläge
  - f) Finanzierungsplan mit Angabe, ob und bei welchen Stellen weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden und inwieweit bereits Bewilligungen erfolgt sind oder in Aussicht stehen.

Die Anforderungen weiterer Angaben und Unterlagen durch die Stadt oder deren beauftragte Dritte bleibt im Einzelfall vorbehalten.

- 4) Die Förderung wird nach Überprüfung der Antragsunterlagen schriftlich in Aussicht gestellt. Die Behandlung der Förderanträge erfolgt in Reihenfolge ihres zeitlichen Eingangs bei der Stadt Neumarkt i.d.OPf. und in Abhängigkeit des zur Verfügung stehenden Fördervolumens gem. § 8.
- 5) Für die Vergabe von Bauaufträgen müssen pro Gewerk mindestens drei Vergleichsangebote bauausführender Unternehmen eingeholt werden. Sie sind spätestens bei Abrechnung der Maßnahme vorzulegen. Sie müssen die Bauleistungen eindeutig und umfassend darstellen und miteinander vergleichbar sein. Die Auftragsvergabe hat an den wirtschaftlichsten Bieter zu erfolgen.
- 6) Geplante Maßnahmen dürfen erst **nach** Erteilung einer schriftlichen Zustimmung seitens der Stadt Neumarkt i.d.OPf. begonnen werden. Sie sind zügig, d.h. ohne Unterbrechungen durchzuführen. Die Abrechnung der Maßnahme hat umgehend nach Fertigstellung, spätestens innerhalb von drei Monaten nach Ablauf des festgelegten Bewilligungszeitraumes zu erfolgen. In begründeten Fällen kann der Bewilligungszeitraum verlängert werden.
- 7) Voraussetzung für die Auszahlung der Mittel ist eine sach- und fachgerechte sowie den Vorschriften der Gestaltungsrichtlinien (Teil B, Nummern I bis VIII) und der Bauberatung entsprechende Bauausführung (Erfolgskontrolle, Beurteilung des Ergebnisses). Berechnungsgrundlage für die Ermittlung des endgültigen Förderbetrages sind die vorgelegten Rechnungen mit Zahlungsnachweisen, sowie ggf. eine Aufstellung der tatsächlich erbrachten Selbsthilfeleistungen mit Angabe über Zeitpunkt, Umfang und Art der Arbeiten. Darüber hinaus vorzulegen ist eine Fotodokumentation, welche den Zustand der Gebäude bzw. der Freiflächen vor, während und nach Durchführung der Maßnahme erkennen lässt.
- 8) Ergibt der Kostennachweis, dass die tatsächlich entstandenen, förderfähigen Kosten geringer sind als die im Förderantrag festgesetzten Beträge, so werden die Zuschüsse entsprechend gekürzt. Bei einer Kostenmehrung ist in begründeten Fällen eine Erhöhung des bewilligten Zuschusses lediglich innerhalb des Förderrahmens gemäß § 4 möglich. Der Förderhöchstsatz in Höhe von 50.000 € darf hierbei noch nicht ausgeschöpft sein.

## V. Schlussbestimmungen

### **§ 8 Fördervolumen**

Das Fördervolumen des Kommunalen Förderprogramms richtet sich nach den jährlichen Haushaltsplanungen der Stadt Neumarkt i.d.OPf. und der Mittelbereitstellung aus dem Städtebauförderungsprogramm seitens der Regierung der Oberpfalz.

### **§ 9 Geltungsdauer**

- 1) Das Kommunale Förderprogramm soll zunächst für die Jahre 2020 bis 2024 Bestand haben.
- 2) Zugleich tritt das Kommunale Förderprogramm der Stadt Neumarkt i.d.OPf. zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zur Fassaden-, Dach- und Umfeldgestaltung sowie zur Barrierefreiheit i. R. der Altstadterneuerung vom 06.04.2016 außer Kraft.
- 3) Die Geltungsdauer des Kommunalen Förderprogramms verlängert sich jeweils um ein Jahr, sofern für das jeweilige Förderjahr von der Regierung der Oberpfalz die Co-Finanzierung in Aussicht gestellt wurde oder durch den Stadtrat kein anderweitiger Beschluss zur Verlängerung oder Änderung getroffen wurde.
- 4) Für Zuwendungen, die auf Grundlage der Richtlinie vom 06.04.2016 bewilligt worden sind, bleibt die Richtlinie bis zum Abschluss des Verfahrens anwendbar.

**Thomas Thumann**  
Oberbürgermeister

Neumarkt i.d.OPf., den 20.10.2020





Bildnachweis: Seite (Nr.)

FrankenAir	1
Staatliches Vermessungsamt	6, 15, 17 (1), 48
Markus Wendlik	6, 46
Architektin Birgit Neumüller	11 (2)
Professor Klaus Humpert	14
Hajo Dietz Fotografie	17 (2), 24 (4)
Hummel   Kraus, München	29 (1)
Salvatore Ferragamo	31 (2)
Stadtarchiv und Stadt Neumarkt i.d.OPf.	Sonstige Bildrechte



Räumlicher Geltungsbereich