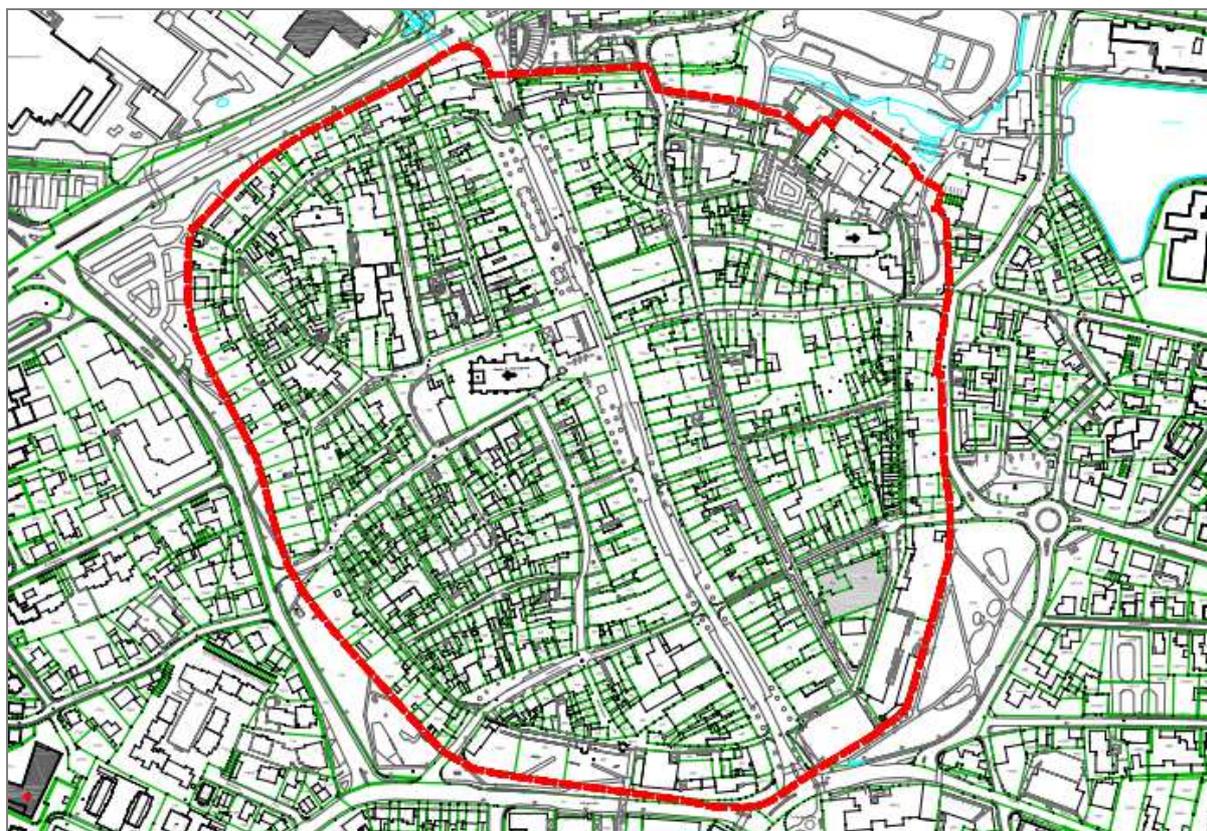


NEUMARKT i.d.OPf.



STARKE STADT

Gestaltungssatzung für die Altstadt der Stadt Neumarkt i.d.OPf.



Begründung

ENTWURF

Stand: 10.09.2018

erarbeitet durch:

Stadt Neumarkt i.d.OPf.
Stadtplanungsamt
Rathausplatz 1
92318 Neumarkt i.d.OPf.

Inhaltsverzeichnis

1	Problemstellung und Zielsetzung	3
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Verfahren	5
3	Besonderheiten der Neumarkter Altstadt	6
4	Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich.....	7
5	Inhalte der Gestaltungssatzung	8
5.1	Allgemeine Anforderungen.....	8
5.2	Fassaden.....	9
5.3	Dächer und Dachaufbauten	10
5.4	Fenster, Türen und Tore	12
5.5	Balkone, Brüstungen und Wintergärten	14
5.6	Markisen, Jalousetten und Sonnenschutz	14
5.7	Außenanlagen, Einfriedungen und Eingangsbereiche	14
5.8	Werbeanlagen.....	15
6	Schlussbestimmungen und Inkrafttreten	16

1 Problemstellung und Zielsetzung

Ziel des Gestaltungsrahmens ist es, das gewachsene 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 die altstadtgerechte Bauweise und die heutigen Anforderungen an das Bauen in Einklang gebracht werden. Bei Sanierungen sowie Neu- und Umbaumaßnahmen ist es folglich unerlässlich, auf gestalterische Verträglichkeit und Qualität Wert zu legen und allgemein verbindliche Zielwerte zu setzen.

Der Gestaltungsrahmen als Orientierungs- und Bezugspunkt für die künftige Stadtentwicklung soll auf zwei Bausteinen basieren. Zum einen definiert die hier erläuterte Gestaltungssatzung die „muss“-Festsetzungen, welche verbindlich für alle Sanierungs-, Neu- und Umbaumaßnahmen im Altstadtbereich gelten und präzise formuliert sind. Zum anderen enthält eine Gestaltungsfibel ergänzende „kann“-Gestaltungsmerkmale und somit einen Orientierungsrahmen für Gestaltungsmaßnahmen, die als Empfehlungen formuliert sind und zur weiteren Qualifizierung des Altstadtbilds beitragen. So sollen Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie gestalterische Werte mit den Belangen der Eigentümer und Nutzer in Einklang gebracht werden können. Gestaltungssatzung und -fibel ergänzen sich dabei.

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

Warum wird Wert auf das altstadtgerechte Bauen gelegt?

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

Die Besonderheit der Europäischen Stadt liegt in den gewachsenen Stadtkernen, welche Bausubstanzen aus verschiedenen Epochen vereinen, der Herausbildung kompakter städtischer Strukturen und einer Mischung zahlreicher Nutzungsarten wie Leben, Einkaufen, Wohnen und Arbeiten. Dabei 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 individuelle 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 prägenden 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. In diesen Zeiten sollte der Fokus darauf liegen, 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.

Warum wird hierzu eine Satzung benötigt?

Eine Satzung schafft hierbei Klarheit und Verbindlichkeit. 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 Bauordnungsamtes grundlegende Gestaltungsvorgaben, deren Einhaltung in der Altstadt unumstößlich sind, von Grund auf erklären und verteidigen müssen, um Fehlentwicklungen und Ausreißer 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.

An diesem Punkt setzt die vorliegende Gestaltungssatzung an. Sie ...

- hilft dabei, die baulichen Werte und Besonderheiten der Neumarkter Altstadt zu bewahren und zu stärken.
- schafft 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.
- stellt eine transparente und einheitliche Bewertungsgrundlage bezüglich der Kernelemente einer altstadtgerechten Bebauung und dadurch der Zulässigkeit von Bauvorhaben in der Altstadt dar.

- schützt die Umgebungsbebauung vor negativen Ausstrahlungseffekten benachbarter Gebäude.
- soll kein einengendes Korsett sein, das strenge Regulierungen umfasst oder heterogenes Bauen einschränkt. Vielmehr soll die Gestaltungssatzung ein stützendes Korsett bilden, das besondere Gestaltungsmerkmale hervorhebt und bestärkt und nur grundlegende Werte, die bei genauer Betrachtung der Altstadt als selbstverständlich wahrgenommen werden, sichert.
- wird als Bezugs- und Bewertungsgrundlage für das Kommunale Förderprogramm herangezogen, das private Bau- und Sanierungsmaßnahmen durch finanzielle Zuschüsse unterstützt.
- bietet der Stadtverwaltung eine klare und einheitliche Linie für städtebauliche Rahmenplanungen und erleichtert künftig die gestalterischen Festsetzungen in den Bebauungsplänen im Neumarkter Altstadtbereich.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Verfahren

Die Gestaltungssatzung wird als örtliche Bauvorschrift nach Art. 81 Abs. 1 Satz 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) erlassen. Hier wird der Gemeinde die Möglichkeit eingeräumt eine örtliche Bauvorschrift

„über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern“

zu erlassen.

Dabei gilt bei Abweichungen der bauordnungsrechtlich genehmigten Bestandsbebauung von den neuen Satzungsinhalten im Geltungsbereich der Bestandsschutz. Für Eigentümer von Gebäuden in der Altstadt wird also der Erlass keine direkten Folgen haben. Erst bei Sanierungs-, Neu- oder Umbaumaßnahmen greifen die gesetzten Richtlinien.

Anfang 2018 wurde in der Stadtverwaltung mit der Erarbeitung eines Gestaltungsrahmens begonnen. Beteiligt war hier neben Stadtplanung und Bauordnung auch das Hochbauamt, als diejenigen, die die Praxistauglichkeit der vorgeschlagenen Gestaltungsvorgaben für Hochbaumaßnahmen anhand eigener Erfahrungswerten beurteilen konnten. Dabei wurde besonders darauf geachtet, welche Strukturen und Gestaltwerte auch wirklich im Stadtbild zu finden sind. Es galt die Besonderheiten der Neumarkter Altstadt herauszufiltern und durch die Satzung zu sichern.

Um alle in der Neumarkter Altstadt aktiven Akteure am Entstehungsprozess des Gestaltungsrahmens zu beteiligen und somit ein für alle Seiten befriedigendes Ergebnis herbeizuführen, werden die Entwürfe der Gestaltungssatzung und der Gestaltungsfibel öffentlich ausgelegt. Anschließend werden die Anregungen abgewogen, gegebenenfalls eingearbeitet und schlussendlich dem Bau-, Planungs- und Umweltsenat zum Beschluss vorgelegt. Somit soll sichergestellt werden, dass nicht nur die Belange der Stadtverwaltung in die Satzung einfließen, sondern alle interessierten Bürger und Bürgerinnen ihren Teil zur Gestaltung der Neumarkter Altstadt beitragen können.

3 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 Klostergasse und Hallertorstraße teilte die Altstadt in die auch heute noch ablesbaren vier Quartiere: Schloßviertel, Kastenviertel, Kreuzviertel und Johannesviertel.

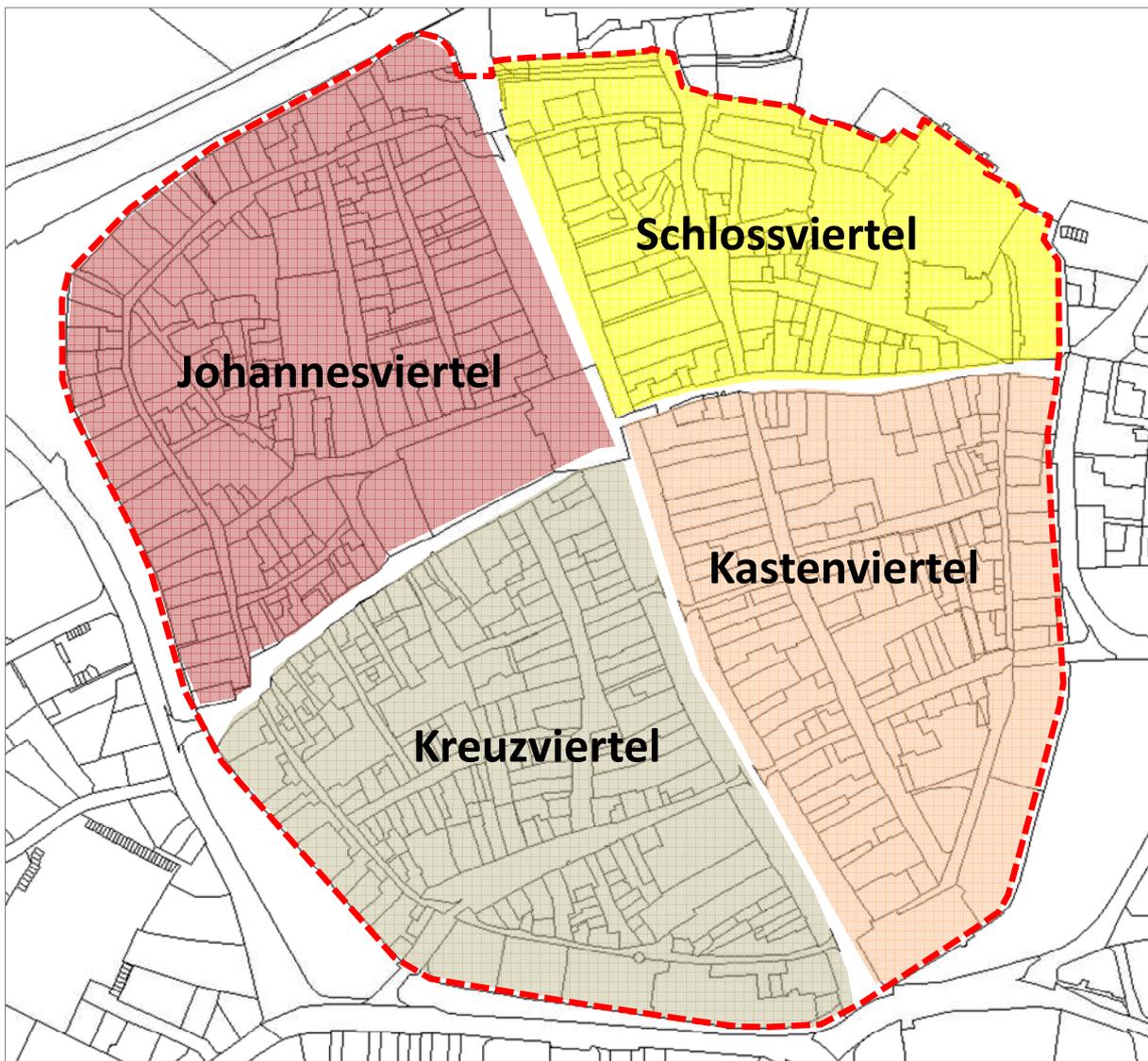


Abbildung 1: Stadtstruktur der Neumarkter Altstadt

Quelle: eigene Darstellung nach IHK Fortschreibung 2016

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 Zerstörungsrate und dem dringenden Bedarf an Wohnraum standen jedoch die funktionalen Aspekte im Vordergrund. Dies führte zu einem notwendigen Verzicht auf die dekorativen Zierformen der zerstörten Bestandsgebäude und auch die Restaurierung der spätgotischen Bauornamente unterblieb weitestgehend.

Die Gestaltungssatzung setzt an diesen städtebaulich, vorliegenden Gegebenheiten an, legt besonderen Wert auf die Erhaltung der historisch bedingten Baufluchten und Blockränder sowie die kleinteilige Parzellenstruktur, beschränkt aber darüber hinaus die historisierenden Ansätze auf ein aus den Bestandsbauten ableitbares Maß. Für die Gestaltungsvorgaben in der Satzung gilt demnach, dass sich die Festsetzungen an Referenzobjekten in der Altstadt orientieren, historisch ableitbare und begründete Ansätze verfolgen, jedoch nicht im Übermaß historisierende Elemente fordern, wenn diese im heutigen Stadtbild nicht mehr ablesbar sind.

4 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die gesamte Neumarkter Altstadt und definiert sich aus dem historisch begründeten Stadtgrundriss (vgl. Abbildung 2). Die parzellenscharfe Abgrenzung erstreckt sich entlang des historischen Stadtgrabens. Da der Fokus der Gestaltungssatzung auf Sanierungs-, Neu- und Umbaumaßnahmen an Gebäuden liegt und nicht auf der Profilierung des öffentlichen Raumes, wurden die angrenzenden Grün- und Parkflächen bewusst ausgenommen.

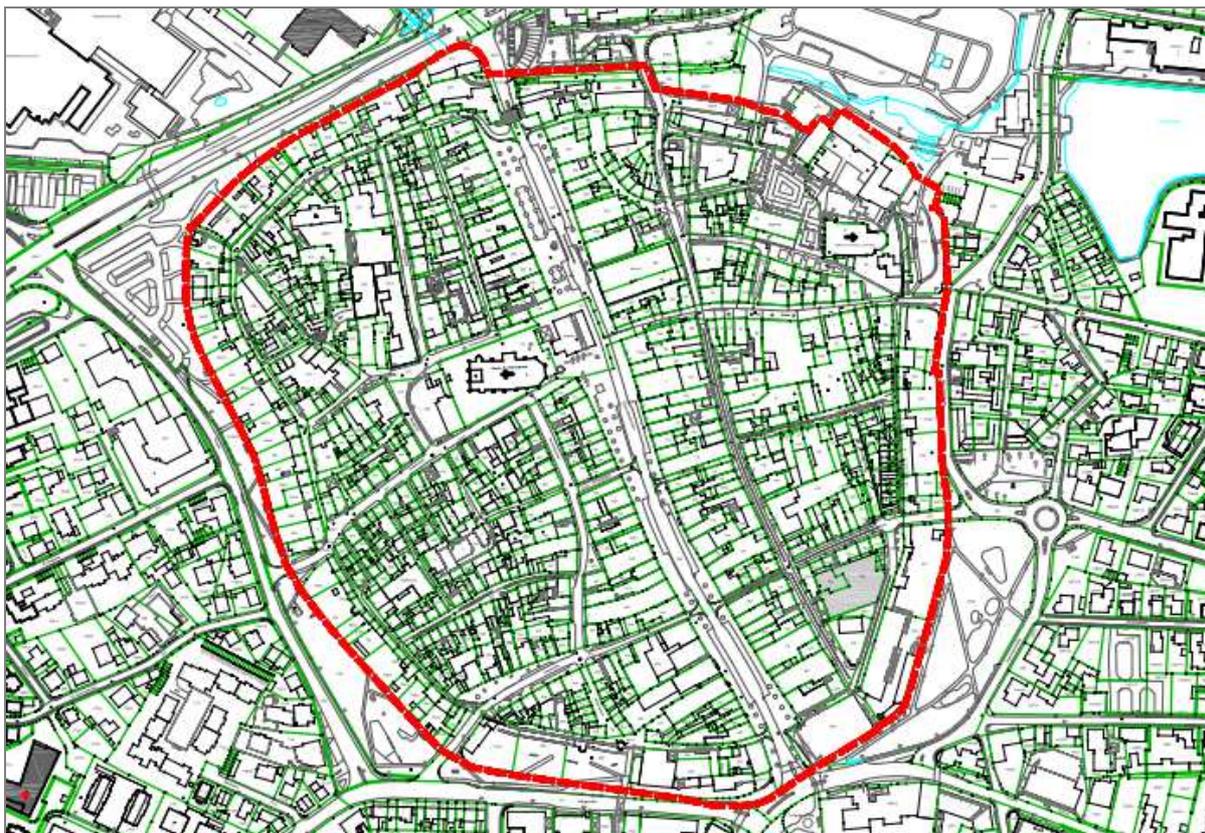


Abbildung 2: Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für die Neumarkter Altstadt (ohne Maßstab)

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, Stand September 2018

Inhaltlich entfaltet die Satzung ihre Wirkung auf sämtliche bauliche Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs, gleichgültig, ob diese baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Hierzu zählen u.a. Dächer und Dachaufbauten, Fassaden, Fenster, Türen und Tore, Schaufenster, Balkone, Brüstungen und Wintergärten, Markisen, Sonnenschutz, Außenanlagen, Einfriedungen und Eingangsbereiche sowie Werbeanlagen.

Werden innerhalb des Geltungsbereichs im Rahmen eines Bebauungsplans anderweitige oder darüber hinausgehende Regelungen getroffen, gelten diese vorrangig. Auch Vorschriften des Denkmalschutzes sowie übergeordnete gesetzliche Regelungen wie zum Brandschutz, Straßenverkehrsrecht oder des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts bleiben von der Satzung unberührt.

5 Inhalte der Gestaltungssatzung

5.1 Allgemeine Anforderungen

Die historisch begründete, kleinteilige Parzellierung der Neumarkter Altstadt spiegelt sich in den Gebäudefronten wider 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.



Abbildung 3: Wechsel aus giebel- und traufständiger Bebauung

Quelle: eigene Aufnahme 2018

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 lebendig zu halten. Durch die Gestaltungssatzung wird eine Zusammenlegung der Erdgeschosse 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.

5.2 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 bzw. im Schaufensterbereich gefordert.



Abbildung 4: Einheitlich verputzte Lochfassade und Putzsockel

Quelle: eigene Aufnahmen 2018

5.3 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. Rote Biberschwanzziegel sind hier das bevorzugte Element.



Abbildung 5: Dachlandschaft der Neumarkter Altstadt

Quelle: Hajo Dietz Fotografie

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-)walm-dächer zulässig, wenn diese an der entsprechenden Stelle im Altstadtgebiet historisch begründbar sind. Flachdächer sind nicht altstadttypisch und sollten grundsätzlich vermieden werden. 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.



Abbildung 6: Beispiele für altstadtgerechte Dachgauben

Quelle: eigene Aufnahmen 2018

Sonnenkollektoren beeinträchtigen ebenfalls die Dachlandschaft, unterstützen jedoch das nachhaltige Bauen. Hier überwiegen die positiven Effekte, weshalb diese auf den Dachflächen grundsätzlich zulässig sind. Dies umfasst jedoch nur die Nutzung von

Solarthermie. Photovoltaikanlagen sind im Altstadtensemble nicht denkbar und deshalb in der Satzung ausgeschlossen. Der Denkmalschutz muss dabei beachtet werden.

5.4 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.



Abbildung 7: Beispiele für altstadtgerechte Fenster

Quelle: eigene Aufnahmen 2018

Fensterklappläden können als altstadtgerechtes Fassadengestaltungselement eingesetzt werden. Auch Türen und Tore wirken sich auf den Gestaltwert eines Altstadtgebäudes 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.

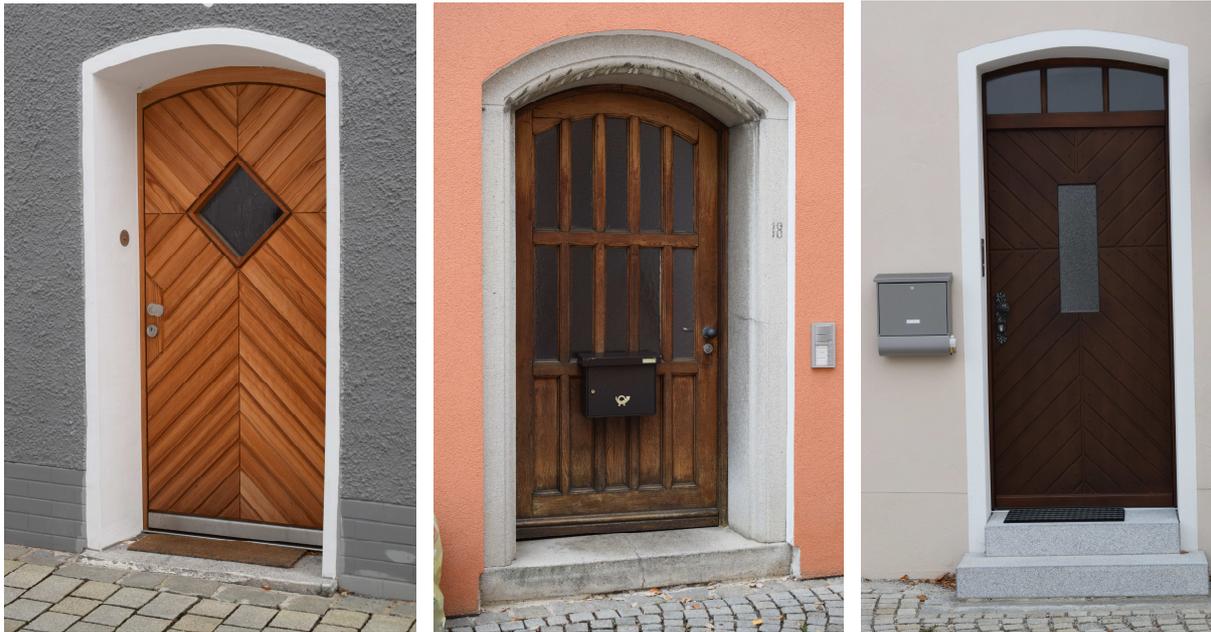


Abbildung 8: Beispiele für altstadtgerechte Türen

Quelle: eigene Aufnahmen 2018

Sonderfall Schaufenster

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 Schaufensterflächen haben sich in den 1960er und 70er Jahre 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 Schaufenster, die den Betrachter in ihrer Dimension nicht „erschlagen“, sondern dazu anregen, einen zweiten und genaueren Blick ins Schaufenster zu werfen und somit die Laufgeschwindigkeit der Passanten reduzieren. Weiterhin soll optisch eine klare Unterscheidung zwischen Ladeneingang und Schaufenster möglich sein, weshalb die Schaufensterbereiche mit Sockel ausgebildet werden sollen. Bezüglich der Materialwahl gilt dasselbe wie bei Fenstern und Türen, auch hier wirkt die Verwendung von Holzrahmen hochwertig.



Abbildung 9: Beispiele für altstadtgerechte Schaufenster

Quelle: eigene Aufnahmen 2018

5.5 Balkone 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.

5.6 Markisen, Jalousetten und Sonnenschutz

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

Auch der Sonnenschutz, in Form von Rolläden oder Jalousetten ist auf die Breite der Fenster zu reduzieren, sodass die Wirkung der Lochfassade erhalten bleibt. In diesem Sinne sollen Rolladenkästen auch in den Sturz integriert und überstehende Elemente vermieden werden.

5.7 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 zentra-

len 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 regionaltypischer 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 in historischer Anlehnung fügen sich beispielsweise gut ins Altstadtbild ein. Werden massive Einfriedungen errichtet, fügen diese sich am besten als verputztes Mauerwerk oder sichtbares Bruchsteinmauerwerk, wie es von der historischen Stadtmauer bekannt ist, ein. Im Idealfall werden die Mauerwerke durch Biberschwanzziegel gedeckt. Die Höhe darf 1,6 m nicht überschreiten, sodass keine bedrückende Wirkung entsteht.

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.

5.8 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. Vor diesem Hintergrund ist es grundlegend, dass die Gestaltungssatzung hierfür einen angemessenen Rahmen vorgibt. Lage und Proportion der Werbeanlagen sollten eine Fassade nicht dominieren und sind deshalb klar geregelt. Eine altstadtgerechte Wirkung kann i.d.R. mit einzelnen, im Idealfall auf die Fassade gemalten oder aus Metall gefertigten Buchstaben erreicht werden. Auch Ausleger sind möglich, jedoch handwerklich gefertigt bzw. individuell zu gestalten und in ihren Maßen zu dimensionieren.



Abbildung 10: Beispiele für altstadtgerechte Werbeanlagen

6 Schlussbestimmungen und Inkrafttreten

Die Bauaufsichtsbehörde kann gemäß Art. 63 BayBO Abweichungen von dieser örtlichen Bauvorschrift zulassen, wenn diese unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Werden bauliche Maßnahmen entgegen dieser Satzung durchgeführt, können gemäß Art 79 Abs. 1 S. 1 BayBO Geldbußen bestimmt werden.