

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

vom --.--.----

Präambel

Ziel dieser Satzung 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. Bei Sanierungen sowie Neu- und Umbaumaßnahmen ist es folglich unerlässlich, auf gestalterische Verträglichkeit und Qualität Wert zu legen und allgemein verbindliche Zielwerte zu setzen.

Deshalb erlässt die Stadt Neumarkt i.d.OPf. aufgrund des Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert am 12.07.2017 (GVBl. S. 375), in Verbindung mit Art. 23 ff Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert am 13.12.2016, folgende

S a t z u n g :

§ 1

Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich umfasst die historische Altstadt von Neumarkt i.d.OPf. gemäß beigefügtem Lageplan im Maßstab 1:5.000.
- (2) Die Festsetzungen dieser Satzung gelten für bauliche Anlagen unabhängig von einer baurechtlichen Genehmigungspflicht, also auch für nicht genehmigungspflichtige bauliche Veränderungen und Neubauten. In Bebauungsplänen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung können weitergehende oder abweichende Festsetzungen enthalten sein. Von dieser Satzung unberührt bleiben die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes.

§ 2

Allgemeine bauliche Anforderungen

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

§ 3

Fassaden

- (1) Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden.
- (2) Die Gliederung der Fassade einschließlich der Schaufensterzone im stehenden Format muss grundsätzlich ablesbar bleiben.
- (3) Schaufensterzonen sind mit Sockel auszubilden.
- (4) Die Fassade ist als Putzfassade auszubilden. Zum Schutz vor Spritzwasser ist in der Sockelzone Naturstein erlaubt. Die Ausbildung eines Sockels in Form anderer Materialien (Fliesen u.ä.) ist nicht erlaubt.
- (5) Das Farbkonzept ist mit dem Bauamt abzustimmen und diesem zur Freigabe vorzulegen.

§ 4

Dächer und Dachaufbauten

- (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 Bauamt möglich. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- (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 grundsätzlich in naturroter, nicht engobierter oder nicht glasierter Biberschwanzeindeckung auszuführen.
- (4) Die Dachränder sind ortstypisch mit knappen Überständen auszuführen. Vorhandene Ortsganggesimse sind zu erhalten.
- (5) Dachaufbauten wie Schleppegauben, stehende Gauben und Zwerchgiebel sind als untergeordnete Bauteile möglich und dem Gebäude in Größe und Gestaltung anzupassen.
- (6) Die Breite der Einzelgauben darf 1,5 m nicht überschreiten. Die Einzelgauben müssen zueinander mindestens einen Abstand von 1,5 m haben und dürfen insgesamt höchstens ein Drittel der Firstlänge ausmachen. Der Abstand von Dachgauben 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.
- (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 sind nur zulässig, wenn sie unauffällig in die Dachfläche integriert werden (maximal 9,0 m²). Die Installation von Photovoltaikanlagen ist nicht erlaubt.

§ 5

Fenster, Türen und Tore

- (1) Die Ausführung hat 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 vorzugsweise tiefenversetzte Profile zu verwenden, um ein den Holzfenstern entsprechendes Erscheinungsbild zu erhalten.
- (3) Türen und Tore aus glänzenden Materialien und aus Kunststoffen mit strukturierter Oberfläche sind nicht erlaubt.

§ 6

Balkone und Wintergärten

- (1) Zum Straßenraum orientierte vorspringende Balkone sind nicht zulässig. In vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbaren Bereichen können Balkone und Erker angebracht werden. So genannte Französische Balkone sind in Ausnahmefällen auch straßenseitig in Abstimmung mit dem Bauamt möglich.
- (2) Bei Wintergärten sind großflächige Verglasungen ohne Teilungen nicht zulässig.

§7

Markisen, Jalousetten und Sonnenschutz

- (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 von Höhe und Gestaltung der Markise hat in Abstimmung mit dem Bauamt zu erfolgen.
- (2) Erforderlicher Sonnenschutz ist je Fenster vorzusehen. Jalousetten- und Rolladenkästen sind in den Sturz zu integrieren, vorgebaute und aufgesetzte Kästen sind bei Umbauten zurückzubauen.

§ 8

Außenanlagen, Einfriedungen und Eingangsbereiche

- (1) Innenhöfe sind zu begrünen. Nebengebäude und versiegelte Flächen im Innenhofbereich sind auf ein Minimum zu reduzieren.
- (2) Einfriedungen sind altstadtgerecht zu gestalten und dürfen eine Höhe von 1,6 m nicht überschreiten.
- (3) Eingangstreppen sind als Teil der Fassade in die Gestaltung einzubeziehen.
- (4) Durch Rank- und Kletterpflanzen können Hoffassaden und -mauern begrünt werden. Fassadenbegrünungen im öffentlichen Straßenraum müssen sich ins Straßenbild einfügen und sind mit dem Bauamt abzustimmen.

§ 9

Werbeanlagen

- (1) 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.
- (2) Zur Anbringung von Werbeanlagen sind folgende Punkte zu beachten:
 - Bezeichnung und Logo direkt am Gebäude.
 - Waagerechte Schriftzüge, auf die Fassade aufgemalt oder in Einzelbuchstaben angebracht, wobei der Schriftzug max. 1/3 der Fassadenbreite einnehmen darf und die Buchstabenhöhe auf 40 cm zu beschränken ist. Entlang der Klostergasse und der Oberen und Unteren Marktstraße sind die Einzelbuchstaben dreidimensional auszuführen.
 - Bei Auslegern sind handwerklich gefertigte, individuelle Varianten zu wählen. Hierbei ist die Auskrägung auf max. 1,0 m zu beschränken, Flächengröße max. 0,81 m² (i.d.R. 0,9 m x 0,9 m).
 - Großflächiges Bekleben von Schaufenstern ist nicht zulässig.
- (3) Lauf-, Blink-, oder Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig. Aufgesetzte Beleuchtungen zur Kenntlichmachung von Werbeanlagen müssen so positioniert werden, dass keine Blendwirkung für Passanten und den Verkehr entsteht. Es sind keine grellen Farben zulässig.

§ 10

Schlussbestimmungen und Inkrafttreten

- (1) Von den Vorschriften dieser Satzung können unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen zugelassen werden. Wer entgegen den Bestimmungen dieser Satzung bauliche Anlagen, Teile davon oder Werbeanlagen errichtet, instand setzt, ändert oder umgestaltet, kann gem. Art. 79 Abs. 1 S. 1 BayBO mit einer Geldbuße belangt werden.
- (2) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Entwurf vom 10.09.2018

Thomas Thumann
Oberbürgermeister

Anlage:

Lageplan M 1:5.000 „Geltungsbereich der Gestaltungssatzung“