

S a t z u n g

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 beigefügtem 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.

TEIL B Richtlinien und Empfehlungen

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, Broschüren 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 -ein- schnitten. 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 altstadtypisch

und sind zu vermeiden. Denkbar sind sie für untergeordnete Teilflächen aufgrund moderner Gebäudekonzepte, dann jedoch nur extensiv begrünt, um einen Beitrag zu 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 Ortgangsimse 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) 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 Baudenkmälern 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

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.

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

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 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 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. Bezüglich der Materialwahl gilt dasselbe wie bei Fenstern und Türen, auch hier wirkt die Verwendung von Holzrahmen hochwertig.

IV. Fenster, Türen und Tore

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, spezielle 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 Fensterkonstruktion und -breite abgestimmt sind. Andernfalls besteht die Gefahr, dass horizontal durch- gängige 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 ver- mieden 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 zu- rückzubauen.

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 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 werfen 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. Eingangstreppe 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 denkmalrechtlicher 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 Umwehungen 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. Anbringungs-orte an der Fassade sind nur die Erdgeschosszone einschließlich der Brüstungszone des 1. OG.