



# Übersicht der Richtlinien & Empfehlungen aus den Gestaltungsrichtlinien für die Neumarkter Altstadt

10.12.2021, wendlik

## Richtlinien (Muss-Bestimmungen)

## Empfehlungen (Kann-Bestimmungen)

### I. Allgemein bauliche Anforderungen:



Seite 16 - 17

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.

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:



Seite 18 - 20

- (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.

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:



Seite 21 - 24

- (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 intensiv 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 in naturroter, nicht engobierter oder nicht glasierter Biberschwanzeindeckung auszuführen.
- (4) Die Dachränder sind ortstypisch mit knappen Überständen auszuführen. Vorhandene Ortganggesimse 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.
- (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 nur zulässig, wenn sie unauffällig und vom öffentlichen Raum nicht einsehbar, als zusammenhängende Fläche, in die Dachfläche integriert werden (maximal 30,0 m<sup>2</sup> pro Dachfläche).

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 Ortgangverblechungen 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:



Seite 25 - 27

- (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.

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:



Seite 28 - 29

- (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.

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:



Seite 30 - 31

- (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.

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:



Seite 32 - 34

- (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, wasser-durchlässige 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.

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 hinterpflanz sind.
6. Bei der Farbgebung der Einfriedungen soll Holz natur oder Metall in Grau- und Grüntönen bevorzugt werden.
7. Vorlegestufen und Eingangstreppe können in traditionellen Materialien (regionale Natursteine mit rauen Oberflächen) oder im Material des angrenzenden Straßenpflasters (meist Granit) ausgeführt werden.

#### VIII. Werbeanlagen:



Seite 35

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.