

Die Stadt Neuburg an der Donau erlässt aufgrund des Art. 98 Abs. 1 und 2 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 1994 (GVBl S. 251, BayRS 2132-1-I) folgende

**Satzung
über die Gestaltung baulicher
Anlagen und Werbeanlagen im Bereich
der Oberen Altstadt von Neuburg an der Donau**

[Legende](#)

Präambel

Die Bewahrung und Erneuerung des Stadtbildes der Oberen Altstadt von Neuburg an der Donau ist ein städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen von hohem Rang und steht im Interesse der Allgemeinheit. Dieses Ensemble, dessen Rückgrat und organisierende Achse für den Stadtgrundriss die Amalienstraße bildet, dehnt sich über den gesamten, 20 m über der Donau aufragenden Jurarücken aus. Das in Jahrhunderten gewachsene Formbild verlangt bei seiner zeitgemäßen Fortentwicklung Rücksicht auf den historischen Baubestand und auf heimische Gestaltungsregeln, die das eigenständige Wesen und die Atmosphäre dieser Stadt geprägt haben und auch künftig prägen sollen. Zeitgemäße Erfordernisse im notwendigen Umfang sollen angemessen berücksichtigt werden.

§ 1

Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt im Bereich des Ensembles Obere Altstadt für bauliche Anlagen und Werbeanlagen.
- (2) Die Umgrenzung dieses räumlichen Geltungsbereiches ist in dem beigefügten Lageplan M 1:5000 festgesetzt.
- (3) Für bauliche Anlagen und Werbeanlagen, die sich nur teilweise in dem umgrenzten Bereich gemäß Abs. 2 befinden oder die im direkten städtebaulichen Zusammenhang mit Anlagen in dem umgrenzten Bereich gemäß Abs. 2 stehen, sind die Vorschriften dieser Satzung sinngemäß anzuwenden.

§ 2

Gebäude

- (1) Die das historische Stadtbild prägenden Baufluchten sind zu erhalten und gegebenenfalls wieder herzustellen. Städtebaulich störende Abweichungen von der Bauflucht sind unzulässig.
- (2) Bei Neu- und Umbaumaßnahmen sind die Gebäude in Länge, Breite und Höhe sowie Dachform, Firstrichtung, Gliederung und Gestaltung so auszuführen, dass sie nicht von der bestehenden oder ensembletypischen Bauweise abweichen.
- (3) Vor dem Abbruch von Gebäuden sind alle erhaltenswerten, gestalterischen Einzelheiten festzuhalten und beim Neubau entsprechend zu berücksichtigen. Bei parzellenübergreifenden

den Neubauten soll die bisherige Gliederung der Hausbreiten in den Fassaden und im Dach erhalten bleiben.

- (4) Sockel an Außenwänden dürfen nur bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens reichen und sind an angrenzende, bestehende Gebäude sorgfältig anzupassen.
- (5) Kniestöcke sind grundsätzlich unzulässig.

§ 3

Dächer und Dacheindeckungen

- (1) Als Dachform sind das Satteldach, das Mansarddach und das Walmdach zulässig. Die Firstrichtungen und Dachneigungen sind der vorhandenen Bebauung anzugleichen. Für Anbauten und Nebengebäude einschließlich Garagen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie mit dem Orts- und Straßenbild und im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude verträglich sind. Insoweit können von der Straße nicht einsehbare Überbauten mit begehbaren Flachdächern in Titan-Zinkblech oder Kupferblechfalzeindeckung zugelassen werden.
- (2) Dächer sind ausschließlich mit naturroten, nicht engobierten Biberschwanztongiebeln einzudecken.
- (3) An den Traufseiten und Ortgängen der Dächer sind massive Gesimse anzubringen. Dachvorsprünge sind unzulässig.
- (4) Technische Einrichtungen auf den Dachflächen (z.B. Solaranlagen, Photovoltaikanlagen usw.) sind unzulässig.

§ 4

Dachaufbauten

- (1) Dachaufbauten als Schleppegauben, stehende Gauben und Zwerchhäuser sind dem Ensemble und Gebäude in Größe und Gestaltung sorgfältig anzupassen. Pro Dachseite darf nur eine Gaubenform verwendet werden. Für die Eindeckung der Dachaufbauten gilt § 3 Abs. 2 entsprechend. Die Seitenwände sind zu verputzen und farblich der Fassade anzugleichen. Liegende Dachfenster und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Historische Dachaufbauten sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
- (2) Die Gaubenfront der einzelnen Dachgauben muss in einem quadratischen bis hochrechteckigen Format ausgeführt werden und soll 1,5 m² Ansichtsfläche nicht überschreiten. Die Länge der Gauben darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Folgende Maße sind einzuhalten:
 - Zum Ortgang bzw. zum Kehl- / Gratsparren mindestens 2,5 m;
 - die Stichhöhe darf maximal 1,4 m betragen;
 - bei Gebäuden ohne Kniestock mindestens 1,0 m waagrecht zur Fassade gemessen und 1,0 m senkrecht zum First gemessen; bei Gebäuden mit Kniestock ist die Kniestockhöhe von dem waagrechten Mindestabstand von 1,0 m abzuziehen;
 - Dachgauben müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,2 m einhalten.

Im Übrigen gilt der in der Anlage beigefügte Richtlinienplan für die Gestaltung von Dachgauben.

- (3) Aufzugsschächte dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen. Aufbauten und Gehäuse anderer technischer Einrichtungen dürfen den Dachfirst nicht überragen. Sonnenkollektoren sind grundsätzlich unzulässig.

§ 5 Außenwände

- (1) Die Außenwände sind zu verputzen. In der Regel ist der heimische Glattputz (glätten mit kleinem Reibbrett, schlemmen mit Kalkmilch oder Farbe, Reibputz) zu verwenden, stark gemusterte Putze sind unzulässig. Für die Anbringung von Putzen und Putzmustern gilt Abs. 2 entsprechend.
- (2) Bei Farbgebung von Architekturgliederungen und Fassadenflächen müssen nach Befund oder in Abstimmung mit dem Ensemble durchgeführt werden. Sie dürfen erst nach Begutachtung des Farbtones durch das Bauamt - Untere Denkmalschutzbehörde - bzw. einen von ihr beauftragten Sachverständigen erfolgen. Zur Beurteilung von Putzstruktur und Farbgebung sind auf Verlangen rechtzeitig Farbmuster in einer Fläche von mindestens 1 m² an geeigneter Stelle der Außenwand anzubringen.
- (3) Außentreppenanlagen sind nur in Kalknaturstein oder heimischen Natursteinen mit entsprechender Dimensionierung zugelassen.
- (4) Außenverkleidungen sind unzulässig, ebenso das Anbringen von Zetteln und Schriften.
- (5) Kamine und Kaminköpfe sind zu verputzen. Als Regenschutz sind mit Biberschwanzziegeln eingedeckte Satteldächer über Rauchabzugsöffnungen zulässig.

§ 6 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der gewerblichen oder beruflichen Ankündigung oder als Hinweis dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen vor allem Schilder, Beschriftungen und Bemalungen, Schaufensterbeklebungen und -bemalungen, Schaukästen, Automaten und die für Zettel und Bogenanschlüge oder Lichtwerbung bestimmten Säulen, Tafeln und Flächen. Ausgenommen sind Einrichtungen, die nach ihrem erkennbaren Zweck nur vorübergehend - höchstens zwei Monate - innerhalb bebauter Ortsteile angebracht werden.
- (2) Im Geltungsbereich dieser Satzung sind abweichend von Art. 55 i.V.m. Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 BayBO sämtliche Werbeanlagen, deren Errichtung, Anbringung, Aufstellung, Änderung und Betrieb genehmigungspflichtig. Lediglich der Anzeige bedürfen Haus- und Büroschilder in Plexiglas bis zu einer Größe von 0,15 m², die flach auf der Außenwand angebracht werden.
- (3) Unzulässig sind:
 - Werbeschriften mit einer Buchstabengröße von mehr als 35 cm. Bei gleichzeitiger Verwendung von Groß- und Kleinbuchstaben sind Abweichungen möglich, wenn die Kleinbuchstaben deutlich unter der Größe von 35 cm bleiben;
 - Werbeanlagen an Brandmauern oder glatten Mauerflächen;
 - Werbeanlagen über der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses;
 - serienmäßig hergestellte Werbeanlagen für Firmen- und Markenwerbung, soweit sie nicht auf die historische Umgebung Rücksicht nehmen;
 - bewegliche Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit wechselndem bzw. bewegtem Licht;
 - Nasenschilder, soweit sie nicht als künstlerisch oder handwerklich gestaltete Ausleger mit einer Ausladung von maximal 1,5 m und einer lichten Durchgangshöhe von 2,6 m gefertigt sind;
 - frei aufgestellte Warenautomaten und Schaukästen;

- Werbeanlagen mit aufdringlicher Wirkung, übermäßiger Größe sowie greller und störender Farbgebung;
 - senkrechte Fahnen- und Kletterschriften sowie Werbeanlagen über mehrere Geschosse;
 - kastenförmige Werbeanlagen, insbesondere Plastikkästen;
 - großflächiges Bekleben oder Bemalen von Schaufenstern (d.h. mehr als ein Drittel der Fensterfläche).
 - Werbezettel, die an Schaufenstern, Fenstern oder an Außenwänden angebracht werden.
- (4) Folgende, das Ensemble nicht störende Lösungen sind zu verwirklichen:
- Werbeschriften in Form aneinandergereihter Einzelbuchstaben;
 - auf die Wand gemalte Schriftzüge;
 - auf die Wand gesetzte Einzelbuchstaben aus Werkstoffen wie z.B. Metall, Stuck, Keramik, Holz;
 - auf die Erhaltung historischer Werbeanlagen ist besonderer Wert zu legen;
 - Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung der Anlage müssen sich der Maßstäblichkeit der Architektur anpassen.
- (5) Werbeanlagen im Ensemble dürfen grundsätzlich nicht beleuchtet werden.
Ausnahmsweise zugelassen werden können:
- Schattenschriften: d.h. vor die Wand gesetzte, innen weiß beleuchtete Einzelbuchstaben aus lichtdichtem Material mit ausschließlich fassadenseitigen Öffnungen;
 - die Anleuchtung der unter Abs. 4 zu verwirklichenden Werbeanlagen mit weiß leuchtenden Strahlern.
- (6) Schaukästen und Warenautomaten sind so anzubringen, dass die statische Funktion von Mauern und Pfeilern auch optisch klar erkennbar bleibt. Sie sind so tief in die Fassade einzulassen, dass sie mit der Gebäudefront bündig abschließen. An Eckgebäuden ist ein Abstand von mindestens 2 m von der Ecke einzuhalten. Bei der Anbringung an Gebäudepfeilern ist beiderseits ein gleich großer Streifen von mindestens 1/6 Pfeilerbreite freizuhalten. Gebäudepfeiler unter 0,5 m Breite sind freizuhalten. Die Farbe von Warenautomaten muss mit der Fassadenfarbe harmonieren.

§ 7

Fenster und Schaufenster

- (1) Fensteröffnungen müssen in einem harmonischen Verhältnis zum Gesamtbauwerk stehen. Auszuführen sind hochrechteckige, zweiflügelige Holzfenster bzw. Holzfenstertüren, die je nach Höhe und Größe durch eine oder mehrere waagrechte, fest eingebaute, möglichst dünne Quersprossen zu unterteilen sind.
- (2) Der Erhaltung der vorhandenen historischen Fenster ist in der Regel der Vorrang zu geben. Sind die historischen Fenster nicht mehr erhaltungsfähig, sollen ihre konstruktive Teilung und ihr Erscheinungsbild den neuen Fenstern zugrunde gelegt werden. Die historischen Fensteröffnungen sind auch bei einem Neubau zugrunde zu legen.
- (3) Historische Fenstergitter und Fenstersteingewände sind grundsätzlich zu erhalten.
- (4) Für den Fensteranstrich ist § 5 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

- (5) Der Einbau von Schaufenstern ist grundsätzlich nur im Erdgeschoss zulässig, mit dem Gesamtbild der Fassade abzustimmen und auf die Obergeschossfensterachsen bezogen anzuordnen. Übereckschaufenster sind unzulässig, ebenso das Bekleben mit Zetteln. Die Schaufensterkonstruktion ist in Holz herzustellen.
- (6) Schaufenster sind in der Ebene der Fassadenwand anzuordnen und sind von den Fassadenkanten mindestens so weit wie die Obergeschossfenster einzurücken. Sie sind ab einem Lichtmaß der Scheibe von 2,0 m Breite durch gemauerte Pfeiler mit einer Mindestbreite von 0,40 m zu unterteilen und müssen eine Brüstung (ab Gehsteig bzw. Straßenoberkante) von mindestens 0,50 m erhalten. Kragdächer sind nicht zulässig.

§ 8 Türen und Tore

- (1) Türen und Tore sind in einheimischen Hölzern mit Aufdoppelung aus echten profilierten Holzbrettern zu fertigen. Das Anbringen von Zetteln ist unzulässig.
- (2) Bestehende Außentüren und -tore dürfen ohne Zustimmung der Stadt in Form und Gestaltung nicht verändert oder ausgewechselt werden. Neue Außentüren und -tore müssen eine angemessene Öffnungsgröße erhalten. Glasfüllungen können ausnahmsweise als Oberlichte ausgeführt werden.
- (3) Die Hauseingangsbereiche (Briefkästen, Klingeltafeln usw.) sind sorgfältig auf das Gebäude abzustimmen. Die Hausnummernschilder sind als ovale, kobaltblaue Emailleschilder mit dem Zusatz des Stadtteilbuchstabens auszuführen.
- (4) Türgewände aus Stein sind grundsätzlich zu erhalten.
- (5) Der Außen- und Innenanschlag von Toren beträgt bei einer Laibungstiefe von mindestens 0,40 m jeweils mindestens 0,15 m. Alte Torgestaltungen sollen repariert oder in der bestehenden Gestaltung erneuert werden.

§ 9 Markisen, Rolläden, Jalousetten

- (1) Außenliegende Rolläden und Jalousetten sind nicht zulässig, es sei denn, sie werden putzbündig angebracht, sind farblich auf das Gebäude abgestimmt und im geöffneten Zustand nicht sichtbar.
- (2) Markisen sind im Ensemble nicht zulässig. Als Sonnen- und Wetterschutz sind Schirme nach Veroneser Art (Holzkonstruktion, Leinenbespannung) möglich. Bei Gaststättenfreisitzen sind während der Monate April bis Oktober fest eingerichtete Vordachkonstruktionen aus Holz oder Eisen mit farblich zum Gebäude abgestimmter Leinenüberspannung zulässig. Diese Einrichtung ist bei erstmaliger Aufstellung bzw. Änderung beim Bauamt - Untere Denkmal-schutzbehörde - zur Erlaubnis zu beantragen.
- (3) Das Anbringen von Zetteln an Markisen, Rolläden oder Jalousetten ist unzulässig.

§ 10 Einfriedungen

Gemauerte Einfriedungen sind gemäß § 5 Abs. 1 zu verputzen; das Anbringen von Zetteln an von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Einfriedungen ist unzulässig. Zur Abdeckung von Mauern sind neben Ziegeln (§ 3 Abs. 2) nur ausreichend dimensionierte Platten aus Naturstein zu

verwenden. Einfriedungen aus anderen Materialien sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigen. Hofflächen sind grundsätzlich mit Toren abzugrenzen.

§ 11

Balkone und Brüstungen, Wintergärten

- (1) Balkone, Balkonbrüstungen und Treppengeländer an straßenseitigen Hausfronten sind nur dort zulässig, wo sie architektonisch bzw. historisch begründet sind. Bei Neubauten sind Brüstungen, die mit nur senkrecht ausgerichteten Eisenstäben ausgeführt sind oder gemauerte Brüstungen statthaft.
- (2) Alle Arten von Holzbrüstungen sind, soweit sie von Straßenflächen aus eingesehen werden können, ebenso unzulässig wie solche aus Beton, wenn diese Freisitze auskragend vorgehen werden.
- (3) Wintergärten sowie Balkonüberdachungen mit Glas und durchsichtigem Kunststoff sind unzulässig.

§ 12

Empfangs- und Versorgungseinrichtungen

- (1) Satellitenanlagen und Antennen sind im mit Kabelanschluss versorgten Ensemblebereich unzulässig. Bestehende, nicht mehr betriebene Antennenanlagen sind zu beseitigen.
- (2) Versorgungseinrichtungen sind so anzubringen, dass sie das Ortsbild nicht stören. Die Führung von Leitungen, Anschlüssen und Verteilungen samt Kästen ist mit dem Bauamt - Untere Denkmalschutzbehörde - abzustimmen.

§ 13

Bauteile von kunsthistorischem Wert

Bauteile von kunsthistorischem Wert, wie für das charakteristische Gepräge des Stadtbildes eigentümliche oder handwerklich wertvolle alte Türen und Tore, Fenster, Türdrücker, Glockenzüge, Beschläge, Gitter, Skulpturen, Schilder, Lampen, historische Zeichen und Inschriften, Ausleger und dergleichen sind an Ort und Stelle zu erhalten. Die Stadt kann zur Instandhaltung oder Instandsetzung dieser Bauteile gesonderte Anordnungen erlassen.

§ 14

Außenanlagen, Bepflanzungen, Müllbehältnisse

- (1) Die das Orts- und Straßenbild prägenden Bäume sind zu erhalten. Bei unumgänglichen Beseitigungen aus Sicherheitsgründen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Garten- und Hofflächen dürfen nicht versiegelt werden.
- (2) Müllhäuschen sind in gemauerter Weise mit Biberschwanztongziegeleindeckung auszuführen und dürfen vom Straßenraum nicht einsehbar sein.

§ 15

Abweichungen

Abweichungen sind nach Maßgabe von Art. 63 BayBO zulässig.

**§ 16
Ordnungswidrigkeiten**

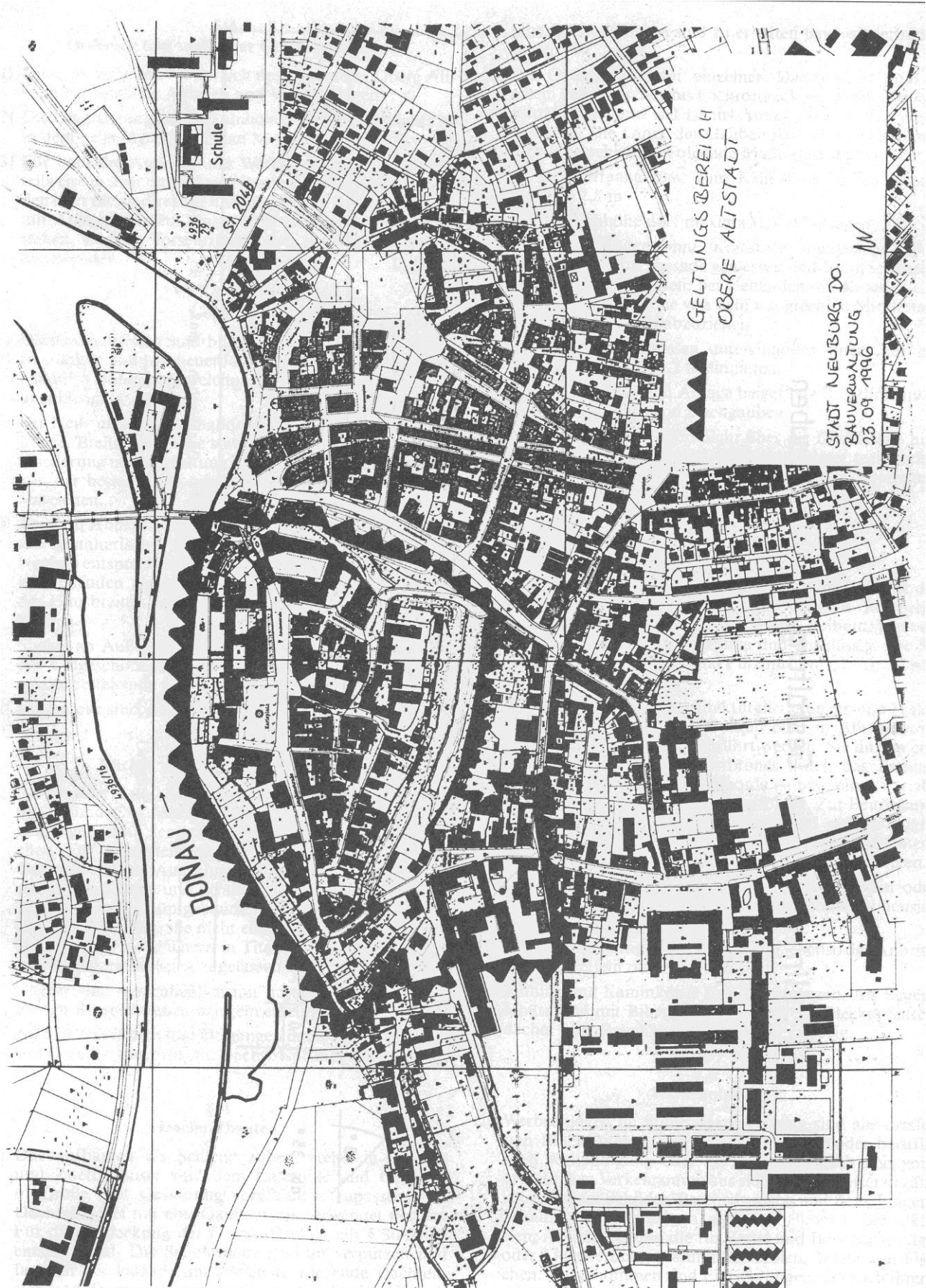
Wer den Vorschriften dieser Satzungen oder einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt, kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, soweit die Tat nicht aufgrund anderer gesetzlicher Bestimmungen mit Strafe bedroht ist.

**§ 17
Inkrafttreten und Geltungsdauer**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im gemeinsamen Amtsblatt für den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen und die Große Kreisstadt Neuburg an der Donau in Kraft.

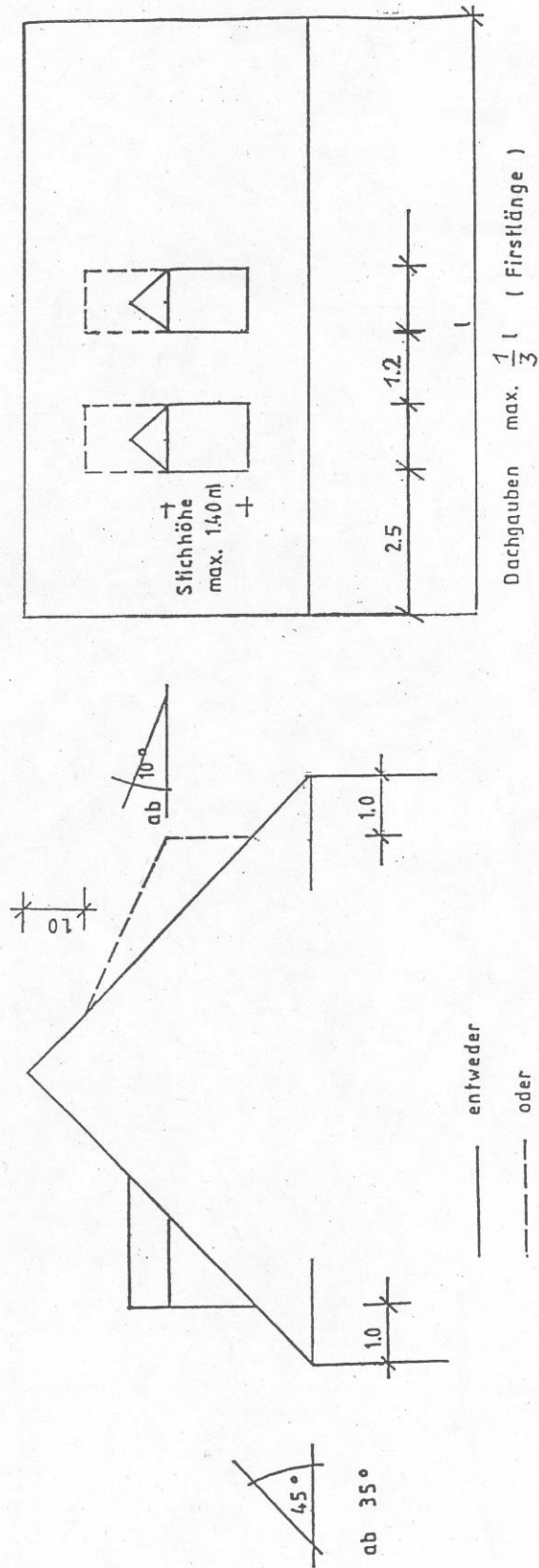
Neuburg an der Donau, 20. März 1997

Anlage 1



Anlage 2

Richtlinien für die Gestaltung von Dachgauben



NEUBURG A.D DONAU, 23.09.96
BAUVERWALTUNG
AV