

Zum Schutz des Stadtbildes und zur Ordnung der Stadtentwicklung, insbesondere der landschaftlichen, städtebaulichen und baulichen Gestaltung, erlässt die Stadt Neuburg an der Donau aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22), folgende

Satzung über die Gestaltung der „Unteren Altstadt“

§ 1 Allgemeines

Die gewachsene Gestalt der Neuburger „Unteren Altstadt“ 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 Gebäudebestand ist zu erhalten und zu pflegen.
- Werden Veränderungen erforderlich, müssen sie sich am Bestand orientieren und sich in die historische Umgebung einfügen.
- Vorhandene Gestaltungsmängel sind im Rahmen von Umbaumaßnahmen im Sinne dieser Satzung zu beseitigen.
- Neu- und Ersatzbauten sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen und unter Beachtung der Ortsüblichkeit so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sind, dass sie nicht verunstaltend wirken und sich insbesondere in das gewachsene Ortsbild harmonisch einfügen (Art. 8 Satz 1 und 2 BayBO). Anzustreben ist eine qualitative Gestaltung.
- Die Festlegungen in den nachfolgenden Vorschriften sind dabei zu beachten.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung umfasst den historischen Innenstadtbereich der Stadt Neuburg. Die Grenzen des Geltungsbereichs sind im beiliegenden Lageplan 1 : 5000 gekennzeichnet.

§ 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 Bayerischen Bauordnung (BayBO).
- Gestaltung der privaten Freiflächen mit Stützmauern und Einfriedungen.

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bleiben von dieser Satzung unberührt.

§ 4 Gestaltungsfibel

Die als Anlage beigefügte Gestaltungsfibel ist Bestandteil der Gestaltungssatzung und dementsprechend zu beachten.

Dabei ist die Fibel richtungsweisend. Soweit die Fibel konkrete Anforderungen stellt, werden diese verbindlicher Bestandteil der Satzung.

§ 5 Schlussbestimmungen

1. Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können von der Stadt Neuburg unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen gewährt werden, wenn das Ziel der Satzung, nämlich das charakteristische 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 auch an den Zielen dieser Satzung ausrichten.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen haben Vorrang vor dieser Satzung.

3. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen in der Gestaltungsfibel dieser Gestaltungssatzung zuwiderhandelt.

4. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft und wird ab diesem Zeitpunkt auf alle Bauanträge, Bauvoranfragen und verfahrensfrei Vorhaben angewandt. Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung Neuburger Innenstadt vom 10.05.2012 außer Kraft.

Gestaltungsfibel

für den historischen Innenstadtbereich der „Unteren Altstadt“ gemäß §2 der Stadt Neuburg an der Donau

Vorbemerkung:

Der historische Stadtkern von Neuburg an der Donau und seine historischen Vorstädte sind ein überregional bekanntes, kulturhistorisch wertvolles Bauensemble.

Zur Sicherung und Weiterentwicklung dieses Ensembles wurde die Stadt bereits vor vielen Jahren in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen.

Um die von der Stadt gewährten Fördermittel sinnvoll einsetzen zu können, ist es notwendig, im Rahmen einer detaillierten Beratung durch das Bauamt und dem Sanierungsarchitekten die Bauherren dazu zu bringen, die Gebäude entsprechend den historischen Vorgaben zu gestalten und zu sanieren. Dieser Bauberatung kommt daher nach wie vor eine große Bedeutung zu.

Um Beeinträchtigungen bei der historischen Bausubstanz weitgehend ausschließen zu können, ist es jedoch notwendig, im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift gemäß § 81 BayBO die wesentlichen Gestaltungsdetails bei den Gebäuden und Freiflächen festzulegen.

Bereits durchgeführte Maßnahmen vor Inkrafttreten der Gestaltungssatzung, sind aufgrund des Bestandschutzes davon ausgenommen. Der Bestandsschutz verfällt, sobald Umbaumaßnahmen durchgeführt werden (z. B. Änderung von Fensteranlagen, Fassaden, Dächer, Baukörper).

Aus diesem Grund werden in der Folge für die einzelnen Baudetails konkrete Bauvorschriften erlassen:

1. Dächer

1.1 Dachkonstruktion / Dachaufbauten

Die Dächer sind als Sattel-, Walm- oder Mansarddächer mit knappem Dachüberstand auszubilden. Die Dachneigung ist zwischen 25° und 45° auszuführen. Mansarddächer sind im unteren Teil mit einer Mindestdachneigung von 65° auszuführen.

Ausnahmsweise können Flachdächer ausgeführt werden, dabei ist der steile Teil (Mansarde) eines Mansarddaches zur Dach und Fassadengestaltung zu errichten. Auf den Flachdächern ist eine extensive Dachbegrünung oder eine Photovoltaik-/Solaranlagen zu errichten. Terrassen auf Flachdächern sind bis 15 m² zulässig, wenn zusätzlich die Dachbegrünung oder Photovoltaik-/Solaranlagen auf dem Flachdach nachgewiesen wird.

Pulldächer sind nicht zulässig.

Dacheinschnitte (Loggien) sind zulässig, sofern diese sich der Gebäudeaußenkante unterordnen. D. h. die Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m, in Anspruch nehmen.

Ortsgang und Traufe sind entsprechend dem historischen Bestand der Umgebung auszubilden. Die Traufhöhen der Umgebung dürfen nicht überschritten bzw. unterschritten werden.

Dachgauben sind nach Anzahl, Art, Maß und Anordnung am historischen Bestand des umliegenden Bereichs auszurichten. Dachgauben sind in stehender rechteckiger Form zu gestalten. Die Anordnung ist symmetrisch auf der Traufseite des Daches in untergeordneter und zurückhaltender Form auszubilden und anzuordnen.

Dachflächenfenster sind zulässig, sofern sich diese symmetrisch auf dem Dach einfügen. Eine wilde Anordnung („Flickenteppich“) ist nicht zulässig. Es sind nur stehende und gleich große Formate zulässig.

Sie sollen in zurückhaltender Form angeordnet und gestaltet werden.

1.2 Technische Anlagen

Photovoltaik- und Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig. Diese sind symmetrisch in ruhiger und rechteckiger Form auf dem Dach anzuordnen. Eine wilde Anordnung („Flickenteppich“) ist nicht zulässig.

Technische Anlagen (u. a. Klima-, Lüftungs- und Heizanlagen) sind auf den Dächern so zu platzieren, dass diese außerhalb der Sichtachsen des öffentlichen Verkehrs liegen.

Ist eine Platzierung außerhalb der Sichtachsen auf dem Dach unmöglich, bzw. ist eine störende Sichtwirkung von der oberen Altstadt auf die untere Altstadt zu erwarten, so ist die technische Anlage so zu verkleiden bzw. farblich zu gestalten, dass sich diese harmonisch in die Dachfläche einfügt.

Hierfür ist eine Abweichung beim Stadtbauamt schriftlich zu beantragen.

1.3 Dachdeckung

Für Dächer sind kleinteilige rote oder anthrazitfarbene Dachsteine zu verwenden.

Nebengebäude können in Ausnahmefällen auch mit Blech eingedeckt werden.

Werden Dachstühle erneuert, so ist die bisherige Dachneigung beizubehalten.

2. Fassaden

2.1 Putz

Gebäude sind grundsätzlich als verputzte Mauerwerksbauten auszubilden. Verkleidungen jeder Art sind an den Fassaden grundsätzlich nicht zulässig.

2.2 Sockel

Als unteren Fassadenabschluss sind Sockel (Mindesthöhe 30cm) in verputzter massiver Bauart auszubilden. Bei Umbau-/Sanierungsarbeiten, bzw. Neu- und Ersatzbauten ist darauf zu achten, dass der Zugang zu den Gebäuden barrierefrei ausgeführt wird.

Verkleidungen am Sockel sind nur in Ausnahmefällen bei einer starken mechanischen Beanspruchung zugelassen.

Der Sockel kann dann aus massiv wirkenden, großformatigen Naturstein- oder hellen Betonplatten mit handwerklicher Oberfläche gefertigt werden (raue Oberfläche, z. B. gestockt, sandgestrahlt, nicht poliert). Bei Natursteinen sind Kalksteine aus der Region zu bevorzugen.

Die Verkleidung mit keramischen Fliesen ist nicht zulässig.

2.3 Balkone

Balkone sind nur außerhalb der Sichtachsen des öffentlichen Verkehrs zulässig.

2.4 Farbe

Es sind ausschließlich pastellfarbene Wandfarben zulässig. Grelle Farbtöne sind nicht zulässig.

Für die Entscheidung über die farbige Behandlung der Fassade ist ein großflächiges Farbmuster auf der straßenseitigen Außenwand anzubringen. Die Farbgebung ist vor Ausführung vom Stadtbauamt freizugeben.

2.5 Technische Anlagen

Photovoltaik-/ Solaranlagen an Fassaden sind nur zulässig, wenn diese außerhalb der Sichtachsen des öffentlichen Verkehrs liegen und wenn sich diese gestalterisch an die Fassadenfarbe angleichen.

Klima-, Lüftungs- und Heizanlagen sind an den Fassaden so zu platzieren, dass diese außerhalb der Sichtachsen des öffentlichen Verkehrs liegen.

3. Fassaden- und Wandöffnungen

3.1 Fenster, Fensterläden, Türen und Tore

Die Baukörper sind als verputzte Mauerwerksbauten mit Lochfassaden auszubilden.

Die Anzahl und Größe der Wandöffnungen sowie ihre Anordnung sollen sich an dem Vorbild der historischen Fassadengestaltung orientieren.

Fensteröffnungen sind in der Regel als stehende Rechtecke zu gestalten und symmetrisch über die Fassaden zu verteilen. Die Fenster sind durchgehend übereinander anzuordnen.

Werden bodentiefe Fenster verbaut, so ist die Absturzsicherung mittels Metall mit vertikalen Sprossen oder in Klarglas auszuführen.

Liegende Öffnungsformate sind nicht zulässig.

Die Öffnungsbreite der Garagenzufahrten darf 1/3 der Gebäudelänge pro Gebäudeseite nicht überschreiten. Die Fassadenöffnung für die Garagenzufahrt ist mit einer Breite von max. 3 m auszuführen.

Tore sind mit vertikalen Elementen auszuführen und haben sich an das historische Vorbild zu orientieren. Die Abstimmung der Torgestaltung ist planerisch darzustellen und mit dem Bauamt abzustimmen.

Industrie-Tore sind nicht zulässig.

Die Farbgebung der Fenster, Fensterläden, Türen, Absturzsicherungen und Tore hat sich an der Fassadenfarbe zu orientieren (Pastellfarben).

Haus-, und Eingangstüren sind so einzubauen, dass diese nicht nach außen auf öffentliche Flächen aufschlagen. Nach außen zu öffnende Haus- und Eingangstüren sind dann zulässig wenn eine entsprechende Hauseingangsnische gebaut wird.

3.2 Schaufenster

Schaufenster stellen aufgrund ihrer Größe ein Sonderelement in der Fassade dar. Die Gestaltung der Schaufenster hat sich nach den historischen Fassaden zu richten.

Die erdgeschossigen Fassadenöffnungen können als liegende Formate für Schaufenster symmetrisch ausgebildet werden. Diese müssen einen Sockel erhalten.

Die Ausführung (u. a. Farbe, Form und Anordnung der Konstruktion) ist im Vorfeld mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

Großflächig beklebte Schaufenster bis max. 50% sind zulässig. Die Ausführung der Gestaltung ist vorab mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

Sonnen- und Wetterschutz (Markisen)

Sonnenschutzanlagen aus Kunst- und Verbundstoffen sind nur als bewegliche Markisen zulässig, die auf die Fenstergrößen zu beziehen sind. Es sind nur einfarbige in pastellfarbene Markisen erlaubt. Die Ausführung ist mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

Werbeanlagen

Für die Werbeanlagen gibt es in Neuburg noch einige historische Vorbilder. Die Ausleger wurden häufig kunstvoll gestaltet und sind deshalb zu erhalten.

Folgende Punkte sind einzuhalten:

- Auf die Fassade aufgemalte Schriften oder auf der Fassade befestigte Einzelbuchstaben sowie bedruckte Tafeln aus Holz oder Kunststoff sind zulässig.
- Die Höhe der Einzelbuchstaben, der bedruckten Tafeln und der Gesamtwerbeanlage darf maximal 40 cm betragen.
- Die Länge der Werbeanlage darf die Hälfte der Fassadenlänge nicht überschreiten. Eine Aufteilung der Werbung über die Fassadenlänge ist möglich. Die Aufteilung hat in gleichmäßigen Proportionen zu erfolgen.
- Ausleger aus Metall, mit integrierten Werbeschildern sind zulässig. Die Ausleger dürfen max. 1,0 m vor die Fassade hervortreten und sind so zu befestigen, dass das jeweils erforderliche Lichtraumprofil über der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.
- Die Werbeanlagen sind farblich der Fassade anzupassen bzw. verträglich zu gestalten.

- Die Beleuchtung der Werbeanlagen kann mit einzelnen Spots erfolgen. Hinterleuchtete Einzelbuchstaben sind zulässig. Frontleuchtende Einzelbuchstaben sind zulässig. Es ist eine warmweiße Lichtfarbe für die Werbeanlagen bzw. der anzuleuchtenden Werbeschriften zu verwenden.
- Kastenförmige oder selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Bewegte Bilder, mittels z. B. Bildschirmen, sind hinter Schaufensteranlagen zulässig. Die Größe ist beschränkt auf 1m². Auf Fassaden sind bewegte Bilder nicht zulässig.

Die Werbe- und Schriftzone ist dem Erdgeschossbereich zuzuordnen. Sonstige Grafiken sind unzulässig. Eine Häufung von Werbeanlagen, die das Fassadenbild beeinträchtigen, ist zu vermeiden.

Werbeanlagen sind nur an dem Gebäude zulässig, in dem die angebotene Leistung erbracht wird.

Außenanlagen

Einfriedungen

Im Innenstadtbereich sind Einfriedungen zulässig, deren Gestaltung sich an der Umgebung orientiert. Sie können als Mauern aus Naturstein (Kalkstein aus Sichtmauerwerk oder geschlemmt), aus verputzten Mauern oder aus Metallzäunen mit senkrechten Stäben und dazwischenstehenden Stein-/Metallpfosten erstellt werden. Stabgittermattenzäune sind nicht zulässig. Es sind auch Betonmauern mit sandgestrahlter oder gestockter Oberfläche zulässig. Als Abdeckung sollen Natursteinplatten oder Blech verwendet werden.

In den Vorstadtbereichen sind Einfriedungen auch als naturbelassene senkrechte Holzlattenzäune möglich.

Der Bau von Gabionen und das Einlegen von Kunststoffstreifen ist nicht zulässig.

Bauliche Anlagen im Vorfeld der Gebäude / befestigte Vorbereiche

In den Straßenraum wirkende bauliche Anlagen oder Teile von ihnen, wie Außentreppen, Stützmauern, Obstspaliere, sind in Form und Material dem überlieferten Ortsbild entsprechend zu bewahren oder zu gestalten.

Oberflächen

In Höfen und Gärten sollen wenig befahrene Flächen als wassergebundene Decken, Kiesbeläge oder als Schotterrassen ausgebildet werden. Für stärker belastete Flächen eignen sich Naturstein, nach Möglichkeit aus heimischen Kalkstein oder Betonstein.

Bepflanzung

Für die Bepflanzung der vom Straßenraum einsehbaren Privatgärten sind heimische Gehölze sowie Blumen und Kräuter zu verwenden.

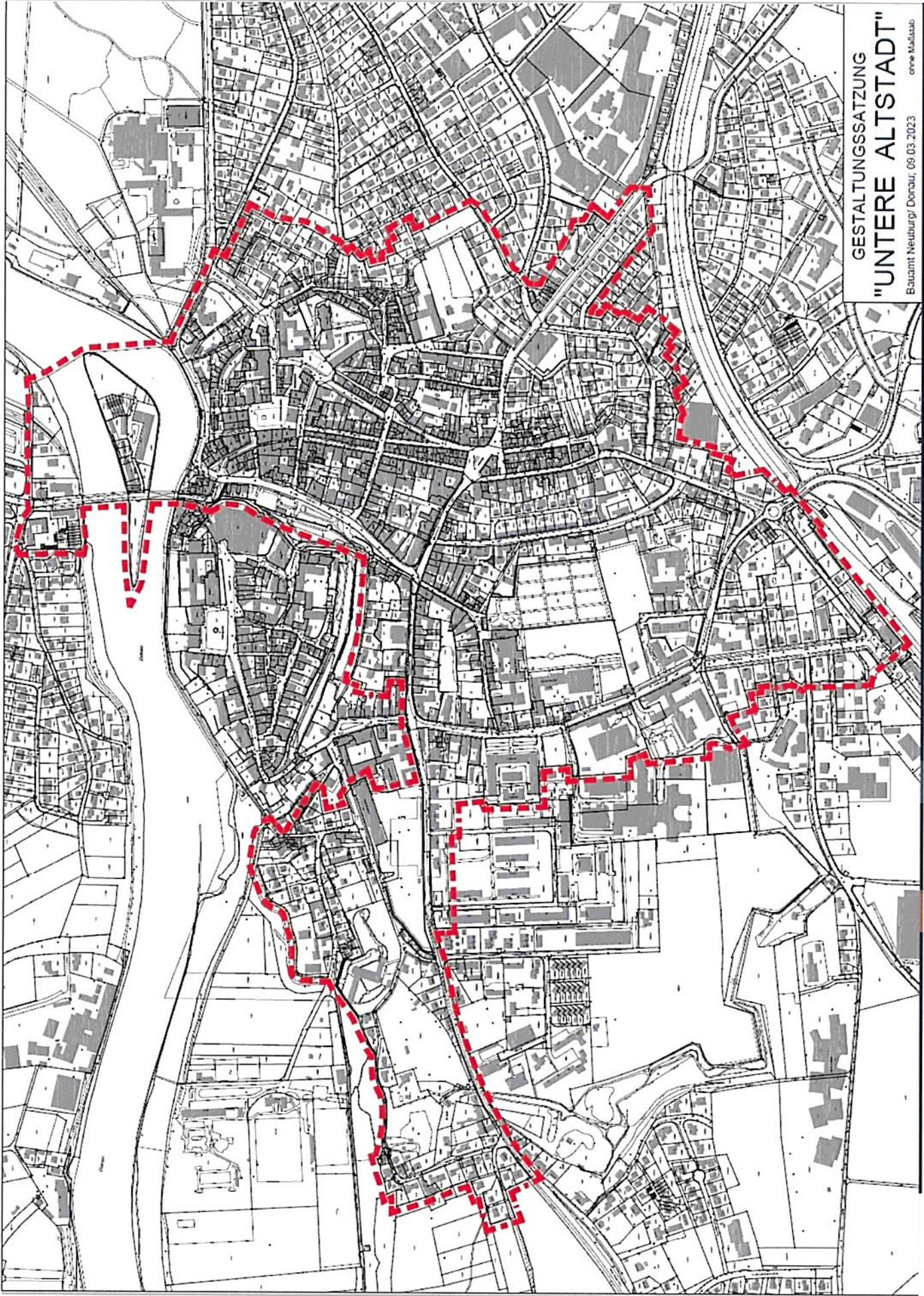
Zur Verbesserung des Stadtklimas ist auch eine Begrünung der Fassaden entlang der Straßen und Hofräume mit Kletterpflanzen erwünscht.

Neuburg an der Donau, den 05.04.2023

Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Bernhard Gmehling
Oberbürgermeister

Lageplan mit Umgriff



GESTALTUNGSSATZUNG
"UNTERE ALTSTADT"

Bauamt Neuburg/Donau, 09.03.2023
ohne Maßstab