

Gestaltungssatzung für den Marktplatzbereich

Auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, GO und Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung –BayBO- erlässt der Markt Neubeuern folgende Satzung.

Präambel:

Der Marktplatz in Neubeuern ist aufgrund seiner Einzigartigkeit eines der Wahrzeichen der Marktgemeinde Neubeuern. Zu dessen Schutz, Erhaltung und Bewahrung des unverwechselbaren Ortsbildes sind die Grundstückseigentümer angehalten, besonderes Augenmerk auf das äußere Erscheinungsbild und die Pflege der Anwesen zu legen.

§ 1 Allgemeines

Der Markt Neubeuern besitzt einen unverwechselbaren und einzigartigen Ortskern der zusammen mit der Topographie des Schlossbergs geschützt, erhalten und weiter entwickelt werden soll.

Für den im Lageplan (Anlage 1) abgegrenzten Geltungsbereich gilt:

- Die topographischen Besonderheiten des Schlossbergs sind zu erhalten und zu pflegen.
- Die historische Bausubstanz des Schlosses und des historischen Ortskerns mit seiner unmittelbaren Umgebung ist ebenfalls zu erhalten und weiterzuentwickeln.
- Änderungen an den topographischen Besonderheiten des Schlossbergs und an der Bausubstanz des historischen Ortskerns müssen aus dem Bestand entwickelt werden und sich in die historische Umgebung einfügen.
- Gestaltungsmängel sind im Zusammenhang mit Umbaumaßnahmen entsprechend dieser Satzung zu beseitigen. Baumaßnahmen bzw. Umbaumaßnahmen sind möglichst zügig durchzuführen, anfallender Bauschutt bzw. Baumaterialien sollen umgehend beseitigt und nicht zum öffentlichen Marktplatz hin gelagert werden.
- Generell gilt, dass sich Maßnahmen in das Bild des Marktplatzes einzufügen haben, wobei Einzellösungen nur in Abstimmung mit dem Gemeinderat und den Denkmalbehörden möglich sind.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung ist im beiliegenden Lageplan dargestellt (Anlage 1) welcher Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 3 Sachlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich umfasst die genehmigungspflichtige, nicht genehmigungspflichtige und erlaubnispflichtige

- Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung, sowie den Abbruch von baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen im Sinne der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
- Aufstellung von Gegenständen, Möbeln, Warenständern sowie Werbeträgern.
- Gestaltung der privaten Freiflächen mit Stützmauern und Einfriedungen.

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bleiben von dieser Satzung unberührt.

§ 4 Dachform, Dachgestaltung und Dachaufbauten

- (1) Mit Ausnahme der besonderen Dachformen des Schlosses, der Schopfwalmdächer sind die Hauptgebäude und Nebengebäude im Geltungsbereich mit flach geneigten Satteldächern und mittigem First, mit einer Dachneigung von 22-30 Grad auszubilden.
- (2) Flachdächer sind nicht zulässig.
- (3) Dachaufbauten, Dachgauben oder eingeschnittene Dachterrassen sind im historischen Ortskern nicht zulässig.



Satteldächer mit mittigem First am Marktplatz

§ 5 Dacheindeckung

- (1) Mit Ausnahme der Sonderdachformen (Schopfwalm, Walmdach) sind die flachgeneigten Satteldächer mit grauer oder brauner Stehfalzblechdeckung mit natürlicher Patinierungsfähigkeit vorzusehen.
Ebenfalls zulässig sind dunkelrote oder rotbraune Falzziegel.
- (2) Werden Dächer erneuert, so ist die bisherige Dachneigung mit Traufe und Ortgang beizubehalten.



Beispielhaftes Blechdach



Ruhige, mit dunklen Dachziegeln gedeckte Satteldächer

§ 6 Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Parabolantennen

Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Antennenanlagen sind im Geltungsbereich dieser Satzung grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn das Gesamterscheinungsbild der Dachlandschaft nicht gestört wird.

§ 7 Fassaden

- (1) Im gesamten Geltungsbereich der Gestaltungssatzung bestimmen Fassaden mit Glattputz, farblichen Gliederungen, Lüftlmalereien, Erkern, Holzbalkonen und Giebelverschalungen das Platzbild. Zierputze in allen Erscheinungsformen sind daher nicht zulässig.
- (2) Mit Ausnahme einer senkrechten Holzschalung im giebelseitigen Dachgeschossbereich sind Verkleidungen der Gebäude mit anderen Materialien nicht zulässig.
- (3) Sockelverkleidungen sind unzulässig.
- (4) Für die Einzeldenkmäler innerhalb des Satzungsgebietes hat der Erhalt der ursprünglichen historischen Maueroberfläche Vorrang.
- (5) Die Farbgebung der bestehenden Gebäude im Geltungsbereich dieser Satzung kann als beispielhaft bezeichnet werden. Daran haben sich Gebäude im Falle von Veränderungen und Neubauten in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde zu orientieren.



Beispielhafte Putzfassade am Pfarrhaus



Putzfassaden mit Holzbalkonen, Fassadenmalereien



Bruchsteinfassade des alten Pfarrstadls

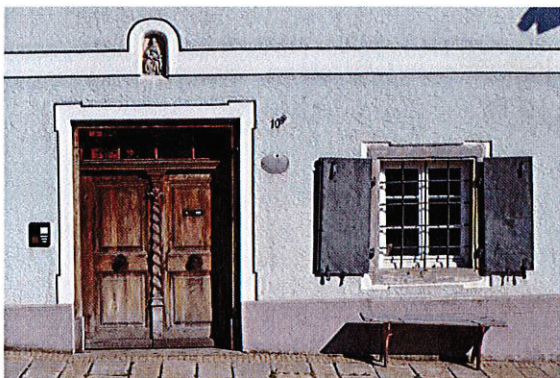
§ 8 Balkone/Loggien

Balkone und Loggien sind aus Holz oder aus Schmiedeeisen auszuführen.

§ 9 Fenster, Türen

- (1) Die Anzahl und Größe der Wandöffnungen, besonders im Erdgeschossbereich, dürfen in Bezug auf das jeweilige Bestandsgebäude nicht verändert werden. Ausnahmen hierzu sind durch den Markt Neubeuern zu genehmigen.
- (2) Fenster sind als stehende Rechtecke zu gestalten. Fensterrahmen und Fenstersprossen sind konstruktiv und möglichst schlank auszuführen. Fenster, Türen und Tore sind aus Holz zu fertigen, Sprossen dürfen nicht durch Attrappen ersetzt werden.

- (3) Eine wärmeschutztechnische Ertüchtigung ist im Einzelfall mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen.
- (4) Rollläden, Außenjalousien oder ähnliche Einrichtungen sind am historischen Ortskern nicht zugelassen.
Außerhalb des historischen Ortskerns sind Rollläden zugelassen, wenn der Rollladenkasten von außen nicht sichtbar ist und unter dem Putz liegt.
Damit sind außen aufgesetzte Rollladenkästen nicht zulässig.
- (5) Als Fensterglas ist grundsätzlich Klarglas zu verwenden.
- (6) Schaufenster müssen mit Größe und Proportion auf die Gesamtfassade abgestimmt werden.
Zu große Schaufensteröffnungen mit zu wenig dazwischen liegender Wandfläche fügen sich nicht harmonisch in die Fassade ein.
Auch die Materialien für Schaufenster sind mit den Fenstermaterialien der Fassade abzustimmen.



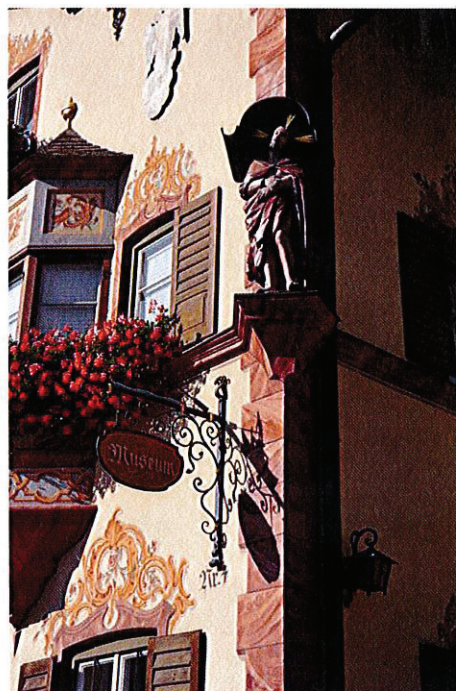
§ 10 Markisen

- (1) Markisen sind nur in der Erdgeschosszone über Schaufenstern zulässig.
- (2) Markisen sind nur als bewegliche Sonnen- und Lichtschutzelemente zulässig.
- (3) Die Farbigkeit der Markisen ist auf die Farbigkeit der Fassade abzustimmen.
Werbeaufschriften auf Markisen sind nicht zulässig.

§ 11 Werbeanlagen/Sonstiges

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Abweichungen können zugelassen werden für Hinweisschilder, Vitrinen und Schaukästen; diese bedürfen einer gesonderten Genehmigung durch den Markt Neubeuern.
- (2) Art, Form, Größe, Material und Anordnung der Werbeanlagen müssen sich dem Gebäude unterordnen.

- (3) Bewegliche Gegenstände (z. B. Sitzgelegenheiten, Müllbehälter, Dekoration, Regenwassersammelbehälter) sind in abgetönten Farb- bzw. Farbkombinationen zulässig, welche mit der Farbigkeit der Fassaden abzustimmen ist.
- (4) Werbeanlagen müssen im Erdgeschoss, oder maximal bis zum Brüstungsfeld des ersten Obergeschoss platziert werden. Kletterschriften sind unzulässig. Werbeanlagen, die im rechten Winkel zur Gebäudewand angebracht werden, sowie auf die Wand gemalte Werbeschriften und auf die Wand gesetzte Metallbuchstaben sind im Einzelfall zulässig und müssen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit dem Markt Neubeuern abgestimmt werden.
- (5) Grelle Leuchtfarben sowie blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbungen dürfen nicht verwendet werden. Die Hinterlegung dieser Schriften ist nur mit weißem Licht zulässig. Die Anstrahlung von Schriften und Zeichen mit weißem Licht sowie farbige oder weiße Leuchtmittel und Schriftzüge innerhalb von Schaufenstern oder sonstigen Fenstern bedürfen der Genehmigung des Marktes Neubeuern.



§ 12 Platzmöblierung/Gastgärten

- (1) Sonnendächer und Sonnenschirme müssen eine Textilbespannung haben. Glänzende Materialien und grelle Farben sind unzulässig. Es sind nur abgetönte Farb- bzw. Farbkombinationen zulässig, welche mit der Farbigkeit der Fassade abzustimmen ist. Im geöffneten Zustand muss die freie Durchgangshöhe mindestens 2,15 m betragen. Der waagerechte Abstand vom Fahrbahnrand und von Gehwegen muss mindestens 0,50 m betragen.
- (2) Reine Kunststoffmöbel sind nicht zulässig. Die Möblierung muss sich in das Orts- und Straßenbild des historischen Ortskern einfügen. Glänzende Materialien und grelle Farben sind unzulässig.
- (3) Einfriedungen können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie sich in die nähere Umgebung einfügen und das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigen. Wind- und Sichtschutzwände sind unzulässig. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten und sind aus Holz oder in Schmiedeeisen auszuführen. Grelle Farben und glänzende Bauteile sind unzulässig.
- (4) Das Aufstellen von Kübelpflanzen ist grundsätzlich zulässig. Für die Pflanzentröge sind abgetönte Farb- bzw. Farbkombinationen zulässig, welche mit der Farbigkeit der Fassade abzustimmen ist.
- (5) Der vorhandene Bodenbelag des Marktplatzes darf nicht verdeckt werden (z. B. durch Holzböden o. ä.).
- (6) Die Anbringung von Leuchten und Laternen im Bereich der Gastgärten kann im Einzelfall zugelassen werden. Bunte Lampen sind unzulässig.



Neutrale Sonnenschirme fügen sich am besten in das historische Ortsbild ein



Kunststoffmöbel nicht auf dem historischen Marktplatz

§ 13 Abweichungen

- (1) Von den Vorschriften dieser Satzung kann der Markt Neubeuern Abweichungen zulassen, wenn die grundsätzlichen Ziele dieser Satzung eingehalten werden.
- (2) Anträge auf Abweichungen bedürfen der Schriftform und müssen begründet werden.

(3) Abweichungen können mit Auflagen und Bedingungen, insbesondere mit gestalterischen Anforderungen aus Gründen des Denkmalschutzes, im Rahmen der Erlaubnispflicht nach dem DSchG verbunden werden.

§ 14 Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 Bayer. Bauordnung kann mit Geldbuße bis 500.000,00 € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. ohne vorherige Genehmigung einer Abweichung nach § 13 durch den Markt von Vorschriften dieser Satzung abweicht.
2. nach dieser Satzung nicht zugelassene Baustoffe verwendet.

§ 15 Inkrafttreten

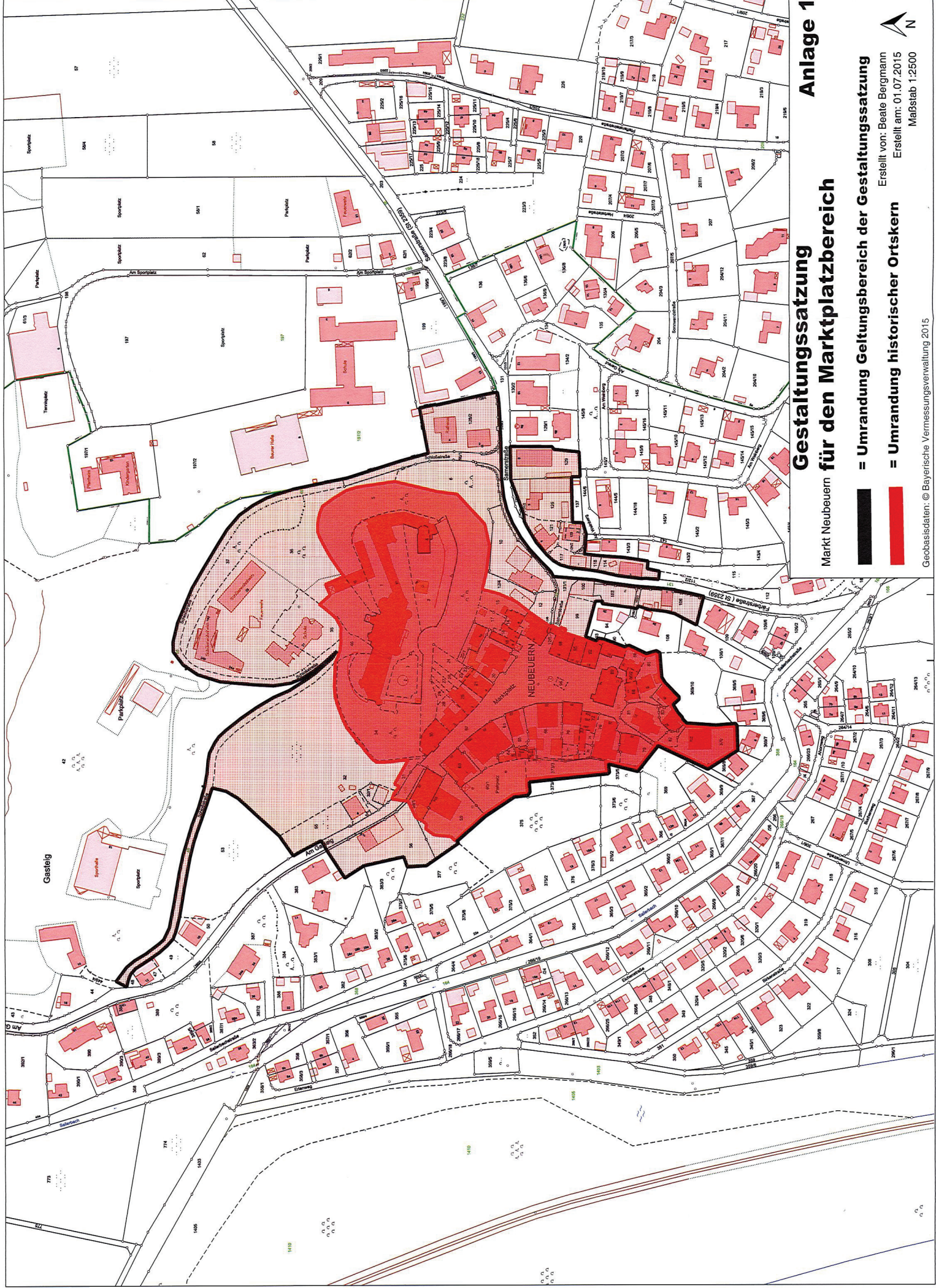
Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung durch den Markt Neubeuern in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung über örtliche Bauvorschriften vom 03.09.1981 für den Geltungsbereich dieser Satzung außer Kraft.

Neubeuern, 10.08.2015

Markt Neubeuern

Hans Nowak
Erster Bürgermeister





Anlage 1

Gestaltungssatzung für den Marktplatzbereich

- = Umrandung Geltungsbereich der Gestaltungssatzung
- = Umrandung historischer Ortskern



Erstellt von: Beate Bergmann
Erstellt am: 01.07.2015
Maßstab 1:2500