

Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen im Altstadtbereich der Stadt Nördlingen (Altstadtsatzung)

Beschluss des Stadtrates vom 12. Juli 2001 (Neufassung)
Bekanntmachung: Amtsblatt Nr. 21 vom 14. Juli 2001

Die Stadt Nördlingen erlässt aufgrund des Art. 91 Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 4 sowie Abs. 2 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung – BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl. S. 433) folgende

Örtliche Bauvorschrift:

Präambel

Aufgrund ihrer historisch sehr bedeutenden Bausubstanz ist die Nördlinger Altstadt ein Ensemble nach Art. 1 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz. Jede Veränderung bedarf einer Erlaubnis nach dem bayerischen Denkmalschutzgesetz. Die nachfolgende Satzung soll den Erhalt der Nördlinger Altstadt sichern.

§ 1

Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für den gesamten, innerhalb der Stadtmauern und der Wallanlagen gelegenen Bereich der Altstadt. Die Grenze des Geltungsbereiches wird in einem Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, festgelegt.
- (2) Sie gilt für bauliche Anlagen aller Art.

§ 2

Allgemeines

Die Errichtung, die Änderung und die Unterhaltung von baulichen Anlagen (dazu gehören u.a. auch Einfriedungen u. Werbeanlagen) hat so zu erfolgen, dass sie sich nach der Form, dem Maßstab, der Gliederung, dem Material und der Farbe am historischen Charakter ausrichten und auf die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung, des Straßen- oder Platzbildes und des Altstadtgefüges Rücksicht nehmen. Sie sind nach Maßgabe der folgenden Vorschriften zu gestalten und im Rahmen der denkmalpflegerischen Erlaubnispflicht in jedem Einzelfall mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

§ 3 Parzellenstruktur

Bei An- und Neubauten, die über historische Parzellengrenzen hinausreichen, ist in der Straßenansicht und in der Ansicht von oben durch Gestaltung von Fassaden, Baukörpern und Dächern, das historische Bild der Parzellenstruktur zu bewahren.

§ 4 Dachlandschaft

- (1) Der einheitliche, aus der Geschichte überlieferte Gesamteindruck der Dachlandschaft ist in Form und Farbton zu erhalten.
- (2) Als Dachform sind nur steilgeneigte Satteldächer (mehr als 48°) zulässig. Für erdgeschossige Anbauten und Nebengebäude einschließlich Garagen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie sich in das Orts- und Straßenbild einfügen und mit dem Hauptgebäude harmonisch in Einklang stehen.
- (3) Die Dächer mit Mönch- und Nonneneindeckung sind zu erhalten. Die anderen geneigten Dächer sind mit runder Ton-Biberschwanzdoppeldeckung in naturroter Farbe einzudecken. Engobierte (glänzende) Ziegel sind unzulässig. Für die Eindeckung von erdgeschossigen Nebengebäuden mit flachgeneigtem Dach, die von den Straßen, dem Wehrgang oder vorm Turm der St.-Georgs-Kirche aus nicht sichtbar sind, kann braunroter, im Material dauerhaft eingetönter Werkstoff verwendet werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Dacheindeckung sich harmonisch in die nähere Umgebung einfügt.
- (4) An den Traufeseiten der Dächer sind Gesimse anzubringen. Vorspringende Sparrendächer sind unzulässig. Die Ortgänge an den Giebeln dürfen höchstens 0,20 m über die Außenwand ragen. Die Ortgänge sind mit Zahnleiste der Ortgangbrett ohne Blechverkleidung auszuführen. Ortgangziegel sind nicht zulässig.
- (5) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

§ 5 Dachaufbauten

- (1) Als Dachaufbauten sind nur abgeschleppte einzelne Dachgauben zulässig. Stehende einzelne Gauben mit Satteldach oder Walmdach können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie sich in das Orts- und Straßenbild einfügen und mit dem Hauptbau gestalterisch in Einklang stehen. Die Höhe der Dachgauben, gemessen vom Dachaustritt bis Unterkante Gaubeneindeckung, darf nicht größer als 1,20 m sein. Die Breite darf im Außenmaß 1,20 m nicht übersteigen. Mehrere Einzelgauben einer Dachseite

müssen einen Abstand von mindestens 1,20 m von einander und von den Dachenden haben.

Mehrere Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Gesamtbreite ein Drittel der zugeordneten Trauflänge des Gebäudes nicht überschreitet.

- (2) Für die Eindeckung der Dachgauben gilt § 4 Abs. 3 entsprechend.
- (3) Der Farbton der senkrechten Außenflächen der Dachgauben ist der Fassadenfarbe anzupassen. Die senkrechten Außenflächen sind gemäß § 6 Abs. 5 zu verputzen. Ausnahmsweise können die Außenflächen mit einer überlukten Holzverschalung oder einer Bleicheindeckung verkleidet werden, wenn sich diese in die nähere Umgebung einfügen.
- (4) Liegende Dachfenster bis höchstens 0,35m² Fläche sind allgemein zulässig. Bis 1 m² Fläche sind liegende Dachfenster ausnahmsweise zulässig, wenn sie vom Turm der St.-Georgs-Kirche oder dem Wehrgang und öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind. Je 100 m² Dachfläche ist ein liegendes Dachfenster zulässig.

§ 6

Fassadengestaltung

- (1) Gebäude, die in der Breite erheblich über das übliche Maß hinausgehen, sind durch Auflösungen in Einzelbaukörper, Gestaltung der Fassadenbereiche und durch Gliederungselemente entsprechend den Proportionen der umgebenden Bebauung zu gliedern.
- (2) Erker oder Balkone sind auf die Maßverhältnisse der Fassade und die umgebende Bebauung abzustimmen.
- (3) Loggien sind nicht zulässig.
- (4) Vorhandenes Sichtfachwerk muss freigehalten werden.
- (5) Verputztes oder verkleidetes Fachwerk darf nur freigelegt werden, wenn es nach Material und Verarbeitung als Sichtfachwerk geeignet ist und die Verkleidung nicht historische Gründe hat.
- (6) Die Fassaden sind zu verputzen. Die Außenputzarbeiten sind in heimischer Putzart mit lebendiger Oberfläche (mit der Kelle anwerfen und andrücken und glätten mit kleinem Reibbrett) auszuführen. Gemusterte Putzarten, wie Nester-, Nockerl-, Würmer-, Wellen-, Keilschrift-, Waben- und Fächerputz etc., sind unzulässig. Ausnahmsweise können Holzverschalungen zugelassen werden, wenn sie sich in das Fassadenbild und in die nähere Umgebung einfügen.
- (7) Außenstufen dürfen nur in Naturstein oder Beton in gestockter oder scharrierter Bearbeitung hergestellt werden.

§ 7 Farbe

- (1) Bei der Erneuerung von Anstrichen an Außenfassaden und Außenbauteilen, wie z. B. Fensterläden oder Zäunen, sind Farben in den Ortsbild charakteristischen Tönen zu verwenden.
- (2) Das Stadtbauamt ist zur Farbbestimmung in jedem Fall hinzuzuziehen (Farbberatung).
- (3) Es kann verlangt werden, dass für die Entscheidung über die farbige Behandlung der Fassade mehrere großflächige Farbmuster an der straßenseitigen Außenwand anzubringen sind.
- (4) Für Wandanstriche sind Kalk- oder Mineralfarben zu verwenden. Ausnahmsweise können andere Farben verwendet werden, wenn dies aus technischen Gründen notwendig ist.

§ 8 Fenster

- (1) Fensterteilungen sind zu erhalten. Bei Neubauten und bei Fenstererneuerungen sind Unterteilungen vorzusehen, die den Proportionen der Gesamtfassade entsprechen und in einem Verhältnis von Breite zu Höhe zwischen 2 : 3 und 4 : 5 auszubilden sind. Fensterbänder sind unzulässig.
- (2) Fensteröffnungen müssen im Einzelfall stets ein stehendes Rechteck bilden und mindestens einen Abstand von 0,40 m untereinander einhalten.
Im einzelnen gilt folgendes:
 1. Fenster bis 0,70 m lichter Höhe können einflügelig und sprossenlos hergestellt werden.
 2. Fenster über 0,70 m bis 1,10 m lichter Höhe sind zweiflügelig herzustellen. Jeder Flügel ist mit einer eingezinkten waagrechten Holzspresse in der Fenstermitte zu teilen.
 3. Fenster über 1,10 m bis 1,40 m lichter Höhe sind zweiflügelig herzustellen. Jeder Flügel ist mit einer eingezinkten waagrechten Holzspresse so zu teilen, dass die Scheiben ein stehendes Rechteck oder ein Quadrat bilden.
 4. Größere Fenster sind mit maßstäblich entsprechender Holzspresen-Teilung zu gliedern.

Die lichte Höhe der Nummern 1 –3 ist von der fertigen Fensterbrüstung bis Unterkante des fertigen Fensters zu messen.

- (3) Ausnahmsweise können andere Fensterteilungen zugelassen werden, wenn sie sich in das Fassadenbild einfügen.
- (4) Die Fenster (Rahmen, Flügel und Sprossen) sind aus Holz, möglichst aus einheimischen Holzarten (z. B. Kiefer, Fichte, Eiche) herzustellen. Verbundmaterialien (z. B. Holz-Metall, Holz-Kunststoff) sind nicht zulässig.

Aufgesetzte, aufgeklebte oder im Scheibenzwischenraum eingelegte Fenstersprossen sind ebenfalls nicht zulässig.

- (5) Soweit nicht denkmalpflegerische Belange entgegen stehen, ist als Fensterverglasung Klarglas zu verwenden. Ausnahmen sind zulässig, soweit sie sich in das historische Stadtbild einfügen.
- (6) Fensterstock und –flügel sind weiß zu streichen. Ausnahmsweise sind andere Farbtöne oder farblose Anstriche zulässig, wenn sie sich in die nähere Umgebung einfügen.

§ 9 Schaufenster

- (1) Der Einbau von Schaufenstern ist nur im Erdgeschoss zulässig. Übereckschaufenster sind nicht zulässig.
- (2) Schaufenster sind grundsätzlich in der Form stehender Rechtecke, mindestens jedoch in quadratischer Form auszuführen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie sich in den Maßstab des Gebäudes einfügen.
- (3) Mauerpfeiler zwischen Schaufenstern oder zwischen Schaufenster und einer Tür- oder einer sonstigen Öffnung müssen mindestens 0,40 m breit sein. Pfeiler an Gebäudeecken müssen mindestens 0,60 m breit sein. Pfeiler sind mit dem Außenputz bündig zu setzen.
- (4) Schaufensterkonstruktionen sind aus Holz, möglichst aus einheimischen Holzarten (z. B. Kiefer, Fichte, Eiche) herzustellen. Verbundmaterialien (z. B. Holz-Metall, Holz-Kunststoff) sind nicht zulässig.
- (5) die Schaufensterkonstruktionen sind weiß zu streichen. Ausnahmsweise sind andere Farbtöne oder farblose Anstriche zulässig, wenn sie sich in die nähere Umgebung einfügen.
- (6) Schaufenster müssen eine Brüstung (Höhe ab Gehsteig oder Straßenoberkante) von mindestens 0,50 m erhalten oder über ein entsprechendes Brüstungselement verfügen.
- (7) Als Fensterverglasung ist Klarglas zu verwenden.

§ 10 Türen und Tore

- (1) Türen und Tore sind aus Holz, möglichst aus einheimischen Holzarten (z. B. Kiefer, Fichte, Eiche) herzustellen. Glasfüllungen sind maßstäblich zu gliedern.
- (2) Übereckeingänge sind nicht zulässig.
- (3) Automatikschiebetüren und Falttüren sind ausnahmsweise zulässig.

- (4) Tore sind mit einer senkrechten Verbretterung auszuführen. Ausnahmen sind zulässig, wenn sie sich in das Fassadenbild einfügen.

§ 11

Rollläden, Jalousetten und Fensterläden

- (1) Außenliegende Rollläden und Jalousetten sind nicht zulässig; es sei denn, sie werden putzbündig angebracht und sind im geöffneten Zustand nicht sichtbar.
- (2) Fensterläden sind zu erhalten.

§ 12

Markisen und Sonnenschirme

Unter dem Begriff „Markisen“ werden herkömmlich aufrollbare oder einklappbare über Fenstern, Türen, Balkonen oder Terrassen angebrachte Sonnendächer aus Leinen oder Segeltuch verstanden. Im einzelnen sind bei der Ausführung von Markisen folgende Bestimmungen zu beachten:

1. Markisen sind nur in der Erdgeschosszone an Schaufenstern zulässig.
2. Die Markisen sind auf die einzelne Schaufensterbreite zu beschränken. Die Maßstäblichkeit der gesamten Fassade muss erhalten bleiben.
3. Glänzende Materialien sind unzulässig.
4. Grelle Farben sind nicht zugelassen.
5. Im geöffneten Zustand muss die freie Durchgangshöhe min. 2 m, der waagrechte Abstand vom Fahrbahnrand mindestens 0,50 m betragen.
6. Unzulässig sind Bogenmarkisen.
7. Werbeaufschriften sind unzulässig.

§ 13

Vordächer

Vordächer sind nur über Hauseingangstüren und Schaufenstern und nur unter folgenden Bedingungen zulässig:

1. Die Vordächer müssen sich in Maßstab, Material, Dacheindeckung und Dachneigung dem Fassadenbild unterordnen.
2. Vordächer über Hauseingangstüren dürfen nur an den straßenabgewandten Seiten angebracht werden.
3. Vordächer über Schaufenstern sind auf die einzelne Schaufensterbreite zu beschränken und dürfen nicht mehr als 0,50 m über die Fassade auskragen.

§ 14

Einfriedungen

- (1) Gemauerte Einfriedungen sind gemäß § 6 Abs. 5 zu verputzen. Zur Abdeckung dürfen nur Dachziegel, Naturstein oder Blecheindeckung verwendet werden.
- (2) Holzeinfriedungen sind mit senkrecht stehenden Latten oder Brettern sockellos herzustellen.

- (3) Einfriedungen aus anderen Materialien sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in das Orts- und Straßenbild einfügen.

§ 15 Altanen, Balkone und Geländer

- (1) Altane, Balkone und Geländer sind nur als Holzkonstruktion zulässig.
- (2) Geländer sind in einfacher, senkrechter Holzlattung herzustellen. Ausnahmen sind zulässig, soweit sie sich in die nähere Umgebung einfügen.

§ 16 Wintergärten

Die Errichtung von Wintergärten zur Nutzung passiver Solarenergie ist unter folgenden Bedingungen zulässig:

1. Der Wintergarten muss sich in der Maßstäblichkeit dem Hauptgebäude unterordnen.
2. Der Wintergarten darf sich nicht zur Straßenseite hin orientieren.

§ 17 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen

Die Errichtung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in der Dachfläche, in der Fassade oder auf Flachdächern kann in Einzelfällen zugelassen werden, wenn das Orts- und Straßenbild und die Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird und wenn sie vom Turm der St.-Georgs-Kirche oder dem Wehrgang und von öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind.

§ 18 Parabolantennen

Das Anbringen von Parabolantennen kann in Einzelfällen zugelassen werden, wenn das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 19 Werbeanlagen, Automaten und Schaukästen

- (1) Werbeanlagen dürfen nicht errichtete werden
1. in Vorgärten
 2. an Einfriedungen
 3. auf oder an Dächern, Schornsteinen, Kaminen, Hausgiebeln sowie sonstigen hochragenden Bauteilen
 4. auf oder an Leitungsmasten
 5. an Bäumen, Felsen, Böschungen, Aufschüttungen und Abgrabungen

6. an Gebäudefassaden oberhalb der Fensterbrütung des 1. Obergeschosses, bei Gebäuden ohne Fenster in einer lichten Höhe von über 3 m
7. an Sonnenschutzeinrichtungen, Türen, Toren und Fensterläden
8. an architektonischen Gliederungen, wie Gesimsen usw.
9. an oder in Passagen oder Eingängen in einer Tiefe bis zu 1,20 m ab Außenfassade.

(2) Bei Werbeanlagen sind folgende Gesichtspunkte zu beachten:

1. Die Häufung von Werbeanlagen, die das Fassaden- oder Straßenbild beeinträchtigen, ist unzulässig.
2. Art, Form, Größe, Lage, Material und Farbe der Werbeanlage müssen sich der Architektur unterordnen.

(3) Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Dies gilt nicht bei Gastbetrieben, Apotheken und Filmtheatern.

(4) Unzulässig sind,

1. Werbeanlagen in Form von senkrecht untereinander angeordneten Buchstaben.
2. Werbeanlagen in grellen Farben
3. blinkende oder bewegliche Werbeanlagen
4. Werbeanlagen in Kastenform
5. Bekleben oder Bemalen von mehr als 10% der Schaufensterfläche durch Werbeträger
6. Werbeschriften mit einer Auskragung von mehr als 5 cm über den Außenputz

(5) Zulässig ist die Errichtung, Anbringung, Aufstellung und die Änderung von Automaten und Schaukästen, wenn sie sich in Art, Form, Größe, Lage, Material und Farbe der Architektur unterordnen.

(6) Abweichend von Art. 63 Abs. 1 Satz Nr. 11 und Abs. 2 Nr. 6 BayBO bedürfen im Geltungsbereich dieser Satzung der vorherigen Genehmigung auch:

1. Werbeanlagen bis zu einer Größe von 1 m² mit Ausnahme von Haus-Büroschildern, die flach an der Wand liegen, eine Größe von 0,25 m² nicht überschreiten und nicht an Erkern, Balkonen oder Gesimsen angebracht werden.
2. Automaten mit einer vorderen Ansichtsfläche bis 1 m² oder in Verbindung mit einer offenen Verkaufsstelle.
3. Werbeanlagen, die nicht vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.
4. Werbeanlagen, die nach ihrem erkennbaren Zweck nur vorübergehend für höchstens zwei Monate angebracht werden.

Die Genehmigung kann zeitlich begrenzt oder unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs oder unter Bedingung oder Auflagen erteilt werden.

§ 20 Abweichung

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen nach Art. 70 BayBO erteilt werden.

§ 21 Ausführung

Der Inhalt dieser Satzung ist bei der Erteilung der Baugenehmigung, der denkmalpflegerischen Erlaubnis oder einer anderen Genehmigung, die im Geltungsbereich der Satzung erteilt wird, zu berücksichtigen.

§ 22 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 1.000.000 DM (bis 31.12.2001) bzw. bis zu 500.000 EUR (ab 01.01.2002) kann nach Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Bestimmungen dieser Satzung dadurch zuwiderhandelt, dass er

1. die Dachform entgegen § 4 Abs. 2 ausführt.
2. die Dacheindeckung abweichen von § 4 Abs. 3 vornimmt
3. die Dachgestaltung an Traufe und Ortgang entgegen § 4 Abs. 4 ausbildet
4. Dacheinschnitte entgegen § 4 Abs. 5 herstellt
5. die Dachaufbauten entgegen § 5 ausführt
6. die Fassadengestaltung abweichend von § 6 Abs. 3 bis 7 vornimmt
7. den Vorgaben zur Farbbestimmung der Außenfassaden nach § 7 Abs. 2 und 3 nicht nachkommt
8. entgegen § 8 Fenster, entgegen § 9 Schaufenster oder entgegen § 10 Türen und Tore einbaut, verändert oder erneuert
9. entgegen § 11 Abs. 1 außenliegende Rollläden oder Jalousetten anbringt
10. entgegen § 11 Abs. 2 vorgeschriebene Fensterläden nicht erhält
11. Markisen und Sonnenschirme abweichend von § 12 ausführt, anbringt oder aufstellt
12. Vordächer entgegen § 13 gestaltet
13. Einfriedungen nicht nach § 14 oder Altanen, Balkone bzw. Geländer nicht nach § 15 errichtet
14. entgegen § 17 Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen errichtet
15. Parabolantennen ohne Abstimmung nach § 18 anbringt
16. Werbeanlagen, Automaten und Schaukästen entgegen § 19 Abs. 1, 3, 4 und 6 errichtet, anbringt, aufstellt oder ändert.

§ 23
In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Nördlingen in Kraft.

Nördlingen, den 13. Juli 2001

STADT NÖRDLINGEN

gez.

Paul Kling
Oberbürgermeister

Anlage:
Lageplan

