

## **ERHALTUNGS- UND GESTALTUNGSSATZUNG ORTSKERN MARKT ALTENSTADT**

Zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten sowie zur Bewahrung und angemessenen Weiterentwicklung des historisch gewachsenen Ortsbildes, erlässt der Markt Altenstadt auf Grundlage von § 172 Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381) geändert worden ist i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist, folgende Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten sowie über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen im Ortskern.

**Vorbemerkung:** Der Marktgemeinderat des Marktes Altenstadt hat in seiner Sitzung am 14.01.2021 die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Ortskern Markt Altenstadt“ beschlossen. Mit Bekanntmachung vom 11.02.2021 tritt die Satzung in Kraft.

# **Satzung**

## **über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten sowie über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen im Ortskern**

### **1. GELTUNGSBEREICH**

#### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altenstadt Zentrum“.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan, der dieser Satzung als Anlage 1 beigefügt ist, dargestellt. Er ist Bestandteil der Satzung.

### **TEIL A - ERHALTUNGSSATZUNG**

#### **2. Erhaltung baulicher Anlagen, Genehmigungspflicht**

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen, zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart, der Gestalt, der Struktur sowie des Ortsbildes des Gebiets nach Maßgabe des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

(2) Vom Genehmigungsvorbehalt ausgenommen sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern, soweit es sich nicht um ein Baudenkmal handelt.

(3) Bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

(4) Bei Errichtung baulicher Anlagen darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

### **3. Zuständigkeit**

(1) Die Genehmigung wird durch den Markt Altstadt erteilt (§ 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

(2) Ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit dem Markt Altstadt erteilt (§ 173 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

(3) Ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich, wird die Genehmigung durch die Genehmigungsbehörde (Landratsamt Neu-Ulm, Untere Denkmalschutzbehörde) erteilt.

### **4. Ordnungswidrigkeiten**

Wer innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung ohne Genehmigung eine bauliche Anlage ändert oder rückbaut handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 30.000 € geahndet werden (§ 213 Abs. 3 BauGB).

## **TEIL B - GESTALTUNGSSATZUNG**

### **5. Sachlicher Geltungsbereich**

(1) Die Vorschriften dieser Satzung gelten für die Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Die einzelnen Regelungen sind ausschließliche Tatbestände.

(2) Die Vorschriften dieser Satzung gelten für genehmigungspflichtige, erlaubnispflichtige sowie verfahrensfreie bauliche Anlagen.

(3) Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bleiben von dieser Satzung unberührt. Alle Maßnahmen an Einzeldenkmälern sowie Maßnahmen, die sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken, sind - unberührt von dieser Satzung - erlaubnispflichtig im Sinne des Art. 6 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG).

(4) Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, soweit in Bebauungsplänen oder anderweitigen städtebaulichen Satzungen abweichende Regelungen getroffen sind.

## 6. ALLGEMEINE GESTALTUNGSGRUNDSÄTZE

Das gewachsene Erscheinungsbild des historischen Ortskerns der ehemaligen Judensiedlung mit den angrenzenden Erweiterungsbereichen ist in seiner Eigenart und Gestalt zu erhalten und zu schützen, zu verbessern und weiter zu entwickeln. Das ortsbildprägende Gefüge ist bei allen baulichen Maßnahmen grundsätzlich zu berücksichtigen und zwar in Form, Maßstab, Proportionen, Gliederung, Material und Farbe.

Im Einzelnen sind dabei folgende Grundsätze zu beachten:

- Bauliche Anlagen müssen dem Art. 8 „Baugestaltung“ der BayBO entsprechen. Sie sind im Übrigen nach Maßgabe der folgenden Vorschriften so zu gestalten, dass sie sich in das Orts- und Straßenbild harmonisch einfügen.
- Bei Baumaßnahmen an Einzeldenkmälern sowie bei Maßnahmen innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles „Ehemalige Judensiedlung“ ist generell vor Beginn der Arbeiten eine Erlaubnis nach Art. 6 BayDschG bei der Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- Neubauten und neue Anbauten sollen unter Berücksichtigung von charakteristischen Gestaltungsprinzipien und der umgebenden Bebauung auch als zeitgenössische Architektur erkennbar sein.

## 7. ORTS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR

### 7.1 Parzellenstruktur, Gebäudestruktur

(1) Die überlieferte Parzellenstruktur und Gliederung der Gesamtbebauung muss in ihrer Maßstäblichkeit erhalten bleiben bzw. wiederhergestellt werden.

(2) Breite und Tiefe der Bauten müssen sich an den vorgegebenen Hausbreiten orientieren, damit das Erscheinungsbild der Straße erhalten bleibt.

### 7.2 Stellung der Gebäude

(1) Bei Neu- und Umbauten sind Baukörper in ihrer Baustruktur, Bauflucht und Gebäudestellung so zu errichten, wie sie dem typischen Ortsgrundriss des Marktes Altstadt entsprechen.

(2) Die Stellung der Gebäude mit Trauf- und Giebelständigkeit ist in den entsprechend typischen Bereichen, insbesondere in dem denkmalgeschützten Ensemble der ehemaligen Judensiedlung, beizubehalten bzw. am Bestand der umgebenden Bebauung zu orientieren.

### **7.3 Dichte und Höhe der Bebauung**

Die Höhe der Bebauung mit First- und Traufe muss sich am Maßstab der ortstypischen Nachbarhäuser orientieren.

### **7.4 Abstandsflächen**

Von der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO kann abgewichen werden, wenn diese den Zielen der Ortskernsanierung widerspricht und es die ortstypische Bauweise erfordert.

## **8. FARBGEBUNG**

### **8.1 Abstimmungsgebot**

(1) Die Farbgestaltung und Materialwahl an den einzelnen Gebäuden, den entsprechenden Bauteilen und Elementen einschließlich Außenanlagen, Ausstattung und Werbeanlagen müssen unter Berücksichtigung der satzungsrechtlichen Bestimmungen aufeinander und auf die Umgebung abgestimmt werden.

(2) Glänzende Oberflächen und grelle Farbgebungen sind nicht zulässig.

(3) Die gesamte Farbgestaltung ist mit dem Markt Altstadt und bei Maßnahmen an Einzeldenkmälern sowie Maßnahmen, die sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles „Ehemalige Judensiedlung“ auswirken, dem Landratsamt Neu-Ulm abzustimmen.

(4) Zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit der Farbgestaltung gemäß § 144 BauGB und Art. 6 DSchG ist die Farbe durch Musterflächen auf einem straßenzugewandten Bauteil oder einer Platte jeweils von mind. 1 m<sup>2</sup> vor Ort aufzubringen und mit dem Markt Altstadt abzustimmen.

## **9. GEBÄUDE FASSADEN**

### **9.1 Fassadenmaterial**

(1) Als Material für Fassaden sind verputztes Mauerwerk oder konstruktives Sichtfachwerk aus Vollholz in den Obergeschossen bei Sanierungen und bei der Errichtung von Neubauten zu verwenden.

(2) Verkleidungen aus Vollholz sind ausschließlich für untergeordnete Bauteile oder Nebengebäude zulässig.

(3) Vorhandene alte bzw. historische Bauelemente (z. B. Gesimse, Lisenen, Eingangsstufen- oder Treppen u. dgl.) sind bei Um- und Neubauten sowie Renovierungen soweit als möglich zu sichern, instandzusetzen und wieder einzubauen bzw. im Erscheinungsbild zu erhalten.

(4) Unzulässig sind insbesondere Ziegelsichtmauerwerk, jegliche Art von Fassadenverkleidungen (z. B. Zementfaserplatten, Kunststoff u. dgl.), Fachwerkattrappen oder Fachwerkimitationen.

### **9.2 Gebäudeauskragungen und Wärmedämmung**

(1) Die Außenwände sind ohne Auskragungen auszubilden, sofern diese nicht durch historische Bauteile bzw. Konstruktionsweisen bedingt sind oder eine Auskrugung von max. 30 cm aufweisen und zur Hervorhebung der Eingangssituation (Eingangsrisalite) oder zur Andeutung der Geschosse (horizontaler, geschossweiser Versatz) dienen.

(2) Bei außenliegender Wärmedämmung sind Abweichungen von der Gestaltungssatzung im Einzelfall nach einer Sanierungsberatung zu entscheiden.

### **9.3 Putz**

(1) Zulässig sind glatte, feinkörnige Außenputze, Kornstruktur max. 2 mm sowie historische Putzarten (wie z. B. Besenwurfputze). Ausgeschlossen sind insbesondere stark gemusterte Putzarten, nicht historische Rauh- und Zierputze sowie Imitate aus Kunststoffverkleidungen.

(2) Grobe/strukturierte Putzarten sind ausnahmsweise zulässig zur Betonung von Gestaltungselementen wie z. B. rustizierten Sockeln.

(3) Der Putz ist bis zur Straßenoberkante anzubringen. Ausnahme bildet ein sichtbarer Sockel.

#### **9.4 Anstrich**

Für Farbanstriche sind ausschließlich mineralische Farben (soweit der Voranstrich dies zulässt) in gedeckten Farbtönen zu verwenden.

#### **9.5 Sichtbare Sockel**

(1) Sichtbare Sockel sind als verputzte Sockel sowie verkleidet mit großformatigen Platten aus Naturstein mit matter Oberfläche zulässig.

(2) Die Sockeloberkante muss annähernd höhengleich mit der Oberkante des Erdgeschossfußbodens oder dem natürlichen Gelände folgend verlaufen. Im Einzelfall ist eine (farbliche) Absetzung der Erdgeschosszone zulässig.

### **10. GEBÄUDE WANDÖFFNUNGEN**

#### **10.1 Fenster**

(1) Die Fenster sind als wesentliche Elemente der Orts- und Gebäudegestaltung entsprechend der Gebäudetypologie zu beachten.

(2) Die Maßstäblichkeit bestehender Fassadengliederung ist zu erhalten. Bei neuen Fassaden (Neubau, Fassadenumbau) müssen Fenster und Fenstertüren überlieferten Maßverhältnissen in den Proportionen angepasst werden.

(3) Das Verhältnis der Fensterflächen zu geschlossener Fassaden-/Wandfläche muss dem Charakter des Gebäudes entsprechen.

(4) Zulässig sind Fenster und Fenstertüren in stehenden bis quadratischen sowie rechteckigen Formaten mit schlanken Fensterprofilen.

(5) Zulässig sind bei historischen Gebäuden (Gebäude vor 1945) Holzfenster.

(6) Zulässig sind bei Neubauten und Gebäuden nach 1945 neben Konstruktionen in Holz auch Ausführungen in Holz-Aluminium, Kunststoff oder Metall, wenn diese in Profilierung und Größe Holzfenstern entsprechen.

(7) Alle Fensteröffnungen einer Fassade sind überwiegend gleich groß und ab einer lichten Breite von 90 cm mindestens zweiflügelig und senkrecht geteilt oder mehrflügelig auszuführen.

(8) Sprossen sind glasteilend oder als „Wiener Sprosse“ zulässig. Alternativ können Sprossen auch in Blei ausgeführt werden.

(9) Neben Einzelfenstern sind Fensterbänder mit max. 2 Fenstern (Zwillingsfenster) zulässig.

(10) Größere Fensterelemente, z. B. für Terrassen und Loggien, oder bodentiefe Fenster müssen auf die Gesamtfassade abgestimmt und entsprechend gegliedert sein.

## **10.2 Schaufenster**

Zulässig sind nur Schaufenster im Erdgeschoss. Zulässig sind Wandöffnungen für Schaufenster bis zu einer Breite von 3,50 m. Sie sind als stehende oder quadratische Formate ab einer Einzelbreite/-höhe von maximal 2,50 m durch Sprossen zu gliedern.

## **10.3 Eingangstüren und Tore**

(1) Eingangstüren sind bei historischen Gebäuden (Gebäude vor 1945) zu erhalten oder nach überlieferten Vorbildern zu gestalten und mit der Architektur des Hauses in Einklang zu bringen.

(2) Zulässig sind für Eingangstüren, Hof- und Garagentore bei historischen Gebäuden Holzkonstruktionen (auch Metallkonstruktionen mit Holz verkleidet). Bei Hof-toren sind zudem Konstruktionen aus Metall zulässig.

(3) Zulässig sind bei Neubauten und Gebäuden nach 1945 Eingangstüren, Hof- und Garagentore auch in Kunststoff, wenn die Gestaltung in der Gliederung Bezug nimmt zu historischen Vorbildern und eine matte Oberfläche und dezente Farbgebung gesichert sind.

(4) Teilverglasungen sind zulässig. Für alle Verglasungen bei Fenstern, Schaufenstern und Eingangstüren ist nur klares Flachglas zugelassen, für Eingangstüren und untergeordnete Fenster zudem satiniertes Glas.



## **10.4 Eingangsstufen**

Zulässig sind Eingangsstufen aus Naturstein oder handwerklich bearbeitetem Beton (Terrazzo), vorzugsweise als massive Blockstufen, zur Erschließung des Erdgeschosses.

## **10.5 Gewände und Faschen**

(1) Wandöffnungen sind bei historischen Gebäuden (Gebäude vor 1945) durch Gewände oder Faschen hervorzuheben, sofern dies der überlieferten Ausführung bzw. dem Gebäudetypus entspricht. Aufgeputzte Gewände sind zulässig.

(2) Bei Neubauten und Gebäuden nach 1945 sowie bei historischen Gebäuden an den straßenabgewandten Gebäudeseiten, die vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind, kann auf die Ausbildung von Gewänden und Faschen verzichtet werden.

## **10.6 Klappläden und Markisen**

(1) Als Sicht- und Sonnenschutz für Fenster und Fenstertüren sind bei historischen Gebäuden (Gebäude vor 1945) Klappläden aus Vollholz zulässig.

(2) Zulässig sind ansonsten auch Rollläden, wenn sie auf die Fensteröffnung bezogen, putzbündig und im geöffneten Zustand nicht sichtbar sind.

(3) Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine solche Anordnung konstruktiv nicht möglich ist und das Gebäude in seiner äußeren Gestaltung sowie das Straßenbild nicht nachteilig beeinflusst werden.

(4) Für Schaufenster sowie im Einzelfall auch für Fenster sind zudem offene Fallarmmarkisen mit einfarbigem Markisenstoff zulässig. Markisen sind auf die Öffnungsbreiten der Fenster zu beziehen. Die Maßstäblichkeit und Gliederung der Fassade muss erhalten bleiben.

# **11. GEBÄUDE DACHLANDSCHAFT**

## **11.1 Dachform/Dachneigung**

(1) Zulässig sind geneigte Dächer in Form von symmetrischen Sattel- oder Mansarddächern.

(2) Andere Dachformen sind zulässig, sofern sie dem historischen Bestand entsprechen.

(3) Die bestehende Firstrichtung, Dachform und Dachneigung ist zu erhalten bzw. bei entsprechenden baulichen Maßnahmen wieder aufzunehmen.

(4) Über Anbauten ist auch ein Pultdach mit einer Dachneigung größer 20° zulässig.

(5) Ausnahmsweise zulässig sind kleinere, untergeordnete Flachdächer, die als Terrasse genutzt oder begrünt werden.

(6) Außerhalb des denkmalgeschützten Ensemblebereiches können Ausnahmen zugelassen werden, sofern das Straßenbild nicht nachteilig beeinflusst wird.

## **11.2 Kniestock**

Zulässig sind Kniestöcke bis zu einer Höhe von maximal 50 cm.

## **11.3 Dachüberstand**

Traufe und Ortgang sind mit knappem Überstand auszubilden.

## **11.4 Dacheindeckung**

Zulässig sind naturbelassene und matt engobierte Tondach- sowie Betonziegel im roten bzw. rot-braunen Farbspektrum.

## **11.5 Dachgauben**

(1) Zulässig ist die Belichtung über kleindimensionierte Einzelgauben. Gauben sind in Material, Farbe und Gestalt an die umgebende Dachfläche und das Gebäude anzupassen.

(2) Zulässig sind Satteldach-, Walmdach-, Schleppdach- und Flachdachgauben. Bei Dachflächen, die zusammen sichtbar sind, ist nur eine Gaubenart zulässig.

(3) Zulässig sind Gauben bis zu einer Wandhöhe von 1,5 m und einer Breite von max. 1,5 m. Schleppdachgauben dürfen bei nur einer Gaube pro Dachfläche eine max. Breite von 2,0 m aufweisen. Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Vorderkante der Gaubenwand mit der Dachhaut des Hauptdaches. Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Vorderkante der Gaubenwand mit der Dachhaut der Gaube.

(4) An den straßenabgewandten Dachflächen sind darüber hinaus bodentiefe Gauben mit einer Wandhöhe  $\geq 1,5$  m und Gauben mit einer Breite  $\geq 1,5$  bzw.  $2,0$  m zulässig.

(5) Die Anzahl der Gauben ist gering zu halten. Die Gesamtbreite aller Gauben (inkl. Zwerchgiebel) darf max.  $1/3$  der Firstlänge betragen (gilt nicht für straßenabgewandte Dachflächen).

(6) Von Zwerchgiebeln und Ortgängen ist ein Abstand der Gauben von mind.  $1,0$  m einzuhalten. Die Gauben untereinander müssen einen Abstand von mind.  $0,5$  m einhalten. Zur Firstkante ist ein Abstand von mind.  $1,0$  m vom oberen Gaubendachanschlusspunkt einzuhalten.

(7) Auf eine ausgewogene Anordnung in Abstimmung auf die darunterliegende Fassade (z. B. Anordnung axial zu den darunter liegenden Wandöffnungen bzw. Aufgreifen von Fluchten) ist zu achten.

### **11.6 Zwerchgiebel**

(1) Zulässig ist die Belichtung über Zwerchgiebel mit Satteldach mit einer max. Breite von  $3,0$  m. Pro Traufseite sind maximal 2 Zwerchgiebel zulässig. Die Wandflächen sind in Material, Farbe und Gestalt an das Gebäude anzupassen.

(2) Zwerchgiebel zur Hervorhebung der Eingangssituation (Eingangsrisalite) sind in Material, Farbe und Gestalt auf das Gebäude abzustimmen; ein farbliches Absetzen ist zulässig.

(3) An den straßenabgewandten Dachflächen sind darüber hinaus Zwerchgiebel mit abgeschlepptem oder flachem Dach sowie Zwerchgiebel mit einer Breite  $\geq 3,0$  m zulässig.

### **11.7 Dachflächenfenster**

(1) Zulässig sind Dachflächenfenster bei Neubauten und Gebäuden nach 1945, wenn sie das Format von  $0,75$  m Breite und  $1,2$  m Höhe nicht überschreiten und bei bestehenden historischen Gebäuden bis zu der gleichen Größe, wenn sie von öffentlichen Bereichen nicht einsehbar sind.

(2) Zulässig sind darüber hinaus Firstverglasungen, bei Neubauten und Gebäuden nach 1945.

### **11.8 Dacheinschnitte**

An den straßenabgewandten Dachflächen sind Dacheinschnitte (z.B. Dachloggien) in einer Einzelgröße bis zu 3,5 m Breite zulässig. Ein Abstand von mind. 1,0 m des äußeren Punktes der oberen Schnittkante mit der Dachfläche zum Ortgang, Grat und First ist einzuhalten. Die Brüstung der Dachloggien muss mind. drei Ziegelreihen bis zur Traufe aufweisen.

### **11.9 Schornsteine**

(1) Zulässig sind verputzte Schornsteine und Schornsteine aus naturrotem Ziegelsichtmauerwerk. Mit Blech verkleidete Schornsteine sind nur im Einzelfall zulässig, z. B. an straßenabgewandten Dachflächen. Schornsteine sind im oberen Drittel der Dachfläche über Dach zu führen.

(2) An den straßenabgewandten Gebäudeseiten sind darüber hinaus an der Fassade geführte Außenkamine zulässig.

### **11.10 Antennenanlagen**

Zulässig sind Antennenanlagen (Fernseh-, Rundfunk-, Funk- und Parabolantennen) an den straßenabgewandten Dachflächen und den straßenabgewandten Gebäudeseiten.

### **11.12 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen**

(1) Innerhalb des denkmalgeschützten Ensemblebereichs „Ehemalige Judensiedlung“ sind ausschließlich Sonnenkollektoren zur Brauchwassererwärmung und/oder zur Heizungsunterstützung an den straßenabgewandten Dachflächen zulässig.

(2) Im Übrigen ist der Einbau von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen nur an straßenabgewandten Dachflächen zulässig, wenn diese als zusammenhängende rechteckige Fläche mit einem Abstand zu den Dachkanten von mind. 1,0 m ausgebildet werden.

(3) Ausnahmen sind zulässig, wenn die gesetzlichen Vorgaben dies erfordern und wenn die Anlagen der Eigennutzung dienen.

### **11.13 Regentrinnen und Fallrohre**

Regentrinnen und Fallrohre sind aus unbehandeltem Kupfer oder Titanzink herzustellen. Am gesamten Gebäude ist ein einheitliches Material zu verwenden.

## **12. GEBÄUDE – BALKONE UND ANBAUTEN**

### **12.1 Balkone**

(1) An den straßenabgewandten Seiten sind Balkone auf offener Ständerkonstruktion aus matt lackiertem Stahl oder Vollholz zulässig.

(2) Die jeweiligen Konstruktionen sind auf das statisch erforderliche Tragsystem und die statisch erforderlichen Querschnitte zu minimieren.

(3) Bei Neubauten sind an den straßenabgewandten Seiten zudem Balkone in Form massiver Kragplatten zulässig.

### **12.2 Terrassen und Wintergärten**

(1) Zulässig sind ebenerdige Terrassen auf Erdgeschossniveau oder Terrassen bei Anbauten auf Niveau des 1. Obergeschosses des angrenzenden Hauptgebäudes.

(2) An den straßenabgewandten Gebäudeseiten sind darüber hinaus Wintergärten in filigraner Konstruktion mit dunkler, matter Oberfläche auf der Erdgeschossebene zulässig.

### **12.3. Absturzsicherungen**

(1) Absturzsicherungen (Brüstungen) sind aus

- handwerklich bearbeiteten, jedoch nicht gedrehten Metallstäben oder
- aus Metallseilen

jeweils mit Zwischenräumen herzustellen.

(2) An den straßenabgewandten Gebäudeseiten sind darüber hinaus andere Materialien und Ausführungen zulässig.

(3) Bei nicht ebenerdigen Terrassen ist zudem eine massive Brüstungsmauer mit einer äußeren Oberfläche analog zu der darunter liegenden Fassadenfläche zulässig.

## **12.4 Vordächer**

- (1) Zulässig sind Vordächer aus Glas mit filigraner Metallkonstruktion über Eingangstüren im Erdgeschoss.
- (2) Eine maximale Auskragung vor die Fassade von 1,0 m und in der Breite ein beidseits maximaler Überstand von 0,3 m über Türleibung sind einzuhalten.
- (3) Bei straßenabgewandten Fassaden sind darüber hinaus abweichende Ausführungen zulässig.

## **13. WERBEANLAGEN**

### **13.1 Allgemeines**

- (1) Werbeanlagen müssen sich der Architekturgestaltung und Fassadengliederung unterordnen und zurückhaltend in Größe und Farbe eingesetzt werden. Dies gilt auch für serienmäßig hergestellte Firmenwerbung einschließlich registrierter Firmenzeichen. Grelle Farbgebungen sind unzulässig.
- (2) Werbeanlagen müssen von Fenstern, Gesimsen, Gewänden, Eckquaderungen, etc. einen Abstand von mind. 10 cm und von Gebäudekanten einen Abstand von mind. 50 cm einhalten.
- (3) Werbeanlagen dürfen max. 5 cm vor die Fassade hervor treten. (Ausgenommen hiervon sind Ausleger.)

### **12.2 Standort**

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses (ausgenommen Ausleger) an der Stätte der Leistung zulässig.

### **13.3 Ausführung/Art**

Zulässig sind Werbeanlagen in Form von

- filigranen, künstlerisch gestalteten und handwerklich gefertigten Auslegern aus Metall,
- direkt auf der Fassade aufgemalten Beschriftungen,
- vor die Fassade gesetzten Einzelbuchstaben,

- Beklebungen und Bemalungen der Schaufenster,
- auf die Fassade gesetzten Tafeln.

#### **13.4 Anzahl**

Je Betrieb sind max. ein Ausleger und eine weitere Werbeanlage je Gebäudeseite zulässig.

#### **13.5 Abmessungen**

(1) Zulässig sind Werbeanlagen, die sich maximal auf ein Gebäude erstrecken und eine Länge von höchstens ein Drittel der Gebäudebreite, jedoch max. 2,0 m, aufweisen.

(2) Zulässig sind Schriften, Einzelbuchstaben, Zeichnungen und Symbole mit einer max. Höhe von 50 cm.

(3) Zulässig sind Schilder an Auslegern von max. 0,6 qm.

(4) Zulässig sind Beklebungen und Bemalungen von Schaufenstern bis zu einem Flächenanteil von max. 20 %.

(5) Zulässig sind Tafeln mit einer max. Höhe von 55 cm und einer max. Stärke von 2 cm.

#### **13.6 Beleuchtung**

(1) Zulässig ist das Anstrahlen von Werbeanlagen durch filigrane Auslegerleuchten in dunkler Farbgebung oder das Hinterleuchten mittels LED-Modulen, deren Aufbauhöhe max. 4 mm beträgt.

(2) Zulässig ist das Anstrahlen und Hinterleuchten von Werbeanlagen im warmweißen Farbspektrum.

#### **13.7 Rückbau**

(1) Im Falle der Aufgabe des Betriebs sind Werbeanlagen innerhalb von 4 Wochen vollständig zurück zu bauen.

(2) Werden Werbeanlagen nicht innerhalb dieses Zeitraums zurück gebaut, kann der Markt Altstadt diese auf Kosten des Betreibers zurück bauen lassen.

(3) Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, z. B. bei auf die Fassade aufgemalten Schriftzügen; sie bedürfen der schriftlichen Genehmigung.

## **14. PRIVATE AUSSENANLAGEN UND FREIFLÄCHEN**

### **14.1 Oberflächenbefestigungen**

(1) Zulässig sind Oberflächenbeläge aus Natursteinpflaster oder -platten (nicht geschliffen), Betonpflaster oder -platten, wassergebundene Decken und Vollholz, jeweils in dezenter Farbgebung, sofern sich die Oberflächenbefestigung (Versiegelungsgrad) auf ein Mindestmaß beschränkt.

(2) In geschlossenen Hofbereichen sind darüber hinaus abweichende Materialien zulässig.

(3) Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Unzulässig sind insbesondere Kies- und Steingärten.

### **14.2 Einfriedungen**

(1) Zulässig sind Zäune und Zäune auf Sockelmauern mit einer Gesamthöhe von max. 1,5 m sowie hinterpflanzte Zäune und Hecken mit einer Höhe (Pflanzhöhe) von max. 2,0 m zur Einfriedung der Grundstücke.

(2) Mauern sind ausnahmsweise zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten und sind ab einer Länge von 5,0 m optisch zu untergliedern.

(3) Türen und Tore in Einfriedungen sind in massiver Holzbauweise oder der Gestaltung der Einfriedung (Zaun) entsprechend herzustellen.

(4) Zäune sind aus senkrechten Vollholzlatten oder handwerklich bearbeiteten, matt lackierten Stahlstäben jeweils mit Zwischenräumen (sichttransparent) herzustellen.

(5) Unzulässig sind untypische Formen von Einfriedungen wie insbesondere Betonpalisaden, Faserzementplatten, Waschbetonplatten, Backstein, Kunststoff o. ä. nicht überlieferte Formen und Materialien.



(6) Mülltonnen und Container sind im privaten Bereich – wenn möglich von öffentlichen Bereichen nicht einsehbar – unterzubringen.

## 15. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### 15.1 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung kann der Markt Altstadt Abweichungen nach Art. 63 BayBO zulassen.

### 15.2 Ordnungswidrigkeiten


Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 500.000 € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Tatbestand dieser Satzung zuwiderhandelt.

### 15.3 Inkrafttreten

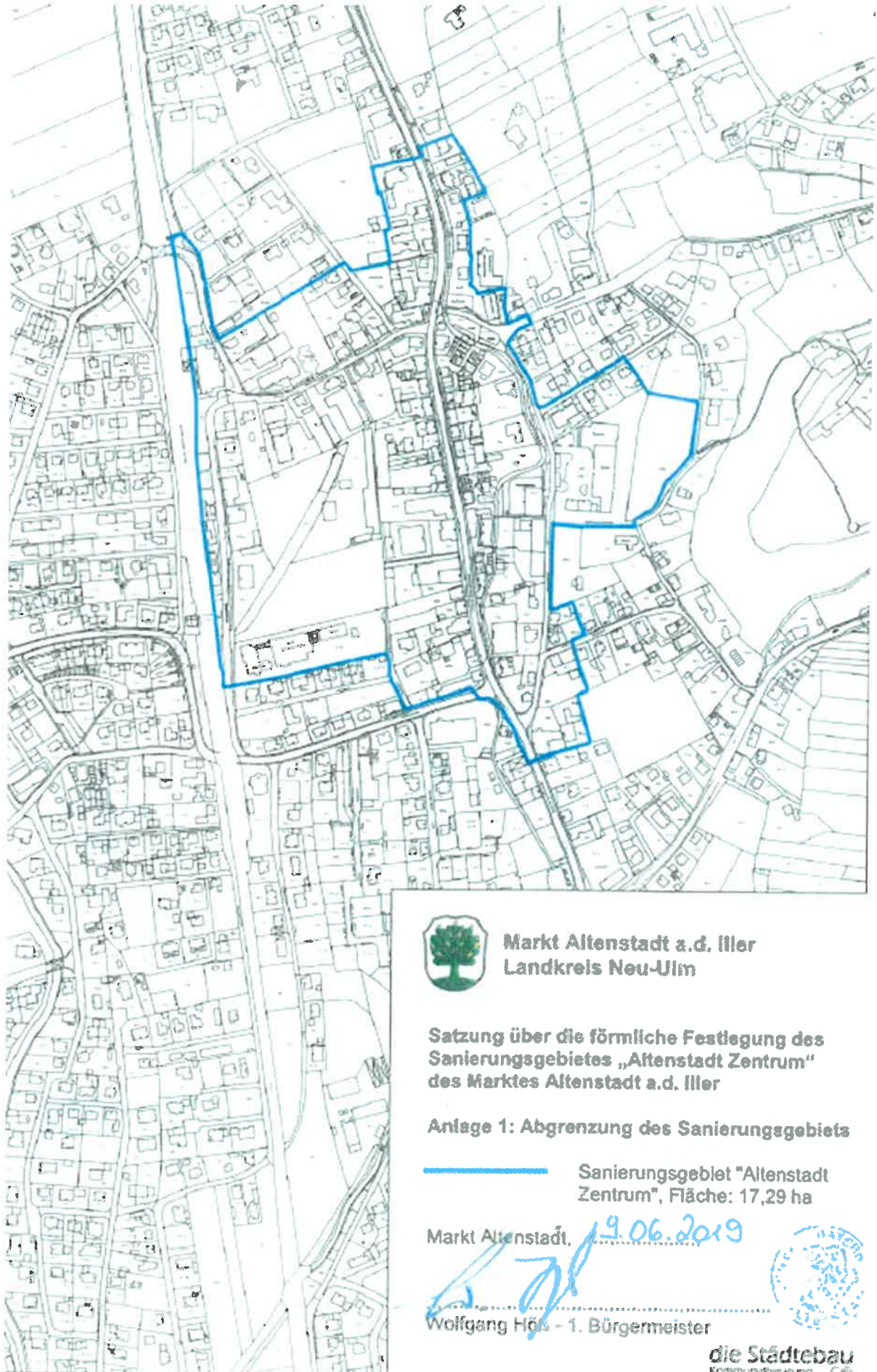
Diese Satzung tritt mit ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Markt Altstadt

Altstadt, den 2. Februar 2021

  
HöB.  
Erster Bürgermeister





**Markt Altenstadt a.d. Iller**  
**Landkreis Neu-Ulm**

**Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altenstadt Zentrum“ des Marktes Altenstadt a.d. Iller**

**Anlage 1: Abgrenzung des Sanierungsgebiets**

 Sanierungsgebiet "Altenstadt Zentrum", Fläche: 17,29 ha

Markt Altenstadt, *9.06.2019*

  
.....  
Wolfgang Höls - 1. Bürgermeister



**die Städtebau**  
Kommunalarbeitung