

**Satzung  
zur Baugestaltung  
in der Ortsmitte  
der Gemeinde Niedernberg**

**Gestaltungssatzung Niedernberg**

**Inhaltsübersicht**

Präambel

- § 1 Allgemeine Vorschriften
  - (1) Räumlicher Geltungsbereich
  - (2) Sachlicher Geltungsbereich
- § 2 Grundsätze der Bebauung
  - (1) Sanierungen, Umbauten, Erweiterungen, Renovierungen und Neubauten
- § 3 Dachgestaltung
  - (1) Dachform
  - (2) Dachneigung
  - (3) Dachüberstand, Ortgang, Traufe
  - (4) Dachaufbauten, Dachöffnungen, Dacheinschnitte
  - (5) Dachdeckung
- § 4 Fassadengestaltung
  - (1) Wandflächen und Fachwerk, Farbgebung
  - (2) Balkone, Erker, Vordächer
  - (3) Fenster
- § 5 Satellitenantennen
- § 6 Werbeanlagen
  - (1) Genehmigungsbedürftige Vorhaben
  - (2) Ort der Anbringung
  - (3) Art der Werbeanlage
  - (4) Größe der Werbeanlage
  - (5) Werbeausleger
  - (6) Leuchtreklame, Beleuchtung
  - (7) Schaufensterwerbung
  - (8) Warenautomaten, Schaukästen
- § 7 Unbebaute Flächen, Einfriedungen, Ortsmauer
- § 8 Ausnahmen und Befreiungen
- § 9 Ordnungswidrigkeiten
- § 10 Inkrafttreten

Anhang

**Präambel**

Die historische Ortsmitte der Gemeinde Niedernberg ist eine erhaltenswerte bauliche Gesamtanlage. Die Pflege des Ortsbildes ist daher eine besondere Verpflichtung der Gemeinde Niedernberg und ihrer Bürgerinnen und Bürger.

Die Festsetzungen rechtsgültiger Bebauungspläne sind verbindliche Grundlage dieser Satzung.

**Gestaltungssatzung der Gemeinde Niedernberg**

- § 1 Allgemeine Vorschriften

## (1) Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in der Kartenanlage, die Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

## (2) Sachlicher Geltungsbereich

Die nachfolgenden Gestaltungsvorschriften gelten für bauliche und sonstige Anlagen im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung. Die Bestimmungen des gültigen Denkmalschutzgesetzes sowie der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung und die Festsetzungen von Bebauungsplänen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) bleiben unberührt.

## § 2 Grundsätze der Bebauung

## (1) Sanierungen, Umbauten, Erweiterungen, Renovierungen und Neubauten

Die historisch gegebene Lage eines Gebäudes, die Gebäudeform, gebildet aus Höhe, Länge und Breite, Firstrichtung, Giebelstellung, Dachneigung und Traufhöhe ist zu erhalten oder bei Um- und Neubauten wieder aufzunehmen, soweit eine veränderte Gestaltung durch rechtsgültige Bauleitpläne geboten ist.

## (2) Neubauten

Neubauten in nicht von rechtsgültigen B-Plänen abgedeckten Bereichen sind so auszuführen, dass sie sich in allen Teilen der Gestaltung in das historische Ortsbild im Geltungsbereich einfügen. Es ist darauf zu achten, dass der städtebauliche und bauliche Zusammenhang mit dem historischen Gebäudebestand gewahrt bleibt.

## (3) Genehmigungsfreie Maßnahmen in der Umgebung von Bau- und Naturdenkmälern und von ortsbildprägenden Bäumen sind auf den Umgebungsbestand abzustimmen.

## § 3 Dachgestaltung

## (1) Dachform

1.1 Hauptgebäude: Es sind, je nach Gebäude oder Umgebungsbestand nur Satteldächer oder Krüppelwalmdächer zulässig.

1.2 Nebengebäude: Es sind nur Satteldächer oder Pultdächer zulässig.

1.3 Nicht einsehbare Nebengebäude können auch begrünte Flachdächer erhalten.

## (2) Dachneigung

2.1 Die zulässige Dachneigung wird durch den historischen Bestand der Umgebung (Nachbarbebauung) bestimmt. Sie beträgt mindestens 45° und höchstens 55° (Straßenrandbebauung). Nebengebäude müssen eine Dachneigung erhalten, die eine Dachdeckung mit Biberschwanzziegeln ermöglicht. Ausnahmen bei Nebengebäuden sind möglich, wenn hierdurch das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird.

2.2 Flachdächer an Hauptgebäuden und von der Straße einsehbaren Gebäuden sind nicht zulässig.

## (3) Dachüberstand, Ortgang, Traufe

3.1 Der Dachüberstand an der Traufe beträgt höchstens 40 cm. Dachüberstände von mehr als 40 cm sind nur zulässig, soweit der historische Bestand dies rechtfertigt.

3.2 Ortgangverschalungen sind aus Holz auszuführen. Der Dachüberstand von der Außenseite der Giebelwand beträgt maximal 30 cm.

## (4) Dachaufbauten, Dachöffnungen, Dacheinschnitte

4.1 Dachflächenfenster sind nur in Sparrenabstandsbreite zulässig. Pro 3 lfm. Dachfläche ist nur ein Dachflächenfenster zulässig.

4.2 Dachgauben sind nach dem historischen Bestand nur als Giebelgauben oder Schleppgauben zulässig. Der freie Abstand zum Bezugs-Dachrand muss mindestens 2 Meter betragen. Gauben dürfen eine Breite von 2,50 Metern nicht überschreiten. Zwerchhäuser sind nur in einer max. Breite von 1/3 der Firstlänge zulässig.

4.3 Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen sind in von der Straße einsehbaren Dachflächen nicht gestattet.

4.4 Aufbauten zur Gewinnung von thermischer Solarenergie sind zulässig. Anlagen der Photovoltaik sind bis auf den im angefügten Lageplan gekennzeichneten Bereich der Hauptstraße (Dorfplatz bis Turmgasse) zulässig. Auf den zur Hauptstraße hin orientierten, ortsbildprägenden Gebäuden sind in dem gekennzeichneten Bereich (gepunktete Linie auf dem Lageplan) keine Photovoltaikanlagen zulässig.

## (5) Dachdeckung

Für die Dachdeckung, einschließlich die der Dachaufbauten sind naturziegelrote Tonbiberschwänze, Tonfalzpfannen oder gleichfarbige und gleichformatige Betondachsteine zu verwenden.

## § 4 Fassadengestaltung

## (1) Wandflächen und Fachwerk, Farbgebung

- 1.1. Außenputz ist nur als Kellenwurfputz im Sockelbereich oder als glatt verriebener, strukturloser Scheibenputz zulässig. Putzfassaden sind in Farbtönen anzulegen, welche sich der Farbe benachbarter baulicher Anlagen harmonisch angleicht. Glänzende oder grelle Farbtöne, Werkstoffe mit glänzenden oder metallisch wirkenden Oberflächen sind nicht gestattet.
- 1.2. Das Verkleiden der Außenfronten mit Metall, Kunststoff, polierten oder geschliffenen Werksteinen, glasierten oder unglasierten Keramikplatten, Mosaikglas oder Faserzementplatten ist nicht zulässig.
- 1.3. Gebäudesockel sind in heimischem Naturstein (wie etwa gelber oder roter Sandstein), in heimischer Natursteinverkleidung oder in Putz ohne Feinbehandlung der Oberfläche (Kellenwurfputz) auszuführen. Kleinformatische Steine sind nicht zulässig. Die Farbe des Sockels ist dunkel auszuführen und mit den Farbtönen der übrigen Fassade harmonisch abzustimmen.
- 1.4. Wandverkleidungen aus Holzschindeln und Holzverschalungen sind zulässig. Holzverschalungen sind in der Regel aus senkrecht aufgedoppelten Brettern herzustellen.
- 1.5. Vorhandene Fassadenprofilierungen wie Gesimse, Bänder, Lisenen, Fenster- und Türeinfassungen sind im Fall eines Um- oder Neubaus wiederherzustellen.
- 1.6. Sichtfachwerk, vorhandene Inschriften und Schnitzwerke sind zu erhalten. Fachwerk ist freizulegen oder freizuhalten oder instand zu setzen, wenn es sich um historisches, auf Sicht bestimmtes Fachwerk handelt.
- 1.7. Das Vortäuschen von Fachwerk durch Bohlen, Bretter oder Anstrich ist nicht zulässig. Zerstörte Fachwerkteile sind entsprechend den ursprünglichen Abmessungen handwerks- und zimmermannsgerecht zu ersetzen.
- 1.8. Verputzte Außendämmung ist zulässig; ihre optische Ausführung (Gewände, Dachüberstände, Sockelzonen, Gesimse) ist dem Bestand gestalterisch anzugleichen.

## (2) Balkone, Erker, Vordächer

- 2.1 Erker und Vordächer sind in ihrer Gesamtgestaltung handwerklich schlicht herzustellen und in ihren Abmessungen und Anordnung in der Fassade auf die Größenverhältnisse des Gebäudes abzustimmen.
- 2.2 Balkone zur Straßenseite sind unzulässig; fassadengleiche sogenannte „französische“ Fensteröffnungen sind zulässig.
- 2.3 Balkonbrüstungen aus Kunststoff, grellen oder glänzenden Materialien sind nicht zulässig.

## (3) Fenster

- 3.1 Fenster, Schaufenster, Fensterläden, Außentüren, Jalousien und Markisen müssen sich durch Größe, Maßverhältnisse, Material und Farbe in die bauliche Anlage und in das Ortsbild harmonisch einfügen. Fenster, Schaufenster und Außentüren sind in einem stehenden Rechteckformat unter Ausbildung der Fensterumwandung - wie etwa durch Futter und Bekleidung, Gewände, Putzfaschen - auszuführen.
- 3.2 Fensterteilungen sind zu erhalten. Bei Neubauten und bei Fenstererneuerungen sind Unterteilungen vorzusehen, die den Proportionen der Gesamtfassade entsprechen.
- 3.3 Glasbausteine sind in den vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Fassaden nicht zulässig.
- 3.4 Fensterläden sollen als Klappläden ausgeführt werden.
- 3.5 Fenster in Fachwerkgebäuden sind ausschließlich in Holz, deckend behandelt oder bei Nebengebäuden auch lasiert auszuführen.
- 3.6 Markisen und Jalousien haben die Gliederung der Fassade aufzunehmen und sich nach Größe und Farbe einzufügen. Feststehende Korbmarkisen sind nicht zulässig.

## § 5 Satellitenantennen

Satellitenantennen sollen so angebracht werden, dass sie vom Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

## § 6 Werbeanlagen

### (1) Genehmigungspflichtige Vorhaben

Das Anbringen von Warenautomaten und Werbeanlagen bedarf im Geltungsbereich dieser Satzung einer gemeindlichen Erlaubnis (Antrag).

### (2) Ort der Anbringung

2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.2 Werbeanlagen sind auf die Wandflächen der Erdgeschosszone zu beschränken. Sie dürfen wesentliche Bauglieder, insbesondere Fachwerkteile, nicht verdecken oder überschneiden. Das Anbringen von Werbeauslegern im 1. OG ist zulässig.

### (3) Art der Werbeanlage

3.1. Werbeanlagen dürfen den Charakter des Ortsbildes im Maßstab, Form und Farbe nicht beeinträchtigen.

3.2. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude müssen aufeinander abgestimmt sein.

3.3. Werbeanlagen sind in Form von Schildern, Zeichen oder Einzelbuchstaben (Fassadenbeschriftung) flach auf der Fassade anzubringen. Eine vertikale oder schräge Anordnung der Schriftzüge ist unzulässig.

### (4) Größe der Werbeanlage (wandgleich)

Werbeanlagen dürfen folgende Maße nicht überschreiten:

Die Höhe der Werbeanlage darf höchstens 50 cm betragen, die horizontale Abwicklung darf nicht länger als 2/3 der Gebäudefront sein.

### (5) Werbeausleger

Auslegerschilder sind handwerklich zu gestalten. Die Unterkante des Auslegers muss sich mindestens 2.00 m über dem Gehsteig befinden; sie dürfen max. 0,6 qm Flächen einnehmen.

### (6) Leuchtreklame, Beleuchtung

6.1 Leuchtschriften, Leuchtschilder, Anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, von innen beleuchtete Kästen sind nicht zulässig.

6.2 Indirekt beleuchtete Einzelbuchstaben sind zulässig.

6.3 Auslegerschilder und sonstige Werbeanlagen können mit Punktstrahlern beleuchtet werden.

### (7) Schaufensterwerbung

Die Durchsichtigkeit von Schaufenstern darf nicht durch flächige Verspiegelung, Einfärbung, Farbauftragung oder Folienbeklebung beeinträchtigt werden.

### (8) Warenautomaten, Schaukästen

8.1 Warenautomaten und Schaukästen sind nur punktuell in Einzelaufstellung zulässig; sie sind erlaubnispflichtig (Antrag).

8.2 Warenautomaten und Schaukästen auf Außenwänden, die die Gebäudeflucht um mehr als 20 cm überragen, sind nicht zulässig.

## § 7 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen, Ortsmauer

(1) Die Befestigung und Einfriedigung von unbebauten Grundstücksflächen muss sich, soweit sie an öffentliche Flächen angrenzen oder von ihnen aus einsehbar sind in Material, Farbe und Ausführung dem Ortsbild Niedernbergs anpassen.

(2) Nicht befestigte Flächen sind zu begrünen.

(3) Grundstückseinfriedigungen zur Straße hin sind als Mauern aus heimischem Naturstein (wie etwa Sandstein) oder in heimischer Natursteinverkleidung oder Verputz oder aus Holz mit senkrecht stehenden Latten jeweils handwerklich herzustellen; kleinformatige Steine sind nicht gestattet. Wirtschaftsgärten können mit Drahtgeflechten eingezäunt werden. Jägerzäune sind nicht gestattet. Tore sind aus Holz mit stehenden Brettern oder aus Metall jeweils handwerklich schlicht herzustellen. Es sind gedeckte Anstriche gestattet, die auf die Fassade und das Straßenbild harmonisch abzustimmen sind.

(4) Treppenstufen vor Hauseingängen sind in heimischen, unpolierten Natursteinen auszuführen.

- (5) Die schmalen Zwischenräume zwischen alten Gebäuden müssen nach der Straße hin bis zu einer Höhe von 2.00 Metern mit Holztüren abgeschlossen werden.
- (6) Die historische Ortsmauer ist, soweit noch vorhanden, im Rahmen von Baumaßnahmen freizulegen und unverputzt zu erhalten.
- (7) Die historisch überlieferte Form von Hoftoranlagen ist zu erhalten. Tore und Türen sind in Holz auszuführen. Dabei sollen die Formensprache und die Gliederung der noch vorhandenen historischen Tore und Türen in der Umgebung als Leitfaden für eine neue handwerkliche Ausführung dienen.

#### § 8 Ausnahmen und Befreiungen

- (1) Von den Vorschriften dieser Satzung, die als Sollvorschriften aufgestellt sind, können Ausnahmen zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die für die Ausnahme festgelegten Voraussetzungen, soweit solche bestimmt sind, vorliegen. Ein öffentlicher Belang ist insbesondere der in der Präambel dieser Satzung festgelegte Gestaltungsgrundsatz.
- (2) Von zwingenden Vorschriften dieser Satzung kann auf schriftlichen und begründeten Antrag Befreiung erteilt werden, wenn
  1. Gründe des Wohles der Allgemeinheit die Abweichung erfordern, oder
  2. die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbart ist.

#### § 9 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer gegen die Vorschriften dieser Satzung verstößt.
- (2) Nach Art. 79 Abs.1 der BayBO kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu EUR 50.000,- geahndet werden.

#### § 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung zur Baugestaltung in der Ortsmitte der Gemeinde Niedernberg vom 16.04.1991 außer Kraft.

Niedernberg, den 15.07.2009

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister



## Anhang 1

### *Baudenkmäler in Niedernberg*

- Bei Hauptstraße 65**, Bildstock, 17. Jh. (an Fachrainstraße) (FI.Nr. 11831)  
**Bei Kirchgasse 9**, Johann Nepomuk, Sandsteinskulptur, 1. Hälfte des 18. Jh. (FI.Nr. 140)  
**Bildstock**, 1786, erneuert 1972, Obstanlage (FI.Nr. 2301)  
**Ehemalige Friedhofsmauer**, mit eingelassenen Grabsteinen (FI.Nr. 174/2)  
**Hauptstraße 35**, Zweigeschossiges Fachwerkhaus, 17. Jh. (FI.Nr. 84)  
**Hauptstraße 37**, Bauernhof, zweigeschossiger Halbwalmdachbau, im Kern um 1600, Nebengebäude Walmdach, um 1800, Doppelportal, 17. Jh. (FI.Nr. 105)  
**Hauptstraße 39**, Bauernhof, zweigeschossiger traufseitiger Satteldachbau, Rotsandsteingliederung und Fachwerkgiebel, Eckkonsole, Ende 16. Jh., überbaute Toreinfahrt, Nebengebäude (FI.Nr. 107)  
**Hauptstraße 40**, Zweigeschossiges Fachwerkhaus mit Halbwalmdach, um 1800, mit überbauter Toreinfahrt, Nebengebäude (FI.Nr. 259)  
**Hauptstraße 42**, Fachwerkhaus, mit Doppeltor von 1579 (FI.Nr. 258)  
**Hauptstraße 44**, Giebelhaus mit Fachwerkobergeschoß, bez. 1619 (FI.Nr. 257)  
**Hauptstraße 45**, Zweigeschossiges Fachwerkhaus, um 1700 (FI.Nr. 186/1)  
**Hauptstraße 61**, Doppeltor, 1740 (FI.Nr. 172)  
**Hauptstraße 62**, Zweigeschossiges Fachwerkhaus, um 1700 (FI.Nr. 186/1)  
**Hauptstraße 62a**, Zweigeschossiges Fachwerkhaus, 17. Jh. (FI.Nr. 186)  
**Hauptstraße 68**, Doppelportal, 1747 (FI.Nr. 180)  
**Hauptstraße 70**, Zweigeschossiger traufseitiger Halbwalmdachbau, Fachwerk, klassizistische Haustüre, um 1800 (FI.Nr. 178)  
**Hintermauer**, Rest der ehemaligen Befestigungsmauer, 14./15. Jh., an Nordseite (FI.Nr. 6620)  
**Kirchgasse 6**, Zweigeschossiges Fachwerkhaus, verputzt, um 1700 (FI.Nr. 145)  
**Kirchgasse 9**, Pfarrhaus, 1823 (FI.Nr. 120)  
**Kirchgasse 9**, Katholische Pfarrkirche St. Cyriakus, Turm und Chor (jetzt östliche Seitenkapelle) um 1461, Langhaus neugotisch, 1897, mit unterführtem Durchgang zum Main, mit Ausstattung (FI.Nr. 140)  
**Kirchgasse 12**, Zweigeschossiges Fachwerkhaus, 17. Jh. (FI.Nr. 157)  
**Kirchgasse 13**, Zweigeschossiges Fachwerkhaus, um 1700 (FI.Nr. 146)  
**Kirchgasse 14**, Zweigeschossiges Fachwerkhaus mit Halbwalmdach, um 1800 (FI.Nr. 158)  
**Kruzifix**, Ende 19. Jh. (FI.Nr. 1974)  
**Kruzifix**, 1728, Stadtweg/Stickerweg (FI.Nr. 2000/36)  
**Lourdesgrotte**, 1894, Gemeindewald (FI.Nr. 14502)  
**Ortsbefestigung**, Teile der Befestigungsmauer des 14./15. Jh. erhalten, siehe Hintermauer, Turmgasse (FI.Nr. 6620, 364, 714 ½)  
**Pietá**, 18. Jh., erneuert 1975, Waldweg/Leerweg (FI.Nr. 10859)  
**Quergasse 1**, Zweigeschossiges Fachwerkhaus, 17. Jh. (FI.Nr. 110)  
**Rathausgasse 2**, Zweigeschossiges Fachwerkhaus, um 1600 (FI.Nr. 241)  
**Rathausgasse 5**, Zweigeschossiges Fachwerkhaus, 17. Jh. (FI.Nr. 225)  
**Rathausgasse 9**, Eingeschossiges Fachwerkhaus, 18. Jh. (FI.Nr. 229)  
**Schmalzgasse 5**, Zweigeschossiges Fachwerkhaus, 17. Jh. (FI.Nr. 249)  
**Schulstraße 2**, Zweigeschossiges traufseitiges Fachwerkhaus, 17. Jh. (FI.Nr. 212)  
**Schulstraße 6**, Zweigeschossiger Rotsandsteinquaderbau, mit stichbogigen Öffnungen, um 1870 (FI.Nr. 6752)  
**Turmgasse**, Rundturm der Ortsbefestigung, 14./15. Jh. (FI.Nr. 364)  
**Uferweg**, gepflastert, 19. Jh., Hochwasserschutzmauern, Sandsteinquader, 19. Jh. (FI.Nr. 299)

### *Naturdenkmäler in Niedernberg*

- Kastanienbaum**. Südwestrand des Ortes, Oberer Triebweg, am Standort der früheren Marienkapelle für die Gefallenen 1914/18 und 1939/45. (FI.Nr. 14023)  
**Kastanienbaum**. Mitte des Friedhofes, gepflanzt etwa 1880. (FI.Nr. 6836)  
**2 Lindenbäume**. Osteingang des Friedhofes, gepflanzt etwa 1880. (FI.Nr. 6836)

**Anhang 2**  
**Lageplan Geltungsbereich**

**Baugestaltungssatzung**  
**Lageplan o.M. (Fläche: 15,7ha)**

—— Geltungsbereich

..... Bereich, in dem Photovoltaik-  
anlagen ausgeschlossen werden

