

## Muster Baugestaltungssatzung

Örtliche Bauvorschriften zum Schutz des historischen Stadtbildes sowie besondere Anforderungen an die Gestaltung von baulichen Anlagen der Altstadt von

---

Präambel . . .

### § 1 Geltungsbereiche

(1)

Gemäß § 83 der Bauordnung vom 20.7.1990 sind alle vom Inhalt der Satzung betroffenen Vorhaben, die unter Bezugnahme auf den § 63 der Bauordnung keiner Baugenehmigung bedürfen, genehmigungspflichtig. Sie sind wie genehmigungspflichtige Vorhaben entsprechend § 62 der Bauordnung zu behandeln.

(2)

Die Satzung gilt im Bereich des unmittelbaren denkmalgeschützten Altstadtkerns innerhalb des Stadtmauerrings mit den angrenzenden Denkmalschutzgebieten zwischen . . . und dem Bereich . . . und . . .

Die Bestimmungen dieser Satzung gelten für die im abgedruckten Übersichtsplan schwarz umrandeten Flächen bzw. die in der Anlage 1 genannten Straßen, Gassen und Plätze sowie bauliche Anlagen der Altstadt . . .

### § 2 Allgemeine Forderungen mit ausgewählten Gestaltungsbeispielen<sup>2</sup>

Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind bei Errichtung bzw. Anbringung, Änderung und Unterhaltung nach § 12 und § 13 der Bauordnung vom 20.7.1990 so zu gestalten, daß sie nach Form, Maßstab, Verhältnis von Bauteilen und Baumassen zueinander, Material und Farbe den historischen Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung, des Straßen- und Platzbildes und des Altstadtgefüges nicht beeinträchtigen.

Die komplexe städtebauliche Anlage der Altstadt . . . steht unter Denkmalschutz. Darin sind eingeschlossen: Die städtebaulichen Räume, die Raumkanten und die Art der Bebauung sowie die Art der Erschließung der Grundstücke mit den gestalterischen, funktionellen und sozialen Besonderheiten.

Vorgärten und Parkanlagen sind in ihrer Größe und Gestaltung als innerstädtische Grünräume zu erhalten.

Bodenbeläge aus Naturstein sind auf Gehwegen und in verkehrsberuhigten Bereichen zu sichern bzw. neu einzubauen.

### § 3 Gliederung der Baukörper

(1)

Eine Trennung von Erdgeschoß und Obergeschossen durch stark unterbrechende Bau- und Gestaltungselemente ist nicht zulässig. Dies gilt nicht für bestehende

---

<sup>1</sup>Bsp. aus Thüringen.

<sup>2</sup>Auf den Abdruck der Gestaltungsbeispiele wurde verzichtet.

Gebäude, die ein profiliertes Sockelmauerwerk, Putzgliederung oder absetzende Gesimse haben.

(2)

Ein Zusammenfassen von zwei oder mehreren Fassaden mittels durchgehender Schaufensterfronten und anderer baulicher Maßnahmen ist nicht zulässig.

(3)

Bei geschlossener Bebauung ist die ursprüngliche Fassadenlänge einzuhalten. Gleiche Fassadenlängen dürfen nicht mehr als zweimal nebeneinander vorkommen.

(4)

Baukörper sind in der Länge, Breite und Höhe, also in ihrer Proportion und Gesamtgestaltung so auszuführen, daß sie sich in die Umgebung bzw. in den Straßenzug (Nachbarhäuser) harmonisch einfügen (Ensembleschutz).

(5)

Ursprüngliche Firstrichtungen und Neigungen des Daches über vorhandenen Gebäuden sind beizubehalten bzw. wieder herzustellen. Werden Gebäude abgebrochen und durch neue ersetzt, so sind bei Neubauten Firstrichtung und Dachneigung sowie Trauf- und Firsthöhe der in der Umgebung vorhandenen Bebauung anzugleichen.

(6)

Rhythmisierung

Gebäude müssen sich untereinander in ihren Bau- und Gestaltungsmerkmalen unterscheiden.

Bei benachbarten Gebäuden müssen mindestens zwei der folgenden Unterscheidungsmerkmale eingehalten werden:

1. Gebäudehöhe
2. Dachneigung
3. Fensterachse
4. Dachüberstand
5. Farbe

#### § 4 Dachgestaltung

(1)

Als Dachformen sind Satteldächer, Krüppelwalm- und Walmdächer sowie Mansarddächer und für Nebengebäude Pultdächer zulässig, wobei Firstrichtung, Dachneigung und Dachüberstände sich bei Um- und Neubauten nach der bestehenden historischen Dachlandschaft richten müssen.

(2)

Die Dachneigung soll sich vorhandenen Bauweisen annähern.

(3)

Als Dachdeckung sind rote Ziegel in abgestuften Tonwerten zu verwenden.

Andere vorhandene historische Dachdeckungen sind zu erhalten und bei Neueindeckung anzuwenden.

Als Fassadengliedernde Elemente sind Zwerchgiebel und Frontispize zu erhalten.

(4)

Dachgaupen müssen in Ausbildung, Proportion und Gliederung auf die darunter liegenden Fassaden Bezug nehmen. Sie haben einen Abstand von mindestens 1,0 m von der Traufe und mindestens 2,0 m vom First unter Berücksichtigung der Dachflächenabmessung einzuhalten. Die Ausführungsform wird bestimmt von der

Umgebung, dem historischen Ambiente bzw. dem Charakter der Vorgängerbauten mit Anordnung über Fensterachsen oder über Mauerpfeilern zwischen den Fenstern der Obergeschosse.

Als Teil des Dachkörpers sind sie in der gleichen Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken (Breite max. 2,5 m; Höhe max. 1,6 m; seitlicher Abstand bis Giebel 1,0 – 1,5 m). In ihrer Gesamtheit dürfen sie  $\frac{4}{10}$  der Frontlänge nicht überschreiten.

(5)

Dachflächenfenster zu öffentlichen städtebaulichen Räumen sind in der Regel nicht zulässig, ausgenommen bei Dachneigungen unter 35° mit Fensterfläche bis 1,0 m<sup>2</sup>.

(6)

Überdachungen in sowie Dachausschnitte (Negativgaupen) zu öffentlichen städtebaulichen Räumen bedürfen einer gesonderten Genehmigung.

(7) Technische An- und Aufbauten<sup>3</sup>

1. Freileitungen sind unzulässig.

2. Sende- und Empfangsanlagen dürfen von öffentlich zugänglichen Bereichen aus nicht einsehbar sein und sollen die Dachlandschaft nicht stören. Sie dürfen den First nicht überragen und müssen im Farbton der Fassade bzw. der Dachfläche gestrichen werden. Je Gebäude ist grundsätzlich nur eine Empfangsanlage zulässig.

3. Solarzellen, Sonnenkollektoren und vergleichbare technische Anlagen sind unzulässig.

## § 5 Fassadenöffnungen

(1)

Fenstergrößen sind aus der Maßstäblichkeit des Gebäudes zu entwickeln. Die Fensteröffnungen sind stehend, rechteckig auszubilden. Fensterflächen müssen mindestens je einmal horizontal und vertikal unterteilt sein. Die Fensterrahmenkonstruktionen sind vorzugsweise in Holz auszuführen.

Typische Fensterformen wie Segment- und Rundbogen sowie Fensterrahmen sind zu erhalten.

(2)

Die Größe von Schaufenstern (Glasflächen) muß in einem maßstabgerechten Verhältnis zur Größe und Gestaltung des Gebäudes stehen.

Schaufenster dürfen eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten und sind nur im Erdgeschoß zulässig. Zwischen den Schaufenstern und an den Hausecken sind Mauerpfeiler in genügender Breite auszubilden.

(3)

Die Gliederung ist mit der Fassadengliederung der Obergeschosse abzustimmen. Das statisch konstruktive System soll ablesbar sein.

(4)

Eckschaufenster sind nicht zulässig.

(5)

Passagen sind statthaft; sie dürfen jedoch nur dann errichtet werden, wenn dadurch das historische Straßenbild nicht gestört wird.

---

<sup>3</sup> Siehe z.B. Satzung der Stadt Regensburg

<https://www.regensburg.de/rathaus/stadtrecht/inhalte-des-stadtrechts/13206/satzung-ueber-oertliche-bauvorschriften-zum-schutze-der-altstadt-von-regensburg-altstadtschutzsatzung-vom-04-dezember-2007.html>.

(6)

Türen und Tore sind vorzugsweise in Holz auszuführen. Ortstypische Türen sind zu erhalten bzw. analog zu ersetzen. Treppenstufen vor Hauseingängen sind in Naturstein auszubilden. Die Verwendung von alternativen Materialien ist genehmigungspflichtig. Die Breite von Eingangsstufen ist auf den Zugangsbereich zu begrenzen.

#### § 6 Balkone, Loggien, Erker

(1)

Vorhandene Balkone, Loggien und Erker sind unter Wahrung der Gebäudeproportion beizubehalten bzw. wieder herzustellen.

(2)

Ihre Breite soll bei Neubauten max.  $\frac{1}{4}$  der Fassadenlänge betragen, höchstens jedoch 3,0 m. Die max. Ausladung ist unter Beachtung des Verkehrsraumprofils an die vorhandene Bebauung anzugleichen.

#### § 7 Markisen, Jalousetten, Rolläden

(1)

An der Fassade sind Markisen im Erdgeschoß zulässig.

(2)

Markisen sind entsprechend den Fassadenöffnungen in ihrer Breite so zu gliedern, daß zwischen Erd- und Obergeschossen keine gestalterische Trennung entsteht.

(3)

Feststehende Markisen, feststehender Sonnenschutz und Kragplatten sind nicht zulässig.

(4)

Im geöffneten Zustand ist eine Durchgangshöhe von 2,20 m und ein Abstand zum Fahrbahnrand von 0,60 m einzuhalten. Die Ausladung darf 1,60 m nicht überschreiten.

(5)

Markisen sind nur mit textilen Materialien in gedeckten Farben auszuführen.

(6)

Nachträglicher Einbau von Rolläden und Jalousetten mit von außen sichtbaren Blenden oder Kästen ist nicht zulässig.

#### § 8 Material der Außenhaut

(1)

Wandflächen sind vorzugsweise in Glattputz auszuführen. Vorhandene Putzgliederungen sind wieder aufzunehmen bzw. zu erhalten.

(2)

Die Farbgebung der Fassaden ist nach der vorgegebenen Farbleitplanung der Stadt . . . auszuführen. Bei Denkmalobjekten sind gesonderte Aussagen in der denkmalpflegerischen Zielstellung erforderlich. Gliederungselemente können farbig abgesetzt werden.

Großflächige Farbmuster sowie farbliche Rasterstrukturen und grelle Farbtöne sind nicht zulässig.

(3)

Materialien wie Asbestzementverkleidungen, Kunststoff- und Metallfassaden, rohes

oder eloxiertes Aluminium, Waschbeton oder Kunststein, strukturierte Betonflächen, Fliesen, Folien, Glasbausteine, Buntgläser und jegliche Baustoffimitation sind nicht zulässig.

(4)

Sichtmauerwerk sowie Rustika- und Bossenmauerwerk sind bei vorhandenen Gebäuden zu erhalten und zu sanieren.

#### § 9 Garagen und Stellplätze

(1)

An der Straßenfront sind Garagen nur bedingt und als integrierte Garagen möglich.

(2)

Bei Garageneinbauten ist je Gebäude bei Genehmigung nur ein Tor oder eine Hofzufahrt zulässig.

(3)

Einzel- bzw. Reihengaragen sind nur in Hofbereichen möglich, sofern die Überbauung des Grundstückes und seine Nutzbarkeit es gestatten.

(4)

Die Ausbildung von Stellflächen muss sich in die Freiraumgestaltung einfügen. Der Bodenbelag ist bei offenen Stellflächen vorzugsweise wasserdurchlässig und ohne aufwendige Versiegelung auszuführen.

#### § 10 Einfriedungen

(1)

Als straßenbegrenzende Einfriedungen sind Naturstein sowie geputztes Mauerwerk mit einer max. Höhe von 2,0 m zulässig. Einfriedungen sind entsprechend den historischen Vorbildern auszubilden bzw. zu erhalten.

(2)

Es sind typische Einfriedungen wie Pfeiler mit schmiedeeisernen Gittern oder Holzrahmen zu erhalten oder nachzubilden. Maschendraht ist nur in Verbindung mit Heckenbepflanzung zulässig.

#### § 11 Antennen und Spiegel

(1)

Antennenanlagen sind so anzubringen, daß das Orts- und Straßenbild nicht gestört wird; Gemeinschaftsantennen sind anzustreben. Auf jedem Gebäude ist grundsätzlich nur eine Antenne auf den vom öffentlichen Raum abgewandten Dachflächen zulässig.

(2)

Einzelspiegel sind nur an den rückseitigen Gebäudeteilen anzubringen. § 12 Bauanträge und Gestaltungssatzung

(1)

Um eine umfassende Beurteilung nach städtebaulichen Gesichtspunkten, insbesondere der harmonischen Übereinstimmung eines Neubau- oder Umbauvorhabens mit seiner Umgebung zu ermöglichen, muß mit dem Bauantrag zu den übrigen Bauvorlagen eine zeichnerische oder fotodokumentarische und schriftliche Darstellung der Merkmale der umgebenden Bauten vorgelegt werden. Die zeichnerische Darstellung kann folgende Leistungen umfassen:

- Ansicht der Gesamtfassade mit Angaben über den Neigungswinkel des Daches und die Höhe der Trauflinie

- Verhältnis von Öffnungsflächen
- Konturenverlauf der Gebäudegruppe in Grund- und Aufriss
- Konturenverlauf des Querschnittes der Straße des Neu- und Umbaugebietes

Der Umfang der einzureichenden Bauunterlagen wird durch das Bauordnungsamt entsprechend der Bauvorlageverordnung festgelegt.

(2)

Sanierungsvorhaben an Kulturdenkmalen und in denkmalgeschützten Bereichen sind nach dem Denkmalschutzgesetz in Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde durchzuführen.

(3)

Zur zweifelsfreien Beurteilung sind insbesondere an denkmalgeschützten Gebäuden vor Beginn der Fassadensanierung Befunduntersuchungen erforderlich. Im Bauablauf sind Proben des vorgesehenen Außenputzes und des Farbanstriches in ausreichender Größe an der Fassade anzubringen.

(4)

Vor genehmigten Abbrüchen von Baudenkmalern oder Ensemblebestandteilen ist eine Bauaufnahme und Bestandsdokumentation zu erstellen.

...

|             |          |                  |
|-------------|----------|------------------|
| Ort, Datum: | (Siegel) | Stadt / Gemeinde |
|             |          |                  |
|             |          | (Unterschrift)   |