

Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Schutze der Altstadt von Regensburg (Altstadtschutzsatzung) vom 04. Dezember 2007

(AMBI. Nr. 50 vom 10. Dezember 2007)

Präambel

Durch die Eintragung der Altstadt von Regensburg in die von der UNESCO geführte Liste der Welterbestätten hat sich die Bundesrepublik Deutschland vor der Staatengemeinschaft verpflichtet, dem Schutz und der Pflege des Denkmalbestandes hohe Priorität einzuräumen. Damit ist die Bewahrung und bauliche Pflege des Stadtbildes der Altstadt von Regensburg ein städtebauliches, denkmalpflegerisches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen von besonderem Rang und steht im öffentlichen Interesse. Das in Jahrhunderten gewachsene Stadtensemble in seiner heutigen Erscheinungsform verlangt bei seiner baulichen Fortentwicklung Rücksicht auf die gewachsenen Stadtstrukturen, auf den historischen Baubestand einschließlich seiner Maßstäblichkeit, auf ortsbezogene Gestaltungsmerkmale und überkommene Gestaltungsprinzipien, die das eigenständige Wesen und die Atmosphäre dieser Stadt geprägt haben und auch künftig prägen sollen. Neubaumaßnahmen und bauliche Veränderungen müssen besonders sensibel und qualitativ entwickelt und dem hohen gestalterischen Niveau des Altstadtensembles gerecht werden.

Die Stadt Regensburg erlässt daher aufgrund des Art. 91 Abs. 1 Nrn. 1 und 4 Abs. 2 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende Satzung:

§ 1

Geltungsbereich

(1) Diese Satzung gilt für bauliche Anlagen, einschließlich Werbeanlagen, im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles "Altstadt Regensburg mit Stadtamthof" im Sinne des Artikel 1 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz. Der den Geltungsbereich beschreibende Plan vom 16.10.2007 als Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung.

(2) Weitergehende Anforderungen aus anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, aus Bebauungsplänen oder Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bleiben unberührt.

§ 2

Allgemeine Anforderungen

Bauliche Anlagen, einschließlich Werbeanlagen, sind so anzuordnen, zu errichten, aufzustellen, anzubringen, zu ändern, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe den historischen Charakter, die architektonische Besonderheit und die städtebauliche Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung, des Straßen- oder Platzbildes und des Altstadtdgefüges nicht beeinträchtigen.

§ 3

Außenwände

(1) Außenwände baulicher Anlagen und Gliederungselemente ihrer Fassaden dürfen nur verputzt ausgeführt werden.

(2) Verkleidungen sind unzulässig.

(3) Glasbausteine sind unzulässig.

(4) Es ist handwerksgerecht aufgetragener geglätteter oder gescheibter Putz zu verwenden. Putze mit Glimmerzusatz oder stark strukturierte Putze sind unzulässig.

(5) Fassaden sind farblich so zu gestalten, dass die Farbtöne dem historischen Charakter eines Gebäudes und dem städtebaulichen Umfeld entsprechen. Unzulässig sind insbesondere grelle Farben sowie Farbmaterialien, die eine glänzende Oberfläche ergeben (z.B. Ölfarbe). Teilanstriche müssen mit den übrigen Fassadenteilen harmonisch abgestimmt werden.

(6) Es kann verlangt werden, dass Proben des Außenputzes, des Farbenanstriches und anderer wichtiger Bauglieder oder Einzelheiten der Fassaden in ausreichender Größe an geeigneten Stellen der Außenwand vorgebracht werden bevor die Genehmigung oder Zustimmung erteilt wird.

(7) Die Hervorhebung der Fassade durch Beleuchtung ist nur bei Gebäuden mit öffentlicher Nutzung zulässig.

(8) Aus der Fassade heraustretende Kamine sind unzulässig. Im begründeten Einzelfall können Edelstahlkamine und haustechnische Einrichtungen zugelassen werden, wenn sie verkleidet oder dem Gebäude farblich angepasst werden.

§ 4

Dächer

(1) Dächer müssen, sofern sie verändert oder neu geschaffen werden, eine Dachneigung von mindestens 40 aufweisen.

(2) Dacheindeckungen sind mit gebrannten, nicht engobierten, naturroten Biberschwanz-Tonziegeln auszuführen. Ausnahmsweise können Blecheindeckungen zugelassen werden.

(3) Ortgang- und Traufgesimse sind ohne Dachüberstand in massiver Ausführung herzustellen. Sichtbare Sparren, Holz- oder Metallverkleidungen sowie Ortgangziegel sind unzulässig.

§ 5

Dachgestaltung

(1) Dachgauben sind nur zulässig, wenn die Dachneigung mehr als 30 beträgt. Die Gaubenaußenbreite darf 1,40 m, die Summe der Dachaufbauten $\frac{1}{3}$ der Dachbreite nicht überschreiten. Der waagrechte Abstand zwischen Dachgauben sowie der Dachgauben zum seitlichen Dachrand muss mindestens 2,00 m betragen.

(2) Dachgauben in zweiter Reihe sind nur zulässig, wenn die Belichtung von Aufenthaltsräumen im zweiten Dachgeschoß dies erfordert und die Dachgauben sich in Format und Anzahl den darunterliegenden Dachgauben deutlich unterordnen.

(3) Bezüglich der Gaubeneindeckungen gelten die Vorschriften des § 4 Abs. 2 und 3 entsprechend. Verglasungen von Seitenflächen der Dachgauben sind unzulässig.

(4) Dachliegefenster sind nur zulässig, wenn sie zur Entrauchung innenliegender Treppenträume notwendig sind.

(5) Zwerchhäuser sind als deutlich untergeordnete Teile des Hauptbaukörpers auszubilden. Sie sind wie das Hauptdach einzudecken. Zwerchhäuser sind gemauert und geputzt auszuführen.

(6) Dacheinschnitte sind unzulässig.

(7) Aufgeständerte Dachterrassen können nur zugelassen werden, wenn sie von öffentlich zugänglichen Bereichen aus nicht einsehbar sind, die bestehende Dachneigung höchstens 15 beträgt und kein Austrittsbauwerk erforderlich ist.

(8) Aufzugsschächte dürfen über die Dachfläche nicht hinausragen.

§ 6**Fenster und sonstige Öffnungen**

- (1) Die Mauerfläche jeder Außenwand muss gegenüber den Öffnungsflächen überwiegen. Fenster und Eingangsöffnungen müssen in Größe, Maßverhältnissen und Gestaltung den Charakter des Gebäudes sowie das Straßen- und Platzbild berücksichtigen. Dies gilt auch für Fenstervergitterungen und Fensterläden. Vorgesetzte Rollladenkästen sind unzulässig.
- (2) Fenster - ausgenommen Schaufenster und Eingangsöffnungen - müssen ein stehendes Format aufweisen. Durchgehende Fensterbänder, insbesondere Schaufensterbänder, und sonstige durchgehende Fassadenöffnungen sind unzulässig. Sie sind durch gemauerte Pfeiler zu unterbrechen. Die Pfeiler sind bündig mit der Außenwand herzustellen. Öffnungen, die die Ecke des Gebäudes auflösen, sind unzulässig.
- (3) Fenster sind mit Sprossen auszuführen. Dies gilt nicht für Schaufenster. Aufgeklebte Sprossen sind unzulässig.
- (4) Fenster und Haustüren sind aus Holz herzustellen. Schaufenster und Ladentüren können auch als Metallkonstruktion zugelassen werden. Fensterstöcke sind mindestens um 12 cm hinter die Außenwand zurückzusetzen. An den Gebäudefassaden sind in der Regel Natursteingewände oder im Putz abgesetzte oder aufgemalte Fenstereinfassungen mit einer Ansichtsbreite von mindestens 12 cm auszuführen. Gewölbte sowie farblich getönte Fensterscheiben sind unzulässig.
- (5) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie müssen eine gebäudebezogene Gliederung aufweisen und einen massiven, mindestens 35 cm hohen gemauerten Sockel, gemessen von der Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche, erhalten.

§ 7**Balkone und Brüstungen**

Von öffentlich zugänglichen Bereichen aus einsehbare Balkone sind unzulässig. In nichteinsehbaren Hofbereichen können Balkone als vorgestellte Konstruktion zugelassen werden. Ausnahmsweise können Balkone auch zugelassen werden, die gegenüber öffentlichen Parkanlagen oder auf dem Oberen und Unteren Wöhrd zu den Donauarmen hin angeordnet werden. Brüstungen sind entweder verputzt oder aus Holz oder Metall herzustellen. Balkone sind nur unterhalb der Trauflinie zulässig.

§ 8**Technische An- und Aufbauten**

- (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.

§ 9**Einfriedungen**

- (1) Die Art der Einfriedung muss sich aus der prägenden Eigenart des Straßenbildes entwickeln.
- (2) Im Bereich der Altstadt südlich der Donau sind Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum hin als Mauern auszuführen. Diese sollen mindestens 2,0 m hoch sein. Als Einfriedungen von Vorgärten und Parkanlagen können ausnahmsweise schmiedeeiserne Gitter in handwerklicher Ausführung zugelassen werden, wenn sie den jeweiligen Baukörper und seine Umgebung berücksichtigen.
- (3) Auf dem Oberen und dem Unteren Wöhrd sowie in Stadtamhof sind Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum hin als Zäune (Metall- oder senkrechte Holzlattenzäune) auszuführen.

§ 10**Garten und Freiflächen**

Vorgärten sind zu erhalten, insbesondere ist eine Versiegelung etwa zum Nachweis von Stellplätzen bzw. zur Errichtung von Müllboxen und sonstigen Nebengebäuden nicht zulässig. Notwendige Befestigungen sind in ortsüblichem Natursteinmaterial auszuführen.

§ 11**Bauteile von kunst- und kulturhistorischem Wert**

Bauteile von kunst- und kulturhistorischem Wert, die den Charakter des Stadtbildes prägen, z.B. handwerklich wertvolle alte Türen und Tore, Türdrücker, Glockenzüge, Beschläge, Gitter, Skulpturen, Schilder, Lampen, historische Zeichen, Inschriften und Ausleger sind an Ort und Stelle zu erhalten.

§ 12**Werbeanlagen**

(1) Die Errichtung, Anbringung, Aufstellung und wesentliche Änderung von Werbeanlagen, die größer als 0,25 m² sind, ist genehmigungspflichtig.

(2) Werbeanlagen sind nur im räumlichen Bezug zu den Schaufenstern und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur unterhalb der Unterkante von Fenstern des 1. OG an der Fassade angebracht werden. Die Werbeanlagen dürfen Gliederungselemente der Fassade nicht beeinträchtigen. Je Nutzungseinheit sind höchstens zwei Werbeanlagen an einer Fassadenseite zulässig.

(3) Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze gelten für die Anbringung von Werbung folgende Regelungen:

1. Werbeschriften müssen in Einzelbuchstaben an der Fassade angebracht oder direkt auf die Fassade aufgemalt werden. Sie dürfen maximal 40 cm hoch sein.
2. Ausleger müssen als Schild ausgeführt werden, dürfen je Seite eine Ansichtsfläche von 0,5 m², eine Gesamtausladung von 80 cm und eine Stärke von 6 cm nicht überschreiten.

(4) Unabhängig von der Größe sind insbesondere unzulässig

1. Werbeanlagen auf, an oder in
 - a) Einfriedungen, Vorgärten, Bäumen,
 - b) Leitungsmasten, Schornsteinen,
 - c) Türen, Tore, Fensterläden. Ausgenommen sind Beschriftungen und Zeichen an Geschäftseingängen, die lediglich auf den Betrieb und Betriebsinhaber hinweisen,
 - d) Böschungen, Stützmauern, Brücken,
 - e) Balkonen, Brüstungen, Erkern, Schwibbögen,
 - f) Brandmauern, Giebeln, Dächern;
2. nach vorn abstrahlende Werbeanlagen, Blink- oder Wechsellicht, Laserspots, Laufschriften sowie kastenförmige Werbeanlagen; dies gilt auch für Werbeanlagen in oder unmittelbar hinter Schaufenstern;
3. Werbeanlagen mit steigendem Schriftzug und Werbefahnen;
4. Produktwerbung, soweit nichts anderes geregelt ist.

(5) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. die zweite Zeile einer Werbeschrift, wenn diese eine Höhe von 8 cm nicht überschreitet,
2. die Ausführung eines Nasenschildes in dekupierter Form,
3. untergeordnete Beklebungen der Schaufenster als Alternative zur Werbung am Gebäude,

4. Werbeanlagen für Sonderverkäufe für die Dauer von höchstens einem Monat
 - a) wegen einer Geschäftseröffnung
 - b) wegen eines Geschäftsjubiläums nach Ablauf von jeweils 10 Jahren seit Bestehen des Unternehmens
 - c) wegen eines Schadensereignisses
 - d) wegen Aufgabe des Geschäftsbetriebes oder
 - e) wegen Baumaßnahmen, die eine Einrüstung erfordern und die Sichtbarkeit des Geschäftes erheblich beeinträchtigen, für die Dauer der Beeinträchtigung,
 - f) im Übrigen für Sonderaktionen für die Dauer von höchstens einem Monat je Kalenderjahr,
5. eine Werbeaufschrift auf dem Markisenvolant, wenn diese den Schriftzug der Hauptwerbeanlage wiederholt und die Farben von Markise und Aufschrift auf die Farbgebung des Gebäudes insgesamt abgestimmt sind,
6. je Gaststätte jeweils ein Logo für Brauereiwerbung. Dieses darf einen Durchmesser von 25 cm nicht überschreiten.
7. Werbemaßnahmen an Baugerüsten für den notwendigen Zeitraum einer Sanierung
 - a) als Eigenwerbung bis zu 12 m² für die Vermietung oder den Verkauf eines Gebäudes,
 - b) für die am Bau beteiligten Firmen, in einer maximalen Größe von jeweils 1 m². Die Werbeschilder der einzelnen Firmen sind gebündelt an einer Stelle im Bereich bis zum ersten Obergeschoss unterzubringen oder
 - c) als Fremd- bzw. Sponsorenwerbung für die Dauer der Baumaßnahme, wenn sie folgende Kriterien erfüllt
 - die Fremdwerbung muss sich auf eine textliche Werbung mit einer maximalen Schrifthöhe von 80 cm beschränken,
 - am Gerüstvorhang muss die dahinterliegende Fassade abgebildet werden und
 - es muss ein Gesamtkonzept vorgelegt werden, das sämtliche Werbemaßnahmen am Baugerüst beinhaltet.

§ 13

Automaten und Schaukästen

Automaten und aus der Fassade heraustretende Schaukästen sind unzulässig.

§ 14

Abweichungen

Von Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen zugelassen werden, wenn der historische Charakter, die architektonische Besonderheit und die städtebauliche Bedeutung des Gebäudes, des Straßen- oder Platzbildes und des Altstadtgefüges erhalten bleiben. Bei Neubauten sind Abweichungen zulässig, sofern bei der Gestaltung § 2 Beachtung findet.

§ 15

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO kann mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen den Vorschriften des § 5 Dachgauben oder liegende Dachfenster errichtet oder erweitert,
2. entgegen § 6 Fenster oder sonstige Gebäudeöffnungen errichtet oder ändert,
3. entgegen § 8 technische Anlagen errichtet oder ändert,
4. entgegen § 12 Werbeanlagen errichtet oder ändert,
5. entgegen § 13 Schaukästen und Automaten aufstellt.

§ 16 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Schutze der Altstadt von Regensburg (Altstadtschutzsatzung) vom 16. Dezember 1982 (AMBI Nr. 5 vom 31. Januar 1983) außer Kraft.

Anlage 1 - Geltungsbereich der Altstadtschutzsatzung

(Karten sind nicht maßstabsgetreu abgebildet)