

# Gestaltungssatzung Regen

vom 31.05.2022

## **Gestaltungssatzung**

### **Satzung**

über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes im Kernbereich der Stadt Regen

### **-Gestaltungssatzung-**

Aufgrund des Art 81. Abs 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) erlässt die Stadt Regen folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung:

### **§ 1 - Geltungsbereich**

(1) Die Gestaltungssatzung gilt für einen umgrenzten Bereich des Stadtplatzes, Bachgasse, Pfleggasse, Kirchplatz, Mühlleite, Am Platzl, Moizerlitzplatz, HI-Geist, Bahnhofstraße und Zwieseler Straße Der Geltungsbereich wird in einem Lageplan im Maßstab M 1:1000 durch eine rote Linie gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

(2) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst im einzelnen alle Grundstücke die im beigefügten Lageplan markiert sind.

### **§ 2 Straßenräume**

Die vorhandenen historischen Straßenräume sind zu erhalten. Bei Um- und Neubauten ist der Verlauf der bestehenden historischen Baufluchten und Straßenraumprofile aufzunehmen, ebenso die Stellung der Gebäude, die Firstrichtung sowie der Abstand zur Nachbarbebauung und zur Straße.

### **§ 3 Gliederung der Baukörper**

(1) Baukörper sind so zu errichten, zu erhalten bzw. wieder herzustellen oder so zu gliedern, dass die historische, den Straßenraum prägende Parzellenstruktur erkennbar bleibt.

(2) Die das Bild der Altstadt prägenden Baukörper sind in den überlieferten Proportionen, Abmessungen und Gliederung zu erhalten. Dies gilt auch für die Dächer, für das Verhältnis von Öffnungen und Mauerflächen in den Fassaden und für die von Haus zu Haus dem Gelände folgenden Stockwerkssprünge.

Bei Neubauten sind die Gestaltungsmerkmale in der Breite der vorher bestehenden Fassade darzustellen.

(3) Hauptgebäude und Nebengebäude sollen eine gestalterische Einheit bilden.

Historische Nebengebäude sind zu erhalten. Neue Nebengebäude sollen durch die Art des Daches und durch Material und Farbe den Hauptgebäuden zugeordnet werden.

#### **§ 4 Höhe der Baukörper**

Die Bauhöhe muss sich am Maßstab der Nachbargebäude orientieren, wobei topografische Höhenunterschiede zu berücksichtigen sind.

#### **§ 5 Gliederung und Aufbau der Fassaden**

(1) Gebäudefassaden sind in ihrer strukturellen Wirkung so zu erhalten, zu erstellen bzw. wiederherzustellen, dass eine architektonische Einheit über die gesamte Fassade gegeben ist. Insbesondere ist das „Aufreißen“ der Erdgeschosszone durch Wegnahme der sichtbaren, senkrecht durchgehenden tragenden Elemente unzulässig.

Die bestehenden Proportionen und die Gliederung der Fassaden sind einzuhalten. Im Regelfall ist als Fassadengrundform die ortsübliche Lochfassade mit rechteckigen stehenden Einzelfenstern auszuführen.

(2) Die Wandfläche jeder Fassade muss gegenüber den Öffnungsflächen überwiegen. Fenster und Eingangsöffnungen sollen in Größe, Maßverhältnis und Gestaltung dem Charakter des Gebäudes sowie des Straßen- und Platzbildes angepasst sein.

#### **§ 6 – Material und Farbe**

Die sichtbaren Wandbauteile sind in traditionellem, in der Altstadt von Regen überwiegend vorkommendem Material wie Putz, Naturstein, Holz auszuführen. Die farbliche Behandlung der Gebäude hat sich am Farbleitplan zu orientieren. Bei benachbarten Gebäuden dürfen im Interesse der Farbenvielfalt gleiche oder ähnliche Farben nicht verwendet werden.

Fensterleibungen und Putzfaschen sind in weiß auszuführen.

## **§ 7 Wandöffnungen**

- (1) Die Öffnungen in den Außenwänden müssen eindeutig den Charakter einer Lochfassade haben.

Fenster müssen stehende Proportionen aufweisen. Durchgehende Fensterbänder und Fensterbänke sind unzulässig.

Fensterumrahmungen an bestehenden Gebäuden sind zu erhalten.

Als Fensterverglasung ist Klarglas zu verwenden. Strukturgläser, Buntgläser und sogenannte Antikverglasungen sind nicht zulässig.

- (2) Fensterteilungen sind zu erhalten. Bei Neubauten und bei Fenstererneuerungen sind Unterteilungen vorzusehen, die den Proportionen der Gesamtfassade entsprechen.

Fensterflächen dürfen nicht durch Anstreichen, Bekleben, Anbringen von Platten oder Mauerwerk vorübergehend oder auf Dauer geschlossen werden.

- (3) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

## **§ 8 Dachgestaltung**

- (1) Zur Erhaltung der historischen Dachlandschaft sind im Geltungsbereich dieser Satzung die bestehenden Dachformen und -farben zu bewahren. Neu- und Umbauten haben sich in diese Vorgaben einzufügen. Giebelständige Satteldächer sind nur mit einer symmetrischen Dachneigung zulässig und haben sich in ihrem Neigungsgrad der unmittelbaren Umgebung anzugleichen.

- (2) Für die Dacheindeckung dürfen nur Materialien verwendet werden, die in ihrer Erscheinungsform und Farbe der naturfarbenen Ziegel- oder Blecheindeckung entsprechen. Hochglänzende Materialien sind nicht zulässig.

- (3) Die Dachgestaltung von Neubauten muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Bei Neubauten, die anstelle von bestandenen Gebäuden errichtet werden, ist die bisher vorhandenen Dachform in ihrer Erscheinungsform zum öffentlichen Straßenraum wieder aufzunehmen.

Der Charakter der geschlossenen Dachfläche ist grundsätzlich zu erhalten. Dachaufbauten und Einschnitte sind nur zulässig, soweit sie die Wirkung der geschlossenen Dachfläche nicht beeinträchtigen.

- (4) Die Gauben müssen von der Dachkante einen Abstand von 1,50 m haben, Dacheinschnitte mindestens 2,00 m.

Als Dachaufbauten sind nur abgeschleppte und stehende Gauben zulässig.

Die Gauben dürfen zusammen höchstens ein Drittel der gesamten Firstlänge einnehmen.

- (5) Technisch notwendige Aufbauten (Aufzüge, Kamine, etc.) sind so zu gestalten, dass sie sich in das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes einfügen.

### **§ 9 Werbeanlagen**

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Erdgeschoss und auf der den Geschäftsstraßen zugewandten Seite des Gebäudes zulässig. Ihre Anbringung und Gestaltung darf weder die Einheitlichkeit der Fassade beeinträchtigen, noch wesentliche Architekturteile überschneiden oder überdecken.

(2) Für jedes Geschäft ist auf einer Gebäudefront grundsätzlich nur eine Werbeanlage zulässig. Eine Flachwerbung kann aus mehreren Teilen bestehen, muss aber einheitlich gestaltet sein und darf insgesamt nicht länger als 4,50 m sein. Es wird empfohlen in dieser Angelegenheit einen Termin mit dem Stadtumbaumanagement der Stadt Regen zu vereinbaren. Als weitere Werbeanlage kann neben einer Flachwerbung ein Ausleger oder neben einem Ausleger eine Flachwerbung zugelassen werden, wenn beide Werbeanlagen sich in Material und Farbwirkung gleichen und insgesamt nicht länger als 4,50 m sind. Bei den Auslegern wird der Abstand zur Außenwand des Gebäudes als Länge berechnet.

(3) Bei handwerklich oder künstlerisch gestalteten Werbeanlagen kann ein Abweichen in Material und Farbwirkung zugelassen werden.

(4) Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung und Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig.

(5) Projektionen auf Gehsteige oder Wände sind nicht gestattet.

(6) Ebenso unzulässig sind Werbeanlagen an, in oder auf

1. Einfriedungen, Vorgärten und Bäumen,
2. Leitungsmasten und Schornsteinen,
3. Türen, Toren und Fensterläden; ausgenommen sind, Beschriftungen und Zeichen an Geschäftseingängen, die lediglich auf den Betrieb und den Betriebsinhaber hinweisen,
4. Böschungen und Stützmauern.

## **§ 10 Außenanlagen**

(1) Oberflächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren bzw. zu vermeiden.

Vorhandener Natursteinbelag ist zu erhalten und bei Umbaumaßnahmen wieder zu verwenden.

Zur Befestigung von Hofeinfahrten, Innenhöfen, Stellplätzen, Wegen und Sitzplätzen sind Natursteinbeläge wie Granit u. ä. zu verwenden, ebenso sind wassergebundene Decken, Kies oder Schotterrasen möglich.

Unzulässig ist die Verarbeitung von Betonplatten und Schwarzdecken.

Werden im Hofbereich mehrere Stellplätze angelegt, die von der Straße her einsehbar sind, sollen diese mit einem oder mehreren Bäumen überstellt werden.

Im Bereich des Stadtplatzes und Am Platzl ist der Belag vorher mit dem Stadtbauamt hinsichtlich der Förderrichtlinien der Regierung von Niederbayern zum Stadtumbau-West abzustimmen.

### **(2) Einfriedungen**

Höfe sind zum Straßenraum durch Mauern oder durch geschlossene, senkrecht gearbeitete Metall- oder Holzzäune abzugrenzen

Der Erhalt historischer Mauern mit ihren Sockeln, Gliederungen, Abdeckungen und Zieraufsätzen ist verpflichtend.

Neue Mauern sind in ihrer Gestaltung an das dazugehörige Hauptgebäude anzupassen.

Türen und Tore sind in handwerklicher Bauweise herzustellen.

(3) Die Platzmöblierung und Bepflanzung in den gastronomischen Vorzonen ist mit der Stadt Regen abzustimmen.

Einfriedungen, Blumen- und Grünbehälter, Beleuchtungskörper und Werbeelemente dürfen die Einheitlichkeit der Straßen- und Platzgestaltung nicht stören.

## § 11 Schlussbestimmungen

(1) Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen nach Art. 63 BayBO zugelassen werden, wenn das Ziel der Satzung, das Stadtbild zu erhalten, nicht beeinträchtigt wird.

Wettbewerbsergebnisse berechtigen nicht zu Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen. Die Auslobung eines Wettbewerbs ist mit der Stadt Regen abzustimmen.

(2) Bei Bauvorhaben - mit Ausnahme von Werbeanlagen - sind der Bauvorlage folgende weitere Unterlagen beizufügen:

1. Eine zeichnerische Darstellung des Gebäudes und der umgebenden Bebauung, die ausführlich Auskunft gibt über:

- Verlauf der Geländefluchten - Breitenmaß der Baukörper - Struktur der Konstruktion - Proportion der Baukörper - Verhältnis der Öffnungen zur Masse der Wandflächen - Gliederung der Öffnungen - Farbe und Material - Kontur des Gebäudes gegen den Hintergrund.

2. Eine schriftliche Stellungnahme zur Begründung von gegenüber der umgebenden Bebauung abweichenden Gestaltungselementen.

(3) Wird im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt, so muss er sich an den Zielen dieser Satzung orientieren. Die in Bebauungsplänen getroffenen örtlichen Bauvorschriften gehen dieser Satzung vor.

(4) Die Anwendung dieser Satzung setzt voraus, dass Belange der Denkmalpflege nicht entgegenstehen.

(5) Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen diese Satzung können gemäß Art. 79 Abs. 1 BayBO als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

## § 12 In Kraft Treten

Die Gestaltungssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Regen, den 02.06.2022

Andreas Kroner  
1. Bürgermeister

