



Gestaltungsrichtlinien

über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in den Sanierungsgebieten Röthenbach a.d. Pegnitz „Rückersdorfer Straße - Friedrichsplatz“ (SAN 2) und „Grabenstraße – Am Bahndamm – Friedenstraße“ (SAN 3)

Artikel 1

Geltungsbereich der Richtlinien

(1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Richtlinien umfasst die Sanierungsgebiete „Rückersdorfer Straße - Friedrichsplatz“ und „Grabenstraße – Am Bahndamm – Friedenstraße“ der Stadt Röthenbach a.d. Pegnitz und ist auf beiliegendem Lageplan vom März 2022 dargestellt und abgegrenzt.

(2) Der sachliche Geltungsbereich umfasst alle Grundstücke, bauliche Anlagen, Außenanlagen, Werbeanlagen, und sonstigen Einrichtungen, für die Festsetzungen in diesen Richtlinien getroffen sind. Diese Richtlinien gelten für alle nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien Vorhaben.

Artikel 2

Genehmigungspflichten und Beratungsangebote

(1) Bei baugenehmigungspflichtigen Bauvorhaben ist ein Bauantrag einzureichen. Bei Vorhaben, die einer Erlaubnis nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz bedürfen, ist ein Antrag auf denkmalpflegerische Erlaubnis vorzulegen.

(2) Der Antrag ist bei der Stadt einzureichen.

(3) Im Sanierungsgebiet sollen auch genehmigungsfreie Bauvorhaben und Werbeanlagen auf Grundlage dieser Gestaltungsrichtlinien mit der Stadt Röthenbach a.d. Pegnitz abgestimmt werden. Das Bauamt bietet dafür privaten Bauherren Beratungstermine mit der/dem

von der Stadt beauftragten Sanierungsberater/in an.

Artikel 3

Allgemeine Gestaltungsgrundsätze Erhalt der Bausubstanz, Einfügen neuer Baukörper

(1) Das stadtbildprägende Bauegefüge ist bei allen baulichen Maßnahmen grundsätzlich zu berücksichtigen. In Übereinstimmung mit der Umgebung soll neues Bauen mit Elementen und Materialien zeitgenössischer Architektur durchaus gefördert werden. Es gilt jedoch, dass Erhaltung und Sanierung vorhandener Bausubstanz vor Abriss und Neubau geht.

(2) Bei Ersatzbauten sollen die überlieferten Abgrenzungen durch Beibehaltung der Stellung des Baukörpers und der Firstrichtung sowie durch Einhalten der Baufluchten erkennbar bleiben.

(3) Die neu entstehenden Baukörper sollen in Baumasse, Proportion und Gliederung nicht wesentlich von den ortsbildtypischen Baukörpern abweichen.

(4) Nebengebäude sollen in harmonischem Bezug zum Hauptgebäude stehen.

Artikel 4

Außenwände, Fassaden

(1) Die für Röthenbach a.d. Pegnitz ortstypischen Bauarten, wie verputzter Fachwerkbau, Teilbereiche mit Sichtfachwerk und verputzter Mauerwerksbau sollen auch weiterhin gepflegt werden.

(2) Stark strukturierte Putzarten, wie Nester-, Nockerl- oder Wurmputz, sollen



Röthenbach a.d. Pegnitz
Stadt der kurzen Wege

vermieden werden. Empfohlen wird mineralischer, geriebener Glattputz.

(3) Vorhandene, ursprünglich auf Sichtbarkeit angelegte Holzfachwerke sollen erhalten werden.

(4) Benachbarte Fassaden sollen sich hinsichtlich ihrer Gesamtentwicklung und ihrer Einzelelemente unterscheiden, es sei denn eine Ensemblewirkung soll unterstrichen werden. Neubauten, die in der Breite das Maß der umgebenden Bebauung überschreiten, sollen in der Fassade unterteilt werden.

(5) Die Straßenfassade soll als Lochfassade, mit überwiegendem Wandanteil ausgebildet werden.

(6) Fassaden sollen nicht in intensiven, stark kontrastierenden oder grellen Farben gestrichen werden. Bei jeglicher Neugestaltung der Fassaden ist zur Farbabstimmung die Stadt heranzuziehen. Das Anbringen von Farbmustern wird verlangt.

(7) Vorsprünge und Rücksprünge der Fassade, sowie die Errichtung von Balkonen und Veranden zur Straßenseite sollen vermieden werden.

(8) Historische Sockelausbildungen in Form von Vorsprüngen bei Sandsteinfassaden und Sandsteinsockel bei Fachwerksfassaden sollen erhalten werden. Natursteinverblendungen bei Neubauten sollen sich in Farbe, Material und Struktur harmonisch einordnen. Keramische Fliesen, Verblendungselemente aller Art, wie Faserzement, Kunststoff, Waschbeton- oder Leichtmetallplatten entsprechen nicht der Bautradition und sollen vermieden werden.

(9) Historische Gliederungs- und Schmuckelemente sollen möglichst erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

Artikel 5 **Dächer**

(1) Die vorherrschende Dachform ist das Satteldach mit einer Neigung zwischen 35° und 50°.

(2) Als Dachdeckungsmaterial sollen rote bzw. rotbraune Tonziegel verwendet werden. Ortstypisch sind der Biberschwanzziegel bzw. der Falzziegel. Engobierte (glänzende) Ziegel in Farbe sind unzulässig.

(3) Ortgang und Traufe sollen dem historischen Bestand der Umgebung entsprechend ausgebildet werden. Die Gesimse können aus Holz, Stein oder Putz hergestellt werden. Vorspringende Sparrendächer mit sichtbaren Sparrenköpfen sollen vermieden werden.

(4) Drempele bzw. Kniestöcke sind, soweit städtebaulich vertretbar, zulässig bis zu einer Höhe von 0,50 Metern.

(5) Liegende Dachflächenfenster sollen eine Größe von 80 x 120 cm nicht überschreiten und nur verwendet werden, wenn sie öffentlich nicht einsehbar sind.

Artikel 6 **Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchhäuser**

(1) Dachgauben sollen nur in Form von Einzelgauben auf Gebäuden mit einer Dachneigung von 45° errichtet werden und in Form von Satteldach- oder Schleppgauben ausgeführt werden.

(2) Je Dachfläche soll nur eine Gaubenform gewählt werden. Gauben im zweiten Dachgeschoss sind aus gestalterischen Gründen unerwünscht.

(3) Fensteröffnungen in Dachgauben sollen kleiner als die darunter liegenden Fenster ausgeführt werden.

(4) Die Dachdeckung der Gauben und Zwerchhäuser soll mit dem gleichen Material erfolgen, wie die Bedachung des



Hauptdaches. Die Seitenflächen sollen in Material und Farbe der Fassade angepasst werden. Die Breite eines Zwerchhauses soll ein Drittel der Gesamtlänge der Außenwand des Gebäudes nicht überschreiten.

(5) Gauben sollen einen gegenseitigen Abstand von mindestens 80 cm aufweisen, der Abstand vom Ortgang soll mindestens 125 cm betragen. Die Summe der Breiten von Gauben soll insgesamt nicht mehr als 40% der jeweiligen Dachbreite einnehmen.

(6) Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Ausnahmen können an Gebäuderückseiten zugelassen werden, wenn dadurch der geschlossene Charakter der Dachfläche nicht beeinträchtigt wird.

Artikel 7

Wandöffnungen und Wandeinschnitte – Fenster und Türen

(1) Tür- und Fensteröffnungen sollen in Größe und Anordnung auf die Gesamtfassade abgestimmt werden. Vor Ausführung sind Skizzen (Details Teilung/Sprossen) vorzulegen.

(2) Fenster sollen als Einzelfenster mit stehendem Format hergestellt werden. Fassadenöffnungen über Eck sind unerwünscht.

(3) Vorhandene Fensterteilungen sollen erhalten werden. Bei Neubauten und Fenstererneuerungen sollen Unterteilungen erfolgen, die den Proportionen der Gesamtfassade entsprechen.

(4) Fensteröffnungen sollen durch Gewände oder Putzfaschen gegenüber den Wandflächen hervorgehoben werden und sind als Gestaltungsmittel auch an Neubauten gewünscht. Fenstersimse an bestehenden Gebäuden sollen erhalten bleiben.

(5) Als Fensterverglasung soll Klarglas verwendet werden. Bunt- und Spiegelglas, sogenannte Antikverglasungen sind

untypisch und zu vermeiden.

(6) Grundsätzlich werden für Fenster Holzkonstruktionen empfohlen. Andere Materialien (z.B. Metall, Kunststoff) können nach Vorlage von Ausführungsdetails sowie Material- und Farbproben als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Profile in Breite und Oberfläche die gleiche optische Erscheinung wie mit Holzprofilen aufweisen.

(7) Fenster bis 0,90 m Breite (Rohbaumaß) können einflügelig sein. Fenster größerer Breite sollen durch Sprossen gegliedert werden oder zwei- bzw. mehrflügelig sein. Sprossenimitationen die nur aufgeklebt sind, entsprechen nicht den gestalterischen Anforderungen, erwünscht ist hingegen die sog. Wiener Sprosse.

(8) Hof- und Garagentore sollen in Holz ausgeführt werden. Türen und Tore, die von öffentlich zugänglichen Flächen aus sichtbar sind, sollen in geschlossener Holzkonstruktion ausgeführt werden. Zur Belichtung sind Glasausschnitte bis zu 1/3 der Türfläche möglich. Ausnahmen sind bei Ladeneinbauten möglich.

Artikel 8

Schaufenster/Markisen

(1) Die Breite der einzelnen Schaufensteröffnung soll 2,50 m nicht überschreiten und in der Summe nicht mehr als zwei Drittel der Gesamtbreite der Gebäudefront betragen. Die Brüstungshöhe soll mindestens 0,30 m betragen. Unterteilungen, z.B. in Form von Oberlichtern, werden empfohlen. Schaufenster sollen in hochrechteckiger Form und deutlich gegliedert ausgeführt werden.

(2) Bei Schaufenstern sind, neben Holz Ausführungen, im Einzelfall auch Metall- oder Kunststoffkonstruktionen möglich.

(3) Schaufenster sollen beidseitig durch Wandflächen eingefasst werden. Einzelöffnungen sollen durch mindestens 0,40 m breite Mauerpfeiler voneinander



getrennt werden und ausreichend Abstand zur Gebäudeecke einhalten.

(4) Markisen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig. Form und Farbe sind mit der Stadt und dem/der Sanierungsberater/-in abzustimmen. Sie sollen entsprechend der Schaufenstergliederung unterteilt werden. Über mehrere Schaufenster gehende Markisen sind unerwünscht.

Artikel 9

Fensterläden, Rollläden, Jalousien

(1) Klapp- und Schiebeläden an Türen und Fenstern sollen in Holz ausgeführt werden. Vorhandene Fensterläden sollen erhalten werden, die Wiederherstellung und das Anbringen neuer Fensterläden sind erwünscht.

(2) Außen liegende Rollläden und Jalousien sollen, auf die Fensteröffnung bezogen, putzbündig angebracht werden. Blendkästen sind zu vermeiden. Führungsschienen sollen dem Farbton der Fensterrahmen angepasst werden.

(3) Glänzende Farben bzw. Materialien sollen bei der Konstruktion und Gestaltung von Fensterläden, Rollläden und Jalousien nicht verwendet werden.

Artikel 10

Balkone, Loggien, Wintergärten

(1) An den Straßenfassaden dürfen Balkone, Loggien und Wintergärten nicht angebracht werden.

(2) In nicht einsehbaren Bereichen dürfen Balkone als eigenständige Konstruktion in leichter Holz- oder filigraner Stahlbauweise mit transparenter Überdachung der obersten Balkonebene zugelassen werden.

Artikel 11

Außenantennen, Versorgungsleitungen, Satellitenanlagen

(1) Fernseh-, Rundfunk- und sonstige Antennen sollen, soweit es der Empfang erlaubt, unter Dach angeordnet werden.

(2) Vom Straßenraum einsehbare Satellitenantennen sind unerwünscht. Bei Unverzichtbarkeit sind Sonderlösungen zu suchen, bzw. die Antennen auf der straßenabgewandten Seite anzubringen.

(3) Schaltkästen sollen in Gebäuden oder Mauern eingebaut werden.

Artikel 12

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

(1) Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, wie thermische Kollektoren und Photovoltaikanlagen sollen idealerweise auf vom Straßenraum nicht einsehbaren Flächen angebracht werden. Sofern dies aus technischen Gründen nicht möglich sein sollte, sollen Lösungen mit der Stadt und dem/der Sanierungsberater/-in gesucht werden. Vor dem Hintergrund der klimatischen Veränderungen wird die Anbringung von Solaranlagen durchaus gewünscht.

Artikel 13

Einfriedungen

(1) Historische Einfriedungen sollen mit ihren Sockeln, Gliederungen, Abdeckungen und Zieraufsätzen erhalten bleiben.

(2) Gemauerte Einfriedungen sollen als verputzte Wandflächen oder Sandsteinmauerwerk ausgeführt werden. Mauern über 1,20 m Höhe sind als Grundstückseinfriedung unzulässig.

(4) Holzzäune sollen mit senkrecht stehenden Latten errichtet werden.

(5) Zaunsockel sollen nicht höher als 30 cm ausgebildet sein, grelle und bunte Farbanstriche sind unerwünscht.



Artikel 14

Höfe, Gärten, Eingangsbereiche

(1) Private Freiflächen, die an öffentliche Bereiche angrenzen, sollen in Ausführung und Material der öffentlichen Freiflächengestaltung angepasst sein. Auf bauliche Einrichtungen in Vorgärten (Schuppen, Carports) soll verzichtet werden.

(2) Nicht überbaute Grundstücksflächen in den Blockinnenbereichen sollen, soweit möglich, begrünt werden. Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen heimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden. Ortsbildprägender Baumbestand ist zu erhalten.

(3) Versiegelte Flächen sollen auf ein Minimum reduziert werden. Zur Befestigung soll Natursteinpflaster oder natursteinähnliches Betonpflaster verwendet werden, das als versickerungsfähiger Belag ausgeführt wird.

(4) Lagerplätze und Stellplätze für Müllcontainer sollen von öffentlich zugänglichen Flächen nicht einsehbar sein.

(5) Freitreppen und Eingangsstufen sollen in Naturstein oder ersatzweise mit natursteinähnlichen Betonblockstufen ausgeführt werden. Geländer sollen in Form und Material an das Gebäude und die Fassadengestaltung angepasst werden.

Artikel 15

Werbeanlagen

(1) Anlagen der Außenwerbung müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoffen, Farbe, Größe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen. Sie dürfen wesentliche Bauglieder oder Fassadengliederungen nicht verdecken oder überschneiden. Häufungen von Werbeanlagen sind nicht zulässig.

(2) Ortsfeste Werbeanlagen dürfen nur auf Betriebe hinweisen und nur an der Stätte der Leistung und im Erdgeschossbereich errichtet werden.

(3) Werbeanlagen sind unzulässig

- in Vorgärten, an oder auf Einfriedungen, an Außentreppen
- auf oder an Dächern, Dachrinnen, Schornsteinen
- auf oder an Stützmauern, Geländern, Balkonen
- auf oder an Leitungsmasten
- an Gebädefassaden oberhalb der Fensterbrüstung des 1. OG
- an Sonnenschutzeinrichtungen, Türen, Toren oder Fensterläden
- an oder in Passagen oder Eingängen in einer Tiefe bis zu 1,2 m ab Außenfassade

(4) Die Verwendung von Schaufenstern als Werbeanlage durch Bemalen oder Beschriften und Bekleben mit Plakaten, Folien etc. ist auf ein Mindestmaß zu beschränken und ein Drittel der Gesamtläche nicht überschreiten.

(5) Werbeanlagen sind flach auf der Außenwand des Gebäudes anzubringen. Die Schrifthöhe einer Werbeanlage darf maximal 40 cm betragen, die Gesamthöhe einer Werbeanlage maximal 60 cm. Für Schriftzüge sind Einzelbuchstaben zu bevorzugen. Transparente, beleuchtete Kunststoffschilder mit Buchstabenauddruck sollten nicht verwendet werden.

(6) Werbeanlagen sind als einzeiliger, horizontal unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebrachter Schriftzug zulässig. Die Länge der Werbeanlage darf höchstens zwei Drittel der Fassade überspannen.

(7) Handwerklich und künstlerisch gestaltete Berufs- oder Gewerbeschilder (Ausleger, Nasenschild) dürfen rechtwinklig bis zu 1 m in die öffentliche Fläche ragen und können eine Werbefläche bis zu 60 cm Breite besitzen. Hierbei ist jedoch insbesondere auf Durchfahrtshöhen etc. zu achten.

(8) Selbstleuchtende Werbeanlagen, Leuchttransparente, Leuchtkästen, Werbeanlagen in grellen, aufdringlichen



Röthenbach a.d. Pegnitz
Stadt der kurzen Wege

Farben, sowie rückstrahlende Schilder sind nicht zulässig.

(9) Firmenschilder sollen nicht größer als 0,25 qm sein und flach an der Außenwand angebracht werden.

(10) Warenautomaten und Schaukästen sollen nicht an exponierter Stelle angebracht werden.

Artikel 16

Werbeaufsteller, Schirme, Möblierung, Warenauslagen, Pflanzgefäße

(1) Die Stadt Röthenbach a.d. Pegnitz verfolgt das Ziel einer einheitlichen, abgestimmten Gestaltung bezüglich der Form, Farbe, Größe und Materialien der privaten Straßenmöblierung. Dies dient der Stärkung der Innenstadt als urbanes Zentrum mit hoher Aufenthaltsqualität. Das Aufstellen von Werbeschilddern, Schirmen, Außenmöblierung und Pflanzgefäßen sollte im Einzelfall mit der Stadt Röthenbach a.d. Pegnitz und dem Sanierungsberater abgestimmt werden.

(2) Mobile Werbeaufsteller sind auf ein Minimum zu beschränken.

(3) Gestalt und Farbe der Sonnenschirme einer Außenanlage sollen einheitlich sein, auf grelle Farben soll verzichtet werden.

(4) Bei der Außenmöblierung sollte auf eine qualitätsvolle Ausführung geachtet werden. Einzelmöbel sollen in schlichtem Design, aus Holz, Aluminium, oder ähnlichem Material hergestellt, und in der Farbgebung zurückhaltend sein.

Artikel 17

Ausnahmen und Befreiungen

Von den gestalterischen Regelungen dieser Richtlinie können Ausnahmen zugelassen werden, wenn eine Beeinträchtigung des Stadtbildes der Innenstadt nicht zu befürchten ist und auf andere Weise die Ziele dieser Gestaltungsrichtlinien erreicht werden können. Voraussetzung für die Zulassung der Abweichung ist die Abstimmung mit der Stadt und dem/der Sanierungsberater/in.

Artikel 18

Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Röthenbach a.d. Pegnitz, den 10.08.2022

STADT RÖTHENBACH A.D. PEGNITZ

Hacker
Erster Bürgermeister

Feststellung:

Vorstehende Gestaltungsrichtlinien wurden am 10.08.2022 geschäftsordnungskonform ortsüblich bekannt gemacht. Sie sind damit am 10.08.2022 in Kraft getreten.



