

Satzung

der Stadt Burghausen über die Gestaltung von baulichen Anlagen in der Altstadt

(Altstadtsatzung)

Stadtratsbeschluß Nr. III/1 vom 14. Oktober 1998

Auf Grund des Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl S. 433) erlässt die Stadt Burghausen folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für sämtliche baulichen Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 und 2 **Bayerische Bauordnung (BayBO)** *) in der historischen Altstadt zwischen Burganlage bzw. Stadtmauer im Westen und der Salzach im Osten, den Gebäuden des Kurfürst-Maximilian-Gymnasiums bzw. des ehemaligen Salesianer-Areals an der Zaglau im Norden und dem historischen Verlauf der südlichen Stadtmauer im Bereich des ehemaligen Kapuziner-Areals bis zum Pulverturm.

Bauliche und sonstige Änderungen, Ergänzungen, Reparaturen und Renovierungsmaßnahmen, soweit sie nicht einer Baugenehmigung bedürfen, sowie die Farbgebung und Farberneuerung unterliegen der **Erlaubnispflicht** nach dem DSchG. Anträge sind - evtl. mit notwendigen Plänen - dem **Stadtbauamt** vorzulegen.

*) Der Art. 2 Abs. 1 und 2 BayBO ist wie folgt definiert:

Abs. 1

Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbunden, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Ortsfeste Anlagen der Wirtschaftswerbung (Werbeanlagen) einschließlich Automaten sind bauliche Anlagen. Als bauliche Anlagen gelten Anlagen, die nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt sind, überwiegend ortsfest benutzt zu werden, sowie

1. *Aufschüttungen und Abgrabungen einschließlich der Anlagen zur Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen,*
2. *Lagerplätze, Abstellplätze und Ausstellungsplätze,*
3. *Campingplätze und Wochenendplätze,*
4. *Stellplätze für Kraftfahrzeuge.*

Abs. 2

Gebäude sind selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können.

§ 2 Baugestaltung, Farbgebung

Die aus dem Mittelalter stammende **Inn-Salzach-Bauweise** ist zu erhalten und, soweit erforderlich, weiterzuentwickeln.

Neue bauliche Anlagen sind nach den **anerkannten Regeln der Baukunst** auszuführen und so zu gestalten, dass sie in Werkstoff, Form und Farbe, Maßstab und Proportion der Baumassen und Bauteile zueinander passen, **nicht verunstaltend** wirken und sich in das **historische Stadtbild harmonisch** einfügen.

§ 3 Baukörper

Bei eventuellen Neubaumaßnahmen (Ersatzbauten) sind zur Erhaltung des historischen Stadtbildes die vorderen Gebäudefluchten, die Stellung des jeweiligen Gebäudes zur Straße sowie seine Maßstäblichkeit und Fassadengliederung unverändert beizubehalten.

Bei Zusammenlegung von zwei oder mehreren Gebäuden ist die frühere Gebäudeteilung in den Fassaden und in der Dachgestaltung beizubehalten bzw. wiederherzustellen.

§ 4 Dächer, Dachformen, Dacheindeckungen, Dachaufbauten

Im Laufe der jahrhundertelangen Entwicklung wurden aus Gründen des **Brandschutzes** unter anderem die straßenseitigen Außenwände und Kommunmauern als „Vorschussmauern“ ausgebildet und vor dem Dach empor geführt. Größere Gebäude erhielten kleinteilige **Grabendächer**, also eine Mehrzahl paralleler Satteldächer. Vereinzelt sind auch steilere Satteldächer erhalten.

Diese **historische „Dachlandschaft“** ist in Burghausen noch sehr geschlossen, einheitlich und weitgehend ungestört erhalten. Sie ist vor allem deshalb unbedingt zu erhalten, weil sie ein prägendes Merkmal von besonderem Anschauungs- und Erlebniswert darstellt und von der Burg herab genau einzusehen ist. Dazu gehört auch die einheitliche Dachdeckung; als traditionelle „Bedachung“ hat sich das naturrote Tonziegeldach eingebürgert und bis heute behauptet.

Dachgestaltung:

Die Neuherstellung von Dächern auf Baudenkmalern und auch auf anderen Altbauten ist nach dem Vorbild der jeweiligen historischen Dachform auszuführen.

Dacheindeckung:

Dächer sind in naturroten, unglasierten Ziegeln eines geeigneten Tonziegelfabrikats einzudecken. Blecheindeckungen sind nur ausnahmsweise zulässig und nötigenfalls in geeignetem Farbton zu streichen.

Dachflächenfenster:

Die Überglasung von Lichthöfen ist in Gebäuden mit größeren Tiefen seit altersher durchaus üblich und kann im Einzelfall auch nachträglich zugelassen werden.

Dachflächenfenster und Lichthofüberglasungen dürfen in der Dachfläche jedoch nicht überwiegen und sind geordnet in diese einzufügen. Es ist auf das Erhalten größtmöglicher zusammenhängender Dachflächen zu achten.

Soweit Dachflächenfenster zugelassen werden können, sind sie in der Breite auf den Abstand zwischen zwei Sparren zu begrenzen.

Dachterrassen:

Der Einbau einer Dachterrasse kann im Einzelfall nur zugelassen werden, wenn diese nach Lage und Größe aus der Fernsicht und von der Burg her nicht einsehbar ist oder als nicht störend wahrgenommen wird.

Dachgauben:

Gauben waren in der Vergangenheit bei flachen Satteldächern und Grabendächern nur für einzelne Dachausstiege und in Form sog. Firstgauben üblich. Gauben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn sie sich gestalterisch und technisch einfügen.

Antennen:

Antennen und Satellitenschüsseln aller Art sind unzulässig.

§ 5 Fassaden

In Burghausen gibt es bei den Baudenkmälern vorwiegend zwei historische Putzstrukturen: den althergebrachten **Glattputz** sowie seit der Mitte des 19. Jahrhunderts **Rauhputz** mit Gesimsen, Lisenen, Tür- und Fensterrahmungen aus Glattputz. Daneben gibt es seit altersher auch die verschiedensten Formen von **Zierputzen**.

Sofern historische Putze nicht in Originalsubstanz zu erhalten sind, müssen im Allgemeinen die originalen oder andere historische Putzstrukturen möglichst **handwerksgerecht** wiederhergestellt werden.

Bei Neubauten, insbesondere bei Ersatzbauten, ist auf eine dieser historischen Putztechniken zurückzugreifen.

Farbgebung:

Bei Baudenkmälern ist bei einer Fassadenrestaurierung in jedem Fall eine Farbgebung nach dem Originalton oder nach einer jüngeren historischen Fassadenüberformung zu wählen. Zur Ermittlung der Abfolge der verschiedenen Farbfassungen ist ein **Fachmann** einzuschalten. Sofern ein ausreichender Befund der historischen Farbigkeit nicht mehr zu erbringen ist, ist eine Farbgebung nach traditionellen Vorbildern zu wählen, also in hellen Pastelltönen. Dabei ist der gewählte Farbton mit der Farbigkeit der benachbarten Fassaden abzustimmen.

Der Vorschlag ist dem Stadtbauamt zur Begutachtung und Genehmigung (evtl. unter Einschaltung der Baugestaltungskommission) vorzulegen.

Erker, Loggien und Balkone:

Der Einbau von Loggien und Balkonen zu öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen - ausgenommen an der **Salzlände nach den traditionellen Vorbildern** - ist unzulässig.

Erker sind unzulässig.

Außenstufen:

Außenstufen dürfen nur in ortsüblichem Naturstein (u. a. Tuff, Nagelfluh, Rotmarmor, Granit) oder Beton mit gestockter oder scharrierter Oberflächenbearbeitung ausgeführt werden.

Außenverkleidungen:

Außenverkleidungen und die Verkleidung von Sockelzonen mit keramischen Fliesen sind unzulässig. Die Verkleidung von Sockelzonen mit Naturstein oder diesem

Fassadenschmuck:

Historische Stuckfassaden sowie Schmuckelemente oder religiöse Motive, Tür-, Tor- und Fenstereinrahmungen aus Naturstein oder Putz sind unbedingt zu erhalten und - wenn notwendig - wiederherzustellen. Ihre Beseitigung ist unzulässig.

Vordächer:

Vordächer sind ortsuntypisch und daher unzulässig.

§ 6 Fenster

Fenster gehören zu den wichtigsten Gestaltungselementen jeder Fassade und prägen in ihrer Gesamtheit das Stadtbild. Fenster sind technisch vergleichsweise sehr kurzlebige Bauteile; ihre Bauart wurde im Gegensatz zu Türen durch entscheidende Revolutionen (Weiterentwicklungen) in der Glasherstellung mehrfach stark verändert. Gerade an den ältesten Baudenkmälern fand seit ihrer Errichtung ein mehrfacher Wechsel der Fenster statt.

Neue Fenster müssen an Baudenkmälern **altstadtgerecht** gestaltet sein.

Die Fensteröffnungen müssen sich der Wandfläche unterordnen und in Größenordnung, Form und Proportion (in der Regel stehendes Format) stadtbildgerecht sein.

Die Einheitlichkeit der Fensterrahmenfarbe in der Fassade muss gewahrt bleiben.

Fensterkonstruktion:

Sofern Fenster erneuert werden müssen, ist in jedem Fall eine historische Konstruktion und Gestaltung zu wählen, wobei - je nach Charakter der Fassadengestaltung - ein bestimmtes historisches Vorbild zu wählen ist. Dabei sollten die Fenster **handwerksgerecht bzw. vorbildgerecht** hergestellt und in erster Linie als Kastenfensterkonstruktion ggf. als Verbundflügelkonstruktion ausgeführt werden.

Die Fenster sind mit handwerksgerechten Wetterschenkeln herzustellen.

Über die Ausführung der Fensterstöcke – ggf. auch Kreuzstockfenster, Fenster mit feststehendem Mittelstück, Galgenfenster – und über die Sprossenteilung ist in jedem Einzelfall zu entscheiden. Sprossen sollten nicht breiter als 22 mm ausgeführt werden. Sie dürfen nicht durch Attrappen ersetzt werden.

Bei Neubauten oder Ersatzbauten sind bei größeren Formaten zweiteilige Drehflügel Fenster mit angemessenen Sprossenteilungen erforderlich.

Nur bei sehr kleinen Fensterformaten sind einflügelige Fenster zulässig.

In Einzelfällen kann auch die Wiederherstellung sog. "Salzburger Fenster" gefordert werden. Das sind Fenster, deren äußere Flügel nach außen aufschlagen.

Verglasung:

Es ist Klarglas zu verwenden. Der Einbau von Glasbausteinen ist unzulässig.

§ 7 Türen, Tore

Historische Türen sind mitunter reich gestaltet und sehr langlebige Bauelemente.

Sie sind daher oft die **Visitenkarte** des Hauses. Sie sind zu erhalten und nötigenfalls zu reparieren, wobei auch historische Beschläge beizubehalten und zu restaurieren sind.

Zusätzlich ist der unauffällige Einbau modernster Schließvorrichtungen stets zulässig. Türen und Tore sind bei unumgänglicher Erneuerung entsprechend den historischen Vorbildern und in Anlehnung an die geschichtliche Funktion der Gebäudeöffnung zu gliedern und zu gestalten.

Straßenseitige Haustüren und Tore sind in Holz auszuführen. Im Einzelfall werden sie auch in Metall zugelassen, jedoch nur in dunklem Farbton.

Garagentore zum Straßenbereich bzw. zu öffentlich zugänglichen Grundstücksbereichen sind mit Holzaufdoppelungen auszuführen. Sie sind in der Fläche so zu unterteilen, dass sie wie Flügeltüren wirken.

§ 8 Schaufenster, Automaten

Historische Schaufenster sollen in ihrer Eigenart erhalten bleiben und repariert werden. Schaufenstereinbauten sollen **historischen Vorbildern** entsprechen. Hinsichtlich Gestaltung, Form und Material gilt das unter § 6 Genannte sinngemäß. Entsprechend den baulichen Gegebenheiten können Schaufenster auch als Rundbogen-, Korbbogen-, Segmentbogen- oder Stichbogenfenster zugelassen werden. Die Schaufensterkonstruktion muss mind. 12 cm hinter die Außenwand gesetzt werden.

Schaukästen und **Automaten** sind in der Altstadt untypisch; auf die besondere Genehmigungs- bzw. Erlaubnispflicht wird hingewiesen.

§ 9 Fensterläden, Rolläden

Fensterläden (Klappläden) sind in den Obergeschossen für die Altstadt untypisch. Vereinzelt sind in der Erdgeschosszone historische Fensterläden aus vorwiegend glattflächigem Eisen bzw. Eisenblech gefertigt vorhanden. Neue Klappläden können auch glattflächig aus Holz mit Metallbe-

schlägen hergestellt sein. Rolläden und Rollgitter sind in der Altstadt an mittelalterlichen Gebäuden untypisch und können daher nur im Ausnahmefall zugelassen werden.

Bei den rückwärtigen Fassaden können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden.

§ 10

Werbeanlagen, Markisen

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss bzw. im Brüstungsbereich zum ersten Obergeschoss zulässig.

Reich gestaltete **schmiedeeiserne Ausleger** mit Werbesymbolen oder geschmackvoll gestaltete Blechtafeln können eine Bereicherung des Stadtbildes darstellen. Es können auch auf die **Wand gemalte Werbeschriften**, unter Umständen auf Glattputzkartuschen, ferner auf die Wand gesetzte Metallbuchstaben (Schattenschrift) und Schleifentransparente aus Kupferblech, aber auch ausgeschnittene, hinterleuchtete Schriften und Zeichen zugelassen werden.

Neonreklamen sind nur hinter Schattenschriften oder ausgeschnittenen, hinterleuchteten Schriftzeichen gestattet. Die Hinterlegung dieser Schriften ist nur mit weißem Licht zulässig. Die Anstrahlung von Schriften und Zeichen mit weißem Licht kann zugelassen werden. Farbige oder weiße Neonbeleuchtungen und Schriftzüge innerhalb von Schaufenstern oder sonstigen Fenstern sind unzulässig, sofern sie das Erscheinungsbild des Ensembles beeinträchtigen.

Markisen sind unzulässig.

Am Stadtplatz können Markisen aus hellem Segeltuch im Einzelfall zugelassen werden, wenn die betroffene Fassade nicht nennenswert verunstaltet wird und die Markise zum Schutz der ausgestellten Waren vor Sonneneinstrahlung notwendig ist.

Ein Arbeitsblatt des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege liegt im Stadtbauamt auf; Kopien sind kostenlos erhältlich.

§ 11

Einfriedungen

Gemauerte oder betonierte Einfriedungen sind zu verputzen oder mit gestockter Oberfläche herzustellen.

Zur Abdeckung dürfen nur Dachziegel, Natursteinplatten oder zur Wandfläche passende Betonabdeckungen verwendet werden.

Einfriedungen sind als Holzzäune mit senkrecht stehenden Latten bzw. Brettern mit Zwischenräumen oder als schlichte Metallgitterzäune herzustellen.

Drahtgeflechte, Rohre, Kunststoff- und Betonsäulen sind für Einfriedungen unzulässig.

Längs der Salzlande können Einfriedungen von Vorgärten mit einer Tiefe von mehr als 2 m durch eine 0,80 m hohe Hecke abgeschlossen werden.

§ 12

Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können unter den Voraussetzungen des Art. 70 BayBO Abweichungen zugelassen werden.

§ 13
Ordnungswidrigkeiten

Wer den Vorschriften dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt, kann gemäß Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO mit einer Geldbuße belegt werden.

§ 14
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.1999 in Kraft.

Burghausen, 15. Dezember 1998

STADT BURGHAUSEN

gez. Hans Steindl

Hans Steindl
1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Die vorstehende Satzung ist ab 22. Dezember 1998 im Stadtbau- und Planungsamt des Rathauses zu Burghausen (3. Stock, Zimmer 300) niedergelegt. Auf diese Niederlegung wurde durch Bekanntmachung vom 21. Dezember 1998, angeschlagen an den Amts- und Veröffentlichungstafeln der Stadt Burghausen vom 23. Dezember 1998 mit 21. Januar 1999, hingewiesen mit dem Bemerkten, daß die Satzung während der allgemeinen Dienststunden im Stadtbau- und Planungsamt im Rathaus zu Burghausen zur Einsicht aufliegt.

Eine Ausfertigung der Bekanntmachung hat die örtliche Presse mit der Bitte um Veröffentlichung im lokalen Teil erhalten. In der Bekanntmachung wurde mitgeteilt, daß die Satzung am 1. Januar 1999 in Kraft tritt.