

Satzung der Stadt Landsberg am Lech über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen im Altstadtgebiet von Landsberg am Lech

Stand 14.09.2006

Präambel:

Die Bewahrung und Erneuerung des Stadtbildes der Altstadt von Landsberg am Lech ist ein städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen von hohem Rang und steht im Interesse der Allgemeinheit. Das in Jahrhunderten gewachsene und vor Zerstörungen durch die beiden Weltkriege weitgehend verschont gebliebene harmonische Stadtbild verlangt bei einer zeitgemäßen Fortentwicklung Rücksicht auf den historischen Baubestand und überkommene Gestaltungsregeln, die das eigenständige Wesen und die Atmosphäre dieser Stadt geprägt haben und auch künftig prägen sollen. Dies bezieht sich auf den Stadtgrundriss, auf Gebäudeensembles und Einzelgebäude. Dabei sollen zeitgemäße Erfordernisse wie verstärkter Zuzug im Altstadtbereich mit ggf. Verdichtung der vorhandenen Bausubstanz, Ausbau von Dachgeschossen und Veränderungen im Bereich der Einzeldenkmäler im notwendigen Umfang angemessen berücksichtigt werden um eine vorsichtige Weiterentwicklung auch durch vorsichtige Errichtung neuer Gebäude innerhalb der Altstadt zu ermöglichen und gleichzeitig Beeinträchtigungen vom historischen Stadtkern abzuwenden.

Die Stadt Landsberg am Lech erläßt aufgrund des Art. 91 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der derzeit gültigen Fassung folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 2 und 3 der BayBO, nicht jedoch für Werbeanlagen.
- (2) Diese Satzung ist für das gesamte Altstadtgebiet gültig, das wie folgt begrenzt wird:

Bayertor; Neue Bergstraße (südliche Gehwegkante) bis Treppe zum Klösterl (südliche Treppenkante) Abschluss; Treppenabgang zum Klösterl; östliches Lechufer mit Umfassung des Inselbades und des Gymnasiumbereichs bis östlicher Brückenkopf der Sandauer Brücke; Sandauer Straße nördlicher Abschluss; Fußweg von Sandauer Straße zur Epfenhauser Straße; Epfenhauser Straße bis zum Bayertor.
- (3) Die genaue Umgrenzung des Geltungsbereiches nach Abs. 2 bestimmt sich nach dem dieser Satzung als Anlage beigefügtem Lageplan (M 1:5000) vom 31.08.2006, der zum Bestandteil der Satzung erklärt wird. Im Zweifel bestimmt sich der Grenzverlauf nach diesem Lageplan.
- (4) Ferner gilt die Satzung für die in der Denkmalliste aufgenommenen Einzelgebäude außerhalb des in Absatz (2) festgelegten Gebietes und für die eingemeindeten Ortsteile.

- (5) Ergänzt wird die vorliegende Satzung durch die Satzung über die Erlaubnisse für Sondernutzungen an öffentlichen und nichtöffentlichen Verkehrsraum.

§ 2 Allgemeine Anforderung der Satzung

- (1) Bauliche Anlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 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 künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung, des Straßen- oder Platzbildes und des Altstadtgefüges nicht beeinträchtigen.
- (2) Bei Einzeldenkmälern und bei Gebäuden in unmittelbarer Nähe von historisch wertvollen Gebäuden können aus denkmalpflegerischer Sicht Anforderungen gestellt werden, die über den Rahmen dieser Satzung hinausgehen.

§ 3 Gebäude

- (1) Die überwiegend ortsübliche Bauweise ist an den Straßenseiten und auf den dahinterliegenden Grundstücken einzuhalten. Neue Baukörper müssen sich in der Baumasse (Länge, Breite, Höhe) sowie in Gliederung und im Gesamtumfang harmonisch in die vorhandene Bebauung und in das Stadtbild einfügen.
- (2) Die historisch gewachsene Parzellenstruktur muss ablesbar durch Abmessungen der Baukörper oder Fassadenabschnitte sein. Bauliche Maßnahmen, die die Ablesbarkeit der Parzellenstruktur beeinträchtigen wie Zusammenfassen vorhandener Fassadeneinheiten oder Teilen von benachbarten Fassadenteilen sind unzulässig.
- (3) Die das historische Stadtbild prägenden Baufluchten sind zu erhalten und gegebenenfalls wieder herzustellen. Städtebaulich störende Abweichungen von der Bauflucht sind unzulässig.
- (4) Bei Umbauten sind Firstrichtung und Dachneigung sowie Trauf- und Firshöhe beizubehalten; bei Neubauten sind diese der in der Umgebung vorhandenen Bebauung anzugleichen und auf diese abzustimmen.
- (5) Vor dem Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sind alle erhaltenswerten, gestalterischen Einzelheiten (festzuhalten) durch Zeichnungen, Photos und Beschreibung zu dokumentieren, in Absprache mit dem Bauamt ggf. zu sichern und dem Stadtarchiv zur Verfügung zu stellen.

§ 4 Außenwände, Mauern

- (1) Gebäudefassaden sind so zu errichten oder wiederherzustellen, dass die architektonische Einheit wie Proportion oder Gliederung der Öffnungen über die gesamte Fassade gegeben ist. Die Gliederungselemente der Konstruktion sind entsprechend im Erdgeschoss auszubilden.

- (2) Alle massiven Außenwände eines Gebäudes einschließlich der Giebelflächen, Brandwände und Brandgiebel sowie das Dach sind nach Material, Struktur und Farbe harmonisch abzustimmen. Anzustreben ist die Einfügung in die Umgebung.
- (3) Massive Wände sind zu verputzen oder zu verbanden, soweit keine andere historische Substanz vorgegeben ist. In der Regel ist der heimische Glattputz (glätten mit kleinem Reibbrett, schlemmen mit Kalkmilch oder Farbe, Reibputz) zu verwenden. Oberflächenspritzwurf oder gemusterte Putzarten wie Fächer-, Keilschrift-, Nester-, Nockerl-, Waben-, Wellen-, Würmerputz sind unzulässig.
- (4) Unzulässig sind Verkleidungen mit Kunststein- oder Keramikplatten, Spaltriemchen, Steinriemchen, mosaikartigem Material, Kunststoffen und Metall sowie Ölfarbanstrich. Ortsübliche Natursteinverkleidungen können für Einfassungen von Hauseingängen, Schaufenster und Passageneingänge zugelassen werden, wenn dies mit den in § 2 genannten Zielen vereinbar ist. Die Ausführung in unverputztem Beton kann ausnahmsweise zugelassen werden.
Unzulässig sind Verkleidungen jeder Art. Abweichend hiervon ist die Verwendung von Holz zulässig, wenn sie den Zielen des § 2 nicht widerspricht und dies mit dem Bauamt – der Bauaufsichtsbehörde bzw. unteren Denkmalschutzbehörde – abgestimmt ist.
- (5) Die Farbgebung von Architekturgliederung und Fassadenflächen müssen nach Befund oder in Abstimmung mit dem Ensemble durchgeführt werden. Sie dürfen erst nach Begutachtung des Farbtones durch das Bauamt - Untere Denkmalschutzbehörde erfolgen. Zur Beurteilung von Putzstruktur und Farbgebung sind auf Verlangen rechtzeitig Farbmuster in einer Fläche von mindestens 1 qm an geeigneter Stelle der Außenwand anzubringen.
- (6) Sichtbare Gebäudesockel sind bis zur ortsüblichen Höhe über Gelände oder Gehsteig zulässig. Bei geneigtem Geländeanschluß sind die Oberkanten der Sockel in dieser Höhe dem jeweiligen Gefälle anzugleichen. Die Sockel sind glatt und putzbündig auszuführen. Sichtbeton und Natursteinflächen aus heimischem Naturstein sind steinmetzmäßig zu behandeln. Andere Baustoffe wie Fliesen oder Metall dürfen für die Sockelverkleidung nicht verwendet werden.
- (7) Vorhandene Fassadenmalereien dürfen nicht ohne Genehmigung verändert oder beseitigt werden. Bei neuer Fassadengliederung sind vorhandene Malereien in die Gesamtgestaltung einzubeziehen, soweit sie erhaltenswert sind und dies mit dem Bauamt - Untere Denkmalschutzbehörde – abgestimmt ist.
- (8) Treten bei Erneuerungsarbeiten alte Fassadenmalereien zutage, so sind diese sofort zu schützen und die Arbeiten an dieser Stelle zu unterbrechen. Das Stadtbauamt ist umgehend zu verständigen. Die Freilegungsarbeiten dürfen nur unter Aufsicht eines von diesem Amt zu benennenden Fachmannes durchgeführt werden.
- (9) Neue Fassadenmalereien bedürfen der Genehmigung der Stadt Landsberg am Lech
- (10) Die Absätze 7 - 9 sind auf Inschriften, Schnitzwerke, Reliefs und Plastiken sowie Gesimse, Lisenen und Zierfelder entsprechend anzuwenden.

§ 5 Dachgestaltung

- (1) Zur Dacheindeckung dürfen nur nicht engobierte (nicht mit einer keramischen Gussmasse überzogen), naturrote und nichtglasierte, aber ggf. gesinterte Biberschwänze in Rund-, Segment- oder Gradschnitt verwendet werden, soweit nicht aus denkmalpflegerischer Sicht andere historische Materialien erforderlich sind. In Ausnahmefällen können Dacheindeckungen mit Kupfer-, Blei- oder anderen Blechen mit Stehfalz sowie mit anderen kleinformatischen Materialien zugelassen werden, wenn dies mit dem Bauamt - Untere Denkmalschutzbehörde – abgestimmt ist.
- (2) Für Nebengebäude, die von öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlich zugänglichen Aussichtspunkten aus nicht sichtbar sind, können andere Deckungsmaterialien zugelassen werden mit Ausnahme von Dacheindeckungen mit glänzender Oberfläche oder in grellen Tönen, wenn dies mit dem Bauamt - Untere Denkmalschutzbehörde – abgestimmt ist.
- (3) Der Dachüberstand darf an Giebeln und Traufen das ortsübliche Maß nicht überschreiten.
- (4) Ortsgang- und Traufgesimse sind in massiver Ausführung herzustellen. Ortsgangverblechungen sind unzulässig. Dachkehlen sind mit dem Dachdeckungsmaterial auszudecken oder mit diesem so dicht zu schließen, daß Blechverwahrungen nicht mehr als unvermeidbar sichtbar sind.

§ 6 Dachaufbauten/Dachausschnitte

- (1) Öffnungen in der Dachhaut sind nur zulässig, wenn sie für die Belichtung und Belüftung von Wohn- und Schlafräumen nötig sind. Sie dürfen die Ansicht von öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlich zugänglichen Aussichtspunkten aus nicht nachteilig beeinflussen, das Stadtbild nicht stören und müssen nach außen verträglich im Gesamterscheinungsbild ausgebildet werden. Bei Einzelgebäuden darf die geschlossene Dachfläche in einsehbaren Bereichen nicht durch liegende Dachfenster zerstört werden, insbesondere wenn das historische Gesamterscheinungsbild – auch im Rahmen des Ensembleschutzes - gestört wird. Der Einbau ist in jedem Einzelfall zustimmungspflichtig.
- (2) Dachgauben sind nur in Dächern von mehr als 40 Grad Neigung in Form von Einzelgauben zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe und Größe dem Ortsbild einordnen. Liegende Dachfenster (Dachflächenfenster) sind unzulässig; sie können nur ausnahmsweise zugelassen werden (s. Abs. 9).
Durch Öffnungen in der Dachhaut darf der Dachstuhl nicht wesentlich in seiner historischen Konstruktion verletzt werden.
- (3) Gauben haben von den Giebelrändern einen Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten:
- (4) Dachaufbauten in Form ehemaliger Lastenaufzugsgauben sind in Ausnahmefällen zulässig. Die straßenseitige Front muss bündig mit der Hausfront aufgehend in Mauerwerk, verputzt, ausgeführt werden.
- (5) Die Gaubeneindeckungen müssen in Material und Farbe wie das Hauptdach, die senkrechten Außenflächen verputzt werden. In Ausnahmefällen kann die Gaube verblecht ausgeführt werden.

- (6) Dachausschnitte sind unzulässig
- (7) Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Umweltenergie sind im Bereich der ensemblesgeschützten Altstadt unzulässig.
- (8) Aufzugsschächte dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen.
- (9) Dachflächenfenster können nur aus brandschutztechnischen Gründen zugelassen werden.

§ 7 Fenster

- (1) Größe, Form und Seitenverhältnis der Fenster und Türen, der Sitz der Fenster- und Türstöcke sowie die Unterteilung der Fensterflächen müssen in einem maßstäblich ausgeglichenen Verhältnis zum Baukörper, zur Fassadengliederung und zur Straßenfront (Häuserzeile) stehen.
Durchlaufende Fensterbänder sind unzulässig.
- (2) Auszuführen sind hochrechteckige Holzfenster, die je nach Höhe und Größe durch eine oder mehrere waagrechte, fest eingebaute, möglichst dünne Quersprossen zu unterteilen sind.
Kunststoff- und Metallkonstruktionen sind unzulässig.
- (3) Der Erhaltung der vorhandenen historischen Fenster ist in der Regel der Vorrang zu geben. Sind die historischen Fenster nicht mehr erhaltungsfähig, sollen ihre konstruktive Teilung und ihr Erscheinungsbild den neuen Fenstern zugrunde gelegt werden. An historischen Fassaden ist bei Erneuerungs- oder Änderungsarbeiten die ursprüngliche Fenstereinteilung zu erhalten.
- (4) Für den Fensteranstrich gilt § 4 Abs. 5 entsprechend.
- (5) Glasbausteine sind unzulässig

§ 8 Schaufenster und Ladeneingänge

- (1) Schaufenster sind nach Größe, Teilungen und Anordnung auf die Gesamtform des Gebäudes und die Fassadengestaltung abzustimmen. Sie sind nur im Erdgeschoß zulässig. Nicht erlaubt sind Eckschaufenster, Eckeingänge, negativ erscheinende Eingänge und Kragplatten über Ladenfenster und Ladeneingängen.
Sollten historische Vorgaben z.B. in Form von Bauzeichnungen früherer Schaufensterausformungen gegeben sein, so ist eine Wiederherstellung anzustreben.
- (2) Schaufenster sind in der Ebene der Fassade anzuordnen. Sie sind von den Fassadenkanten mindestens so weit wie die Obergeschoßfenster einzurücken. Schaufenster sind in einem angemessenen Abstand durch Mauerpfeiler zu unterteilen und müssen eine deutliche Brüstung ab Gehsteig- oder Straßenoberkante aufweisen.
- (3) Schaufenster, Ladentüren und Ladentore sind mit Holz- oder Metallrahmen und Füllungen in Klarglas, Holz oder Metall auszuführen; der Farbton ist auf die Farbe

des Hauses mit dem Bauamt - der unteren Denkmalschutzbehörde - abzustimmen. Kunststoffkonstruktionen sind unzulässig.

§ 9 Markisen, Jalousien, Rolladen

- (1) Markisen sind nur über Schaufenstern und Ladeneingängen zulässig. Grelle Stoffe, Plastikausführungen sowie Aufschriften auf Markisen sind unzulässig. Der untere Abschluss der Bespannung bzw. deren Überhang muss gerade ausgebildet sein. Korbmarkisen – seitlich geschlossene Markisen – sind nicht zulässig.
- (2) Jalousien und Rolladen sind nur zulässig, wenn sie nicht über den Außenputz vorstehen und in geöffnetem Zustand nicht sichtbar sind.
- (3) Als Sonnen- und Wetterschutz sind Schirme in Holzkonstruktion mit heller Leinenbespannung (Gestaltung Veroneser Art) möglich. Ortsfeste Bodeneinbauhülsen sind in Absprache mit dem Bauamt / Tiefbauamt der Stadt Landsberg am Lech möglich. Bei Gaststättenfreisitzen sind während der Monate April bis Oktober fest eingerichtete Vordachkonstruktionen aus Holz oder Eisen mit farblich zum Gebäude abgestimmter Leinenüberspannung zulässig. Die Erlaubnis ist bei erstmaliger Aufstellung bzw. Änderung beim Bauamt - Untere Denkmalschutzbehörde – zu beantragen.

§ 10 Hauseingänge, Tore

- (1) Straßenseitige Türen und Tore sind in der Regel aus Holz auszuführen. Kunststoffkonstruktionen für Türen und Tore, auch als Füllungen, sind unzulässig.
- (2) Vordächer über Hauseingängen sind an öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. An anderen Stellen können sie zugelassen werden, wenn sie weder Fassade noch Straßenbild nachteilig beeinflussen. Vordächer aus Faserzement, Zement oder Kunststoff sind unzulässig. Kragdächer sind unzulässig.
- (3) Stufen, Freitreppen oder Stützmauern vor straßenseitigen Hauseingängen sind aus Beton, ortsüblichem Naturstein oder Kunststein herzustellen, der dem Naturstein in Farbe und Struktur entspricht. Bei Verwendung anderen Materials ist die Oberfläche in entsprechender Anwendung des § 4 Abs. 2 zu verputzen oder steinmetzmäßig zu behandeln (§ 4 Abs. 6).
- (4) Hauseingangsbereiche (Briefkästen, Klingeltafeln, Hinweisschilder usw.) sind sorgfältig auf das Gebäude abzustimmen.

§ 11 Balkone, Brüstungen

- (1) Straßenseitige Balkone sind nur zulässig, wo sie architektonisch begründet sind. Brüstungen sind so zu gestalten, daß die Plattenränder nicht sichtbar sind.
- (2) Lauben und Loggien, die innerhalb der Gebäudeflucht liegen, sind mit gemauerten Brüstungen zu versehen, die in gleicher Weise wie der übrige Außenputz zu verputzen und zu streichen ist. Die Außengestaltung in Holz oder Metall wie Schmiedeeisen oder Stabstahl kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies

historische Belange nicht beeinträchtigt. Die flächige Ausführung von Balkonbrüstungen ist unzulässig.

§ 12 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 1,00 m, durchlaufende Sockel nicht höher als 0,20 m sein. Bestimmungen in anderen Rechtsvorschriften, die eine geringere Höhe vorschreiben, bleiben unberührt. Abtreppungen von Einfriedungen oder Sockeln sind unzulässig. Für Sockel gilt § 4 Abs. 5 entsprechend.
- (3) Einfriedungen aus Draht oder Kunststoff sind unzulässig. Einfriedungen aus anderen Materialien wie Holz oder Stabstahl können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie sich in das Orts- oder Straßenbild einfügen.

§ 13 Bodenoberbeläge und Poller

- (1) Bodenoberbeläge und Poller sind mit dem Bauamt und Tiefbauamt der Stadt Landsberg am Lech abzustimmen.
- (2) Möglich sind Beläge in Altstadtgranitpflaster, Lechkieselpflaster, traditionelle Ziegelbeläge und in abstimmt Situationen großflächige Granitplattenbeläge. Einfassungen sind in Granit – Einzelsteine oder Leistensteine – auszuführen. Ausgeschlossen sind ortsfremde Oberbeläge wie Waschbeton oder Marmor. Abzustimmen sind alle öffentlich nutzbaren oder einsehbaren oder an öffentliche Flächen angrenzenden Situationen wie Hauszu- oder -durchgänge, Innenhöfe, Freibereiche als Aufenthalts- oder Parkplatzflächen.
- (3) Poller sind in schlichter Formgebung in Stahl oder Granit auszuführen. Die Höhe ist auf 80 cm über Oberkante Fertigbelag begrenzt. Ketten als Verbindung zwischen Pollern sind nicht zulässig.

§ 14 Empfangs- und Versorgungsleitungen und -einrichtungen

- (1) Versorgungsleitungen, insbesondere Freileitungen, Masten und Unterstützungen für elektrische Leitungen, Fernsprechkabel und Beleuchtungseinrichtungen, sowie Antennen und Blitzableiter, sind so anzubringen, daß sie das Orts- oder Straßenbild nicht beeinflussen; Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- (2) Satellitenanlagen müssen so angebracht werden, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind.
- (3) Bei Neubauten oder Dachumbauten sind Gemeinschaftsantennen zu errichten.

§ 15 Bauteile von kunsthistorischem Wert

Bauteile von kunsthistorischem Wert, wie für das charakteristische Gepräge des Stadtbildes eigentümliche oder handwerklich wertvolle alte Türen und Tore, Fenster, Türdrücker,

Glockenzüge, Beschläge, Gitter, Skulpturen, Schilder, Lampen, historische Zeichen und Inschriften, Ausleger, Gesimse und dergleichen sind an Ort und Stelle zu erhalten. Die Stadt kann zur Instandhaltung oder Instandsetzung dieser Bauteil gesonderte Anordnungen erlassen.

§ 16 Abweichungen und Befreiungen

Auf Antrag kann eine Abweichung von den Vorschriften dieser Satzung zugelassen werden, wenn

1. die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung des in § 2 enthaltenen Schutzzweckes mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist oder
2. das Wohl der Allgemeinheit die Abweichungen dringend erfordert.
3. Befreiungen im Sinne des Artikels 70 Absatz 2 der Bayerischen Bauordnung sind möglich.

§ 17 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000,-Euro kann nach Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen der §§ 3 - 15 dieser Satzung Paragraphen verstößt.

§ 18 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Landsberger Tagblatt in Kraft.

Landsberg am Lech, den 25.09.2006

Lehmann
Oberbürgermeister