

## **Satzung über gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen im mittelalterlichen Innenstadtbereich sowie an bauzeitliche Einzeldenkmäler und Ensembles in der Stadt Landshut (Gestaltungssatzung)**

### Präambel:

Die Altstadt von Landshut ist ein Denkmal mittelalterlicher Städtebaukunst mit einem in seiner Geschlossenheit einmaligen, unverwechselbaren Stadtbild. Der Charakter des Stadtbildes wird neben seiner städtebaulichen Anlage und der Parzellenstruktur der Grundstücke durch zahlreiche Einzelbaudenkmäler, auch außerhalb des direkten Innenstadtbereichs, geprägt. Die Bewahrung und Pflege ist ein kulturelles, gesellschaftliches und städtebauliches Anliegen von höchstem Rang, dem sich die Stadt Landshut besonders verpflichtet fühlt. Bei baulichen Maßnahmen ist daher dem Bestandserhalt Vorrang vor einer Neubebauung einzuräumen. Durch die Lage der mittelalterlichen Innenstadt zu Füßen der Burg Trausnitz und der daraus resultierenden Blickbeziehungen kommt der Dachlandschaft (fünfte Fassade) und deren Gestaltung ebenso hohe Bedeutung zu.

Sanierungsmaßnahmen sollten nicht nur darauf abzielen, die Einzelbaudenkmäler auf deren musealen Inhalt zu reduzieren. Eine Anpassung an zeitgemäße Nutzungen soll mit den heute technischen Mitteln, auf Grundlage bauphysikalischer Kenntnisse durchgeführt werden können, ohne die historische Bausubstanz zu zerstören oder zu beeinträchtigen.

Die Gestaltungssatzung dient dem Schutz und der Erhaltung des überlieferten Stadtbildes von Landshut im besonders schutzwürdigen mittelalterlichen Innenstadtbereich sowie auch der bauzeitlich vergleichbaren Einzeldenkmäler und Ensembles außerhalb dieses Bereichs.

Die Satzung soll neben den bereits aufgeführten Punkten folgendes bewirken:

- die Erhaltung des überlieferten historischen Stadtbildes;
- die Sicherung / Wiederherstellung einer ruhigen Dachlandschaft (Vermeidung eines Übermaßes an Gauben, Dacheinschnitten, störenden Aufzugsüberfahrten) und des Straßenbildes;
- bestehende bauliche und gestalterische Mängel sollen im Zusammenhang mit beabsichtigten Veränderungen an baulichen Anlagen beseitigt werden;
- der Schutz des historischen Fassadenbildes;
- die überlieferte Struktur der Grundstücke (Parzellenstruktur) und der Bauformen zu übernehmen und zu erhalten.

Die Satzung soll zur positiven Gestaltung des historischen Stadtbildes beitragen.

Dabei soll insbesondere auch angestrebt werden:

- die Erhaltung von Bauteilen von besonderem kunst- und/oder kulturhistorischem Wert, z.B. alte Türen;
- die Erhaltung von Skulpturen, Schildern, historischen Zeichen, Inschriften, Auslegern, Friesen, Fenster- und Türeinrahmungen und dergleichen;
- die Aufrechterhaltung historischer und typischer Vorgärten, Höfe und Einzäunungen.

### § 1

#### Geltungsbereich der Satzung

- (1) Diese Satzung gilt für den besonders schutzwürdigen mittelalterlichen Innenstadtbereich und unterstützt und präzisiert die Anforderungen der Stadterhaltung im Altstadtgebiet sowie die denkmalgerechte Erhaltung der dortigen Einzelbaudenkmäler.

Weiterhin gilt diese Satzung auch für alle bauzeitlich vergleichbaren Einzelbaudenkmäler und Ensembles im Stadtgebiet Landshut.

- (2) Der besonders schutzwürdige Innenstadtbereich i.S.d. Abs. 1 ist gleichlautend mit dem in der Denkmalliste festgesetzten Ensemble der Stadt Landshut (E-2-61-00-1). Es sind dies die Grenzen der ehemaligen Stadtbefestigung, dazu die Burg Trausnitz mit Herzoggarten und Hofgarten und die jenseits der Isar gelegene Vorstadt zwischen den Brücken und die Abtei Seligenthal. Das Ensemble wird wie folgt umgrenzt von den Straßen: „Am Graben, Trautlergasse, Edmund-Jörg-Straße, Hofgarten (südöstliche Begrenzung), Bernlochnerschluchtweg, Schönbrunner Straße, Podewilsstraße, Bauhofstraße, Maxwehr, Isargestade, Zweibrückenstraße, Bismarckplatz mit Abtei Seligenthal, Mühlbach- und Isarlauf, Katholikenweg, Grätzberg, Klöpflgraben“. Diese Straßen gehören mit beiden Seiten zum geschützten Gebiet. Der Umgriff ist als rot eingefärbter Innenstadtbereich dieser Satzung als Anlage 1 angefügt.
- (3) Die Einzelbaudenkmäler und Ensembles nach Abs. 1 sind in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege in der jeweils gültigen Fassung erfasst. Die bauzeitliche Zuordnung ist der Denkmalliste zu entnehmen.
- (4) Diese Satzung ist anzuwenden im Falle der Neuerrichtung, Änderung und Unterhaltung von genehmigungspflichtigen sowie nicht genehmigungspflichtigen, aber denkmalrechtlich erlaubnispflichtigen baulichen Anlagen.

## § 2

### Erlaubnis- und Genehmigungspflicht

Eine Baugenehmigungspflicht ist in der Bayerischen Bauordnung, eine darüber hinausgehende Erlaubnispflicht ist im Bayerischen Denkmalschutzgesetz geregelt.

Einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis (Art. 6 Denkmalschutzgesetz - BayDSchG) bedürfen insbesondere:

- Errichtung und Änderung von Fenstern, Türen, Garagentoren und Einfahrten in der Fassade;
- Einbau von Dachflächenfenstern sowie Photovoltaik- und Solaranlagen;
- Verkleidungen und Verblendungen;
- Abbruch von Gebäuden, Mauern und Einfriedungen
- Erneuerung des Putzes sowie des Hausanstrichs
- Erneuerung der Dacheindeckung bei Baudenkmalern und sonstigen ensemblesgeschützten Gebäuden

Die Anbringung von Werbeanlagen richtet sich nach den Vorgaben der Werbeanlagensatzung der Stadt Landshut in der jeweils gültigen Fassung.

## § 3

### Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

- (1) Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass Proportion, Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe, den wesentlichen Merkmalen der im fraglichen Bereich überwiegend vorkommenden historischen Bauweise entsprechen.

- (2) Bauliche Anlagen sind dergestalt auszuführen, dass sie sich in das Straßen, Orts- und Landschaftsbild oder deren beabsichtigte Gestaltung gut einfügen.
- (3) Bei Ersatzbauten, Umgestaltungen und der Farbgebung von Gebäuden muss die historisch gegebene, am Bauwerk ablesbare Parzellenteilung äußerlich sichtbar bleiben, auch wenn mehrere Häuser einem Eigentümer gehören oder eine einheitliche Nutzung haben. Davon kann abgesehen werden, wenn eine andere Teilung dem Stadtbild besser gerecht wird.

#### § 4

##### Besondere Anforderungen an die Fassade

- (1) Alle Fassaden sind zu verputzen und mit einem Anstrich zu versehen. In begründeten Einzelfällen können Abweichungen zugelassen werden. Im Fall von Baudenkmalern ist die historische Fassadengliederung zugrunde zu legen, wobei historische Fassungen über Befunduntersuchungen ermittelt werden. Entsprechende Putzmuster sind anzubringen und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Landshut abzustimmen.
- (2) Der Farbanstrich darf erst nach Begutachtung durch die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Landshut und nach der Zustimmung im Vollzug des DSchG angebracht werden. Zur Beurteilung sind vorher an geeigneter Stelle Farbmuster anzubringen. Grundsätzlich sind deckende Farben zu verwenden; grell wirkende Anstriche sind unzulässig.
- (3) An der Fassade unzulässig sind:
  1. Außenwandverblendungen und –verkleidungen;
  2. Verkleidung der Sockel, etwa mit Platten, Riemchen oder Fliesen; in begründeten Einzelfällen sind Platten in Naturstein/Muschelkalk möglich
  3. die Verwendung von sogenannten Phantasieputzen, Putzen mit Glimmerzusatz und Strukturputzen sowie Kunstharzputzen
  4. den Fassadencharakter entstellende Putzstrukturen.
  5. sichtbare Kabeltrassen und –schächte, Klimageräte, Parabolantennen sowie sonstige Haustechnik; davon ausgenommen sind Installationen für temporäre Weihnachts- oder Eventbeleuchtung

#### § 5

##### Dachgestaltung

- (1) Dachaufbauten mit Ausnahme von Dachgauben sind unzulässig. Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Anbringung von Parabolantennen ist unzulässig.
- (2) Es dürfen nur Einzelgauben errichtet werden. Die Größe der Dachgauben ist dem Dach- und Fassadencharakter anzupassen und insbesondere auf das Maß der Fenster in der Fassade und den Sparrenabstand abzustimmen.
- (3) Die Dachlandschaft im Geltungsbereich der Satzung ist grundsätzlich geprägt durch ziegelgedeckte Dächer. Der Einbau von liegenden Dachfenstern darf die Gebäude- und Dachansicht, insbesondere durch Größe und Häufung, nicht stören. Untereinander ist mindestens ein Sparrenfeld als Zwischenraum freizuhalten. Über die Zulässigkeit von liegenden Dachfenstern entscheidet die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Landshut.

- (4) Die Kaminköpfe sind möglichst zu verputzen. Eine Verblechung in Kupfer oder Plattenverkleidung in Fassadenfarbe ist ausnahmsweise zulässig.
- (5) Die Dacheindeckung hat mit herkömmlichen gebrannten, nicht engobierten roten Dachziegeln (Biberschwanzziegel, Mönch und Nonnen, Falzziegel oder gleichwertig – keine Dachpfannen) zu erfolgen. Unzulässig ist jeglicher Farbanstrich, auch Erneuerungsanstrich, auf Dachziegeln.  
Ortgangziegel sind nicht zulässig. Die First- und Gratziegel sind mit ungefärbtem Mörtel aufzusetzen.
- (6) Dachrinnen und Fallrohre sind in Kupfer oder mit kupferfarbigem Anstrich auszuführen.
- (7) Photovoltaik- und Solaranlagen sind grundsätzlich unzulässig; ausnahmsweise kann
  - eine liegende thermische Solaranlage mit einer Fläche von max. 10 m<sup>2</sup> zur Gewinnung von Warmwasser oder zur Heizungsunterstützung
  - eine Dachphotovoltaikanlage mit ziegelroten PV-Modulen und bündig mit der übrigen Dachdeckung verlegten Modulenerrichtet werden, wenn diese nicht von öffentlichen Verkehrsflächen, als auch nicht von den touristischen Aussichtspunkten auf dem Burgberg, einsehbar ist. Eine Aufständigung auf der Dachfläche ist nicht zulässig.

## § 6 Fenster und Türen

- (1) Die Fenster-, Tür- und Toröffnungen sowie Garagentore und Einfahrten dürfen durch Anordnung, Anzahl, Seiten-, Höhenverhältnis und Größe keine unharmonische Fassadengestaltung bewirken. Dabei spielt das Verhältnis zwischen geschlossener Wandfläche und den Fenster-, Tür- und Toröffnungen eine maßgebende Rolle.
- (2) Die Fenster müssen stehendes Format und eine konstruktive Teilung haben. Kämpfer und/oder Sprossen sind, wo gestalterisch oder historisch erforderlich, einzubauen. Bei Einzeldenkmälern ist die historische Form und Einteilung beizubehalten bzw. wieder herzustellen.
- (3) Fenster und Türen müssen grundsätzlich in Holz hergestellt werden. Fassadenfenster sind nur aus Holz zulässig.
- (4) Die Fenster sind grundsätzlich weiß zu streichen; in begründeten Fällen können denkmalfachlich begründete farbige Anstriche oder naturbelassene Holzfenster zugelassen werden.
- (5) Fenster, Türen und Tore sind in die Laibung zurückgesetzt einzubauen. Ausnahmen sind bei Schaufenstern möglich.

## § 7 Schaufenster

- (1) Die Größe der Schaufenster (Glasfläche) muss in einem maßstabsgerechten Verhältnis zur Größe und Gestaltung des Gebäudes stehen. Die Glasflächen sind gegebenenfalls entsprechend zu unterteilen.

- (2) Bei der Sanierung der Erdgeschosszonen sollen statt rahmenlosen und großflächigen Schaufensterausbildungen kleinteiligere Schaufenster mit Mauerpfeilern und gemauertem Sockel hergestellt werden.
- (3) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Eingangstüren und Schaufenster sind grundsätzlich durch Mauerpfeiler abzutrennen.
- (4) Eckschaufenster ohne Pfeilerausbildung sind nicht zulässig.
- (5) Bei Verwendung von Schaufenstern in Metallkonstruktion sind schlanke Rahmenstärken oder rahmenlose Verglasungen zu wählen. Es dürfen keine glänzenden und bunten Oberflächen verwendet werden.
- (6) Schaufenster sind grundsätzlich auf einem gemauerten Sockel aufzusetzen. Bodentiefe Schaufensterverglasungen sind ausnahmsweise bei zur Seite schiebbaren Schaufensterteilen zulässig.
- (7) dauerhafte Verkleidungen und Verblendungen von Schaufensterbrüstungen und -pfeilern sind nicht zulässig.
- (8) § 6 Abs. 5 gilt entsprechend.

## § 8

### Balkone, Vordächer, Markisen, Rollläden, sonstiges

- (1) Auf der Straßenseite sind Balkone und Vordächer unzulässig.
- (2) Markisen dürfen nur als Lichtschutz eingebaut werden. Sie sollen in geschlossenem Zustand nicht über die Putzfläche herausragen. Ausnahmen können bewilligt werden, wenn aus konstruktiven Gründen diese Anordnung nicht möglich ist und die Fassade und Gestaltung des Gebäudes und das Straßenbild dadurch nicht beeinträchtigt werden. Über die Putzfläche herausragende, vollständig schließende Markisenkästen sind unzulässig. Korbmarkisen sind unzulässig.
- (3) Die lichte Höhe der geöffneten Markise hat mindestens 2,20 m, der senkrechte Abstand von der Fahrbahnaußenkante mindestens 0,50 m zu betragen. Bei Schaufenstern sind die Markisen auf die jeweilige Fensterbreite zu beschränken.
- (4) Der Markisenstoff ist in einem Beigeton zu halten. Die Markisen dürfen keinen glänzenden oder plastifizierten Stoff und keine grelle Farbgebung und Musterung aufweisen. Die Farbgebung muss auf die Fassade abgestimmt sein. Aufdrucke sind unzulässig.
- (5) Im Erdgeschoss und Obergeschossen sind auf der Straßenseite Rollläden, insbesondere aus Kunststoff, nicht zulässig; ausgenommen sind Rollläden im Erdgeschoss zum Schutz von Schaufensteranlagen. Diese sind als Gitterrollläden in Metall auszuführen. In den Obergeschossen ist außenliegender Sonnenschutz aus Markisoletten/Fallarmmarkisen möglich.

## § 9 Erhaltung historischer Anlagen

Die Stadtmauer mit ihren Türmen und Wehrgängen muss in ihrem ursprünglichen Charakter erhalten bleiben. Anbauten aller Art sind nicht gestattet.

## § 10 Abweichungen

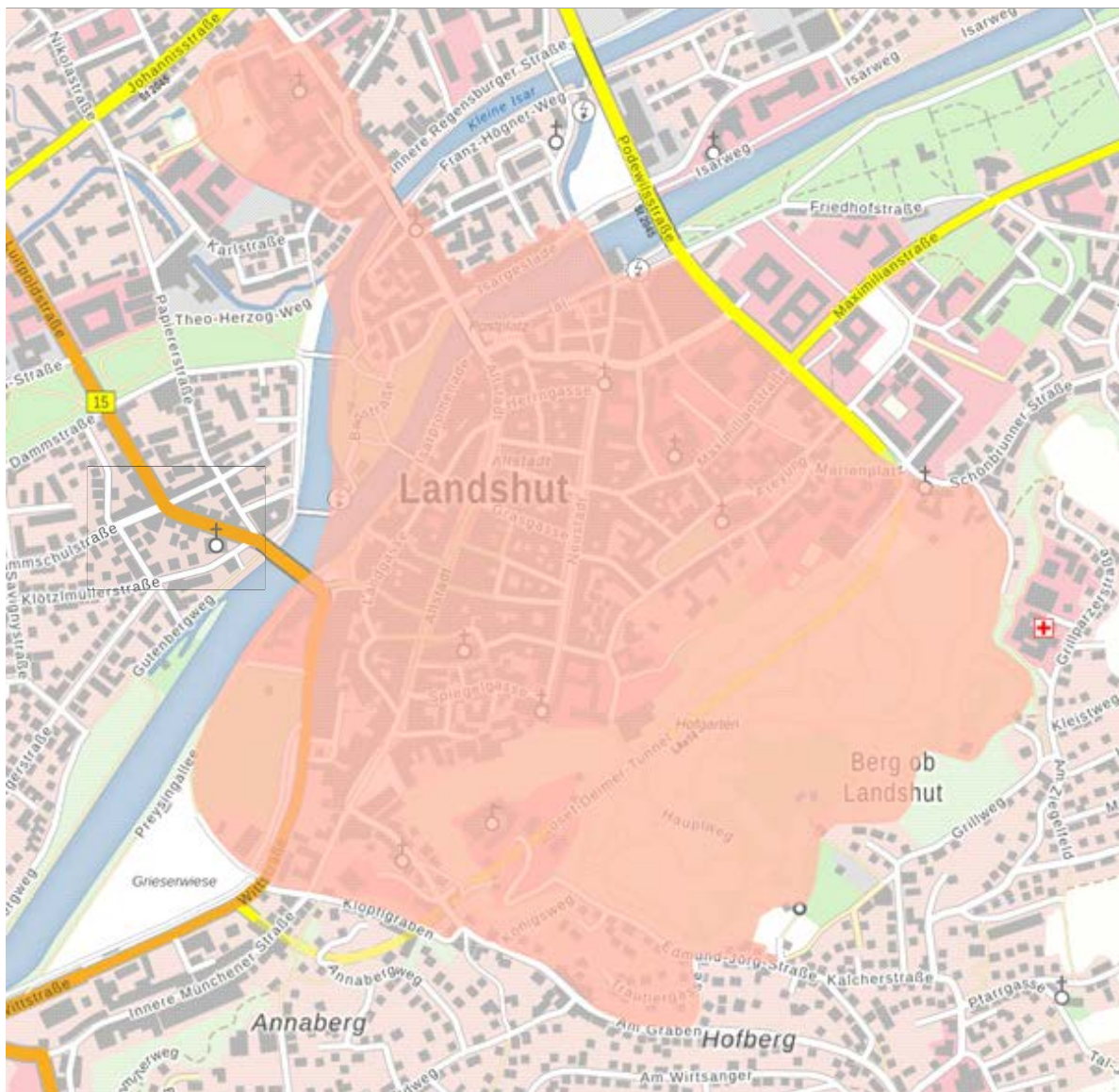
Von den Vorschriften dieser Satzung können im Einzelfall Abweichungen zugelassen werden, wenn der historische Charakter, die architektonische Besonderheit und die städtebauliche oder denkmalrechtliche Bedeutung des Gebäudes, des Straßen- oder Platzbildes erhalten bleiben.

## § 11 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis 500.000 Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- entgegen § 4 Abs. 2 einen vom bisherigen Farbton abweichenden Fassadenanstrich ohne Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde anbringt
- entgegen § 4 Abs. 3 Nr. 5 Klimageräte und Parabolantennen anbringt,
- entgegen § 5 Abs. 3 Dachliegefenster ohne Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde einbaut
- entgegen § 5 Abs. 5 eine andersfarbige Dacheindeckung aufbringt oder die bestehende Dacheindeckung anstreicht,
- entgegen § 5 Abs. 7 eine Photovoltaik- oder Solaranlagen anbringt
- die Vorgaben in § 6 Abs. 3 und 4 hinsichtlich der Gestaltung von Fenstern nicht beachtet,
- die Vorgaben in § 8 hinsichtlich der Gestaltung von Markisen und Rollläden nicht beachtet,

## Anlage 1



*besonders schutzwürdiger mittelalterlicher Innenstadtbereich (rot hinterlegt)*

© Daten: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, [Bayerische Vermessungsverwaltung](#), [EuroGeographics](#)