



Satzung der Stadt Trostberg
über die Gestaltung von baulichen Anlagen im
Altstadtbereich zum Schutz des
historischen Stadtbildes

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Geltungsbereich.....	3
§ 2 Allgemeines.....	3
§ 3 Baufuchten, Baukörper	3
§ 4 Außenwände (Fassaden).....	4
§ 5 Balkone, Brüstungen	4
§ 6 Dacheindeckungen, Dachausbauten, Antennen.....	5
§ 7 Fenster, Fensterläden, Fensterumrandungen	5
§ 8 Schaufenster, Hauseingangstüren, Garagentore	6
§ 9 Einfriedungen.....	6
§ 10 Markisen, Jalousetten, Rolläden.....	7
§ 11 Treppen	7
§ 12 Außenwerbung	7
§ 13 Instandsetzung von baulichen Anlagen	8
§ 14 Genehmigungen, Ausnahmen und Befreiungen	8
§ 15 Ordnungswidrigkeiten und Übergangsvorschriften	8
§ 16 Inkrafttreten.....	8

Satzung der Stadt Trostberg über die Gestaltung von baulichen Anlagen im Altstadtbereich der Stadt Trostberg zum Schutz des historischen Stadtbildes

Die Stadt Trostberg erläßt aufgrund des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. d.Bek. vom 02.07.1982 (GVBL. S. 419) folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

- 1) Die Grenzen des Geltungsbereiches dieser Verordnung sind im Lageplan des Stadtbauamtes vom 07.10.1982 schwarz gestrichelt umrandet. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Der Bereich der Satzung wird im wesentlichen umgrenzt:

Im Osten das linke Ufer des Werkkanals,

im Süden die Einmündung der Schwarzauer Straße in die Traunsteiner Straße,

im Westen die Kante der oberen Hangterasse,

im Norden die Abbiegung der Ortskernentlastungsstraße bei der Einmündung der Altöttinger Straße.

- 2) Die Satzung gilt sowohl für baugenehmigungspflichtige Anlagen, als auch für solche, die einer Baugenehmigung nicht bedürfen.

§ 2 Allgemeines

- 1) Alle Neu- und Umbauten sowie Fassaden sind nach Maßgabe der folgenden Vorschriften so zu gestalten, daß sie sich harmonisch in das historische Orts- und Straßenbild einfügen.
- 2) Bei Abbruch oder Neuaufbau von Gebäuden sind vor Abbruch alle erhaltungswürdigen gestalterischen Einzelheiten festzuhalten und beim Neuaufbau entsprechend zu berücksichtigen. Hierzu ist das Gebäude in allen Einzelheiten aufzunehmen. Grundsätzlich sind durch den Bauherrn von dem abzubrechenden Gebäude Lichtbilder in entsprechender Anzahl vorzulegen, wobei das Gebäude von allen Seiten und soweit als möglich auch in Draufsicht, also von oben, abzubilden ist. Hat das Gebäude in seinem Inneren baukünstlerische oder lokalhistorische Elemente, so sind auch diese zeichnerisch aufzunehmen oder durch Lichtbilder festzuhalten.

§ 3 Baufluchten, Baukörper

- 1) Neue Gebäude und Gebäudeteile müssen sich in das Stadtbild der unmittelbaren Umgebung einfügen.
- 2) Die Ausbildung von Vorschußmauern muß dem historisch gewachsenen Stadtbild entsprechen, wobei die möglichst originalgetreue Wiederherstellung anzustreben ist.

§ 4 Außenwände (Fassaden)

- 1) Die Außenwände sind mit Mörtelputz in ortsüblicher althergebrachter Putzstruktur auszuführen. Verkleidungen mit Kunststeinplatten, Keramikfliesen und Spaltriemchen oder ähnlichem Material, sowie das Anbringen von Fassadenplatten (Asbest, Metall u.ä.m.) sind unzulässig. Verkleidungen mit Natursteinplatten sind nur bis zu 50 cm über dem angrenzenden natürlichen Gelände (Sockel) zulässig und müssen in handwerklicher Oberflächenbearbeitung ausgeführt werden. Zu verwenden ist ein Natursteinmaterial aus Granit oder Sandstein sowie Adneter- oder Rotmarmor. Polierte oder geschliffene Flächen sind dabei nicht zulässig. Auch können je nach Art der äußeren Gestaltung die Sockel in Beton, gespitzt oder gestockt hergestellt werden. Holzverkleidungen dürfen nur an Stellen angebracht werden, bei denen es auf eine originalgetreue Bewahrung bzw. Wiederherstellung des historischen Erscheinungsbildes ankommt.
- 2) Außenputz und Farbanstrich dürfen erst nach Festlegung von Proben im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt ausgeführt werden. Zur Beurteilung sind Proben in ausreichender Größe und an geeigneten Stellen der Außenwände anzubringen. Für den Farbanstrich sind die Farben nach dem Farbplan der Stadt für die jeweiligen Gebäude an der Hauptstraße, Traunsteiner Straße und Schulstraße sowie Marienplatz, Vormarkt, Schedling und Pflegerweg verbindlich. Eine Unterteilung der Fassadenfläche durch Anstrich oder sonstige gestalterische Mittel in eine sockelartig wirkende Erdgeschoßzone und eine Obergeschoßzone ist nicht zulässig, es sei denn, daß durch die Eigenart der Putzstruktur ein Absetzen wegen architektonischer Gestaltung erforderlich ist. Ist bei vorhandenen Gebäuden durch die Eigenart der Putzstruktur das Sockelgeschoß abgesetzt, kann eine andere Farbgebung zugelassen werden. Erker sind grundsätzlich im Grundton der Fassade zu streichen. Die farbige Gestaltung der Fensterumrahmungen, der Fensterstöcke und Fensterflügel hat ebenfalls im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt zu erfolgen. An den Seiten zur Hauptstraße und Traunsteiner Straße sowie zum Vormarkt und Marienplatz müssen die Fensterstöcke und -rahmen weiß gestrichen werden.
- 3) Gesimse sind über der Erdgeschoßzone und am oberen Abschluß der Vorschußmauern in historischer Art anzubringen.
- 4) Schmuck- und Zierelemente sowie Abdeckungen an Fassaden aus früheren Zeitabschnitten wie Erker, Gesimse, Fensterumrahmungen, Gedenktafeln, Figuren, Reliefs, Wappen u.ä.m. sind unverändert zu belassen und instandzusetzen. Neue Schmuckelemente dürfen nur im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt angebracht werden.

§ 5 Balkone, Brüstungen

- 1) Balkone und Brüstungen sind dort zulässig, wo sie historisch begründet und nachweisbar sind. Balkone müssen als Ganzes in Holzkonstruktion hergestellt werden. Bei der Ausbildung der Balkone und Brüstungen muß die altüberlieferte Konstruktion in ihrer Einzelheit beibehalten werden. Auflagen wegen Absturzsicherung werden von Fall zu Fall festgelegt.
- 2) Ist die bestehende, jedoch abzubrechende Holzverkleidung hinsichtlich ihrer Profilierung in historischer Weise ausgeführt, so muß auch die neue Verkleidung dieser Ausführung entsprechen.

§ 6 Dacheindeckungen, Dachausbauten, Antennen

- 1) Dacheindeckungen und Mauerabdeckungen von baulichen Anlagen sind in gebrannten Ziegeln in Naturton auszuführen. Bei genehmigten Ausnahmen können die Abdeckungen in Kupfer, Blei oder anderen Blechen mit Stehfalz ausgeführt werden. Die Abdeckungen mit Ausnahme von Kupfer und Blei sind den übrigen Eindeckungen entsprechend zu streichen. Abdeckungen aus Asbestzement, blankem Aluminium, plattierten Blechen sowie aus Kunststoffmaterial und dergleichen sind unzulässig.
- 2) Dachgauben als Stand- oder Schleppgauben in Hauptdächern unter einer Neigung von 37° und liegende Dachfenster sind unzulässig. Zur Belichtung von Lichthöfen und innenliegenden Treppenhäusern können gläserne Dachaufbauten ausgeführt werden.
- 3) Antennen müssen so angebracht werden, daß das Orts- und Straßenbild nicht gestört wird. Bei Möglichkeit der Anschlußnahme über die Ortsgemeinschafts-Antennenanlage oder Breitbandverkabelung sind Außenantennen unzulässig.

§ 7 Fenster, Fensterläden, Fensterumrandungen

- 1) Die Fenster bilden einen wesentlichen Bestandteil der äußeren Erscheinung eines Gebäudes. Sie sind in den Maßverhältnissen sowie hinsichtlich Gestaltung und Material dem Bauwerk und dem historisch gewachsenen Charakter des Straßen- und Stadtbildes anzupassen. Je nach Zustand sind sie in der originalgetreuen Konstruktion zu erhalten und zu reparieren oder dem historischen Vorbild getreu nachzubilden.

Die Fensteröffnungen sind mit mindestens 12 cm tiefen Laibungen anzulegen.

- 2) Die Mauerfläche muß gegenüber der Fensterfläche überwiegen. Die Fensteröffnungen sind in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche anzuordnen. Um in größeren Räumen die notwendige Belichtung zu erzielen, müssen deshalb anstelle eines überdimensionierten Fensters mehrere kleinere Fenster angeordnet werden. Fensterumrahmungen sind zwischen 12 und 15 cm Breite auszuführen.
- 3) Um das historische Erscheinungsbild zu erhalten, müssen die Fenster den ehemaligen Formaten entsprechen. Soweit nicht in der Neuzeit ausgeführt, sind auch unterschiedliche Fensterformate beizubehalten zur Erkennung der baugeschichtlichen Epochen. Die Fenster sind farblich auf die Fassadenfarbe abzustimmen, soweit nicht in § 4 Abs. 2 bereits festgelegt.
- 4) Zusammenhängende Fenster- und Türkombinationen sind nicht gestattet. Tür- und Fensteröffnungen sind durch einen massiven, mindestens 28 cm breiten Pfeiler, der am Außenputz bündig gesetzt ist, zu trennen.
- 5) Althergebrachte Fensterteilungen mit Mittelstück und Quersprossen sind beizubehalten. Vorhandene sprossenlose Fenster sind bei Erneuerungen, wie vorstehend beschrieben, auszuführen.
- 6) Die Verwendung von Glasbausteinen ist nur dort zulässig, wo sie von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus nicht sichtbar sind. Die Verwendung von Bunt- und Strukturgläsern ist nur im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt zulässig, soweit nicht genehmigungspflichtig durch das Kreisbauamt.
- 7) Bei Neuordnung von Fensteröffnungen sind Fensterumrahmungen in der gleichen Art vorzusehen, wie sie bei noch bestehenden Fenstern anzutreffen sind.

§ 8 Schaufenster, Hauseingangstüren, Garagentore

- 1) Schaufenster und Eingangsöffnungen müssen sich harmonisch in die Fassade einfügen und unterordnen; sie dürfen den Mauerwerkscharakter der Gebäude nicht stören. Wetterschutzvordächer sind nur dann zulässig, wenn sie von Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege befürwortet werden. Die Abdeckung der Wetterschutzvordächer kann in Kupferblech, naturroten Ziegeln oder Holzschindeln erfolgen. Kunststoffabdeckungen aller Art sind untersagt.
- 2) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig.
- 3) Eckschaufenster und Übereckeingänge sind nicht zulässig.
- 4) Schaukästen und Automaten sind nur zulässig, wenn sie putzbündig in das Mauerwerk eingelassen werden und beiderseits eine ausreichende breite Mauerfläche verbleibt. Für Schaukästen können Ausnahmen gestattet werden, wenn sie in ihrer Gestaltung in Einklang mit der Fassade angelegt werden. Zugleich müssen die platzmäßigen Voraussetzungen gegeben sein.
- 5) Die Schaufensterrahmen sind farblich auf die Fassade abzustimmen.
- 6) Die Schaufensterkonstruktion darf nicht über die Fassadenfläche hervorragen. Sie darf nicht putzbündig gesetzt werden, es ist eine außenseitige Laibungstiefe von mindestens 12 cm einzuhalten. Ausnahmen hiervon kann nur das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erteilen.
- 7) Es ist darauf zu achten, daß zwischen seitlicher Gebäudeaußenkante und Schaufenster ein der Proportion des Gebäudes angemessener Abstand eingehalten wird (ca. 80 cm). Schaufensterbänder ohne Zwischenpfeiler haben unabhängig von der tatsächlichen Konstruktion und der statischen Bedeutung des Pfeilers seine der Proportion entsprechende Breite zu erhalten (mind. 50 cm).

Zwischen Schaufenster und Ladentüre (Haustüre) ist ein Pfeiler anzuordnen (ca. 50 cm breit).

- 8) Für Hauseingangstüren und Garagentore ist Holz als Konstruktionsmaterial zu verwenden. Schaufenster und Ladeneingangstüren sind nur in Holz- und Leichtmetallkonstruktion möglich. Sie müssen farblich die Fassung erhalten, die der Eigenart des Gebäudes entspricht. Leichtmetall, insbesondere eloxiertes Leichtmetall, in silber- oder goldfarbenem Ton ist nicht zugelassen.

§ 9 Einfriedungen

- 1) Gemauerte oder betonierte Einfriedungen sind zu verputzen. Zur Abdeckung dürfen naturrote Biberschwanzziegel, bearbeitete Natursteine, Holzschindel und Kupferblech oder ähnliches verwendet werden.
- 2) Zäune sind nur aus senkrechten stehenden Holzlatten oder Halbstangen mit Zwischenräumen zulässig. Abwechselnde Zaunformen sind unzulässig, sie sind nach Art, Form, Höhe und Farbe aufeinander abzustimmen. Die Zäune sind ohne Unterbrechung an der Straßenseite auf die ganze Länge über die Zaunsäulen hinwegzuführen. Tür- und Torsäulen sind davon ausgenommen.

- 3) Drahtgeflechte, Rohre, Kunststoffe, Beton, Formsteine und ähnliches sind für Einfriedungen nicht zulässig.
- 4) Die Höhe der Zäune darf ab Oberkante Gehsteig bzw. Straße 1,10 m nicht überschreiten.

§ 10 Markisen, Jalousetten, Rolläden

- 1) Markisen sind nur an Schaufenstern und Ladeneingangstüren zulässig. Sie müssen im Hinblick auf die historische Bedeutung des Ensembles entsprechend ausgeführt werden.
- 2) Der Fensterform angepaßt können pultdachförmige Markisen oder Korbmarkisen angebracht werden. Sie müssen bei Neubauten so eingebaut werden, daß sie in geschlossenem Zustand nicht über die Putzfläche hinausstehen. Korbmarkisen sind so auszuführen, daß sie sich in die Rundungen der Schaufensterlaibungen einfügen. Bei nachträglichem Anbringen, bei dem der Einbau hinter die Fassadenfläche aus bautechnischen Gründen nicht mehr möglich ist, muß ein kleines ca. 30 cm weit überstehendes Schutzdach aus Kupferblech angebracht werden. Die Markisen dürfen die gesamte Erdgeschoßzone nicht überdecken, sie sind für jede Öffnung getrennt auszuführen.
- 3) Die Markisen dürfen nur in hellen Pastellfarben ausgeführt werden. Werbeaufschriften und unterschiedliche Farbgebungen auf ein und derselben Markise sind nicht zulässig. Sie dürfen nur bis auf eine Höhe von 2,25 m bis Oberkante Gehsteig reichen und einen Abstand von 0,50 m bis zum Fahrbahnrand nicht unterschreiten.
- 4) Außenliegende Rolläden und Jalousetten sind nur zulässig, wenn sie putzbündig angebracht werden und das Verhältnis von Höhe und Breite des Fensters nicht stören.

§ 11 Treppen

- 1) Haus- und Ladeneingangsstufen dürfen nur in Naturstein oder Beton in gestockter oder scharrierter Bearbeitung hergestellt werden.

§ 12 Außenwerbung

- 1) Werbeanlagen sind nur zulässig, soweit sie als Hinweis auf Gewerbe oder Berufe dienen und in unmittelbarer Nähe der Stätte der Leistung angebracht sind.
- 2) Die Werbeanlagen müssen sich in Ausführung und Gestaltung in die Fassade bzw. das Straßen- und Stadtbild einfügen. Großflächiges Beschriften von Wandflächen ist unzulässig.
- 3) Die Anbringung von Werbeanlagen einschließlich Warenautomaten ist unabhängig von Art. 68 BayBO grundsätzlich genehmigungspflichtig.
- 4) Werbungen in Verbindung mit Gebäuden sind nur in aufgemalter Schrift zulässig. Die Schrift darf nicht selbstleuchtend sein, kann jedoch in warmen Lichtton angestrahlt werden.
- 5) Leuchtschriften, Lichtbänder und Leuchtreklamen aller Art sind nicht zulässig.

- 6) Zur Vermeidung der Häufung von Werbeanlagen wird bestimmt, daß für jedes Geschäft oder jeden Betrieb nur eine Werbeanlage angebracht werden darf. Bei Eckgebäuden ist die Anbringung einer Werbeanlage je Gebäudeseite möglich.
- 7) Nasenschilder bzw. Ausleger in stilformer Gestaltung als Werbeanlagen sind möglich. Sie müssen handwerklich gefertigt sein, dürfen weder leuchten noch blinken, können jedoch mit Warmtonlicht angestrahlt werden. Bezüglich der Gestaltung gilt Abs. 2 Entgegen der Bestimmung unter Abs. 6 kann ein Nasenschild je Gebäude zusätzlich angebracht werden.

§ 13 Instandsetzung von baulichen Anlagen

- 1) Gebäude und deren Anlagen sowie Einfriedungen sind, soweit sie von öffentlichen Straßen, Plätzen und Gebäuden aus sichtbar sind, entsprechend den Vorschriften dieser Satzung stets in gutem Zustand zu erhalten.
- 2) Ganz oder teilweise unvollendete, unverputzte oder nur zum Teil gestrichene Anlagen u.ä. müssen auf Verlangen der Stadt oder der Bauaufsichtsbehörde binnen angemessener Frist gänzlich vollendet werden (Art. 12 Abs. 1 und 2 BayBO).

§ 14 Genehmigungen, Ausnahmen und Befreiungen

- 1) Ausnahmen und Befreiungen können nur im Einvernehmen mit dem Landratsamt Traunstein und der Stadt Trostberg erteilt werden, wenn sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- 2) Genehmigungen und Ausnahmen können befristet und mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden.

§ 15 Ordnungswidrigkeiten und Übergangsvorschriften

- 1) Zuwiderhandlungen gegen diese Satzung können als Ordnungswidrigkeiten nach Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung geahndet werden.
- 2) Zur Beseitigung oder Änderung nachstehend aufgeführter bestehender Anlagen wird eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 1987 festgesetzt.

Dies sind im einzelnen:

1. Antennen, die der Beschreibung über Anbringung unter § 6 Abs. 3 widersprechen.
2. Schaukästen und Automaten entgegen der Festsetzung nach § 8 Abs. 4.
3. Markisen, die der Ausführung unter § 10 Abs. 1 und 2 nicht entsprechen.
4. Außenwerbungen entgegen den Ausführungen und Gestaltungen, wie unter § 12 Abs. 1, 2, 4, 5, 6 und 7 beschrieben.

§ 16 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Trostberg, 10.05.1985
Stadt Trostberg

Schlagberger
1. Bürgermeister

