



STADT  
EGGENFELDEN

# SATZUNG

über die

Zulässigkeit und die Gestaltung von baulichen Anlagen  
im Altstadtgebiet der Stadt Eggenfelden  
zum Schutz des historischen Stadtbildes

### Historische Einführung:

**Verfasser: Dr. Josef Haushofer, Kreisheimatpfleger**

Das schützenswerte Stadttinnere erhielt seine Gestaltung bereits im frühen 14. Jahrhundert. Damals gewährten die Wittelsbacher Herzöge 1341 und 1365 erhebliche Steuernachlässe zugunsten der Anlage des Marktes, einer Marktbefestigung und dreier Markttore.

Im Auftrag der Herzöge kamen wohl auch hierher deren „Locatores“ (Geometer), um die Baulinien festzulegen. Unmittelbar nördlich der wesentlich älteren herzoglichen Brückenmaut bei der Rott entstand der breite Straßenmarkt als eine Erweiterung der hier durchführenden Salzstraße, der spätere Markt- dann Stadtplatz. Dieser behielt seine ursprüngliche Gestalt und Größe nahezu unverändert bei. Nur der Mairinger-Bräu (Marienapotheke) musste nach dem Brand von 1833 seine Front zurücknehmen.

Am „Platz“ (Stadtplatz) waren stets nur zwei Anwesen „öffentlich“, das Rathaus und die Gerichtsschreiberei seit Mitte 16. Jh. (Nr. 10).

Die übrigen Gebäude der Handel- und Gewerbetreibenden zeigten die Gestaltung des „Landshuter Bürgerhauses“: drei Fensterachsen, den Spitzgiebel und korbbogige Durchfahrten, weil nach rückwärts durch die Ringmauer versperrt.

Die „Innstadtbauweise“ war hier nicht üblich.

Die Stadt Eggenfelden erlässt aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Ziff. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) folgende Satzung:

### **Präambel**

Sinn und Ziel der Satzung ist die Erhaltung des (historischen und)gewachsenen Stadtbildes in seiner charakteristischen Ausformung und die harmonische Einfügung von Sanierungsmaßnahmen und Neubauten in das Stadtbild.

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

1. Diese Satzung gilt für folgende Straßen und Plätze:

Annagasse, Bergstraße, Bezirksamtsgasse, Carcassonner Platz, Christophgasse, Fischbrunnenplatz, Grabenweg, Hafnergasse, Kirchengasse, Kirchenplatz, Klosterstraße, Lina-Leidl-Weg, Parkstraße, Rathausplatz, Spitalplatz, Stadtplatz sowie Bereiche aus Franziskanerplatz, Gärtnergasse, Gottesackergasse, Judengasse, Öttinger Straße, Pfarrkirchener Straße, Rahmgasse, Scheitergasse, Schönauer Straße, Straubinger Straße und Landshuter Straße

2. Die Grenzen des Geltungsbereiches dieser Satzung sind im Lageplan des Stadtbauamtes vom 19.10.2010, Maßstab 1:1000 schwarz umrandet. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.
3. Die Satzung gilt sowohl für baugenehmigungspflichtige Anlagen als auch für solche, die keiner Baugenehmigung bedürfen.
4. Von der Satzung unberührt bleiben abweichende oder weitergehende Anforderungen auf Grund von Gesetzen, Rechtsvorschriften und Bebauungsplänen.

## § 2 Allgemeine Anforderungen

1. Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern, zu gestalten und zu erhalten, dass sie sich nach Form, Größe, Breite, Höhe, Maßstab, Gliederung, Material, Fassadendekoration und Farbe dem historischen Charakter, der künstlerischen Eigenart und der städtebaulichen Bedeutung ihrer Umgebung und der sie prägenden Bebauung anpassen. Sie sind nach Maßgabe der folgenden Vorschriften zu gestalten und im Rahmen der denkmalpflegerischen Erlaubnispflicht in jedem Fall mit dem Stadtbauamt abzustimmen.
2. Bei Abbruch von historisch bedeutenden Gebäuden sind vor Maßnahmenbeginn der Baubestand und alle gestalterischen Einzelheiten in geeigneter Form schriftlich, graphisch (verformungsgerechtes Aufmass) und photographisch zu dokumentieren. Jeweils ein Exemplar der Dokumentation ist der Stadt und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu überlassen.

## § 3 Baufuchten, Baukörper

1. Zur Erhaltung des historischen Stadtbildes sind bei Neu- und Umbauten die bestehenden Gebäudefluchten unverändert beizubehalten, sofern nicht eine andere Gebäudeflucht dem historischen Ort, Platz oder Straßenbild besser gerecht wird. Bei An- und Neubauten, Umgestaltungen und Farbgebungen von Gebäuden, die über historische Parzellengrenzen hinausreichen, ist grundsätzlich in der Straßensicht durch Gestaltung von Fassaden, Baukörpern, Dächern usw. das historische Bild der Parzellenstruktur zu bewahren, auch wenn mehrere Häuser einem Eigentümer gehören oder eine einheitliche Nutzung haben; es sei denn, eine andere Teilung würde dem Stadtbild besser gerecht.
2. Baukörper sind in der Länge, Breite und Höhe sowie Gesamtgestaltung so auszuführen, dass sie sich in die Umgebung und in den Straßenzug harmonisch einfügen.
3. Die neu im Ortsbild in Erscheinung tretenden Baukörper dürfen nicht wesentlich von den vorhandenen abweichen. Als wesentlich gelten z. B. eine Änderung der

Firstrichtung, der Dachneigung, der Trauf- oder Firsthöhe oder eine bedeutende Verringerung oder Vergrößerung der Gebäudeansichtsflächen, ebenso Fensterteilung, -größe, -gestaltung und -sprossen, gegenüber dem alten Bestand.

#### **§ 4**

#### **Außenwände (Fassaden)**

1. Die Außenwände sind mit Mörtelputz in ortsüblicher Putz- manier auszuführen. Verkleidungen mit Kunststeinplatten, Keramikfliesen und Spaltriemchen oder ähnlichem Material sowie das Anbringen von Fassadenplatten sind unzulässig. Verkleidungen mit Natursteinplatten sind grundsätzlich nur bis zu 20 cm über dem angrenzenden natürlichen Gelände (Sockel) zulässig. Das Material der Verkleidungen ist im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt festzulegen. Ebenso mit dem Stadtbauamt abzustimmen ist das Anbringen eines Vollwärmeschutzes.

2. Bei der Erneuerung von Anstrichen an Außenfassaden und Außenbauteilen, wie z.B. Fensterläden oder Zäunen, sind Farben in den Ortsbild charakteristischen Tönen zu verwenden.

Das Stadtbauamt ist zur Farbbestimmung in jedem Fall hinzuzuziehen (Farbberatung). Für die Entscheidung über die farbige Behandlung der Fassade sind in der Regel mehrere großflächige Farbmuster an der straßenseitigen Außenwand anzubringen.

Für Wandanstriche sind Kalk- oder Mineralfarben zu verwenden. Ausnahmsweise können andere Farben verwendet werden, wenn dies begründet aus technischen Gründen notwendig ist.

Eine Unterteilung der Fassadenfläche durch Anstrich oder sonstige gestalterische Mittel in eine sockelartig wirkende Erdgeschosszone und eine Obergeschosszone soll vermieden werden.

Die farbige Gestaltung der Fensterumrahmungen, der Fensterstöcke und Fensterflügel haben ebenfalls im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt zu erfolgen.

3. Vorhandene Gesimse sind zu erhalten oder, wenn erforderlich, zu ergänzen.

4. Schmuck- und Zweckelemente an Fassaden aus früheren Zeitabschnitten wie Erker, Gedenktafeln, Figuren, Reliefs, Wappen u.ä.m. sind unverändert zu belassen und instand zu

setzen. Neue Schmuckelemente dürfen nur im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt angebracht werden.

## **§ 5**

### **Dachlandschaft**

1. Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie sich in das Orts- und Straßenbild einfügen und mit dem Hauptbau gestalterisch im Einklang stehen.
2. Dacheindeckungen und Mauerabdeckungen von baulichen Anlagen sind außer in gebrannten Ziegeln in Naturton, Kupfer, Zink und Titanzink oder anderen Blechen mit Stehfalz auszuführen. Dacheindeckungen aus Faserzement, blankem Aluminium, plattierten Blechen sowie aus Kunststoffmaterial und dergleichen sind unzulässig, soweit sie von den öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sichtbar sind.
3. Dacheinschnitte und liegende Dachfenster sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind oder sich auf das Ortsbild nicht störend auswirken. Die Einfassungen der Dacheinschnitte und der Dachfenster dürfen sich in der Farbgebung von der Dachfläche nicht abheben.

## **§ 6**

### **Antennen und Energieanlagen**

1. Fernseh-, Rundfunk- und Mobilfunkantennen sind unter Dach anzubringen. Wenn sich diese Anbringung negativ auf die Empfangsqualität auswirkt, kann bei Fernseh- und Rundfunkanlagen eine Gemeinschaftsantenne pro Gebäude zugelassen werden. Diese ist jedoch nicht einsehbar zu montieren. Dies gilt auch für Satellitenanlagen.
2. Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Umweltenergie sind nur dann zulässig, wenn sie sich dem Charakter des Gebäudes und der Umgebung gestalterisch unterordnen und vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind.
3. Die Errichtung von Anlagen nach § 6 hat in enger Abstimmung mit dem Stadtbauamt zu erfolgen.

## § 7

### Fenster, Fensterläden, Fensterumrahmungen

1. Die Fenster bilden einen wesentlichen Bestandteil der äußeren Erscheinung eines Gebäudes; sie sind in den Maßverhältnissen, Gestaltung und Material dem Bauwerk und dem historisch gewachsenen Charakter des Straßen- und Stadtbildes anzupassen. Dies gilt besonders an den von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbaren Seiten der baulichen Anlagen. Soweit nicht denkmalpflegerische Belange entgegen stehen, ist als Fensterverglasung Klarglas zu verwenden. Ausnahmen sind zulässig, soweit sie sich in das historische Stadtbild einfügen.
2. Die Mauerfläche soll gegenüber der Fensterfläche überwiegen. Die Fensteröffnungen sollen nicht zu groß angeordnet werden. Um in größeren Räumen die notwendige Belichtung zu erzielen, sollen deshalb anstelle eines überdimensionierten Fensters mehrere kleine Fenster angeordnet werden. Die Fensterumrahmungen sollen zwischen 12 und 15 cm breit sein. Ein Wechsel zwischen Fenster mit und ohne Umrahmungen an ein und derselben Fassade ist nicht zulässig.
3. Die Fenster müssen ein stehendes Rechteck bilden. Das Verhältnis von der Breite zur Höhe soll mindestens 4:5 betragen. Die Fenster sind farblich auf die Fassadenfarbe abzustimmen.
4. Überkommene Fensterteilungen mit Mittelstück und Quersprossen sind beizubehalten. Sprossenlose Fenster sind bei Erneuerung wie im vorhergehenden Satz auszuführen.
5. Die Verwendung von Glasbausteinen ist nur dort zulässig, wo sie von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus nicht sichtbar sind. Die Verwendung von Bund- und Strukturgläsern ist nur im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt zulässig.
6. 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. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.
2. Zusammenhängende Fenster- und Türkombinationen sind nicht gestattet. Tür- und Fensteröffnungen sind in der Regel durch einen massiven Pfeiler, der dem Außenputz bündig gesetzt ist, zu trennen.
3. Eckschaufenster und Übereckeingänge sind nicht zulässig.
4. An Schaufenstern dürfen nicht mehr als 25% der Fläche durch Folien, Plakate u.ä. überklebt werden.
5. Schaukästen und Automaten sind nur zulässig, wenn sie putzbündig in das Mauerwerk eingelassen werden und beiderseits eine ausreichend breite Mauerfläche verbleibt.
6. Die Schaufensterrahmen sind farblich auf die Fassade abzustimmen.
7. Die Schaufensterkonstruktion darf nicht über die Fassadenfläche hervorragen.
8. Es ist darauf zu achten, dass zwischen seitlicher Gebäudeaußenkante und Schaufenster ein der Proportion des Gebäudes angepasster Abstand eingehalten wird (ca. 80 cm). Durchgehende Schaufensterbänder ohne Zwischenpfeiler sind unzulässig. Die Zwischenpfeiler haben unabhängig von der tatsächlichen Konstruktion und der statischen Bedeutung des Pfeilers eine den Proportionen entsprechende Breite zu erhalten (ca. 50 cm).
9. Für Hauseingangstüren und Garagentore soll in der Regel Holz als Konstruktionsmaterial verwendet werden; ausnahmsweise können andere Materialien in Abstimmung mit dem Stadtbauamt verwendet werden, soweit der Charakter des Gebäudes und der Umgebung nicht nachteilig beeinträchtigt wird. Kragplatten über Hauseingängen sind unzulässig.



**§ 9**  
**Markisen, Jalousetten, Rollläden,**  
**Wetterschutzvordächer**

1. Markisen sind nur an Schaufenstern und Ladeneingängen zulässig; sie dürfen die Fassade des Gebäudes sowie das Straßen- bzw. Ortsbild nicht nachteilig beeinflussen. Im geöffneten Zustand muss die lichte Durchgangshöhe mindestens 2,15 m, der senkrechte Abstand von der Randsteinaußenkante mindestens 0,50 m betragen. Verkehrsrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
2. Die Verwendung von Markisen in grellen oder störend wirkenden Farben und Materialien ist untersagt. Die Anbringung von Markisen ist in jedem Falle genehmigungspflichtig.
3. Außenliegende Rollläden und Jalousetten sind nur zulässig, wenn sie putzbündig angebracht werden und das Verhältnis von Höhe und Breite des Fensters nicht stören.
4. Wetterschutzvordächer sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Wenn diese jedoch unbedingt erforderlich sind, darf die Ausführung nur in enger Abstimmung mit dem Stadtbauamt erfolgen.

**§ 10**  
**Passagen**

Passagen oder Ladenstraßen dürfen ins Gebäudeinnere eingebaut werden, soweit sie die Fassade und das Straßen- und Stadtbild nicht nachteilig beeinflussen. Bestehende Passagen sollen erhalten werden.

**§ 11**  
**Balkone, Brüstungen**

Balkone und Brüstungen an straßenseitigen Häuserfronten sind nur dort zulässig, wo sie historisch begründet sind.

## **§ 12 Einfriedungen**

1. Gemauerte oder betonierte Einfriedungen sind zu verputzen. Zur Abdeckung dürfen nur Dachziegel oder ähnliches verwendet werden.
2. Holzlattenzäune sind nur mit senkrecht stehenden Latten mit Zwischenräumen zulässig.
3. Drahtgeflechte, Rohre, Kunststoffe, Beton, Formsteine und ähnliches sind für Einfriedungen nicht zulässig.
4. Die Höhe der Zäune ist von Fall zu Fall (jedoch höchstens 1 m) vom Stadtbauamt zu überprüfen und anzugeben.

## **§ 13 Treppen**

Außenstufen dürfen nur in Naturstein oder Beton in gestockter oder scharrierter Bearbeitung hergestellt werden.

## **§ 14 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 sollen sich in Ausführung und Gestaltung harmonisch in die Fassade bzw. in das Straßen- und Stadtbild einfügen. Großflächiges Beschriften von Wandflächen ist untersagt.
3. Die Anbringung von Werbeanlagen einschließlich Warenautomaten ist unabhängig von Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 Bayer. Bauordnung grundsätzlich genehmigungspflichtig.

## **§ 15 Instandsetzung und Beseitigung 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. 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. 11 Abs. 1 und 2 BayBO).
3. Die das historische Stadtbild prägenden vorhandenen Baufluchten sind zu erhalten.

## **§ 16**

### **Genehmigungen, Ausnahmen und Befreiungen**

1. Ausnahmen und Befreiungen können nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Stadt Eggenfelden erteilt werden, wenn sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
2. Genehmigungen und Ausnahmen können befristet und mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden.

## **§ 17**

### **Ordnungswidrigkeiten**

Wer von den Vorschriften dieser Satzung oder einer auf Grund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt, kann gemäß Art. 79, Abs. 1 Nr. 1 Bayer. Bauordnung (BayBO) mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro belegt werden.

## **§ 18**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.