
Gestaltungssatzung

Markt Kößlarn



Teil A: Erläuterungen

Vorwort

Der historische Ortskern stiftet Identität, ist ein Stück Heimat, in dem zu leben Freude bereiten soll. Er soll auch ein lebendiger Kommunikationsplatz der gesamten Bevölkerung im Gemeindegebiet sein, mit dem sie sich emotional identifizieren kann. Durch Abbruch, Um- und Neubauten wurde die intakte Struktur in den letzten Jahrzehnten teilweise beeinträchtigt und das ursprüngliche Ortsbild verändert.

Eine zukunftsorientierte Ortsplanung muss daher darauf abzielen, die gewachsene Gestalt des historischen Ortes, seiner Gebäude und Straßenräume zu erhalten. Wo Mängel und Missstände vorliegen, sind Verbesserungen anzustreben. Hierzu ist eine Auseinandersetzung mit den Gestaltungsmerkmalen des traditionellen Ortskerns notwendig. Unter Berücksichtigung dieser Gestaltungsmerkmale soll aber nicht nur Vorhandenes kopiert, sondern auch auf zeitgemäße Weise weiterentwickelt werden.

Die vorliegende Gestaltungssatzung soll diese Zielsetzungen unterstützen. Die Satzung beinhaltet die Gestaltungselemente, die für das Ortsbild unverzichtbar sind. Fragen der wirtschaftlichen Bauweise, Konflikte zwischen Denkmalschutz und Energieeinsparverordnung (z.B. Vollwärmeschutz) und andere neue technische Anforderungen (z.B. durch Satellitenschüsseln oder Photovoltaikanlagen) wurden bei der Aufstellung diskutiert und fanden entsprechend Eingang.

Viele gelungene Beispiele in der Region zeigen deutlich, dass es sehr wohl möglich ist, in historischer Umgebung und im Umgang mit historischer Bausubstanz den Anforderungen an heutige Wohnbedürfnisse und der hierzu erforderlichen funktionalen und technischen Ausstattung gerecht zu werden.



Was ist eine Gestaltungssatzung?

Eine Gestaltungssatzung ist eine örtliche Bauvorschrift, die auf der Grundlage von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – und des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 sowie Abs. 2 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – vom Marktrat beschlossen werden kann.

Eine örtliche Bauvorschrift ergänzt und erweitert die Bestimmungen anderer Gesetze und hat wie diese normativen Charakter.

Die Gestaltungssatzung regelt Fragen der gestalterischen Ausführung baulicher Anlagen im Hinblick auf ihre Verträglichkeit mit dem historischen Ortsbild, die in der erforderlichen Tiefe von der Bayerischen Bauordnung nicht behandelt werden.

Was soll die Gestaltungssatzung in Kößlarn schützen?

Im historischen Ortsbild von Kößlarn ist eine bald 700-jährige Lokalgeschichte dokumentiert.

Die Siedlung entwickelte sich erst im Spätmittelalter aufgrund einer großen Wallfahrt, die zu dem 1364 am „Köstlhof“ aufgefundenen Gnadenbild einsetzte. Bei dieser ehemaligen Einöde, die als Hofanlage am Südrand des Marktes noch besteht, entstand um 1400 die Wallfahrtskirche mit ihren ältesten Teilen und wohl seit dem 15. Jahrhundert die Handwerkersiedlung zu beiden Seiten der Straße. Bereits 1488 wird Kößlarn als herzoglicher Markt genannt. Die Wallfahrt war zu dieser Zeit die größte Marienwallfahrt Niederbayerns, der am Wallfahrtsort aufblühende Verkehr und Warenumschlag zog Händler, Handwerker und Gastwirte an, die ansässig wurden. Die geistliche Betreuung der Wallfahrt lag bei der Zisterzienerabtei Aldersbach.

Der breite, hakenförmig geführte Markt ist der mittlere Teil einer Straßensiedlung, die einer mehrfach gewundenen alten west-östlichen Straße folgt.

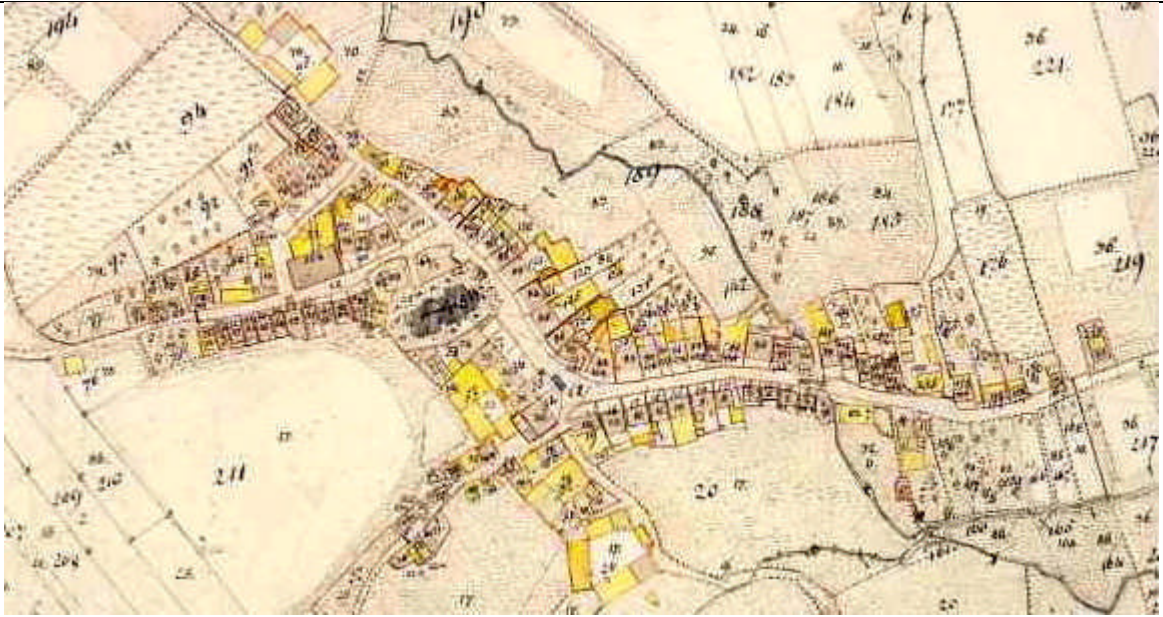
Die nahezu geschlossene Bebauung des Marktplatzes bestand bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts meist aus Blockbauten mit Flachsatteldächern. Von diesem Haustyp mit weitem Dachvorstand haben sich im Ostteil des Platzes einige, wenn auch verputzte Vertreter erhalten; daneben erinnern an der Nordseite des Marktplatzes einige Traufseithäuser an den Wiederaufbau nach dem Ortsbrand von 1868.

Der abgewinkelte obere, nach Nordwesten ansteigende Teil des Marktes wird von der einzigartigen Baugruppe der ehemaligen Wallfahrts-, jetzt Pfarrkirche, der Kirchhofbefestigung und der damit verbundenen Pfarr-, Benefiziaten-, Mesner- und Torhäuser beherrscht. Die Kirche war im 15. und frühen 16. Jh. durch die Aldersbacher Abtei weiter ausgebaut worden und mit einem geschlossenen Befestigungsbering mit Mauer, Wehgang, vier Toren umgeben worden, der 1467 zuerst genannt wird und dem Gnadenbild und den Kirchenschätzen wie auch den Bewohnern des sonst unbefestigten Marktes Schutz bot.

Der Kirche vorgelagert sind der Pfarrhof und stattliche Giebel- und Traufseithäuser, darunter das Rathaus. Unter den übrigen Wohnhäusern sind – soweit sie nicht stark erneuert sind – einige charakteristische Halbwalmbauten zu nennen.

Das Urkatasterblatt liegt mit einer Datierung vom 10. Juni 1826 vor. Anhand dieser Aufnahme lässt sich die damalige bauliche Struktur gut nachvollziehen.

Aufgrund erhaltener historischer Photographien kann davon ausgegangen werden, dass in Kößlarn die handwerklichen Bautraditionen etwa bis Mitte des 20. Jh. das Ortsbild entscheidend bestimmt hatten, erst danach fanden zunehmend bauliche Entwicklungen und Formsprachen, die von industriell geprägten Techniken bestimmt wurden, Eingang in die Ortsgestaltung.



Wozu braucht Kößlarn eine Gestaltungssatzung?

Mit dem historischen Kern des Marktes Kößlarn hat sich bis heute ein gewachsenes Ortsbild erhalten, das in seiner Anlage und seinen Straßenverläufen bis auf frühe Phasen seiner Entwicklung zurückverweist. Der Marktplatz mit seiner topographisch bedingten Straßenführung und den geschlossen bebauten Raumkanten sowie die weiterführenden Gassen und Straßenräume wie Oberer und Unterer Markt prägen mit einem hohen Anteil historischer Bebauung den Charakter des Marktes.

Obwohl sich auch Kößlarn durch Ausweisung von Siedlungsgebieten deutlich vergrößert hat, stellt der Ortskern nach wie vor das Zentrum des Marktes dar.

Die bauliche Geschichte wird ablesbar an den Straßenführungen, den funktional bedingten Gebäudeformen mit ihren jeweils charakteristischen Fassaden und den vielen noch erhaltenen Bauteilen und Details wie Fenster, Türen und Verzierungen, die noch überall im Ortsbild zu finden sind.

Sie stammen aus einer Zeit, als Bauen noch vornehmlich handwerkliche Arbeit bedeutete und stellen mit Ihrer meist individuellen Gestaltung heute einen unwiederbringlichen Wert dar, der sowohl im einzelnen Bauteil wie auch in einem stimmigen Gesamtbild begründet liegt.

Dieser Wert soll mit Hilfe der Gestaltungssatzung erhalten und geschützt, aber auch im Einklang gehalten werden mit den Anforderungen und Bedürfnissen, die wir an heutige Wohn- und Lebensverhältnisse stellen.

Die Gestaltungssatzung enthält daher Bestimmungen, die darauf zielen, die überlieferte äußere Gestalt so weiter zu entwickeln, dass sie ihre Eigenart bewahrt und ein Erscheinungsbild fortentwickelt, das sich an lokalen Bautraditionen orientiert, aber auch Spielräume für zeitgemäßes Bauen im Kontext der Gesamtsituation ermöglicht.

Gestalterisches Ziel bei Sanierungsmaßnahmen

Der historische Ortskern erhält seine besondere Prägung maßgeblich durch die überlieferte Gestalt seiner Bebauung.

Bei der Sanierung historischer Bauten kommt es durch die Verwendung moderner Baustoffe und Techniken sowie durch angestrebte Kostenreduzierungen immer wieder zu einem Verlust des charakteristischen Aussehens der individuellen Gebäudetypen. Schlimmstenfalls erscheint ein altes Gebäude nach der Sanierung wie ein Neubau. Damit hat nicht nur das Gebäude selbst seine historische Identität eingebüßt, auch das Ortsbild verliert einen prägenden Bestandteil.

Gestalterisches Ziel bei anstehenden Sanierungsmaßnahmen, aber auch bei Neubauten, muss es deshalb sein, den einzelnen Gebäuden ihre Eigenart zu bewahren oder diese (wieder)herzustellen. Was an alter Substanz noch vorhanden ist, soll nach Möglichkeit erhalten werden.

Jede Um- und Neugestaltung soll so erfolgen, wie es für den jeweiligen Haustyp charakteristisch ist. Dabei ist zwischen den Anforderungen an eine zeitgemäße Modernisierung und den Ansprüchen an eine dem Ortsbild zuträgliche Gestaltung zu vermitteln.

Von großer Bedeutung ist auch der Schutz der erhaltenen, un bebauten Freiflächen im direkten Anschluss an den Ortskern.

Hier entspricht die Situation an vielen Stellen noch der im Urkatasterblatt dargestellten Situation. Die Lage am Zusammenfluss von Kößlarn und Hofreither Bach ist auch heute noch gut ablesbar, die bewachsene Hangkante nach Nordosten bietet einen wichtigen Hintergrund für die überkommene Bebauung.

Teil B: Gestaltungssatzung

Auf Grund von Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 2008 sowie in Abstimmung mit dem Landratsamt Passau und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erlässt der Markt Kößlarn die folgende Gestaltungssatzung.

Erster Abschnitt: Umfang und Reichweite der Regelungen

Präambel

§ 1 Räumlicher und Sachlicher Geltungsbereich

§ 2 Sonstige Regelungen

Zweiter Abschnitt: Allgemeine Gestaltungsvorschriften

§ 3 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

§ 4 Ortsgrundriss und Baustruktur

§ 5 Bauliche Details

Dritter Abschnitt: Dächer

§ 6 Dachlandschaft

§ 7 Dachgauben, Zwerchhäuser, Dachliegefenster

§ 8 Dachaufbauten

§ 9 Kamine

Vierter Abschnitt: Fassaden

§ 10 Fassadengestaltung

§ 11 Außenliegende Wärmedämmungen

§ 12 Farbe

§ 13 Fenster, Glasbausteine

§ 14 Schaufenster

§ 15 Außentüren und Toranlagen

§ 16 Fensterläden, Rollläden, Jalousien, Markisen

§ 17 Vordächer, Beleuchtung, Eingangstreppen

Fünfter Abschnitt: Außenanlagen, Sonderanlagen

§ 18 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie

§ 19 Außenantennenanlagen, Versorgungsleitungen

§ 20 Außenanlagen

Sechster Abschnitt: Werbeanlagen

§ 21 Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen

§ 22 Ortsfeste Werbeanlagen

§ 23 Temporäre Werbeanlagen

§ 24 Beleuchtung von Werbeanlagen

Siebter Abschnitt: Abweichungen, Ordnungswidrigkeiten

§ 25 Abweichungen

§ 26 Ordnungswidrigkeiten

Achter Abschnitt: Übergangs- und Schlussvorschriften

§ 27 Inkrafttreten

Erster Abschnitt: Umfang und Reichweite der Regelungen

Präambel

Die Erhaltung des überlieferten historischen Ortsbildes des Markt Kößlarn ist eine Aufgabe von hoher kultureller Bedeutung. Aufgrund seiner besonderen Bedeutung steht ein Teilbereich des alten Ortskerns als Ensemble nach Art. 1 Abs. 3 DSchG unter Denkmalschutz.

Der Erhalt dieses einzigartigen Ortsbildes und der besonderen Gestaltungsmerkmale der einzelnen Gebäude ist Aufgabe dieser Satzung.

Dabei soll die Umsetzung zeitgemäßer Anforderungen und die Weiterentwicklung des Marktes unter Berücksichtigung eines behutsamen und rücksichtsvollen Umgangs mit der historischen Bausubstanz ermöglicht werden.

Die Gestaltungsrichtlinie beruht auf städtebaulichen und architektonischen Wertmaßstäben unter Einbeziehung der historisch überlieferten Qualitäten.

Belange des Denkmalschutzes lassen sich dabei durch eine Gestaltungsrichtlinie alleine nicht regeln. Diese sind weiterhin im Einzelfall von zuständiger und kompetenter Stelle zu beurteilen (Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Passau und Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege).

§ 1 Räumlicher und Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung umfasst den historischen Ortskern von Kößlarn.
- (2) Die Grenzen des Geltungsbereichs sind in dem beiliegenden Plan eingetragen; dieser ist Bestandteil der Satzung.
Der Geltungsbereich ist gegliedert in einen Kernbereich und einen Umgebungsbereich.
Der Kernbereich enthält die Straßen- und Seitenfassaden sowie das komplette Dach; die Rückfassaden sind Bestandteil des Umgebungsbereichs.
- (3) Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung umfasst Gebäude sowie bauliche Anlagen im Sinne der Bayerischen Bauordnung.
Sie enthält Regelungen für die Errichtung, Änderung, Instandsetzung und den Abbruch dieser Anlagen sowie für Werbeanlagen und die Gestaltung von Außenanlagen.
- (4) Solange keine Änderungen der Gestaltung oder Sanierungs-, Modernisierungs- oder Baumaßnahmen vorgesehen werden, genießen alle rechtmäßig errichteten Gebäude und Anlagen ungeachtet der Forderungen dieser Gestaltungssatzung Bestandsschutz.

§ 2 Sonstige Regelungen

- (1) Anforderungen, die andere öffentlich-rechtliche Vorschriften an Vorhaben stellen, bleiben von dieser Satzung unberührt.
- (2) Die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind zu beachten.
- (3) Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) bleiben unberührt.
Alle Maßnahmen an Einzeldenkmälern sowie alle Maßnahmen an Fassaden und Dächern im Bereich des eingetragenen „Ensemble Marktplatz“ sind weiterhin erlaubnispflichtig.

Zweiter Abschnitt: Allgemeine Gestaltungsvorschriften

§ 3 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

Das gewachsene Baugefüge des Ortskernes von Kößlarn ist zu erhalten, zu schützen und weiter zu entwickeln. Bei allen baulichen Maßnahmen sind charakteristische Siedlungsstrukturen, Bauvolumina und Gestaltungsmerkmale grundsätzlich zu bewahren. Veränderungen müssen sich am Bestand orientieren und sich in das umgebende bauliche Gefüge einordnen.

Vorhandene Gestaltungsmängel sind im Zuge von baulichen Maßnahmen an den jeweiligen Bauteilen im Sinne dieser Satzung zu beseitigen.

Gebäude und Außenanlagen sind in einem Zustand zu erhalten, der das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild nicht nachteilig beeinflusst.

§ 4 Ortsgrundriss und Baustruktur

- (1) Alle Maßnahmen müssen nach Anordnung, Umfang, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe mit dem Ortsbild in Einklang gebracht werden.
- (2) Erhaltung, Modernisierung und Sanierung der vorhandenen Bausubstanz hat Vorrang gegenüber dem Neubau, soweit dies unter wirtschaftlichen und technischen Gesichtspunkten vertretbar ist.
- (3) Die bestehende Bauweise, die Grundstruktur der Parzellenbebauung, die überlieferten Baufluchten und prägenden Raumkanten sind zu erhalten und auch bei einer Neubebauung entsprechend zu berücksichtigen.
Die Zusammenlegung benachbarter Einzelbaukörper in der Straßenfront oder im Dachbereich ist demnach nicht zulässig.
- (4) Jedes Gebäude muss für sich klar ablesbar in Erscheinung treten und sich in Baumasse, Baukörpergliederung, Traufhöhe, Firstrichtung und Dachneigung in seine Umgebung einfügen.
Bei Um- und Neubauten muss die vorhandene bzw. ursprüngliche Trauf- und Firsthöhe aufgenommen werden, die Baukörperproportionen sind beizubehalten. Bauten dürfen nicht durch zusätzliche Vor- und Rücksprünge zergliedert werden.
- (5) Hauptgebäude, die für die Abgrenzung zum Straßenraum wichtig sind, sollen erst abgebrochen werden, wenn ein genehmigter Bauplan für einen Ersatzbau vorliegt.
- (6) Anbauten und Nebengebäude müssen sich dem Hauptbau unterordnen.
Anbauten in Verlängerung des bestehenden Hauptgebäudes mit gleicher Firstrichtung und Firsthöhe sind zulässig.
Abweichende Fassadengestaltungen von Nebengebäuden (z.B. Holzverschalungen) sind im Grundsatz beizubehalten.
- (7) Bei vorhandenen, gestörten Raumkanten im Ortsbild ist bei grundsätzlichen baulichen Veränderungen (z.B. Neu- oder Ersatzbau) eine Korrektur im Sinne des geschichtlich gewachsenen Ortsbildes herzustellen.

§ 5 Bauliche Details

Historische Details an Gebäuden wie Malereien, Fenster-, Tür- und Torkonstruktionen, Naturwerksteine an Konsolen, Gewänden etc., Ladeluken, historische Werbeanlagen, Ausleger, Dachaufsätze, Hausfiguren, historische Inschriften, Wappen, Hauszeichen, ortsfeste Hausbänke, Ecksteine, Radabweiser und Brunnenanlagen sind an der ursprünglichen Stelle zu erhalten, zu pflegen und sichtbar zu belassen.

Dritter Abschnitt: Dächer

§ 6 Dachlandschaft

- (1) Die in den einzelnen Ortsbereichen vorhandenen Dachformen sind in ihren Eigenheiten (Dachtyp, Neigung, Überstände) zu erhalten oder wiederherzustellen.
Konstruktive Anschlüsse (z.B. Pfettenköpfe, Schalungsuntersichten, Ortgangbreiten etc.) sind in Ihrem Detailreichtum beizubehalten bzw. wiederherzustellen.
Die Rückführung jüngerer Veränderungen ist zulässig und gewünscht (z.B. Wiederherstellung Vorschusstiefe bei nachträglich gekürzten Dächern).
Die Wiederherstellung traditioneller Detailausbildungen mit ihrer Maßstäblichkeit ist insbesondere bei der nachträglichen Dämmung von Dachflächen oder dem Aufbringen eines Fassaden-Vollwärmeschutzes planerisch zu berücksichtigen.
- (2) Dacheinschnitte sind unzulässig.
- (3) Neubauten außerhalb der Kernzone sowie Anbauten und Nebengebäude müssen sich an die vorhandene Dachgestaltung der näheren Umgebung anpassen.
- (4) Flachdächer sind nur zulässig, soweit sie vom Straßenraum aus nicht einsehbar sind.
Sie sind als begehbare Dachterrassen auszubilden und/oder dauerhaft zu begrünen.
- (5) Als Dacheindeckung sind nur naturrote bis rotbraune Dachsteine als Tonziegel bzw. Betondachsteine zulässig; Ausführung mit Biberziegeln, Falzziegeln oder Flachdachpfannen (Standardformate), jeweils in durchgehender Deckung mit einheitlichem Material.
Bei historischen Sonderformen, insbesondere mit flacher Dachneigung, sind Blechdeckungen als Bahnendeckung nur mit patinabildenden Metallen zulässig (Kupfer, Titanzink, Blei oder mit entsprechenden Metallen beschichtete Fremdmetalle wie Edelstahl).
- (6) Über die Dachflächen hinausragende Brandwände sind mit dem Material der Dachdeckung zu belegen, Ziegel sind beizuputzen, Sonderziegel sind nicht zulässig.
- (7) Verblechungen an den Gebäuden wie Dachrinnen, Wandanschlüsse, Abdeckungen von Schildwänden, Fallrohre etc. sind nur mit patinabildenden Metallen analog zur Dacheindeckung auszuführen.

§ 7 Dachgauben, Zwerchhäuser, Dachliegefenster

- (1) Im Kernbereich sind nur zulässig:
Schleppgauben, liegendes Format, Vorderfront max. bxh= 100x80 cm.
Dachflächenfenster, Aussenmass max. bxh= 80x120 cm

Im Umgebungsbereich sind, soweit sie mit dem Hauptgebäude gestalterisch in Einklang stehen, außerdem zulässig:
Satteldachgauben (Vorderansicht b max. 120 cm), Firstverglasungen, Dachflächenfenster auch in größeren Formaten
- (2) Fenster und Gauben sind horizontal, gefluchtet und nur in einer Ebene anzuordnen.
Die Gesamtbreite der Ein- und Aufbauten darf maximal ein Drittel der Dachbreite betragen. Vor den Elementen müssen mindestens 3 Ziegelreihen durchlaufen, der Abstand zwischen einzelnen Elementen muss min. 1 m betragen, seitlicher Abstand zu Kommunwand, Organg min. 2,00 m, Abstand First min. 1,00 m.
- (3) Dachflächenfenster müssen in Anordnung, Größe und Format in Bezug zur Dachfläche klar gegliedert oder zusammengefasst sein. Mehrere Dachfenster in einer Fläche sind im selben Format auszuführen.
- (4) Dachgauben sind nur auf Gebäuden mit einer Dachneigung ab 35° zulässig.
Je Dachfläche ist nur eine Gaubenform und -größe zu verwenden.
Der Abstand einzelner Gauben muss mindestens das 2-fache der Gaubenbreite betragen, seitlicher Abstand zu Kommunwand, Organg min. 2,00 m, Abstand Knick Gaubendach/First min. 1,00 m.
Die Anordnung der Gauben muss angemessen auf die Fassade angestimmt sein.
- (5) Gauben sind bevorzugt in traditioneller, zimmermannsmäßiger Konstruktion zu erstellen. Die Deckung der Gauben hat mit dem gleichen Material und Farbton wie die Bedachung des Hauptdachs zu erfolgen.
Eine Verblechung ist alternativ möglich.
Seitenwangen nur verputzt wie Fassade, alternativ Kupferbleche, dunkle Plattenverkleidung, Holzverschindelung bzw. -verschalung unbehandelt.
Die Gauben sind ohne seitlichen Überstand auszuführen, Organgabschlüsse auf den Vorderseiten sind schlank auszuführen.
Dachrinnen an Gauben sind nicht zugelassen.
In nicht vom Straßenraum einsehbaren Bereichen sind auch Gauben in Glas konstruktion zulässig.
- (6) Zwerchhäuser sind nicht zulässig.

§ 8 Dachaufbauten

- (1) Dachaufbauten sind nach Anzahl, Art, Maß und Anordnung auf die Charakteristik des Hauptdachs und die Gliederung der Gebäudefassade abzustimmen.
- (2) Aufzugsüberbauten sind nicht zulässig
- (3) Kleinere technisch erforderliche Bauteile wie Kanalentlüftungen, Abluftleitungen bis DN 120, etc. sind zulässig. Auf eine angemessene Anordnung ist zu achten.
Luftführungen mit größerem Querschnitt etc. sind so anzuordnen, dass sie vom Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

§ 9 Kamine

- (1) Kamine müssen sich in das Erscheinungsbild des Gebäudes einfügen. Ihre Höhe darf 1,0 m parallel zur Dachfläche nicht überschreiten. Im Kernbereich sind an der Fassade geführte Kamine oder Abgasrohre unzulässig.
- (2) Im Kernbereich sind Kaminköpfe über Dach zu verputzen oder passend zu den sonstigen Materialien zu verblechen. Plattenverkleidungen sind nicht zulässig. Runde Rauchrohre zur Abgasführung sind mit Edelstahlmantelung zulässig, nicht jedoch mit Kunststoff- oder beschichteten Metallummantelungen.

Vierter Abschnitt: Fassaden

§ 10 Fassadengestaltung

- (1) Die Gesamtfassade des Gebäudes ist hinsichtlich Material, Struktur und Farbigkeit als Einheit zu betrachten. Die Geschosse müssen aufeinander Bezug nehmen.
- (2) Das Prinzip der Lochfassade ist beizubehalten.
Die Fenster der Obergeschosse sind in angemessenen Proportionen herzustellen, im Kernbereich als stehendes Format.
Fensteranteil im Verhältnis Gesamtbreite: Öffnungsbreite maximal 2,5:1.
Im Kernbereich maximale Fensterbreite 100 cm, maximale Fensterhöhe 150 cm (jeweils Rohbaulichte).
Die Fenster der Dachgeschosse sind gegenüber den Obergeschossen deutlich kleiner auszuführen, soweit es sich nicht um ehemalige Ladeöffnungen handelt.
Durchgehende Wandöffnungen über mehr als ein Geschoss sind im Kernbereich nicht zulässig.
- (3) Im Kernbereich Herstellung von Putzen nur als mineralische Glatt-, Reibe- oder Rieselputze in handwerklicher Ausführung.
Die Ausführung erfolgt als Handputz ohne Richtschienen und Eckwinkel.
Im gesamten Geltungsbereich sind Putzgliederungen wie Lisenen, Gurt- und Ortgangbänder, Gesimse, Fensterfaschen, Sockelausbildungen etc. detailgetreu zu erhalten.
Bei Gebäuden, bei denen diese Bauzier vereinfacht oder komplett entfernt wurde, sind bei Fassadeninstandsetzungen angemessene Gliederungen herzustellen, soweit die sonstige Fassadenteilung weitgehend erhalten ist auch als Rekonstruktion nach Maßgabe historischer Photographien.
Auf eine entsprechende Bandbreite der Detailausführung und qualitätvolle handwerkliche Ausführung ist zu achten.
- (4) Bei bereits überputzten Blockbauten ist die Überputzung beizubehalten.
Blockbauten, die bisher noch nicht verputzt waren, sind weiterhin unverputzt zu belassen.
- (5) Verschalungen oder Verschindelungen an Hauptgebäuden sind nur zulässig, soweit historisch belegt, außerdem an Rückfassaden und Nebengebäuden, soweit sie sich in die nähere Umgebung einfügen.
Die Ausführung ist nur holzsichtig in handwerklicher Ausführung zulässig.
- (6) Natursteinverkleidungen sind lediglich untergeordnet als Sockelverkleidung bis zu einer maximalen Höhe von 60 cm über Gelände zulässig.
Es dürfen nur regional typische Gesteinsarten verwendet werden, Ausführung nur rau geschliffen oder gestockt.
Auf farbliche Einstimmung zur Gesamtfassade ist zu achten.
- (7) Für vorhandene Sonderfunktionen (z.B. Werkstätten, Lagergebäude) sind Ausnahmen unter Vorlage der Detailausführung zulässig. Eine angemessene Ausführung unter Bezugnahme auf die Ziele dieser Gestaltungssatzung ist Voraussetzung.

§ 11 Außenliegende Wärmedämmungen

- (1) Außenliegender Vollwärmeschutz ist zulässig. Es ist ein System zu wählen, das dickschichtigen Putzauftrag zulässt.
- (2) Detailausbildungen, Fassadengliederungen und Dachanschlüsse sind ggf. wiederherzustellen bzw. nach den Vorgaben dieser Satzung neu aufzubringen.

§ 12 Farbe

- (1) Fassadenfarben sind als matter Farbauftrag im Bereich der historisch gegebenen Farbpalette auszuwählen und auf die umgebende Bebauung abzustimmen.
Grelle Farbtöne und glänzende Farben dürfen nicht verwendet werden.
Eine Farbpalette zur Eingrenzung des möglichen Farbspektrums liegt in der Gemeinde vor.
- (2) Vor Beginn der Ausführung sind an der Fassade Farb- und Putzmuster anzubringen und mit der Gemeinde abzustimmen.
- (3) Im Kernbereich ist eine farbige Beschichtung von sichtbaren Holzelementen zulässig, soweit im historischen Bestand nachgewiesen.
- (4) Historisch nicht belegte, freie Fassadenmalereien sind nicht zulässig.

§ 13 Fenster, Glasbausteine

- (1) Im Kernbereich, soweit gleichzeitig auch im Ensemblebereich, ist für Fenster ausschließlich Holz zu verwenden, bei holzsichtigen Konstruktionen heimische Holzarten.
Im sonstigen Kern- und im Umgebungsbereich sind alternative Ausführungen in Kunststoff oder Metall zugelassen.
- (2) Folgende Ausführungsdetails sind zu beachten:
Breite Mittelüberschlag max. 120 mm, Breite Sprossen max. 30 mm.
Ausführung der Fenster mit echtem Wetterschenkel oder Wetterprofil mit Abdeckung im Fenstermaterial.

Im Kernbereich ist zusätzlich zu beachten:

Fenster sind ab einer Breite von 0,6 m (Rohbaulichte) grundsätzlich 2-flügelig auszuführen.
Soweit eine horizontale Glasteilung mit Sprossen erfolgt, sind diese nur als glasteilende Sprossen im Material der sonstigen Fensterkonstruktion herzustellen.
- (3) Ausführung Fensteroberflächen holzsichtig oder beschichtet, Farbigkeit abgetönt, z.B. gebrochenes Weiss, Braun-, Beige- und Grautöne, keine bunten Farben.
- (4) Verglasung nur aus klarem Flachglas, in Einzelfällen und in Abstimmung mit Gesamtgestaltung auch mattiert.
- (5) Im Kernbereich sind Glasbausteine nicht zulässig

§ 14 Schaufenster

- (1) Schaufensteranlagen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Breite Einzelelement maximal 200 cm, Anteil sämtlicher Öffnungen im Verhältnis Gesamtbreite: Öffnungsbreite maximal 4:3. Zwischen den Einzelelementen sind Wandpfeiler von mindestens 40 cm Ansichtsbreite vorzusehen.
- (2) Oberflächen holz- oder metallstichtig bzw. beschichtet, Farbigkeit abgetönt, gebrochenes Weiss, Braun-, Beige- und Grautöne, keine bunten Farben.
- (3) Verglasung nur aus klarem Flachglas oder mattiert.

§ 15 Aussentüren und Toranlagen

- (1) Historische Außentüren und Toranlagen sind zu erhalten.
- (2) Im Kernbereich sind Haustüren sind nur als Holz-, Stahl- oder geschmiedete Metalltüren in handwerklicher Fertigung und Detailausführung zulässig. Haustore und -einfahrten sind nur als Holz- oder Stahlkonstruktion mit Holzbeplankung, Blechtafeln oder Stäben in handwerklicher Ausführung zulässig, Ausführung nur mit 2-flügligen Drehflügeln, als Schiebe- oder Schwingtore.
- (3) Der nachträgliche Einbau von Garagen in straßenseitigen Fassaden ist nicht zulässig. Ein Rückbau vorhandener Garageneinbauten ist wünschenswert.

§ 16 Fensterläden, Rollläden, Jalousien, Markisen

- (1) Fensterläden als Holz-Klappläden sind zulässig. Vorhandene Fensterläden sind soweit beizubehalten, die Wiederherstellung früher vorhandener Fensterläden ist ausdrücklich gewünscht.
- (2) Im Kernbereich sind Montagekästen für Rollläden, Jalousien, Raffstores etc. (sichtbar oder verdeckt) sowie Markisen nicht zulässig.
- (3) Die Farbgebung der Fensterläden sowie sonstiger Sonnenschutzvorrichtungen ist mit der übrigen Fassadengestaltung abzustimmen. Auffällige Farben sind nicht zulässig.

§ 17 Anbauten, Beleuchtung, Eingangstrepfen

- (1) Im Kernbereich sind Krag- und Vordächer, Erker, Loggien, Balkone und Wintergärten nicht zulässig.
- (2) Im Kernbereich ist eine private Beleuchtung der Straßenfassade nicht zulässig.
- (3) Distanzstufen und Eingangstrepfen sind in Material und Detailausführung den Fassaden anzupassen. Zulässig sind nur regional typische Gesteinsarten, Ausführung nur rau geschliffen oder gestockt sowie Sichtbeton in hochwertiger Ausführung. Geländer und Brüstungen an Hauseingängen und Aussentrepfen sind schlicht zu halten, unangemessen verzierte Geländer, Ornamentgläser, Kunststoffe sind nicht zulässig.
- (4) Wandmontierte Automaten sind nicht zugelassen.

Fünfter Abschnitt: Außenanlagen, Sonderanlagen

§ 18 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie

- (1) Im Kernbereich, soweit gleichzeitig auch im Ensemblebereich, sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie nicht zulässig.
- (2) Im gesamten Geltungsbereich müssen die Anlagen in die Dachfläche bündig integriert oder flächenparallel knapp über der Dachdeckung montiert sein, Ständerbauweise ist nicht zulässig.
Am Ortgang muss ein Abstand von min. 100 cm zur Dachkante verbleiben, an First und Traufe von min. 50 cm.
Anlagen an Fassadenflächen müssen parallel zur Wandoberfläche angeordnet werden.
- (3) Anlagen dürfen nur in zusammenhängender, kompakter geometrischer Anordnung auf zusammenhängenden Dachflächen ohne sonstige Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchhäuser etc.) aufgebracht werden.
Gestalterisch unterschiedliche Bautypen dürfen nicht gleichzeitig verwendet werden.
Dachflächenfenster sind in Systembauweise zu integrieren.
- (4) Auf Walmflächen, Dachgauben und in Freiflächen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie nicht zulässig.

§ 19 Außenantennenanlagen, Versorgungsleitungen

- (1) Je Gebäude ist nur eine Satellitenschüssel/Parabolantenne zulässig.
- (2) Satellitenschüsseln, Fernsehantennen und sonstige Freileitungen sind im Kernbereich nur zulässig, soweit sie von den Straßenräumen aus nicht einsehbar sind.
- (3) Im Kernbereich sind Versorgungsleitungen und Schaltkästen nach Möglichkeit innerhalb des Gebäudes einzubauen. Nur soweit dies aus technischen und rechtlichen Gründen nicht möglich ist, kann davon nach Begründung abgesehen werden. In diesem Fall ist eine angemessene Integrierung in die Fassade anzustreben.

§ 20 Außenanlagen

- (1) Hofbereiche sollen durch Einfriedungen vom öffentlichen Straßenraum abgetrennt werden, diese müssen in Ihrer Ausführung an ihre unmittelbare Umgebung angepasst sein.
- (2) Im Kernbereich sind Zäune in schlichter, traditioneller Gestaltung auszubilden, Höhe min. 1,0 m, max. 1,6 m. Als Material darf nur Holz oder lackierte bzw. verzinkte Stahlkonstruktionen mit senkrechten Latten bzw. Stäben verwendet werden.
Zaunpfeiler sind zusätzlich auch aus Mauerwerk, Naturstein oder hochwertigem Sichtbeton zulässig.
Geschlossene Ausführungen sind nur in Abstimmung mit der Gemeinde zulässig, soweit hierdurch eine gewünschte Abgrenzung von Gewerbe- und Lagerflächen zum öffentlichen Raum erreicht werden kann.

Integrierte Gartentüren oder Toranlagen sind konstruktiv und gestalterisch auf die Zaunanlage abzustimmen. Massive einteilige Konstruktionen wie für handelsübliche, motorisch betriebene Schiebetore sind nicht zulässig. Ein Mauersockel ist nur bis zu einer Höhe von max. 40 cm über Niveau des angrenzenden öffentlichen Bereichs zulässig.

- (3) Sockel und Stützmauern sind in handwerklicher Ausführung in hoher Qualität auszuführen. Zulässig sind nur Bruchstein- oder Trockenmauerwerk in lagenweiser Ausführung, Ziegelmauerwerk und Beton in verputzter Ausführung, Sichtbeton in hoher Ausführungsqualität.
- (4) Hoftore sind nur als Holzkonstruktionen oder Stahlkonstruktionen mit Holzbeplankung, Blechtafeln oder Stäben in handwerklicher Ausführung zulässig. Ausführung nur mit 2-flügligen Drehflügeln oder als Schiebetore. Historische Konstruktionen sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
- (5) Im Kernbereich sind private Verkehrsflächen in gut einsehbaren Bereichen komplett, in Grundstückseinfahrten bis 6 m ab Strassenflucht nur mit Naturstein- oder Betonpflaster, als wassergebundene Decke oder als Schotterrasen zu befestigen. Dabei muss Betonpflaster ein der Natursteinpflasterung vergleichbares Erscheinungsbild besitzen.
- (6) Die Freiflächen auf Privatgrundstücken sollen möglichst im Zusammenhang nutzbar bleiben. Nebengebäude und untergeordnete Anlagen sind unter Berücksichtigung der näheren Umgebung sinnvoll zusammenzufassen. Die Oberflächen sind weitestgehend sickerfähig zu gestalten und möglichst zu begrünen.
- (7) Grünflächen müssen mit heimischen, standortgerechten Pflanzenarten bepflanzt werden. Vorhandene Grünflächen sind mit ihrem Bewuchs grundsätzlich zu erhalten, soweit nicht eine anderweitige, genehmigte Nutzung vorliegt.
- (8) In der Kernzone ist die Errichtung von Garagen oder Carports nicht zulässig.

Sechster Abschnitt: Werbeanlagen

§ 21 Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu unterhalten und zu gestalten, dass sie sich nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe, Gliederung, Standort und Anzahl in das Erscheinungsbild der sie umgebenden Anlagen und in das Straßen- und Platzbild einfügen.
- (2) Beeinträchtigungen für den Straßenraum dürfen nicht hervorgerufen werden. Die Anlagen dürfen Bau- und Architekturgliederungen sowie die Gestaltung wichtiger Teile (z.B. Ornamente, Inschriften) nicht verdecken oder überschneiden.
- (3) Auf die Genehmigungspflichten für bestimmte Werbeanlagen nach BayBO wird hingewiesen.

§ 22 Ortsfeste Werbeanlagen

- (1) Ortsfeste Werbeanlagen dürfen nur auf ansässige Betriebe hinweisen und müssen an der Stätte der Betriebsausübung errichtet werden. Fremdwerbung für anderweitig ansässige Betriebe ist nicht zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind in angemessener Größe und Farbgestaltung in die Fassadengliederung zu integrieren, bevorzugt in die Gurtbänder oberhalb des Erdgeschosses.
Ausführung auf die Fassade aufgemalt oder mit flach vor der Fassade montierten Schriftzeichen oder Tafeln.
Verschiedene Werbeanlagen an einer Fassade sind aufeinander abzustimmen.
- (3) Allgemeine Herstellerwerbung ist nur in Ausnahmefällen und in logischer Verbindung mit einem ansässigen Betrieb zulässig (z.B. Brauereiwerbung an Gastwirtschaft).
Diese Werbung muss dem Hinweis auf den Betrieb in Gestaltung und Größe deutlich untergeordnet sein.
- (4) Ausleger sind nur in handwerklich anspruchsvoller, individueller und filigraner Ausführung in Anlehnung an historische Beispiele zulässig, je Gebäude maximal ein Element.
Auskragung unter Beachtung der Verkehrsanforderungen maximal 1,2 m.
- (5) Historische Werbeanlagen sind an Ort und Stelle zu erhalten, soweit für die aktuelle Nutzung zumutbar.
- (6) Vitrinen sind nicht zulässig.
- (7) Displays, Bildschirme, Laufbänder oder sonstige mediale Einrichtungen sind nicht zulässig.
- (8) Werbeanlagen sind nicht zulässig in Vorgärten, an Bäumen, an Einfriedungen, an Außentreppen, auf und an Dächern, Kaminen, Dachaufbauten, auf und an Leitungsmasten, auf Türen, Toren, Fenstern und sonstigen Fassadenöffnungen, auf Rollläden oder Klappläden, freistehend als Ständer oder in Verbindung mit Sonnenschirmen etc.
- (9) Ortsfeste Anlagen an Fenstern und Schaufenstern sind nicht zulässig, z.B. durch Bekleben von Scheiben etc.
Das Aufstellen von Werbeanlagen hinter Fenstern ist nicht zulässig.

§ 23 Temporäre Werbeanlagen

- (1) Temporäre Werbemaßnahmen auf den Fassaden sind nicht zulässig.
- (2) Schaufenster dürfen mit temporären Werbeanlagen mit höchstens 30% Ihrer Fläche beklebt oder plakatiert werden.
Sonstige Anstriche oder Beklebungen sind nicht zulässig.
- (3) Das Aufstellen von Werbeständern im direkten Gebäudevorfeld ist zulässig (max. 2 Stk./Gebäude), sonstige temporäre Werbeanlagen in Außenanlagen und auf Freiflächen sind nicht zulässig.
Diese Regelung gilt nicht für zeitlich begrenzte und der öffentlichen Information dienende Werbung in Zusammenhang mit öffentlichen Wahlen oder für Veranstaltungen örtlicher Institutionen und Vereine.

§ 24 Beleuchtung von Werbeanlagen

- (1) Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (2) Zur Beleuchtung der Werbeanlagen sind ausschließlich Einzelleuchten zulässig (z.B. Einzelstrahler für Akzentbeleuchtung Werbeflächen oder Ausleger).
Ausrichtung und Lichtstärke ist auf die Beleuchtung der Werbeanlagen zu beschränken.
- (3) Flächige Beleuchtungen, grelle Farben, Neonlicht oder Signalfarben sowie mit blinkendem, rotierendem oder wechselndem Licht ausgestattete Werbeanlagen sind nicht zulässig.
Dies gilt im Übrigen auch für Schaufenster und die sonstigen Fassadenöffnungen.

Siebter Abschnitt: Abweichungen, Ordnungswidrigkeiten

§ 25 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können vom Landratsamt Passau im Einvernehmen mit dem Markt Kößlarn, bei verfahrensfreien Vorhaben vom Markt Kößlarn unter Voraussetzung des Art. 63 BayBO Abweichungen gewährt werden, wenn insbesondere das Ziel der Satzung, das Ortsbild zu erhalten, nicht beeinträchtigt wird.

§ 26 Ordnungswidrigkeiten

Wer dieser Satzung zuwiderhandelt, kann nach Art. 79 BayBO mit einer Geldbuße belegt werden.

Die Höhe der Geldbuße bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalls. Sie kann gemäß Art. 79 BayBO bis zu 500.000 € betragen.

Achter Abschnitt: Übergangs- und Schlussvorschriften

§ 27 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kößlarn, den ...
Franz Holub
1. Bürgermeister

Teil C: **Verfahrensvermerke**

Teil D: **Anhang**

- Anhang 1 Planeintrag Geltungsbereich
- Anhang 2 Denkmalliste Kößlarn
- Anhang 3 Planeintrag Baudenkmäler und Ensemblebereich