



Große Kreisstadt Traunstein

Bebauungsplan „Altstadtkern“

Inhaltsverzeichnis

- 1. Vorbemerkung**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Art der baulichen Nutzung**
- 4. Fassadengestaltung**
- 5. Dachgestaltung**
- 6. Werbeanlagen**

Die Große Kreisstadt Traunstein erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 sowie der §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB-, der §§ 1 und 6 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-, des Art. 91 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als Satzung:

1. Vorbemerkung

Die Stadt Traunstein besitzt einen historischen Altstadt kern mit zahlreichen baulichen Einzeldenkmälern sowie drei unter Denkmalschutz stehenden Ensemblebereichen (Stadtplatz, Schaumburger Straße und Hofgasse).

Im Rahmen der Altstadtsanierung wurden in den vergangenen Jahren umfangreiche Bemühungen unternommen, den historischen Charakter des Stadtbildes in diesem Gebiet deutlicher ablesbar zu machen und die Funktionalität und Attraktivität des Stadtzentrums weiter zu steigern. Der historisch besonders bedeutende Baukomplex „Rathaus-Landgericht-Salzmaieramt“ wurde, neben anderen Gebäuden, denkmalgerecht saniert, der im Jahr 1851 abgebrannte Jacklturm wurde wieder errichtet und die Stadtplatzoberfläche wurde nach historischem Vorbild neu gestaltet. Zusätzlich wurde durch eine neue Bepflanzung sowie eine Verlegung der Verkehrsführung die Nutzbarkeit der Flächen insbesondere für den Aufenthalt, die Gastronomie, verschiedenste Veranstaltungen und eine umfangreiche Marktnutzung optimiert.

In einem weiteren Schritt soll nun gesichert werden, dass bei zukünftigen baulichen Maßnahmen im ausgewiesenen Geltungsbereich diesen Zielen auch weiterhin Rechnung getragen wird. Durch Vorgaben für die Fassaden-, Dach- und Werbeanlagengestaltung sowie durch die Regelung der Art der baulichen Nutzung soll eine weitere Verbesserung des Stadtbildes und eine Sicherung der vorhandenen Nutzungsstrukturen erreicht werden.

Neben dem Verunstaltungsverbot der Bayerischen Bauordnung, welches aber nur ein Instrument zur Verhinderung eklatanter baulicher Fehlentwicklungen darstellt, konnte bislang vor allem durch die sogenannten „anerkannten Regeln der Baukunst“ eine positive Gestaltung der Baukörper durchgesetzt werden (Art. 11 BayBO). Nach dem Hinweis der Regierung, dass diese Regeln als Begründung grundsätzlich nun in Widerspruchsverfahren nicht mehr anerkannt werden und der Empfehlung an die Gemeinden, bei einem entsprechenden Regelungsbedarf eine „maßgeschneiderte“ Satzung zu erlassen, soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein rechtssicheres Instrument geschaffen werden, mit dem die angestrebten Ziele erreicht und durchgesetzt werden können. Gleichzeitig sollen die Festsetzungen und die Begründung dazu dienen, die Bauwilligen und die Architekten auf die schützenswerten und erstrebenswerten Gestaltungselemente hinzuweisen und für eine altstadtgerechte Gestaltung zu sensibilisieren.

<u>Festsetzungen</u>	<u>Begründung</u>
<p>2. Geltungsbereich</p> <p>Die genaue Umgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestimmt sich nach dem dieser Satzung beigefügten Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist (siehe letzte Seite).</p>	<p>Der Geltungsbereich umfasst den umgrenzten Teil des historischen Kerns der Altstadt. In diesem Gebiet, das in den Bereichen Stadtplatz, Schaumburger Straße und Hofgasse drei Ensembles nach dem Denkmalschutzgesetz sowie zahlreiche Einzeldenkmäler enthält (siehe Markierungen im anliegenden Lageplan), sind zur Wahrung des historischen Charakters und der geschichtlichen Identität gestalterisch höhere Anforderungen zu stellen, als im übrigen Bereich der Altstadt.</p>
<p>3. Art der baulichen Nutzung</p> <p>Der gesamte Geltungsbereich wird als Mischgebiet festgesetzt.</p> <p>Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.</p>	<p>Ein funktionales Ziel der Altstadtsanierung ist es, im Zentrum neben den Funktionen des Handels und des Gewerbes, der Gastronomie und der Veranstaltungen, auch die Wohnfunktion zu sichern, um so einen attraktiven und belebten Innenstadtbereich auch außerhalb der Geschäftszeiten zu bekommen.</p> <p>Eine Zulassung von Vergnügungsstätten würde dem Ziel einer Sicherung der Wohnnutzung zuwiderlaufen und wird deshalb ausgeschlossen.</p>

4. Fassadengestaltung

Geschossgliederung

Die historisch charakteristische Geschossgliederung der Fassaden (z.B. Mezzaningeschoss als oberstes Geschoss) ist beizubehalten bzw. nach den historischen Plänen wiederherzustellen.



Historische Fensteranordnung: Kleinere Formate im obersten Geschoss.



Untypisch: Große Fensterformate direkt unter der Traufe und Fensterband im 1. Obergeschoss.

Festsetzungen

Begründung

Baukörpergestaltung

Nebeneinanderliegende, zusammenhängend genutzte Gebäude sind hinsichtlich ihres äußeren Erscheinungsbildes als Einzelbaukörper zu gestalten.



Die durchgehende Schaufensterfront im Erdgeschoss widerspricht der gestalterischen Eigenständigkeit der zwei vorhandenen Baukörper.

Beleuchtung

Die Anstrahlung bzw. Beleuchtung von Gebäuden ist auf das vorhandene Beleuchtungskonzept der Stadt abzustimmen.

Festsetzungen

Begründung

Außenwände

Außenwände sind in einer Linie mit der Bauflucht auszuführen.

Vor- und Rücksprünge sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise können Vorsprünge wie Erker oder ähnliches nach historischem Vorbild sowie untergeordnete Rücksprünge im Bereich des Zugangs zugelassen werden.



Rücksprünge aus der Bauflucht verfälschen das historische Erscheinungsbild. Geringfügige, grundstücksbedingte Rücksprünge sind zulässig.



Zulässig: Historischer Erker



Möglich: Rücksprünge im Zugangsbereich

Festsetzungen

Außenwände sind in Mauerwerk mit Mörtelputz in ortsüblicher Putzstruktur als Rieselwurf- oder Glattputz auszuführen.

In der Erdgeschosszone sind auch Rustikagestaltungen nach historischem Vorbild zulässig.

Das Anbringen von Verkleidungen ist unzulässig. Ausnahmsweise kann im Sockelbereich die Verwendung von Naturstein mit rauer Oberfläche oder Nagelfluh zugelassen werden.

Die Fassaden sind als sogenannte Lochfassaden (überwiegender Mauerwerksanteil) herzustellen und nach historischem Vorbild symmetrisch zu gliedern.

Die Farbgebung der Fassaden hat in hellen Pastelltönen zu erfolgen. Sockelbereiche sind in der gleichen Farbe mit dunklerem Farbton zu versehen.

Balkone und Loggien

Der Anbau und Einbau von Balkonen und Loggien ist an den straßenseitigen Hausfronten unzulässig.

Begründung



Historisches Rustika-Mauerwerk im Sockelbereich, symmetrische Fassadengliederung.

Festsetzungen

Begründung

Fenster

Die Fenster sind als stehende Formate auszuführen (ausgenommen Zwischengeschosse).

Die Fenster sind in den Maßverhältnissen nach historischem Vorbild zu gliedern (Sprossung) und mit Umrahmungen zu versehen.

Fenstertüren sind unzulässig.



Gut: Historische Fenstergliederung.



Schlecht: Sprossenlose Fenster mit dunklen Rahmen wirken als schwarze Löcher.



Mal mit, mal ohne Sprossen.

Festsetzungen

Begründung

Wandgliederung

Fenster, Schaufenster und Türen müssen so angeordnet werden, dass sie der Lastabtragung des Mauerwerks der darüberliegenden Geschosse nicht widersprechen.



Lastabtragung des Mauerwerks ins „Nichts“: Der Eindruck der Gebäudestatik stimmt nicht mehr.

Festsetzungen

Begründung

Zwischen seitlicher Gebäudeaußenkante und Fenster / Schaufenster ist ein der Proportion des Gebäudes angemessener Abstand einzuhalten (mind. 80 cm).

Im Erdgeschoss sind Zwischenpfeiler mindestens in jeder 2. Mauerwerksachse der darüberliegenden Geschosse auszuführen.

Zwischenpfeiler haben, unabhängig von der tatsächlichen Konstruktion, eine Mindestbreite von 50 cm zu erhalten. Die Pfeiler sind bündig mit dem Außenputz herzustellen.

Bei schmalen Gebäuden können ausnahmsweise auch geringere Abstände bzw. Pfeilerbreiten zugelassen werden.



Richtig:

Das Mauerwerk setzt sich im Erdgeschoss fort, die Lasten werden in den Boden abgetragen.



Kein ausreichender Abstand der Fenster von der Gebäudeaussenkante:
Die Gebäude „kleben“ aneinander.

Festsetzungen

Begründung

Schaufenster

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

Die Schaufenster sind mit Segmentbögen auszuführen.



Unzulässig: Schaufenster oberhalb des Erdgeschosses

Schaukästen sind nur ausnahmsweise zulässig, Automaten sind unzulässig.



Allgemein unzulässig: Schaukästen...



...und Automaten

Markisen

Markisen sind nur in der Erdgeschosszone über Schaufenstern zulässig.

Als Material sind stumpfe Gewebematerialien in zurückhaltender, auf die Farbigkeit der Fassade abgestimmter Farbgebung zu verwenden.

Werbeaufschriften auf Markisen sind nur auf den Volants bzw. auf den senkrechten Markisenflächen zulässig



Die Markisen ordnen sich der Architektur unter und fügen sich harmonisch ein.



Die vordere Markise dominiert aufgrund der grellen Farbgebung.

5. Dachgestaltung

Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen sich deutlich unterordnen und sind nach folgenden Regeln auszubilden:

1. Die Summe der Gauben- und Dachflächenfensterbreiten darf 1/3 der Wandlänge nicht überschreiten.
2. Gauben dürfen erst ab einer Dachneigung von 30 Grad errichtet werden.
3. Der Abstand zwischen den Gauben bzw. zwischen den Dachflächenfenstern muss mindestens eine Gauben bzw. eine Dachflächenfensterbreite betragen.
4. Der Abstand von seitlichen Dachrändern muss mindestens das 1,5-fache der Gauben- bzw. der Dachflächenfensterbreite betragen.
5. Die Gauben sind im unteren Drittel des Daches anzuordnen (ausreichender Abstand vom First und der Traufe).
6. Die Trauflinie darf nicht unterbrochen werden.
7. Gesimsausbildungen mit Dachüberständen und/oder Dachrinnen sind nicht gestattet.

Die Festsetzungen stellen die in der Kommentierung und Rechtsprechung „allgemein anerkannten Regeln der Baukunst“ dar.

Unbefriedigend:



Das Dach als Abschluss des Gebäudes nach oben ist kaum noch erkennbar.

Festsetzungen

8. Die Größe der Gaubenfenster darf 80 % der darunter liegenden Fenstergröße, die Größe der Dachflächenfenster darf 60% der darunter liegenden Fenstergröße nicht überschreiten (bei Zwischengeschossen gelten die dort darunterliegenden Fenstergrößen). Das Verhältnis von Breite zu Höhe ist beizubehalten.
9. Gauben bzw. Dachflächenfenster haben sich in der Farb- und Materialwahl an das Dach anzupassen, Dachflächenfenster sind konstruktiv harmonisch in das Dach zu integrieren.
10. Dachflächenfenster oberhalb von Gauben oder Dachflächenfenstern dürfen nur mittig über den jeweiligen Gauben oder Dachflächenfenstern angeordnet werden.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Auf den der Straße zugewandten Seite der Dächer sind Solar- und Photovoltaikanlagen nicht zulässig.

Begründung

Gut:



Optimal in Größe, Farbgebung und Anordnung

Festsetzungen

Begründung

Dacheindeckungen sind einheitlich mit gebrannten Ziegeln oder als Blechdächer auszuführen.



Nicht zulässig: Die Kombination unterschiedlicher Dachdeckungs-materialien führt zu einer Zerschneidung der Dachfläche.

Wetterschutzvordächer sind unzulässig.



Vordächer sind historisch untypisch und stören die Erlebbarkeit der Gebäudefassade.

Festsetzungen

Begründung

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen über der Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind als Einzelanlagen mit mindestens 1,5 m Abstand untereinander anzuordnen

Die Gesamtlänge der Werbeanlagen darf nicht mehr als 2/3 der Fassadenbreite betragen.

Werbeanlagen sind nur zulässig, soweit sie als Hinweis auf Gewerbe oder Berufe dienen und an der Stätte der Leistung angebracht sind.



Werbeanlagen im und oberhalb des 1. Obergeschosses stören die Erlebbarkeit der Architektur.



Das Gebäude wird durch die bandartigen Werbeanlagen horizontal zerteilt. Produktwerbung soll, außer für Produkte, deren Verkauf ausschließlicher Geschäftszweck des Betriebes ist (z.B. BMW u.a. Automarken, Biermarken bei Brauereigaststätten o.ä.), zur Verringerung der Anzahl der Werbeanlagen unterbleiben.

Festsetzungen

Werbeanlagen sind nur als auf die Wand gemalte Schriftzüge oder als auf die Wand gesetzte Einzelbuchstaben zulässig.

Ausnahmsweise können auch auf Schilder gemalte Werbeschriften oder Embleme zugelassen werden.

Die Buchstaben von Werbeschriften dürfen nicht höher als 40 cm sein.
Anfangsbuchstaben und Logos können ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 60 cm zugelassen werden.

Begründung



Werbewirksam und ansprechend gestaltet.

Festsetzungen

Begründung

Die Befestigung Einzelbuchstaben muss so erfolgen, dass die Befestigungselemente nicht sichtbar sind.

Die Schrift darf in warmen Lichtton angestrahlt bzw. hinterleuchtet werden. Entsprechende Leuchten sind in zurückhaltender Größe und Anzahl sowie nicht blendend anzubringen.

Das Anbringen von Leuchtschriften, Lichtbändern und Leuchtreklamen aller Art sowie die Verwendung von grellen Farben ist nicht zulässig.



Störende Befestigungsschienen



Vor die Fassade gesetzte Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung.



Festsetzungen

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.

Ausnahmsweise können, auch zusätzlich, individuell gestaltete Ausleger zugelassen werden.

Zwischen den Auslegern ist ein Mindestabstand von 10 m einzuhalten.

Übereinander angeordnete Ausleger sind nicht zulässig.

Begründung



Ein Übermaß an Werbeanlagen stört die Architektur.



Festsetzungen

Bei den Zugangsöffnungen von Passagen können einheitlich gestaltete Sammelwerbeanlagen zugelassen werden.



Begründung



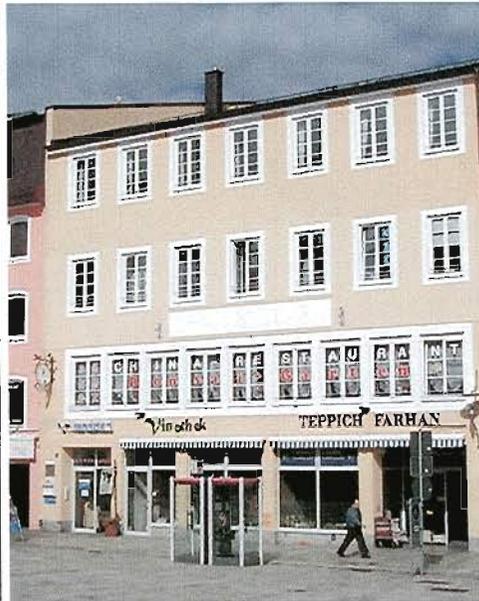
Schaufenster dürfen nur im oberen und unteren Bereich bis zu einem Flächenanteil von insgesamt maximal 10 % beklebt werden.



Festsetzungen

Fensterbeklebungen oder -bemalungen oberhalb der Erdgeschosszone sind unzulässig. Das gleiche gilt für das Zustellen oder Zuhängen von Fensterflächen in diesem Bereich.

Werbeanlagen von mehr als 0,5 m² Größe sind genehmigungspflichtig.



Begründung



Davon nicht betroffen sind Werbeanlagen, die nach ihrem erkennbaren Zweck nur vorübergehend für höchstens 2 Monate angebracht werden (Art. 63 Abs. 1 Nr. 11 d).

Hinweise

Neben den oben genannten Festsetzungen gelten weiterhin die Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Bayerischen Bauordnung und des Denkmalschutzgesetzes. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass neben der Einhaltung der Festsetzungen weiterhin eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis bzw. baurechtliche Genehmigung für die Errichtung, Änderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen erforderlich ist. Dabei kann es in Einzelfällen aufgrund von historischen Bestandsplänen, Ergebnissen von Befunduntersuchungen sowie Beratungen durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu historisch begründeten Abweichungen von den Festsetzungen kommen.

VERFAHRENSVERMERKE

01. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 19.10.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.07.2001 ortsüblich bekannt gemacht.
02. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.06.2001 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.07.2001 bis 27.08.2001 beteiligt.
03. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.09.2001 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10.2001 bis einschließlich 23.11.2001 öffentlich ausgelegt.
04. Die Stadt Traunstein hat mit Beschluss des Stadtrates vom 21.02.2002 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.09.2001 als Satzung beschlossen.

Traunstein, den 19. 9. 01




Stahl
Oberbürgermeister

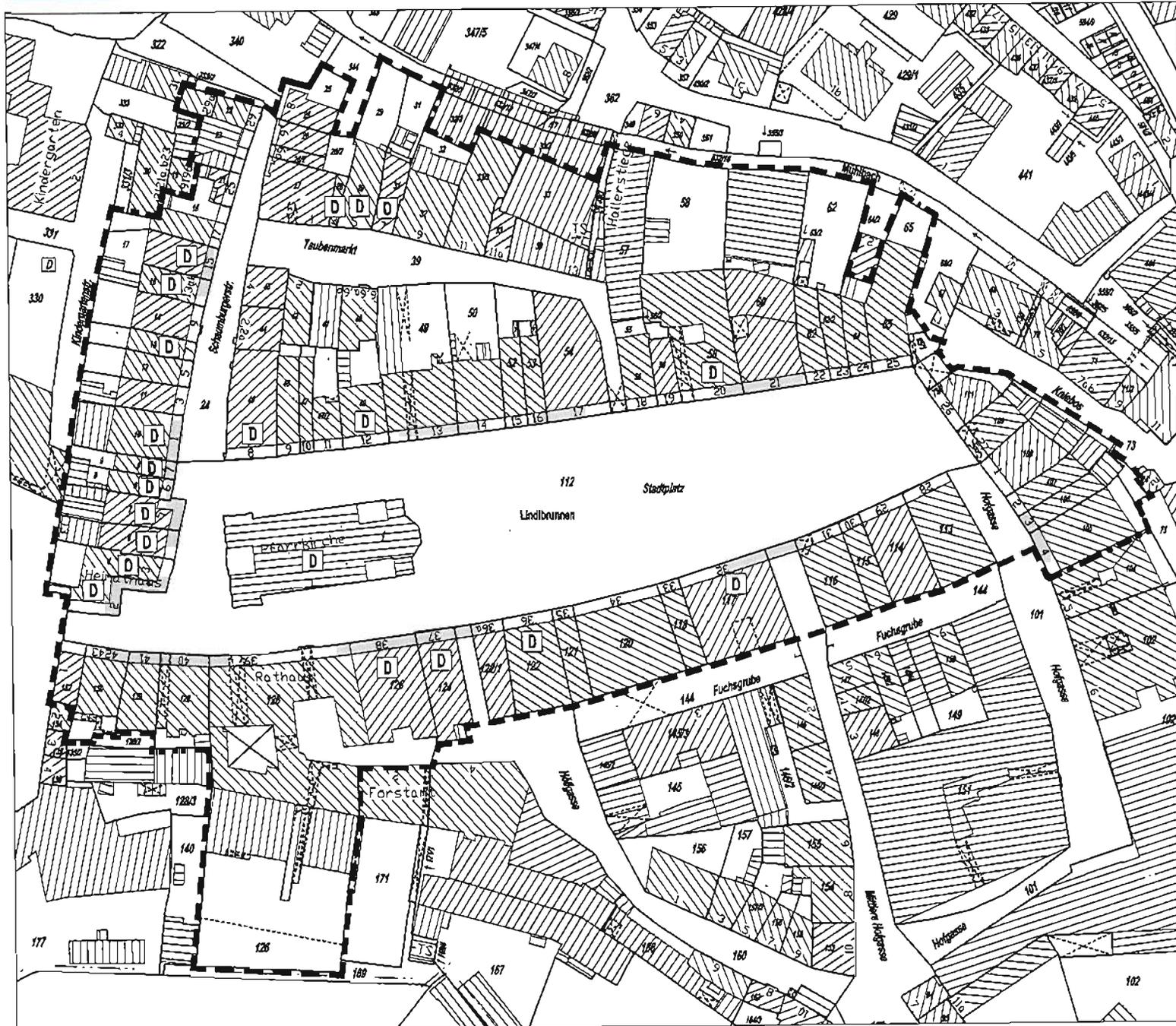
05. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 09.03.2002 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Traunstein, den 11. 3. 02




Stahl
Oberbürgermeister

Lageplan



 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

 Einzeldenkmäler

 Denkmalgeschützte Ensemblebereiche

