



Lindau (B)

LINDAUER STADTRECHT

Nr. II/1

Baugestaltungssatzung
der Stadt Lindau (Bodensee) – Insel
vom 1. Juli 2011

Inhaltsübersicht

Präambel

- § 1 Anwendungsbereich
- § 2 Begriffsbestimmungen
- § 3 Allgemeine Baugestaltung
- § 4 Außenwände, Mauern
- § 5 Fassadenmalerei, Fassadenfarben, Fassadengliederung
- § 6 Dachgestaltung
- § 7 Dachaufbauten
- § 8 Technische Einrichtungen auf Dächern
- § 9 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie
- § 10 Fenster
- § 11 Schaufenster
- § 12 Markisen, Jalousien, Rollläden
- § 13 Hauseingänge, Tore
- § 14 Balkone, Brüstungen
- § 15 Ausstattungselemente an Fassaden
- § 16 Einfriedungen
- § 17 Bäume
- § 18 Bauteile von kulturhistorischem Wert
- § 19 Bauunterhalt
- § 20 Abweichungen
- § 21 Neubauten
- § 22 Ordnungswidrigkeiten
- § 23 Inkrafttreten

Die Stadt Lindau (Bodensee) erlässt auf Grund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 2, 5 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl 2007, S. 588, BayRS 2132-12-I) zuletzt geändert am 25. Februar 2010 (GVBl 2010, S. 66) folgende Satzung:

Präambel

Die Identität der Stadt Lindau wird wesentlich durch die reiche historisch gewachsene Baukultur geprägt.

Für die Stadt Lindau (B) und deren Bürger ist es im Hinblick auf die historische Bedeutung Lindaus als alte Reichsstadt eine besondere Verpflichtung, die städtebaulichen, architektonischen, baugeschichtlichen und handwerklichen Traditionen - das kulturelle Erbe der Stadt und im Besonderen der Insel Lindau - zu erhalten und zu pflegen.

Neben der Inselsituation und der topographischen Lage ist es vor allem die weitestgehend unzerstörte Baustruktur, die größtenteils unverändert bis ins 15. und 16. Jahrhundert zurückreicht. Der größte Teil der Bausubstanz ist zudem in Baukörper, Proportion, Fassadengestaltung und baukünstlerischen Details über Jahrhunderte erhalten bzw. denkmalensemblegerecht weiterentwickelt worden.

Es gilt, diesen städtebaulichen und architektonischen Kontext zu bewahren, sowie fortzuschreiben und mit Hilfe einer Ortssatzung zu schützen.

Das Orts-, Platz- und Straßenbild der Insel Lindau ist nach Art. 1 Abs. 3 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes in seiner Gesamtheit unter Ensembleschutz gestellt. Außerdem sind auf der Insel Lindau über 370 einzelne Gebäude als Denkmale in die Denkmalliste eingetragen (Stand 01.01.2011).

Die Baugestaltungssatzung stellt den Handlungsrahmen für die Stadt Lindau (B) und deren Bürger dar. Die Anwendung der Satzung erfolgt einzelfallbezogen.

§ 1

Anwendungsbereich

(1) Die Satzung ist für alle Vorhaben und baulichen Anlagen, gleichgültig, ob genehmigungspflichtig, genehmigungsfrei oder verfahrensfrei anzuwenden, nicht jedoch für Werbeanlagen.

(2) Die Satzung ist für den Bereich der Gemarkung Lindau (Insel) anzuwenden.

(3) Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, soweit in Bebauungsplänen etwas Abweichendes bestimmt ist oder wird.

(4) Von der Satzung unberührt bleiben abweichende oder weitergehende Anforderungen aufgrund des Denkmalschutzgesetzes.

§ 2

Begriffsbestimmungen

(1) Einsehbarkeit im Sinne dieser Satzung ist die Sichtbarkeit des Vorhabens, insbesondere in Bezug auf Fassaden oder Dachflächen, vom öffentlichen Raum (öffentlich zugängliche Straßen und Plätze) auf der Insel Lindau, von der Wasserfläche und vom Festland.

(2) Neubauten im Sinne dieser Satzung sind bauliche Anlagen im Sinne von Art. 2 BayBO, die als eigenständige Einheit errichtet werden. Keine Neubauten sind insbesondere Anbauten, Erweiterungen und Sanierungen / Erneuerungen von bestehender Bausubstanz.

§ 3

Allgemeine Baugestaltung

(1) Bauliche Anlagen sind so zu errichten, zu gestalten, zu ändern und zu unterhalten, dass sie sich in Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe harmonisch in das Orts- und Straßenbild der Insel Altstadt einfügen.

(2) Die überwiegende ortsübliche Bauweise ist an den Straßenzeilen einzuhalten. Neubauten dürfen in der Baumasse (Länge, Breite, Höhe) sowie in Gliederung und Gesamtumfang nicht wesentlich von den vorhandenen abweichen.

§ 4

Außenwände, Mauern

(1) Alle massiven Außenwände eines Gebäudes einschließlich der Giebelflächen sind in Material, Struktur und Farbe als Einheit zu behandeln.

(2) Gemauerte Wände sind glatt zu verputzen. Für die Putzsichtfläche ist Kalkmörtelputz zu verwenden. Der Putz ist ohne Lehren aufzutragen und mit Filzscheibe oder Bürste zu glätten.

(3) Verkleidungen jeglicher Art und Sichtbetonflächen sind nicht zulässig. Ortsübliche Steingewände können für die Einfassungen von Eingängen und Fenstern zugelassen werden.

(4) Nicht massive Wände können mit sägerauen Holzverschalungen aus senkrechten Brettern verkleidet werden. Holzverschalungen dürfen naturbelassen sein oder deckend farbig gestaltet werden.

(5) Architekturteile aus Naturstein sind zu erhalten und handwerks- und materialgerecht zu behandeln. Bei bestehenden Gebäuden sind Fenster mit einer Putzfasche zu versehen, sofern keine Gewände vorhanden sind.

(6) Erker sind für das Lindauer Stadtbild charakteristische Bauteile. Um sie dauerhaft zu bewahren, bedürfen sie der besonderen Pflege. Sie sind in ihrer Proportion, Gliederung und Konstruktion, sowie in Baustoff und Farbe zu erhalten.

(7) An Fassaden zum öffentlichen Raum dürfen keine Außenantennen und Parabolantennen u. ä., angebracht werden, soweit gleichwertige Anbringungsorte, die nicht zum öffentlichen Raum gewandt sind, vorhanden sind.

§ 5

Fassadenmalerei, Fassadenfarben, Fassadengliederung

(1) Vorhandene historische Fassadenmalereien sind zu erhalten. Bei neuer Fassadengliederung sind die freigelegten Malereien in die Gesamtgestaltung einzubeziehen, soweit sie erhaltenswert sind.

(2) Treten bei Erneuerungsarbeiten alte Fassadenmalereien oder Fassadengliederungen zutage, so sind diese zu schützen. Die Arbeiten sind an dieser Stelle zu unterbrechen. Das Stadtbauamt ist zu verständigen. Die Sicherungsmaßnahmen sind im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt durchzuführen.

(3) Fassaden sind farblich so zu gestalten, dass die Farbtöne dem historischen Charakter eines Gebäudes oder der Umgebung entsprechen. Die Farbgestaltung ist vor Ausführung mit dem Stadtbauamt Lindau (B) durch Bemusterung an einer Außenwand abzustimmen.

(4) Neue Fassadenmalereien und Fassadenanstriche sollen auf die Umgebung Rücksicht nehmen. Die Absätze 1 bis 3 sind auf Inschriften, Schnitzwerken, Reliefs und Plastiken sowie Gesimse, Lisenen und Zierfelder entsprechend anzuwenden.

§ 6 Dachgestaltung

(1) Die Dächer sind mit einer Neigung auszubilden, die sich in die umgebende Bebauung einfügt.

(2) Zur Dacheindeckung sind gebrannte Tonziegel ohne Engobe und ohne Glanz, im allgemeinen Biberschwanzziegel, in Naturton zu verwenden. Bei Dachkehlen, Gauben- oder Kaminanschlüssen ist die Verwendung von Blechen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

(3) Dachüberstände sind am Bestand und an vergleichbaren Gebäuden auszurichten.

(4) Ortgänge sind mit Zahnleiste oder verputzt auszubilden. Flugsparren und sichtbare Sparrenköpfe sind nicht zulässig.

(5) Die Traufe ist als Hohlkehle, als Putzgesims oder als Kastengesims auszubilden. Die Höhe eines Kastengesimses ist am Bestand zu orientieren und soll maßstäblich zur Größe des Daches sein.

§ 7 Dachaufbauten

(1) Dachgauben sind in Form von Einzelgauben zulässig, wenn sie sich dem historischen Charakter des Gebäudes und der Umgebung in Bauart, Maß und Farbgebung gestalterisch unterordnen. Die Gebäudegliederung ist zu berücksichtigen (z.B. Fensterachsen).

(2) Die Dachgauben sollen in einem ausgeglichenen Verhältnis zum Dach (d. h. zur Dachneigung, Firsthöhe, Traufenlänge und Giebelbreite) stehen; Diese Vorgabe ist insbesondere dann beachtet, wenn die nachfolgenden Angaben eingehalten werden:

- Außenbreite der Einzelgauben maximal 1,50 m
- Abstand zum seitlichen Dachrand mindestens 1,25 m
- Abstand zum First 1,00 m
- Abstand zwischen den Gauben mindestens 80 cm

(3) Gauben sollen auf einer Ebene angeordnet werden. Seitliche dreieckige Gaubenfenster sind nicht zulässig. Begehbare Gaubendächer sind zum öffentlichen Raum hin nicht zulässig.

(4) Die Gaubeneindeckungen sollen in Material und Farbe wie das Hauptdach ausgeführt werden. Die Gaubenwangen sind zu verputzen oder mit Holz zu verschalen.

(5) Dachflächenfenster sind nur zulässig, wenn die Dachflächen nicht einsehbar im Sinne von § 2 Abs.1 sind. Ab 1 m² Glasfläche sind sie bündig mit der Dachfläche einzubauen. Dachausschnitte im Dachgeschoss (Negativ-Gauben) sind nicht zulässig.

(6) Aufzugsgauben sind für das Lindauer Stadtbild charakteristische Bauteile. § 4 Abs. 6 S. 2 und 3 gilt entsprechend. Die historischen Läden der Aufzugsgauben und deren Bemalung sind bei Um- oder Neubau zu erhalten. Neu errichtete Aufzugsgauben sind unmittelbar an die Traufe anschließend oder in der Fassadenflucht zulässig. Aufzugsgauben-Seitenfenster sind als größtmäßig deutlich untergeordnete, quadratische oder rechteckige Formate auszubilden. Geländer vor den Öffnungen der Aufzugsgaube dürfen nicht vor die Außenflucht treten. Sie sollen durchsichtig gestaltet sein.

(7) Altanen sind alle flachen Nutzungsebenen zwischen Traufe und First. Altanengeländer und deren Befestigung sollen hinter deren Traufe zurück bleiben. Ausstiegshäuser auf die Altanen sind über der Breite des Treppenausschnittes zugelassen. Überdachungen von Altanen und Dachaufbauten auf den Altanen, insbesondere Wintergärten, Abstellräume und Pflanzenhäuser sind nicht zulässig.

(8) Aufbauten von Aufzügen sollen nicht durch die Dachflächen dringen.

(9) Neue Kamine sind zu verputzen oder mit nicht glänzendem Blech zu verkleiden.

§ 8

Technische Einrichtungen auf Dächern

(1) Freileitungen sind nicht auf der Straßenseite der Gebäude anzuordnen.

(2) Pro Gebäude darf nicht mehr als eine Antenne oder Parabolantenne errichtet werden. Sie darf die Dachlandschaft, die einsehbar im Sinne von § 2 Abs. 1 ist, nicht beeinträchtigen.

(3) Es sind Schneefanggitter anzubringen.

(4) Brandschutztechnische Einrichtungen des zweiten Rettungsweges und Einrichtungen für Kaminkehrer sollen so gestaltet werden, dass sie die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen. Lüftungs- oder Kühlaggregate und Klimaboxen sind unterhalb der Dachflächen zugelassen.

§ 9

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind im Sinne dieser Satzung zulässig, wenn sie sich dem historischen Charakter des Gebäudes und der Umgebung in Bauart, Maß und Farbgebung gestalterisch unterordnen oder nicht einsehbar im Sinne von § 2 Abs.1 sind. Wenn die Anlagen einsehbar im Sinne von § 2 Abs.1 sind, sind sie bündig mit der Dachfläche einzubauen.

§ 10

Fenster

(1) Größe und Anordnung der Fenster und Türöffnungen sind auf die Fassade abzustimmen. Fenster und Stock sind in Weißtönen zu streichen. Bei holzverschalteten Aufzugsgauben ist die Farbe der Gaubenfenster auf den Farbton der Aufzugsgaube abzustimmen.

(2) Es sollen Holzfenster verwendet werden. Bei Breiten über 80 cm ist die Fensterfläche in zwei oder mehrere eigenständige Flügel zu teilen. Die waagerechte Teilung des Flügels ist mit Außensprossen aus Holz entsprechend der historischen Vorgabe auszuführen. Zwischen den Glasscheiben angebrachte Sprossen sind nicht zulässig. Die Fenster sind mit Wetterschenkel

auszubilden, sichtbare Regenschutzschienen sind nicht zulässig. Vorhandene Fensterläden sollen nicht beseitigt werden. Neue Fensterläden sollen in Holz und nach der historischen Vorgabe ausgeführt werden.

(3) An historischen Fassaden ist bei Erneuerungs- oder Änderungsarbeiten die ursprüngliche Fenstereinteilung, insbesondere mit Mittelpfosten, zu erhalten.

(4) Fensterbänke sind in Naturstein oder in Blech zulässig. Bei einer Ausführung in Blech ist eine runde Tropfnase auszubilden.

(5) Historische Fenster (z. B. Kastenfenster, Winter- und Sommerfenster) sind zu erhalten.

§ 11

Schaufenster

(1) Schaufenster sind nach Größe und Anordnung auf die Gesamtform des Gebäudes und die Fassadengestaltung abzustimmen. Sie sind im Erdgeschoss zulässig.

(2) Schaufensterflächen sind durch Mauerpfeiler zu gliedern. Ab mindestens 2 m Öffnungsmaß, sowie an Hausecken und Grenzen ist ein Pfeiler anzuordnen. Dabei ist die Anordnung der Pfeiler auf die vorhandene Fenstergliederung in den Obergeschossen abzustimmen. Die Pfeiler sind als verputztes Mauerwerk auszubilden.

(3) Schaufenster sollen eine Brüstung erhalten. Ihr Material ist auf die Fassaden- oder Fenstergestaltung abzustimmen.

(4) Schaufensteranlagen, die über die gesamte Gebäudefront vollständig geöffnet werden können, sind nicht zulässig.

(5) Schaufenster sind mit Holz- oder Stahlrahmen auszuführen. Stahlrahmen sind in dunklen Tönen, vorzugsweise in Eisenglimmer zu streichen. Die Fensterrahmen sollen profiliert sein und zwischen oder hinter die tragenden Teile der Gebäudeöffnungen eingefügt werden. Die Verglasung ist deutlich hinter der Erdgeschossflucht anzubringen.

§ 12

Markisen, Jalousien, Rollläden

(1) Zulässig sind Einzelmarkisen über Schaufenstern. Sie sollen in geschlossenem Zustand hinter der Fassadenflucht untergebracht werden. Der Markisenbezug darf nicht aus glattem oder glänzendem Kunststoffbezug bestehen. Die Markise soll farblich auf die Fassade und benachbarte Markisen abgestimmt sein. Aufschriften auf Markisen, Volants und grelle Stoffe sind nicht zulässig.

(2) Seitlich geschlossene oder feststehende Markisen sind nicht zulässig.

(3) Jalousien und Rollläden sind auf der Außenseite der Fenster zum öffentlichen Raum hin nicht zulässig.

§ 13

Hauseingänge, Tore

(1) Hauseingangstüren und Tore sind als Holztüren mit Rahmen und Füllung oder als aufgedoppelte Türen auszuführen.

(2) Stufen und Freitreppen sind aus ortsüblichem Werkstein oder aus Betonwerkstein herzustellen. Stufen sind als Blockstufen auszubilden. Fliesen und Riemchen sind auf Stufen nicht zulässig.

§ 14

Balkone, Brüstungen

(1) Straßenseitige Balkone sind nicht zulässig.

(2) Laubengänge oder offene Loggien, die innerhalb der Gebäudeaußenflucht liegen, sind zulässig.

(3) Geländer sollen aus Metall bestehen, außer bei vorhandenen historischen Vorgaben. Sie sind senkrecht oder waagrecht zu gliedern. Verkleidungen von Geländern dürfen nur in Markisenstoff ausgeführt werden, der mit dem Fassadenfarbton harmoniert und nicht höher als die erforderliche Brüstungshöhe ist.

§ 15

Ausstattungs-elemente an Fassaden

(1) Historische Ausstattungselemente an Fassaden wie Leuchten, Ausleger, Fenstergitter, Plastiken, Eckpoller u.ä. sind zu erhalten. Hausnamen und Wappen auf den Fassaden sind zu erhalten oder nach Fassadenrenovierungen wieder anzubringen.

(2) Neue Ausstattungselemente wie Leuchten, Namensschilder, Brief- und Zeitungskästen, Klingelanlagen u.ä. sind in Material und Gestaltung auf die Fassade abzustimmen und sollen deutlich untergeordnet in Erscheinung treten. Mehrere Elemente sind gestalterisch aufeinander abzustimmen und zusammenfassend anzuordnen. Klingelanlagen und Postkästen sollen putzbündig eingelassen werden.

§ 16

Einfriedungen

(1) Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen, sollen aus Mauern in massivem, verputztem Mauerwerk hergestellt werden.

§ 17

Bäume

Bäume und Baumgruppen mit einem Stammumfang von über 30 cm in 1 m Höhe über Gelände sind zu erhalten. Wird eine Baugenehmigung erteilt, die das Fällen eines Baumes nach sich zieht, so ist eine entsprechende Ersatzpflanzung bzw. Ausgleichsmaßnahme vorzunehmen.

§ 18

Bauteile von kulturhistorischem Wert

Bauteile von kulturhistorischem Wert, wie für das charakteristische Gepräge des Ortsbildes eigentümliche oder handwerklich wertvolle alte Türen und Tore, Türdrücker, Glockenzüge,

Beschläge, Skulpturen, Schilder, Lampen, historische Zeichen und Inschriften, Ausleger und dgl. sollen an Ort und Stelle erhalten werden.

§ 19 Bauunterhalt

Gebäude und deren Nebenanlagen sowie Einfriedungen sind, in einem Zustand zu erhalten, der das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt und den Bestimmungen dieser Satzung entspricht.

§ 20 Abweichungen

(1) Von Vorschriften dieser Satzung können im Einzelfall Abweichungen zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung der jeweiligen Anforderungen, unter Würdigung der nachbarlichen Interessen und unter Berücksichtigung der Grundrechte (insbesondere Art. 5 GG – Informationsfreiheit wg. Parabolantennen) mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind und in auf Grund der Bayerischen Bauordnung erlassenen Vorschriften nichts anderes geregelt ist.

(2) Sind in dieser Satzung Verpflichtungen als "Soll"-Vorschriften formuliert, so sind diese als bindend - mit der Möglichkeit zur Abweichung nach § 20 - zu verstehen.

(3) Die Einzelfallbeurteilung nach Abs.1 richtet sich insbesondere nach der Denkmaleigenschaft, dem Orts-, Platz und Straßenbild im Bereich des Vorhabens und der Einsehbarkeit im Sinne von § 2 Abs. 1, unter Berücksichtigung der individuellen Eigenart des Gebäudes (Baustil).

(4) Soll bei Vorhaben oder baulichen Anlagen, die verfahrens- oder genehmigungsfrei sind, von Anforderungen dieser Satzung abgewichen werden, so ist die Zulassung der Abweichung schriftlich zu beantragen.

§ 21 Neubauten

(1) Für Neubauten im Sinne dieser Satzung ist nur § 3 anzuwenden.

(2) Im Ausnahmefall bleibt es der Stadt vorbehalten, bei Vorhaben, die dem Ziel dieser Satzung zuwiderlaufen, über § 3 hinausgehende Regelungen dieser Satzung anzuwenden.

§ 22 Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu € 500.000,- belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. Baukörper und Bauteile abweichend von § 3, § 4 und § 18 gestaltet oder beseitigt,

-
2. Fassadenmalereien, Fassadenfarben, Fassadengliederungen abweichend von § 5 gestaltet oder beseitigt,
 3. bei Dachgestaltung und Dachaufbauten von der Regelung in §§ 6, 7 und 8 abweicht,
 4. bei der Anbringung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie von § 9 abweicht,
 5. Fenster und Schaufenster abweichend von §§ 10 und 11 gestaltet,
 6. Markisen, Jalousien und Rollläden abweichend von § 12 anbringt,
 7. Hauseingänge und Tore abweichend von § 13 gestaltet,
 8. Balkone und Brüstungen abweichend von § 14 anbringt oder gestaltet,
 9. Ausstattungselemente nach § 15 beseitigt oder abweichend anbringt,
 10. Einfriedungen entgegen § 16 herstellt,
 11. Bäume entgegen § 17 beseitigt oder beschädigt,
 12. der Pflicht zur Erhaltung eines ordnungsgemäßen Bauzustandes nach § 19 nicht nachkommt,
 13. gegen erteilte Abweichungen nach § 20 verstößt,
 14. wer Neubauten entgegen § 21 in Verbindung mit § 3 errichtet.

§ 23 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am Tage nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Lindau (Bodensee) über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen im Bereich von Lindau (Bodensee) - Insel (Baugestaltungssatzung) vom 14.07.2006 außer Kraft.

Verfahrensvermerke:

Bekanntmachung:

Diese Satzung wurde im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Lindau (Bodensee) - Lindauer Bürgerzeitung KW 30/11 vom 29. Juli 2011 - amtlich bekannt gemacht.