

Die Stadt Freising erlässt gemäß Stadtratsbeschluss vom 25.07.2019 aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1 und 5 in Verbindung mit Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) folgende

Gestaltungssatzung

Präambel

Mit dieser Satzung soll das unverwechselbare baukulturelle Erbe der Altstadt von Freising geschützt, verbessert und weiterentwickelt werden. Für alle Bürgerinnen und Bürger soll dadurch eine hohe Aufenthaltsqualität garantiert werden.

Ziele:

Die Satzung ist der Handlungsrahmen für alle baulichen Maßnahmen im Sinne von § 2.

Es gelten folgende Ziele:

- Alter Gebäudebestand ist zu erhalten und zu pflegen.
- Veränderungen sollen sich in die historische Umgebung einfügen und einen architektonischen Mehrwert generieren.
- Fehlentwicklungen sollen im Sinn dieser Satzung Zug um Zug beseitigt werden.
- Gebäude mit von der Regel abweichenden Baustilen sollen entsprechend ihrer stilprägenden Besonderheiten behandelt werden.

Die Satzung fördert Rechtssicherheit und beschleunigt das Bauen. Bei der Umsetzung bietet die Stadt Freising den Bauwilligen eine Bauberatung an und fördert eine fachgerechte Sanierung basierend auf der Satzung.

Weitergehende Anforderungen aus anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, aus Bebauungsplänen oder Bestimmungen des Denkmalschutzes bleiben unberührt.

Abschnitt 1 – Umfang und Reichweite der Regelungen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den historischen Innenstadtbereich der Stadt Freising (Ensemble Domberg und Altstadt Freising). Im übrigen Bereich des Sanierungsgebietes haben die nachfolgenden Regelungen empfehlenden Charakter und bilden die Grundlage für das kommunale Förderprogramm. Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan 1:5.000 dargestellt.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich umfasst die genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige

- Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung von baulichen Anlagen im Sinne der Bayerischen Bauordnung.
- Gestaltung der privaten Freiflächen mit Mauern und Einfriedungen

Abschnitt 2 – Haus und Parzelle

§ 3 Parzelle, Gebäudestellung und Bauflucht

1. Die überlieferten Parzellenstrukturen sind durch die baustrukturelle Gestaltung der Gebäude abzubilden.
2. Prägende Baufluchten sind einzuhalten bzw. herzustellen.

§ 4 Baukörper und Proportionen

Baukörper sind einfach, klar, ohne Vor- und Rücksprünge mit stimmigen Proportionen zu gestalten.

Abschnitt 3 – Dach und Dachaufbau

§ 5 Dachform und Dachneigung

1. Die charakteristische Dachlandschaft mit ihren historischen Dächern soll bewahrt werden.
2. Bei notwendigem Ersatz und Neubau sind Dachform und Dachneigung am historischen Vorgängerbau zu orientieren bzw. als steil geneigtes Dach in die Umgebung einzufügen.

§ 6 Dachdeckung und Dachentwässerung

1. Bei der Erneuerung der Dacheindeckung ist der naturrote Biberschwanzziegel mit Segmentschnitt - nicht engobiert und nicht glasiert - zu verwenden.
2. Blechdeckungen dürfen verwendet werden, wenn sie im Bestand bereits vorhanden sind und die Neigung eine Deckung mit einem Ziegel nicht zulässt. Blechdeckungen sind in Kupfer auszuführen.
3. Dachrinnen und Fallrohre sind in Kupfer auszuführen.

§ 7 Ortgang und Traufe

1. Historische, prägende Ortgang- und Traufbereiche inklusive Gesimse und Traufflinien sind zu bewahren. Wenn notwendig sind sie nach dem historischen Vorbild zu erneuern.
2. Der Ortgang und die Traufe sind gemörtelt bzw. massiv auszuführen. Ausgenommen sind in Holz gestaltete Gesimse bzw. Traufabschlüsse.
3. Ortgänge sind mit angeschnittenen, gemörtelten Ziegeln auszuführen. Blech - bzw. Holzabdeckungen sowie Ortgangziegel sind nicht zulässig.

§ 8 First, Grat und Kehle

Firste und Grate sind gemörtelt auszuführen. Kehlen im Bestand sind vorzugsweise mit Dachziegeln zu decken.

§ 9 Kamin und technische Aufbauten

1. Kamine sind gemauert im Inneren des Gebäudes und über Dach in firstnaher Lage zu führen. Sie sind möglichst zu verputzen oder zumindest in Klinkermauerwerk auszuführen. Als Verkleidung ist ausnahmsweise Kupferblech zulässig.
2. Die Errichtung von Solarthermie-Anlagen können auf Nebengebäuden oder auf Gauben zugelassen werden, wenn sie untergeordnet, gut gestaltet und von öffentlich zugänglichen Bereichen nicht einsehbar sind. Aufständereien sind unzulässig.
3. Pro Gebäude kann ein Satellitenempfänger angebracht werden, wenn er von öffentlich zugänglichen Bereichen nicht einsehbar ist. Klimaanlage anbringen ist nicht zulässig.
4. Notwendige Antennen (beispielsweise Mobilfunkantennen) sind zulässig, wenn sie von öffentlich zugänglichen Bereichen nicht einsehbar sind.

§ 10 Dachterrasse und Dacheinschnitt

1. Dachterrassen dürfen nur auf flach geneigten Dächern (bis zu 15°) von Anbauten errichtet werden. Sie dürfen nicht von öffentlich zugänglichen Bereichen einsehbar sein.
2. Dachein - bzw. Dachausschnitte beispielsweise für den Anbau von Balkonen bzw. Loggien sind unzulässig.

Abschnitt 4 – Dachgaube und Dachfenster

§ 11 Dachgaube

1. Dachgauben sind nach Möglichkeit zwischen die Sparren zu setzen.
2. Die Ansichtsflächen sind schlank zu halten.
3. Stirn - und Seitenflächen sind bevorzugt zu verputzen. Alternativ können sie mit Kupferblech verkleidet werden.
4. Die Dachdeckung der Gauben ist mit demselben Ziegel wie das Hauptdach oder mit Kupferblech einzudecken.
5. Außenliegende Verschattungs - und Verdunklungselemente, Regenrinnen, Regenfallrohre sowie Schneefanggitter sind nicht zulässig.
6. Dachgauben sind sparsam einzusetzen und wahrnehmbar kleiner als die darunterliegenden Fenster auszuführen. Bei der Ausrichtung ist auf das Gesamtbild

- der Fassade zu achten, Regelmäßigkeiten sind einzuhalten. Auf Abstände zwischen den Gauben und zu allen Dachrändern sowie dem First ist zu achten. (Siehe Skizze)
7. Dachgauben in der ersten Dachebene sind zulässig. Historisch in zweiter Reihe nachweisbare Dachgauben sind in der Art und Form zulässig.

§ 12 Dachflächenfenster

1. Dachflächenfenster dürfen in Größe, Art und Form vergleichbar einer Dachausstiegsluke und nahezu flächenbündig mit der Dachhaut eingebracht werden. Der Rahmen ist in Kupfer auszuführen. Sie dürfen von öffentlich zugänglichen Bereichen nicht einsehbar sein.
2. Dachflächenfenster in zweiter Reihe sind nicht zulässig.
3. Integrierte Hitzeschutz-Markisen können angebracht werden. Rollläden auf Dachflächenfenster hingegen sind nicht zulässig.

Abschnitt 5 – Außenwand und Fassade

§ 13 Proportionen und Gliederung

Es ist eine Lochfassade mit stehenden regelmäßig angeordneten Fensterformaten sowie überwiegendem Mauerwerksanteil auszubilden. Das städtebauliche Umfeld ist bei der Ausgestaltung zu berücksichtigen.

§ 14 Material und Fassadenschmuck

1. Historische, prägende Fassadengestaltungen sowie ihre Schmuck- und Gliederungselemente sind zu bewahren.
2. Außenwände sind massiv, bevorzugt in Ziegelmauerwerk, auszuführen.
3. Fassaden sind einschließlich des Sockels einheitlich mit mineralischem Putz zu gestalten. Der Putz ist geglättet oder gescheibt in einer feinen Körnung auszuführen, damit ein handwerkliches Erscheinungsbild entsteht. Weitere bzw. glänzende Zuschläge sind nicht zulässig.
4. Vorgesetzte Fassadendämmungen sind nur zulässig, wenn bestehende Baufluchten eingehalten werden. Die typischen geringen Laibungstiefen bei Fenster- und Türöffnungen sind wiederherzustellen (Siehe Kapitel „Fenster und Fensterläden“).

§ 15 Farbigkeit

1. Die farbliche Gestaltung hat in gedeckten, bevorzugt erdigen Farbtönen zu erfolgen. Grelle Anstriche sind unzulässig.
2. Die Farben sind harmonisch aufeinander und auf die vorgegebene Farbgebung des städtebaulichen Umfelds abzustimmen.
3. Es sind mineralische Farben ohne glänzende Zusätze zu verwenden.

Hinweis: Um die Wirkung von Putzen und Farbgestaltungen einschätzen zu können, sind Musterflächen in aussagekräftiger Größe anzulegen und die Ausführung mit der Stadt Freising abzustimmen.

§ 16 Angebrachtes

1. Architektonische Gliederungselemente, Hauszeichen, Wandmalereien, Hausfiguren und sonstige prägende Details sind in die Gesamtplanung mit einzubeziehen.
2. Notwendige Verblechungen beispielsweise von Gesimsen sind handwerklich in Kupferblech auszuführen.
3. Technische Anlagen (beispielsweise Klima-, Lüftungs-, Abluftanlagen, Kamine) an Fassaden anzubringen, ist nicht zulässig.
4. Pro Gebäude kann ein Satellitenempfänger angebracht werden, wenn er von öffentlich zugänglichen Bereichen nicht einsehbar ist.

Abschnitt 6 – Hauseingang, Tor und Tür

§ 17 Vortreppe und Geländer

1. Historische Außenstufen und Geländer sind zu bewahren.
2. Neue, von öffentlichen Bereichen einsehbare Außenstufen dürfen nur als Vollblockstufen in Naturstein (Kalkstein, Granit, Muschelkalk) oder in Beton jeweils mit gestockten bzw. scharrierten Oberflächen hergestellt werden.
3. Neue von öffentlichen Bereichen einsehbare Geländer sind in einer filigranen, matt gestrichenen Stahlkonstruktion auszuführen (gerne handwerklich, bzw. schmiedeeisern).

§ 18 Tür und Tor

1. Historische Haustüren und Tore sind zu bewahren; aufgrund des Zustandes notwendige neue Anlagen sind nach dem historischen Vorbild zu gestalten.
2. Neue von öffentlichen Bereichen einsehbare Haustüren sind nach Maß eingepasst, in Holz mit einer geringen Laibungstiefe auszuführen. Glasfüllungen mit durchsichtigen Scheiben können untergeordnet eingesetzt werden.
3. Neue von öffentlichen Bereichen einsehbare Tore und Garagentore sind nach Maß auszuführen. Zumindest die Oberflächen bzw. Füllungen sind dabei in Holz auszuführen. Laibungen sind gering zu halten und zu verputzen.
4. Garagentore in von öffentlichen Bereichen einsehbaren Fassaden sind zweiflügelig auszuführen. Alternativ können vertikale (Falt-)Schiebetore vorgesehen werden.
5. Die Oberflächen von Haustüren und Toren sind holzsichtig zu gestalten.

Abschnitt 7 – Fenster und Fensterläden

§ 19 Fenster

1. Historische Fenster sind zu bewahren. Energetische Ertüchtigungen durch den Umbau zu Kastenfenster oder das Anbringen von Dichtungsnuten sind zu begrüßen.
2. Neue Fenster sind in Holz mit schlanken Profilen (Rahmen, Flügel, Stulp, Sprosse, konstruktiver Wetterschenkel) herzustellen und mit einer geringen Laibung (max. 10 cm) zu setzen. Der Rahmen soll kaum sichtbar sein. Die Fensterform und Fenstergliederung soll sich an dem jeweiligen Baustil der Fassade orientieren. Die Fenster sind zumindest zweiflügelig auszuführen. Höhere Fenster sind mit regelmäßigen, glasteilenden horizontalen Sprossen oder mit der so genannten „Wiener Sprosse“ zu gliedern.
3. Die Verglasung hat mit klarem Glas zu erfolgen. Beklebungen sind unzulässig.

Hinweis: Detailzeichnungen sollen bei Antragstellung eingereicht werden.

§ 20 Fensterläden

1. Historische Fensterläden sind zu bewahren.
2. Neue Fensterläden sind in Holz zu fertigen. Klappläden sind am Fensterrahmen anzubringen.
3. Die Farbgebung ist harmonisch auf die Gesamtfassade abzustimmen.

§ 21 Fensterblech

Fensterbleche sind aus gefalztem Kupferblech nach Maß zu fertigen und vor Ort maßgerecht einzupassen. Die Tropfkante kann gerundet oder gekantet hergestellt werden.

Abschnitt 8 – Laden und Gastronomie

§ 22 Ladeneingang und Schaufenster

1. Historische, prägende Erdgeschosszonen einschließlich Schaufenster, Ladentüren sowie Vortreppen sind zu bewahren.

2. Erdgeschosszonen sind in einem maßstäblich ausgeglichenen Verhältnis zu den darüber liegenden Geschossen zu gestalten. Sie sind mit Mauerpfeilern zu gliedern. Die Randbereiche bzw. Gebäudeecken sind proportional breiter auszubilden. Vorhandene Sockel sind zu erhalten. Ansonsten ist ein durchgehender, massiver Sockel vorzusehen.
3. Die Schaufenster sind mit schlanken Rahmen aus Holz bzw. Metall auszuführen. Eine geringe Laibung soll berücksichtigt werden (vergleiche § 19 Fenster).
4. Eingangstüren sollen mit einer vergleichbaren Laibung wie die Schaufenster gesetzt werden und dürfen je nach Fassade maximal zweiflügelig ausgeführt werden. Eingangstüren aus Glas müssen mit einem Rahmen, angepasst an die Schaufensterkonstruktion, ausgeführt werden. Massive Türen sind nach Maß in Holz auszuführen. Die Farbigkeit soll auf die Fassade abgestimmt werden, bevorzugt wird die Holzichtigkeit.

Abschnitt 9 – Sicht- und Sonnenschutz

§ 23 Jalousie, Rollläden und Markise

1. Historische Jalousien/ Rollläden sind zu bewahren.
2. Außen bzw. in den Fensterlaibungen geführte Jalousien, Rollläden bzw. Markisen sind nicht zulässig.
3. An gewerblich genutzten Erdgeschossbereichen dürfen im Einzelfall Markisen als Sonnenschutz angebracht werden. Die Markisen sind filigran zu gestalten, dürfen die Fensterbreite nicht überschreiten und müssen sich auch im geöffneten Zustand der Fassade unterordnen. Die Bespannung muss aus textilen Materialien hergestellt und farblich auf die Fassade abgestimmt sein.
4. Eine in der Wand bzw. in der Laibung integrierte Markisenkonstruktion ist einer vorgesetzten Konstruktion vorzuziehen.

§ 24 Vordach und Überdachung

1. Historische bauzeitliche Vordächer und Überdachungen sind zu bewahren.
2. Vordächer und Überdachungen außerhalb der Bauflucht bzw. in den öffentlichen Raum hineinragend sind nicht zulässig.

Abschnitt 10 – Beleuchtung

§ 25 Beleuchtung von Fassaden

1. Die Beleuchtung von privaten Hausfassaden ist möglich, wenn sie sich dezent in die Umgebung einfügt und mit weißem (das heißt nicht farbigem) Licht ausgeführt wird.
2. Die Leuchtdichte (der Helligkeitseindruck) einer beleuchteten Fassade soll maximal 10 cd/m² (= Candela pro Quadratmeter) betragen. Auf Basis des Masterplans Licht können besondere Architekturdetails (beispielsweise Eingangsportale, Torbögen, Figurennischen) heller akzentuiert werden.

Hinweis: Leuchtdichte benennt den Helligkeitseindruck, den der Betrachter von einer beleuchteten oder selbst leuchtenden Fläche erfährt. Die Leuchtdichte ist das, was umgangssprachlich als Helligkeit einer leuchtenden Fläche bezeichnet wird. Sie kann mit einer App für Smartphones gemessen werden.

§ 26 Beleuchtung in Schaufenstern

Für die Beleuchtung in Schaufenstern ist eine maximale Leuchtdichte von 100 cd/m² in den Abend- und Nachtstunden beginnend ab der Dämmerung festgelegt.

§ 27 Schaltzeiten

Für die Beleuchtung gelten einheitliche Schaltzeiten, die sich an den Jahreszeiten und den Beleuchtungszeiten der öffentlichen Einrichtungen orientieren.

Hinweis: Auszug aus dem Masterplan Licht: Die Schaltzeiten für die Beleuchtung von Schaufenstern lauten:

Dämmerung bis 22 Uhr: voller Betrieb, 22 Uhr bis 24 Uhr: 50% Dimmstufe,

24 Uhr bis Dämmerung: 20% Dimmstufe, alternativ keine Beleuchtung

Abschnitt 11 – Balkon, Laubengang und Loggia

§ 28 Balkon, Laubengang und Loggia

Historische Altane, Balkone, Arkadengänge und Loggien sind zu bewahren.

§ 29 Balkon und Loggia

1. Balkone dürfen neu errichtet werden, wenn sie straßenseitig abgewandt bzw. gartenseitig errichtet werden. Freisitze in Hof und Garten sind allerdings zu bevorzugen.
2. Die Größe (Auskrugung und Länge) sowie die Konstruktion muss sich der Fassade unterordnen. Balkone dürfen nicht über das Dach geführt werden bzw. weder Traufe noch Giebel einschneiden.
3. Balkone sind als Einzelbalkone in Holz oder matt gestrichenem Stahl mit filigranen Brüstungen auszuführen.
4. Brüstungen von Loggien sind verputzt auszuführen.

Abschnitt 12 – Hof, Garten und Begrünung

§ 30 Hof, Garten und Begrünung

1. Die unbebauten privaten Höfe, Gärten und Vorgärten sind ökologisch bzw. gärtnerisch zu gestalten.
2. An Gewässerläufe (Moosacharme) angrenzende private Freiflächen sind im Uferbereich gärtnerisch bzw. naturnah zu gestalten. Brüstungen entlang von Uferbereichen sind filigran, in matt gestrichenem Stahl auszuführen.
3. Für die Bepflanzung sind standortheimische Pflanzen zu verwenden.
4. Fassaden und Mauern sollen punktuell begrünt werden.

Hinweis: Ein Rückbau von nicht erhaltenswerten baulichen Anlagen mit dem Zwecke der Verbesserung des Wohnumfeldes sowie die Vermeidung von Stellplätzen und Befestigungen von Uferbereichen wird begrüßt. Die Freiflächengestaltung ist mit der Stadt Freising abzustimmen.

§ 31 Bodenbeläge und Poller

1. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu reduzieren. Zuwege und Zufahrten sind so kurz und schmal wie möglich zu gestalten und soweit es die Art der Nutzung zulässt, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
2. Bodenbeläge, die von öffentlich zugänglichen Bereichen einsehbar sind, sind alternativ in Granit-, Beton- oder Klinkerpflaster auszuführen. Die Fugen sollen nach Möglichkeit begrünt oder wasserdurchlässig ausgebildet werden.
3. Poller sind in schlichter Formgebung in Stahl oder Granit auszuführen. Die Höhe ist auf 80 cm über Oberkante Fertigbelag begrenzt. Ketten als Verbindung zwischen Pollern sind nicht zulässig.

Abschnitt 13 – Einfriedung und Stützmauer

§ 32 Mauer und Zaun

1. Historische Einfriedungen und Mauern sind zu bewahren.
2. Bei neuen Einfriedungen sind transparente Staketenzäune aus Holz oder matt gestrichenem Stahl zulässig. Ihre Höhe darf 1,20 m aber nicht überschreiten.
3. Neue Sockel und Pfeiler sollen massiv, bevorzugt in Ziegelmauerwerk, errichtet und verputzt werden.

§ 33 Tür und Tor

1. Die Zugänge bzw. Einfahrten von Einfriedungen sind mit Gehüren bzw. Toren zu versehen.
2. Wenn sich diese in Maueröffnungen befinden, sind sie in Holz, wenn diese an Staketenzäune anschließen, sind sie gestaltungsgleich mit diesen auszuführen.
3. Tore sind ab einer Breite von 2,5 m zweiflügelig zu gestalten.

Abschnitt 14 – Sonstige Vorschriften

§ 34 Abweichungen

Von den Bestimmungen dieser Satzung können Abweichungen zugelassen werden, wenn ein architektonischer Mehrwert generiert und dieser durch geeignete Instrumente (Sanierungsarchitekt, Gestaltungsbeirat) sichergestellt wird. Art 63. BayBO bleibt unberührt. In allen Fällen sind die Abweichungen von dieser Satzung zu begründen.

§ 35 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis 500.000 Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- entgegen § 9 Nr. 3 Klimaanlage anbringt,
- entgegen § 11 Nr. 5 außenliegende Verschattungs- und Verdunklungselemente, Regenrinnen, Regenfallrohre sowie Schneefanggitter anbringt,
- entgegen § 12 Nr. 2 Dachflächenfenster in zweiter Reihe einbaut,
- die Vorgaben zur Fassadengestaltung in § 14 Nr. 3 nicht beachtet,
- entgegen § 16 Nr. 3 technische Anlagen an Fassaden anbringt,
- die Vorgaben in § 18 hinsichtlich der Gestaltung von Türen und Toren nicht beachtet,
- die Vorgaben in § 19 hinsichtlich der Gestaltung von Fenstern nicht beachtet,
- entgegen § 23 Nr. 2 außen bzw. in den Fensterlaibungen geführte Jalousien, Rollläden bzw. Markisen anbringt,
- die Vorgaben in § 32 Nr. 2 zur Ausgestaltung von Einfriedungen hinsichtlich ihrer Ausführung und Höhe nicht beachtet.

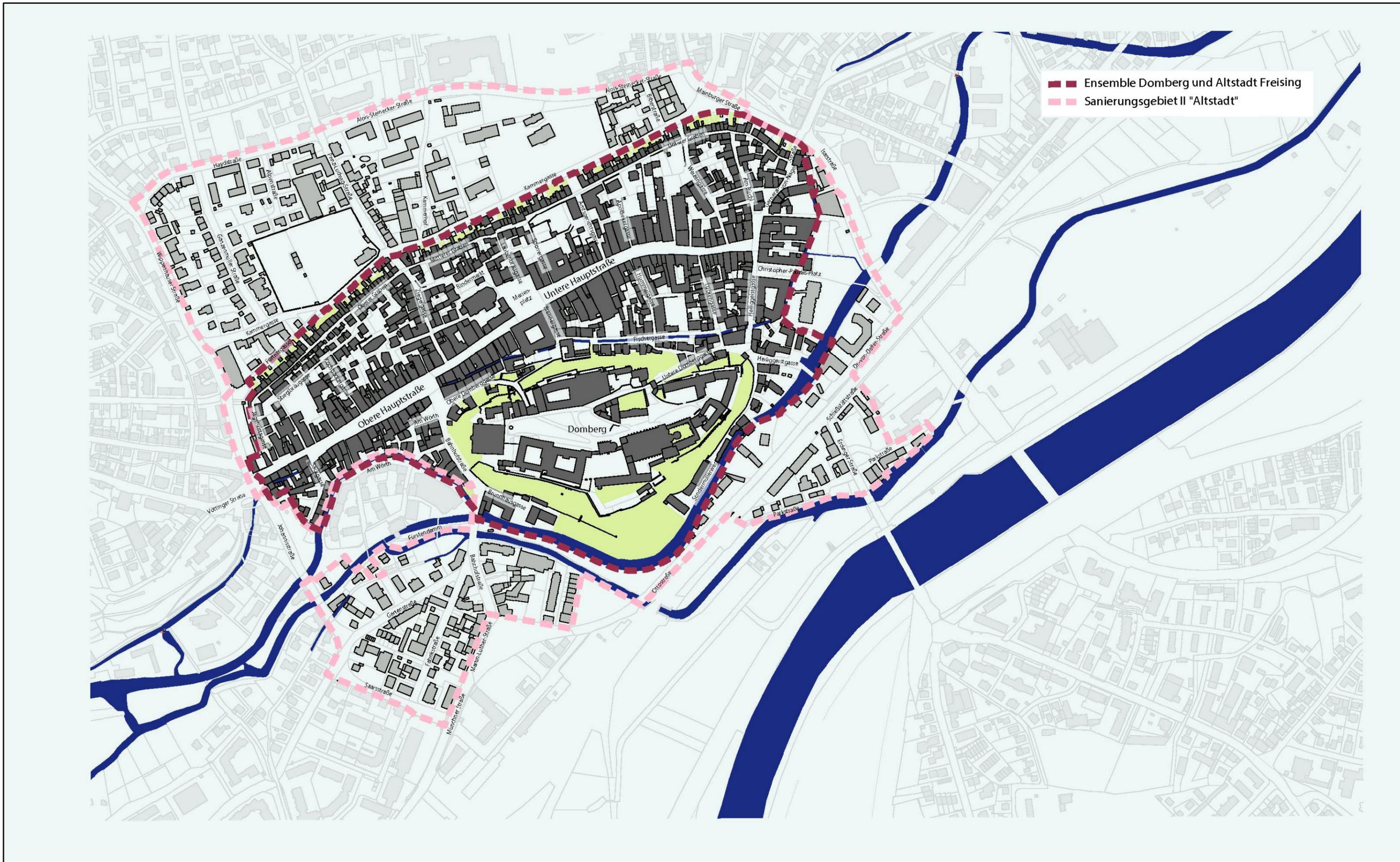
Hinweis: Im Übrigen verbleibt es bei den bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnissen nach der Bayerischen Bauordnung.

§ 36 Inkrafttreten

Die Satzung tritt eine Woche nach Bekanntmachung in Kraft.

Freising, 01.08.2019

Tobias Eschenbacher
Oberbürgermeister



**Räumlicher Geltungsbereich
der Gestaltungssatzung Echt. Schön. Freising!**

- ▬▬▬▬▬ Ensemble Domberg und Altstadt Freising
- ▬▬▬▬▬ Sanierungsgebiet II "Altstadt"

Ausgefertigt: 01.08.2019

Tobias Eschenbacher
Oberbürgermeister

Maßstab : 1 : 5000



Stadtplanungsamt
Amtsgerichtsgasse 1
85354 Freising

