

Kreisstadt Mühldorf a. Inn

Gestaltungssatzung

Örtliche Bauvorschriften zum Schutz des historischen Stadtbildes sowie besondere Anforderungen an die Gestaltung von baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Sondernutzungen im öffentlichen Raum der Altstadt von Mühldorf a. Inn

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn erlässt aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 sowie Art. 79 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist, die folgende Satzung.

Auf Grund des Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 91-1-B) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Art. 13a Abs. 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist, sowie des § 8 Abs. 1 Satz 4 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 409) m.W.v. 29.12.2023 erlässt die Kreisstadt Mühldorf a. Inn folgende Satzung.

Präambel

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn legt durch die ortsspezifische geografische Lage, den heute noch weitgehend erhaltenen Grund- und Aufriss der Stadtanlage, die überlieferte historische Bausubstanz, sowie durch die vorhandenen Grün- und Freiflächen auf beeindruckende Weise Zeugnis eines besonderen Städtetyps ab – der Inn-Salzach-Städte.

Gelegen an den ehemals bedeutenden europäischen Wasserstraßen, die dem Handel zwischen Süddeutschland und dem Mittelmeerraum dienten, entwickelten sich in dieser Region in der Zeit zwischen 1200 und 1400 zahlreiche Städte, die durch entstehungsgeschichtliche, ökonomische und bauliche Gemeinsamkeiten heute als Teil einer größeren Baukulturregion verstanden werden können.

Die wohl im 13. Jh. als planvoll angelegte Stadtanlage innerhalb des Innbogens ist durch einen kompakten Siedlungskörper von ovaler Grundrissgestalt gekennzeichnet. Zentrum bildet ein gestreckter Stadtplatz in leichter Windung, der die ehemaligen Handelsfunktionen zum Ausdruck bringt und in seiner Ausdehnung vom Münchener- bis zum Altöttinger Tor zwei Stadthälften entstehen lässt. Ebenfalls Bestandteil der historischen Stadtanlage sind die beiden Vorstädte, die „Obere Vorstadt“ und die „Spitalvorstadt“.

Der Stadtplatz ist baulich nahezu völlig geschlossen und durch meist viergeschossige, zum großen Teil dem Spätmittelalter entstammende Bürgerhäuser umbaut. Durch Abtragung der Befestigung und Einebnung des Grabens in der ersten Hälfte des 19. Jh. entstand ein die Altstadt umgebender Grüngürtel.

Eine weitere Besonderheit der Inn-Salzach- Stadt liegt im Aufriss der Häuser im sogenannten Grabendach. Das in verschiedenen Varianten und Entwicklungsstufen vorkommende Bürgerhaus stellt hinsichtlich der Dachform und der Anordnung der Räume ein weiteres Merkmal der Inn-Salzach-Städte dar.

Im Laufe der Geschichte wirkten immer wieder Ereignisse mit zerstörerischer Wirkung auf die mittelalterliche Stadtgestalt ein. Umso bemerkenswerter, dass von einem über viele Jahrhunderte hinweg relativ unverändertem Stadtbild mit mittelalterlichen Stadtstrukturen gesprochen werden kann. Zurückzuführen ist dies auf Vorgaben einer frühen Stadtplanung, die die Einhaltung von Parzellen, Baugrenzen, Gebäudehöhen bei Neubebauung und Wiederaufbau vorsah.

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn in ihrer Eigenart und ihren wesentlichen gestalterischen Erscheinungsformen bedarf der besonderen Wertschätzung. Aus städtebaulichen und kulturellen Gründen liegt es im öffentlichen Interesse, das historische Gefüge der Altstadt mit den prägenden Gestaltungsmerkmalen und den ihnen zugrundeliegenden Gestaltungsregeln kontinuierlich zu pflegen und zu entwickeln.

Das dadurch gewachsene Stadt- und Landschaftsbild der Kreisstadt Mühldorf a. Inn, welches sich im Bewusstsein der Bevölkerung verankert hat, ist auch für nachfolgende Generationen Orientierung.

Aufbauend auf diesen Grundsätzen ist bei der Weiterentwicklung der Altstadt ein verantwortungsvoller Umgang mit dem baukulturellen Erbe unverzichtbar und fordert Abstimmung und Wertschätzung.

In der konsequenten Fortsetzung einer Stadtentwicklungspolitik, die zum Ziel hat, den Erhalt des baukulturellen Erbes ebenso zu berücksichtigen wie eine zukunftsfähige Anpassung an veränderte Nutzungsanforderungen, sind qualitativ hochwertige und stadtbildgerechte Struktur- und Architekturkonzepte ausdrücklich erwünscht.

Gestaltungsleitfaden für die Altstadt

Bei den Festlegungen der Gestaltungssatzung handelt es sich um rechtsverbindliche Vorgaben, die bei Baumaßnahmen einzuhalten sind. Die Gestaltungssatzung stellt eine örtliche Bauvorschrift dar. Erläuterungen und anschauliche Ergänzungen zur Gestaltungssatzung können dem "Gestaltungsleitfaden für die Altstadt" entnommen werden. Der Gestaltungsleitfaden dient der unterstützenden Erläuterung der Satzungsinhalte, ist aber nicht Bestandteil der Satzung.

Das Stadtbauamt der Kreisstadt Mühldorf a. Inn ist Ansprechpartner für Fragen und Beratungen.

Fundstelle: muehldorf.de/Home/Rathaus/Stadtverwaltung/Ortsrecht

1. Umfang und Reichweite der Regelungen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem Umgriff des Ensembles Altstadt Mühldorf a. Inn (E-1-83-128-1). Die räumliche Abgrenzung ist in **Anlage 1** dargestellt und Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Regelungsinhalte der Gestaltungssatzung

(1) Diese Satzung gilt für genehmigungspflichtige und verfahrensfreie Anlagen, die bauliche Anlagen im Sinne der Bayerischen Bauordnung sind oder als solche gelten. Sie gilt auch für Werbeanlagen aller Art. Sie enthält Regelungen für die Errichtung, Änderung, Instandsetzung, Unterhaltung und den Abbruch der in Satz 1 genannten Anlagen sowie für die Gestaltung von Freiflächen, Einfriedungen, Außenanlagen und Sondernutzungen auf öffentlicher Verkehrsfläche.

(2) Von dieser Satzung unberührt bleiben Anforderungen, die andere öffentlich-rechtliche Vorschriften (z.B. die Bayerische Bauordnung (BayBO) an Vorhaben stellen.

(3) Für Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist diese Satzung nicht anzuwenden, soweit im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen getroffen sind.

(4) Abweichende und weitergehende Forderungen in sonstigen örtlichen Bauvorschriften bleiben ebenfalls unberührt.

(5) Für Maßnahmen an einem Baudenkmal, Bodendenkmal oder innerhalb des Ensembles ist nach Art. 6 BayDSchG eine Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich. Dies gilt auch für verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Abs. 1 und 2. Eine fachliche Abstimmung von Maßnahmen an Bau- und Bodendenkmälern mit der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Mühldorf a. Inn ist zwingend erforderlich. Eine Einhaltung der Vorgaben dieser Gestaltungssatzung ersetzt nicht die denkmalrechtliche Erlaubnis. Ggf. weitergehende Anforderungen aus denkmalfachlichen Gründen bleiben der denkmalrechtlichen Erlaubnis vorbehalten.

(6) Werbeanlagen unterliegen der baurechtlichen Genehmigungspflicht. Soweit Werbeanlagen nach Art. 57 BayBO verfahrensfreie Bauvorhaben sind, unterliegen diese der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht nach Art. 6 des BayDSchG aufgrund der Lage in einem Ensemble.

(7) Die baurechtliche Genehmigung sowie eine denkmalrechtliche Erlaubnis kann befristet oder widerruflich erteilt werden.

2. Grundsätze zur Gestaltung

§ 3 Begriffe

(1) Bauliche Anlagen sind Anlagen nach Art. 2 der Bayerischen Bauordnung.

(2) Werbeanlagen im Sinne der Satzung sind alle Einrichtungen, die der gewerblichen oder beruflichen Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen (Wirtschaftswerbung). Hierzu zählen vor allem Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen, Automaten und die für Zettel- und Bogenanschlüsse oder Lichtwerbung bestimmten Säulen, Tafeln und Flächen.

(3) Denkmäler nach Art. 1 BayDSchG: Baudenkmäler sind bauliche Anlagen oder Teile davon. Zu den Baudenkmälern kann auch eine Mehrheit von baulichen Anlagen (Ensemble)

gehören. Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung entspricht der räumlichen Abgrenzung des Ensembles Altstadt Mühldorf a. Inn (E-1-83-128-1).

§ 4 Baugestaltung

(1) Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind so anzuordnen, zu errichten, aufzustellen, anzubringen, zu ändern, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe den überlieferten, über die Jahrhunderte gewachsenen baulichen Charakter, die künstlerische Eigenart, die architektonische Besonderheit (Inn-Salzach-Bauweise) und die städtebauliche Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung, des Straßen- oder Platzbildes und des Altstadtgefüges nicht beeinträchtigen.

(2) Erhaltung, Modernisierung und Sanierung der vorhandenen Bausubstanz haben Vorrang gegenüber dem Neubau.

§ 5 Stadtgrundriss und Baustruktur

(1) Die bestehende Bauweise, die Grundstruktur der Parzellenbebauung, die überlieferten Baufluchten, Arkadengänge und Schwibbögen sind zu erhalten und bei Neubebauung zu berücksichtigen.

(2) Jedes Gebäude soll für sich klar ablesbar in Erscheinung treten und sich in der Baumasse, Baukörpergliederung, Traufhöhe, Firstrichtung und Dachneigung in seine Umgebung einfügen. Historische Baudetails der Baukörpergliederung durch Stützpfeiler, Risalite, Erker sind entsprechend § 10 Abs. 1 dieser Satzung zu erhalten.

(3) Bei Um- und Neubauten soll die vorhandene bzw. ursprüngliche Traufhöhe aufgenommen werden, um eine Einfügung in das Stadtbild im Ensemblebereich zu gewährleisten.

§ 6 Bauunterhalt

Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen und Werbeanlagen sind in einem Zustand zu erhalten, der das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild nicht nachteilig beeinflusst und den Bestimmungen dieser Satzung entspricht.

3. Dächer

§ 7 Dachlandschaft

(1) Der aus der historischen Entwicklung überlieferte Gesamteindruck einer vielfältigen Dachlandschaft ist in Maßstäblichkeit, Form und Farbton zu erhalten. Neubauten und Umbauten haben sich in diesen Gesamteindruck einzufügen. Die vorherrschenden Dachformen und Firstrichtungen sind aufzunehmen. Dachrandausbildungen (Ortgang-, Trauf- und Attikagesims) sind in Anlehnung an den historischen Bestand auszuführen.

Zulässig sind

(2) Dachformen an Hauptgebäuden wie das Grabendach (W-Form, V-Form) mit Vorschussmauern, das Satteldach oder das Walmdach

(3) Grabendächer. Sie sind so zu konstruieren, dass diese deutlich unterhalb der Vorschussmauern abschließen.

(4) Dacheindeckungen mit Tondachziegel.

Tondachziegel oder Blecheindeckung an Grabendächern, sowie Solaranlagen gemäß § 18 dieser Satzung.

- (5) Naturfarbenes Dacheindeckungsmaterial (Ton oder Blech).
- (6) Dachüberstände an Hauptgebäuden von maximal 15 cm am Ortgang bzw. von maximal 15 cm an der Traufe.
- (7) Dachabschlüsse bei Grabendächern als Attika. (Vorschussmauern)
- (8) Dachrandausbildungen an Traufe und Ortgang durch Gesimse aus Putz, Stein, Holz oder durch matte, nicht glänzende Verblechungen.
- (9) Pultdächer nur in vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbaren Bereich bei Anbauten und untergeordneten Gebäuden nach Art. 57 BayBO.

Nicht zulässig sind

- (10) Dacheindeckungen mit glasierten und glänzenden Dachziegeln. Blecheindeckungen mit glänzender Oberfläche, bei denen kein Nachdunkeln oder Patinieren gewährleistet ist.

§ 8 Dachaufbauten

- (1) Dachaufbauten sind nach Anzahl, Art, Maß und Anordnung auf die Charakteristik des Hauptdachs und die Gliederung der Gebäudefassade abzustimmen und bei Einzeldenkmälern möglichst in den Sparrenzwischenraum zu integrieren.

Zulässig sind

- (2) Dachaufbauten an Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von mehr als 35°.
- (3) Dachaufbauten als Satteldach-, Schlepp-, oder Flachdachgauben sowie Fledermausgauben.
- (4) Je Gebäude eine Gaubenart.
- (5) Einzelgauben in Anordnung und Abmessungen nach **Anlage 2** dieser Satzung.
- (6) Gaubenfenster, die ca. 20 % kleiner als die die Fassade bestimmenden Fenster sind.
- (7) Gaubenfenster mit einem Seitenverhältnis von 1:1,2 bis 1:1,4.
- (8) Seitenwandungen mit Putzoberflächen oder mit gegliederter Verblechung.
- (9) Auf Grabendächern ortstypische Lichthofüberdachungen und Oberlichtelemente als Flachglasscheibe. Rahmenkonstruktion aus Metall in matten, dunklen Grautönen.
- (10) Dachflächenfenster nur auf vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbaren Dachflächen.
- (11) Dachflächenfenster als Einzelfenster, die ca. 20 % kleiner als die die Fassade bestimmenden Fenster sind. Dachflächenfenster mit einer max. Einzelbreite von 1,20 m. Anordnung je Dachfläche mit gleichen Abständen zum First und zur Traufe. Dachflächenfenster sind in ihrer Größe, Art und Anordnung so zu gestalten, dass sie sich der architektonischen Gesamtwirkung des Gebäudes anpassen. Nachdem Dachflächenfenster auf nicht vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Dachflächen angeordnet sind, kann von einer Anpassung an die Fassadenfenster abgesehen werden. In diesem Fall ist die Größe der Dachflächenfenster auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen, um den baurechtlichen Vorgaben zu entsprechen.
- (12) Dachterrassen auf vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbaren Dachflächen. Konstruktionen aus Metall und Holz mit gedeckten, matten, nicht reflektierenden Oberflächen. Geländer als offene, filigrane Metallkonstruktion.

(13) Kaminköpfe verputzt oder verblecht. Schornsteinhauben in flacher Ausführung. Schornsteinverblechung ist ausschließlich am Schornsteinkopf zulässig und muss mit matten Oberflächen ausgeführt werden. Historische Kaminköpfe sind bestmöglichst zu erhalten und dürfen nicht verändert werden. Kaminschäfte sind traditionell gemauert oder verputzt auszuführen, um das historische Erscheinungsbild zu bewahren.

Nicht zulässig sind

(14) Zwerchhäuser, Dacheinschnitte oder Dachloggien, Dachterrassen mit Überdachungen.

§ 9 Entwässerung

Zulässig sind

Fallrohre, Dachrinnen und Wassersammelkasten am Stadtplatz in handwerklichem Erscheinungsbild aus Kupfer- oder Zinkblech.

4. Fassadenelemente

§ 10 Fassadengestaltung

(1) Historische Fassadengliederungselemente wie Lisenen, Gesimse, Gewände, Faschen, Ornamente, Baudekore, Malereien, Putztechniken sind zu erhalten.

Zulässig sind

(2) Hauptgebäude mit Lochfassaden.

(3) Fassadenöffnungen, die in der Anordnung klar erkennbare, axiale Bezüge zueinander aufweisen, überwiegend gleich groß und nach oben hin gleichbleibend oder abnehmend bemessen sind.

(4) Putze als gleichmäßige Oberfläche in handwerklichem, ortsüblichem Erscheinungsbild.

(5) Fassadenmaterialien in Form von Holzverschalungen an verfahrensfreien baulichen Anlagen in vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbaren Bereich.

(6) Spenglerarbeiten (Dachrandausbildung, Gesimse, Fensterbrüstung) aus Kupfer- oder Zinkblech. Andere Bleche mit Pulverbeschichtung in matten Grau- und Brauntönen.

Unzulässig sind

(7) Besonders strukturierte, stadtbildfremde Zierputze sowie Fassadenverkleidung.

(8) Überdeckungen von baulichen Details nach § 10 Abs. 1 dieser Satzung.

(9) Sockelverkleidungen.

§ 11 Farbe

(1) Eine Neugestaltung und / oder eine Reparatur der Fassade erfordert ein Farbkonzept auf Grundlage einer Befunduntersuchung in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde. Vor Ausführung ist eine Farbtonabnahme anhand einer Bemusterung durch die Kreisstadt Mühldorf a. Inn und der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich. Auf eine Abstufung der Farblichkeit in Bezug zu Vorder-/Rückseite und Position der Fassade zum Stadtplatz oder anliegenden Seitengassen ist zu achten.

Zulässig sind

- (2) Fassadenfarben nur in gedeckten, stumpfen und hellen Farbtönen.
- (3) Mineralische Putz- und Farbsysteme, sowie bei organisch gebundenen Putzen Dispersionssilikatfarbe. Abweichend davon können andere Farben verwendet werden, wenn dies aus technischen Gründen notwendig ist.
- (4) Fassadenfarben mit einem Hellbezugswert (HBW) von 40 bis 90.

Unzulässig sind

- (5) Fassadenfarben, die in der Farbsättigung eine grelle, glänzende Farbwirkung besitzen. Die Farbauswahl sollte sich an der historischen Nutzung und Lage des Gebäudes orientieren

§ 12 Fenster

(1) Historische Fenster, die Fenstergliederung und Fensterbeschläge sind zu erhalten. Wenn historische Fenster nicht mehr vorhanden sind, können neue Fenster gemäß den Gestaltungsvorgaben (§ 12.2 bis 12.11) ausgeführt werden. Bei der Aufnahme von Isoliergläsern ist die Profilverstärkung gering zu halten. Abweichende historische Fensterformate, die auf Grundlage historischer Bilder oder Fotos nachweisbar sind, können in Einzelabstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wiederhergestellt werden.

Zulässig sind

- (2) Fenster in stehenden und rechteckigen Formaten im Verhältnis 1:1,2 bis 1:1,6. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese historisch nachweisbar sind.
- (3) Fenster, die ab einer lichten Breite von ca. 90 cm mit zwei konstruktiv geteilten Drehflügeln ausgeführt sind. Bei Fenstern bis zu einer lichten Breite von ca. 90 cm erfolgt die Fensterteilungen durch eine mindestens 50 mm breite Holzspresse. Fenster sind zusätzlich mit waagerechten Sprossen zu versehen. Sprossen dürfen auch als „Wiener Sprossen“ ausgeführt werden.
- (4) Abstände zwischen zwei Fenstern von mindestens 40 cm.
- (5) Fenster aus Holz mit konstruktivem Wetterschenkel aus Holz.
- (6) Fenster aus Kunststoff, sowie Holz-Alu-Fenster, sofern das Gebäude kein Einzeldenkmal ist und die Fassade von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden kann.
- (7) Fensterverglasungen als Klarglas.
- (8) Fensterlaibungen von mindestens 6 cm (außen).
- (9) Fensterrahmenfarbe in Weiß, Lichtgrau oder naturbelassen.
- (10) Fensterbänke aus Kupfer- oder Zinkblech in handwerklicher Ausführung.

Unzulässig sind

- (11) Zusammenhängende Fenster- und Türkombinationen. Fensterbänder.

§ 13 Schaufenster

- (1) Segmentbögen sind zu erhalten.

Zulässig sind

- (2) Schaufenster im Erdgeschoss in einer Ebene, ohne Vor- und Rücksprünge.

- (3) Schaufenster mit einem Mauersockel von mindestens 40 cm Höhe ab Gehsteigoberkante. Im Bereich der Arkaden auch bodentiefe Schaufenster
- (4) Schaufenster mit einem Abstand zu den Gebäudeecken von mindestens 0,60 m.
- (5) Schaufensterflächen, die ca. 2/3 der Fassadenfläche des Erdgeschosses des betreffenden Geschäfts nicht übersteigen
- (6) Einzelglasflächen mit einer Breite von maximal 2 m.
- (7) Gliederungen von Ladenfronten durch Wandpfeiler von mindestens 0,40 m Breite zwischen den Schaufenstern.
- (8) Reihungen von Einzelglasflächen als Schaufensterflächen mit einer konstruktiven Teilung durch Rahmenelemente in den Arkadengängen am Stadtplatz. Anordnung und Abmessungen nach **Anlage 3** dieser Satzung.
- (9) Glasflächen, die mindestens 5 cm in der Laibung zurückversetzt sind.
- (10) Rahmenkonstruktionen aus Metall oder Holz.
- (11) Rahmenfarben in Weiß oder hellen bis dunklen, matten Grautönen. Holzkonstruktionen auch naturbelassen.
- (12) Schaufensterverglasungen aus Klarglas.

§ 14 Außentüren, Einfahrts- und Garagentore

- (1) Historische Türen, Einfahrts- und Garagentore sowie Beschläge sind zu erhalten.

Zulässig sind

- (2) Außentüren aus Holz oder Rahmenkonstruktionen aus Metall.
- (3) Türen und Tore mindestens 10 cm in der Laibung zurückversetzt, max. jedoch der Wandstärke entsprechend.
- (4) Belichtungselemente in Form von Ober- oder Seitenlicht, rechtwinklig, aus Klarglas.
- (5) Einfahrts- und Garagentore in straßenseitigen Gebäudefronten aus Holz, mit Holzverschalung oder als schmiedeeiserne Konstruktion.
- (6) Helle, gedeckte Farbtöne. Matte Grautöne. Holzkonstruktionen auch naturbelassen.

Unzulässig sind

- (7) Kipptore, Rolll Tore und Sektionaltore; ausgenommen in nicht einsehbaren Bereichen (z.B. Tiefgaragen).

§ 15 Vordächer, Außenrollos, Rollläden, Markisen

Zulässig sind

- (1) Außenrollos / Sonnenschutzrollos im vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Bereich in textiler Ausführung, schienengeführt ohne Einhausung in der Fensterlaibung.
- (2) Markisen am Stadtplatz in der Erdgeschosszone als bewegliche und verschließbare Sonnen- und Lichtschutzelemente.
- (3) Markisen, die historische Fassadengliederungselemente wie Lisenen, Gesimse, Gewände, Faschen, Ornamente, Baudekore, Malereien nicht überdecken.

(4) Markisen mit einer Ausladung von max. 2,50 m. Ein Abstand zum Fahrbahnrand von mind. 0,50 m, bei beengten Verhältnissen mind. 0,30 m. Eine Durchgangshöhe von mind. 2,30 m.

(5) In den Gassen sollen die Abmessungen der Markise der Breite eines einzelnen Schaufensters entsprechen, um die Maßstäblichkeit der Fassade zu wahren.

(6) Die Farbe der Markise ist auf die Fassade abzustimmen. Markisen sind einfarbig auszuführen. Bespannungen aus matten, textilen Materialien, einfarbig in dezenten, hellen Farbtönen in einem Farbspektrum von Beige, Grau und Erdfarben.

Unzulässig sind

(7) Vorbaurollläden. Rollladenkästen oder ähnliche Einhausungen.

(8) Vordächer. Fest installierte Überdachungen.

(9) Korb- und Bogenmarkisen. Am Boden abgestützte Markisenverlängerungen.

(10) Grelle, glänzende Farben und Materialien.

§ 16 Wärmedämmung

(1) Bei Baudenkmälern ist Wärmedämmung immer im Einzelfall abzustimmen. Auch bei Altbauten sind Wärmedämmungen wegen des geschützten Straßenbildes an den öffentlich einsehbaren Flächen mit dem Denkmalschutz abzustimmen.

Zulässig sind

(2) Wärmedämmmaßnahmen in Form von Innendämmung oder Wärmedämmputz an Fassade ohne Baudekore. Wärmedämmung geeignet für mineralische Putze und Anstriche.

Unzulässig sind

(3) Wärmedämmmaßnahmen, die die Baufluchten stören.

§ 17 Balkone und Loggien

Zulässig sind

(1) Balkone und Loggien an Gebäudeseiten, die nicht direkt in Richtung Stadtplatz, den Seitengassen und Plätzen wirken.

(2) Vorstellbalkone in filigraner Holz- oder Stahlbauweise.

(3) Balkonbrüstung mit senkrechten Stabelementen in Holz, naturbelassen oder Stahl in matten Grautönen.

(4) Brüstungen von Loggien, die im Mauerwerk verputzt, sowie in Beton (in Farbton und Struktur der Außenwand angepasst) ausgeführt sind.

5. Technische Anlagen

§ 18 Solaranlagen

(1) Für Solaranlagen ist ein Erlaubisantrag nach Denkmalschutzgesetz zu stellen. Vorrangig sollen Flächen bevorzugt werden, welche nicht von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind.

Zulässig sind

- (2) Solaranlagen, sofern die erneuerbaren Energien überwiegend dem Energiebedarf im Baudenkmal oder seiner energetischen Verbesserung dienen.
- (3) Solaranlagen auf Dachflächen als Indachanlage oder Aufdachanlage oberflächennah und parallel zur Dachfläche; als zusammenhängende, rechteckige, geschlossene Fläche ohne Versprünge; parallel zur Traufe und First; mit einem Mindestabstand zu den Dachrändern (Traufe, First Ortgang) von 0,5 m, jedoch möglichst weit vom First abgerückt.
- (4) Je Dachfläche eine Solaranlage, mit Modulen, die hinsichtlich Bautyp, Abmessungen, Konstruktion und Erscheinung gleich einheitlich sind. Die Module müssen monochrom (d.h. ohne deutlich erkennbare Struktur, sog. "All-Black-Module"), matt und entspiegelt sowie rahmenlos oder mit einem Rahmen in Modulfarbe ausgeführt sein. Die Unterkonstruktion muss durch die Modulfläche vollständig verdeckt werden.

Nicht zulässig sind

- (5) Moduleinfassungen mit reflektierenden, glänzenden Oberflächen.
- (6) Solaranlagen an Fassaden, Balkongeländern.

§ 19 Wärmepumpen, Klimaanlage, Sat-Anlagen, Versorgungsleitungen

Zulässig sind

- (1) Wärmepumpen, Klimaanlage, Sat-Anlagen, Versorgungsleitungen und sonstige Gebäudeausstattung auf der Straße abgewandten Gebäudeseite bzw. vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbaren Dachfläche, sofern sie hinsichtlich Anzahl und Größe auf das technisch notwendige Minimum reduziert und in der Farbigkeit möglichst an die Fassaden- oder Dachfläche angepasst werden.

Nicht zulässig sind

- (2) An der Stadtplatzfassade entlang geführte Versorgungsleitungen oder Abgasrohre.

6. Außenanlagen

§ 20 Freiflächen im Privatbereich

Zulässig sind

- (1) Materialbeläge auf privaten Freiflächen mit öffentlicher Widmung (Gehweg und Arkadengang) in Form von Klinkerpflaster, quadratisch in ortstypischer Oberflächenbeschaffenheit. Randeinfassung und Gliederung auch durch Granitkleinsteinpflaster.
- (2) Außenstufen aus Naturstein mit matter Oberfläche (z. B. Granit, Muschelkalk, Nagelfluh).
- (3) Private Freiflächen mit versickerungsfähigen Oberflächen.

Unzulässig sind

- (4) Bedeckungen von unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke durch geschotterte Steingärten, großflächige Mulchungen, großflächig verlegte Kunstrasen, vollflächig versiegelte Asphalt- oder Betonoberflächen und ähnliche Befestigungen.

§ 21 Einfriedungen

Zulässig sind

- (1) Straßenbegleitende Einfriedung bis zu einer Höhe von 1,20 m.
Einfriedungen an innenliegenden Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 2,00 m.
- (2) Einfriedungsmauern, verputzt. Mauerabdeckungen in Form von Natursteinplatten, Biberschwanz-, Mönch- und Nonnenziegel als Tondachziegel in Naturrot. Blechabdeckungen in matten Grautönen.
- (3) Holzzäune als Holzlattenzäune mit senkrecht stehender Lattung. Stahlzäune als schmiedeeiserne Zäune bzw. als schlichte Frontgitterzäune. Sockel von höchstens 0,20 m Höhe. Es wird empfohlen, Zäune und Einfriedungen ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit von 12 cm als Kleintierdurchlass anzulegen.

Unzulässig sind

- (4) Stahlmattenzäune. Sichtschutz aus Kunststoff.

§ 22 Nebenanlagen (nach Art. 57 BayBO)

Zulässig sind

- (1) Nebenanlagen wie überdachte Stellplätze und ähnliche untergeordnete Anlagen als Holz- und / oder Stahlkonstruktion, in einem baulichen, räumlichen Zusammenhang mit dem Bestand.
- (2) Dachneigung und Dacheindeckung wie in § 7 dieser Satzung.

Unzulässig sind

- (3) Garagen in Massivbauweise im vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Bereich.

7. Gestaltungsvorgaben genehmigter Sondernutzungen im öffentlichen Raum

§ 23 Genehmigung der Sondernutzungen

Sondernutzungen im öffentlichen Raum erfordern eine Antragstellung mit den für die Sondernutzung erforderlichen Unterlagen.

§ 24 Terrassen

- (1) Die Platzierung und Größe von außergastronomisch genutzten Terrassen wird durch die Stadt Mühldorf a. Inn festgelegt.
- (2) Die Plattformbreite muss in der Regel der Breite der zugehörigen Parzelle entsprechen, wobei ggf. ausreichend breite Durchgänge zwischen benachbarten Plattformen zu berücksichtigen sind.
- (3) Terrassen sind nur als Fläche für Tische und Stühle, Schirme und Begrünung, sowie für die zugehörige Beleuchtung vorzusehen.

Zulässig sind

- (4) Terrassen und Einfassungen, die in Material und Farbe ein einheitliches, äußeres Erscheinungsbild aufweisen.

(5) Terrassen, die direkt an die Gehsteigkante anschließen und deren Oberkante mit dem anschließenden Gehsteig niveaugleich ausgeführt ist. Terrassendecks aus heimischen Holzarten.

(6) Einfassungen von Terrassen mit einer Höhe von 1,00 m. Einfassungen durch senkrechte Lattung mit Zwischenraum von mindestens 5 cm. Horizontaler Abschluss ohne Höhenversprung. Einfassungen aus heimischen Holzarten. Einfassungen in gebrochenem Weiß bis Hellgrau oder naturbelassen.

Unzulässig sind

(7) Einfassungen aus u.a. Holzpaletten, Glas, Plexiglas, Kunststoff. Bodenbeläge in Form von Kunstrasen oder Teppiche. Werbeanlagen an Einfassungen von Terrassenanlagen.

§ 25 Tische und Stühle, Heizstrahler

(1) Tische und Stühle sind auf die genehmigte Sondernutzungsfläche zu beschränken.

Zulässig sind

(2) Tische und Stühle aus den Materialien Holz und / oder Metall. Geflecht aus Naturmaterialien oder Gewebebespannung.

(3) Je Sondernutzungsfläche nur ein Stuhl- oder Tischtyp bzw. ein Fabrikat.

(4) Mobile, nicht festinstallierte Heizstrahler im Bereich der genehmigten Sondernutzungsfläche, sofern keine anderen Regelungen (z.B. Verkehrssicherheit) entgegenstehen.

Unzulässig sind

(5) Camping- und Kunststoffmöbel.

(6) Lagerungen von Möblierungselementen auf den Sondernutzungsflächen.

§ 26 Sonnenschirme

Zulässig sind

(1) Einzelschirme, verschließbar in rechteckiger (max. 6 x 6 m) oder in runder Form (max. Durchmesser 6 m). Je außengastronomischer Fläche nur einheitliche Schirme. Gestelle in Holz oder Metall. Abstände zwischen den Einzelschirmen von mindestens 0,20 m. Mindestabstand zur Gebäudekante von 0,30 m.

Unzulässig sind

(2) Sonnenschirme mit Volants.

(3) Grelle und glänzende Farben und Materialien.

§ 27 Begrünung

Zulässig sind

(1) Pflanztröge aus Terrakotta, Holz oder Stahl.

(2) Je Sondernutzungsfläche einheitliche Pflanztröge.

Unzulässig sind

(3) Spaliere, Rankgitter, Hecken, Nadelgehölze und Kunstpflanzen.

§ 28 Beleuchtung von außergastronomischen Sondernutzungsflächen

Zulässig sind

- (1) Tischleuchten mit einem nach unten gerichteten Lichtkegel.
- (2) Je Tisch nur 1 Leuchtkörper.
- (3) Farbtemperaturen des Lichtes mit Werten von 2.000 bis 4.000 Kelvin (Warmweiß).

Unzulässig sind

- (4) Beleuchtung in und auf der Einfassung (Einzäunung) der Sondernutzungsfläche.

§ 29 Warenpräsentation im öffentlichen Raum

Zulässig sind

- (1) Mobile Warenauslagen zur Warenpräsentation. Als Warenauslagen gelten alle auf dem Boden stehenden, selbsttragenden, mobilen Elemente, die dem Verkauf oder der Ausstellung von Waren dienen.
- (2) Werbeaufsteller an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1 m². Als Werbeaufsteller gelten alle auf dem Boden stehenden, selbsttragenden und mobilen Konstruktionen, die der Geschäfts- und Produktwerbung dienen.

Unzulässig sind

- (3) Fest installierte Schaukästen.

8. Werbeanlagen

§ 30 Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind so zu errichten, anzuordnen und zu gestalten, dass sie nicht verunstaltend wirken sowie nach Art, Größe, Form, Lage, Material und Farbe das Erscheinungsbild des Grundstücks, auf dem sie errichtet werden, der sie umgebenden baulichen Anlagen sowie das Orts- und Straßenbild nicht stören.
- (2) Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.
- (3) Werbeanlagen müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Fassade des Gebäudes und ihrer Gliederung stehen. Die Schrifthöhe hat sich dem Charakter und der Proportion des Gebäudes anzupassen.
- (4) Werbeanlagen dürfen wesentliche architektonische Gliederungen, Giebelflächen, Erker, Balkone, tragende Bauteile, Inschriften und Gedenktafeln nicht überschneiden oder überdecken. Die Fassadenstruktur ist zwischen den einzelnen Buchstaben sichtbar zu halten. Arkaden dürfen durch Werbeanlagen in ihrem Gesamtbild nicht beeinträchtigt werden.
- (5) Werbeanlagen nebeneinanderliegender Fassadenabschnitte dürfen nicht zu einer durchlaufenden Einheit zusammengezogen werden.
- (6) Das Anbringen von Werbeanlagen hinter Schaufenstern mit Wirkung auf den Stadtplatz unterliegt denselben Anforderungen wie die Werbeanlagen an der Fassade.

§ 31 Besondere Anforderungen für Werbeanlagen

Zulässig sind

- (1) Werbeanlagen mit einer maximalen Fläche bis zu 2 m².
- (2) Das Errichten von Werbeanlagen nach § 3 Abs. 2 dieser Satzung ist nur im Erdgeschoss und unterhalb des Brüstungsbereichs des 1. Obergeschosses erlaubt. Anordnung und Abmessungen nach Anlage 4 dieser Satzung.
- (3) Je gewerbliche Einheit eine Farbgestaltung mit maximal 2 unterschiedlichen Farben.
- (4) Signets und Embleme nur in Verbindung mit Werbeschriften und in Abstimmung in Größe und Gestaltung auf den Schriftzug.

Unzulässig sind

- (5) Grelle Farben und glänzende Oberflächen.
- (6) Sichtbare Unterkonstruktion (Aluschiene zur Montage, Verkabelung).
- (7) Digitale Werbetafeln, Monitore oder Bildschirme, bewegte / beleuchtete Werbung auch hinter dem Schaufenster.
- (8) Fahnen, Banner und Wimpelreihen (ausgenommen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen an der Stätte der Leistung, jedoch beschränkt auf jährlich zwei Aktionen von jeweils maximal vier Wochen).
- (9) Frei aufgestellte Warenautomaten und Schaukästen, soweit sie nicht öffentlichen Zwecken dienen.
- (10) Werbeanlagen an Einfriedungen, auf Vordächern, in Vorgärten und an Bäumen sowie Türen, Toren, Fensterläden.
- (11) Aufdringliche und blendende Wirkung, insbesondere durch übermäßige Größe, Signalfarben, Verwendung von mehr als zwei Farben, starke Kontraste.
- (12) Kastenförmige Werbeanlagen.
- (13) Schaukästen und Warenautomaten. Davon abweichend ist der Austausch ordnungsgemäß angebrachter, bestehender Schaukästen und Warenautomaten möglich.

§ 32 Werbeschriften

Zulässig sind

- (1) Je gewerbliche Einheit eine Werbeanlage parallel zur Gebäudefront als Werbeschrift in Form von
 - aneinandergereihten Einzelbuchstaben,
 - oder als auf die Wand oder Putzkartusche gemalte Schriftzüge.
- (2) Eine Schrifthöhe von maximal 0,40 m. Eine Ausladung von maximal 0,10 m Tiefe von der Gebäudeflucht bis zur Vorderkante der Werbeanlage.

§ 33 Ausleger und Nasenschilder

Zulässig sind

- (1) Je gewerbliche Einheit eine Werbeanlage rechtwinklig zur Gebäudefront in Form eines Auslegers.

(2) Ausleger, wenn sie an die Tradition der historischen Wirtshaus- und Zunftzeichen anknüpfen und sich als handwerkliche Leistung in ihrer Art, Form und Größe sowie in Material und Machart der Maßstäblichkeit und dem Charakter der jeweiligen Fassadenarchitektur anpassen. Eine Ausladung von maximal 1,50 m.

(3) Ausleger als Tafel mit einer maximalen Höhe von 0,70 m, einer max. Ausladung von 1,00 m sowie einer max. Tiefe von 5 cm. Halterung und Rahmenelement aus mattem, nicht glänzendem Metall.

(4) Ein Abstand zum Fahrbahnrand von mindestens 0,50 m, bei beengten Verhältnissen von mindestens 0,30 m. Eine Durchgangshöhe von mindestens 2,70 m (gemessen vom Gehwegniveau bis zur Unterkante der Werbeanlage).

Unzulässig sind

(5) Ausleger aus Kunststoff.

§ 34 Werbung im Arkadenbereich

Zulässig sind

(1) Je gewerbliche Einheit eine Werbeanlage mittig des Arkadengangs als abgehängtes Einzelschild in den maximalen Abmessungen von 40 cm x 40 cm x 5 cm (HxBxT).

(2) Eine Durchgangshöhe von mindestens 2,30 m (gemessen vom Gehwegniveau bis zur Unterkante der Werbeanlage).

Unzulässig sind

(3) Werbeanlagen in den Arkadenbögen der Stadtplatzfassade.

§ 35 Hinweisschilder

Zulässig sind

(1) Je gewerbliche Einheit ein Hinweisschild oder Firmenschild parallel zur Gebäudefront im Bereich des Erdgeschosses. Hinweisschilder sind Schilder, die auf abseits liegende gewerbliche Betriebe oder versteckt gelegene Stätten hinweisen. Mehrere Hinweisschilder an einem Gebäude sind zu einer Werbeanlage zusammenzufassen. Sofern eine Sammelwerbung vorhanden ist oder von der Stadt angeboten wird, muss diese benutzt werden. Ein Hinweisschild mit mehreren Adressaten als Sammelwerbung ist in Material, Farbgebung und Schrift einheitlich zu gestalten.

(2) Hinweisschilder mit einer maximalen Größe von ca. 0,15 m².

Abweichend zulässig

(3) Hinweisschilder an Einfriedungen und Pfosten nur in begründeten Fällen.

§ 36 Schaufensterbeklebung

Zulässig sind

Schaufensterbeklebung und Schaufensterbeschriftung bis maximal 20 % der Schaufensterfläche in dezenten Farben, bestmöglich im Einklang mit der Fassadengestaltung

§ 37 Werbung auf Markisen

Zulässig sind

- (1) Werbeaufschriften auf Markisen, sofern nicht gleichzeitig auf der Fassadenfläche der dazugehörigen gewerblichen Einheit eine Werbeanlage vorhanden ist.
- (2) Werbeaufschriften auf Markisen einfarbig, in dezenten und gedeckten Farbtönen.

§ 38 Plakatanschlag

Zulässig sind

Anschläge, die der gewerblichen oder beruflichen Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen nur an den dafür bestimmten Plakatafeln und Säulen.

§ 39 Beleuchtung von Werbeanlagen

Zulässig sind

- (1) Beleuchtungen von Werbeanlagen nur durch blendfreies Licht.
- (2) Einzelbuchstaben, die weiß hinterleuchtet werden (Schattenschrift).
- (3) Angestrahlte Schriften durch untergeordnete Strahler oder Beleuchtungselemente.
- (4) Warmweiße Farbtemperaturen (2.500 bis 3.300 Kelvin).

Unzulässig sind

- (5) Selbstleuchtende Werbeanlagen.
- (6) Beleuchtungen mit wechselndem und/oder bewegtem, farbigem oder blendendem Licht bzw. bewegten Werbeflächen, Leuchtkästen mit konstanter Beleuchtung.

Ausnahmsweise zulässig sind

- (7) Selbstleuchtende Lichtwerbung für Apotheken, sofern diese keinen Einfluss auf den Stadtplatz, den Kirchenplatz oder die Katharinenvorstadt hat. Die Schriftstärke darf nicht mehr als 2 cm messen. Diese Anlagen können auch als Lichtbänder ausgeführt werden

§ 40 Unterhaltungs- und Beseitigungspflicht

- (1) Werbeanlagen sind instand zu halten und zu reinigen, wenn sie verschmutzt sind.
- (2) Werbeanlagen sind zu entfernen, wenn der Betrieb bzw. die Einrichtung, für die geworben wird, nicht mehr besteht oder der Zweck der Werbung aus sonstigen Gründen entfallen ist. Davon ausgenommen sind denkmalgeschützte Anlagen.
- (3) Die Pflichten nach Abs. 1 und 2 obliegen dem Eigentümer des Grundstücks, auf dem die Werbeanlage betrieben wird. Neben dem Grundstückseigentümer sind auch der Eigentümer und der Betreiber der Werbeanlage verantwortlich.

9. Allgemeine Regelungen

§ 41 Abweichungen und Ausnahmen

Abweichungen nach Art. 63 BayBO können im Einzelfall zugelassen werden. Der Antrag ist schriftlich bei der Kreisstadt Mühldorf a. Inn einzureichen und zu begründen.

§ 42 Ordnungswidrigkeit

Mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,00 € kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen dieser Satzung bauliche Anlagen, Werbeanlagen oder sonstige in der Satzung geregelte Gestaltungselemente errichtet, ändert oder betreibt.

§ 43 Inkrafttreten, Geltungsdauer

Diese Satzung tritt am Tage nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mühldorf am Inn, 20.10.2025

Kreisstadt Mühldorf a. Inn



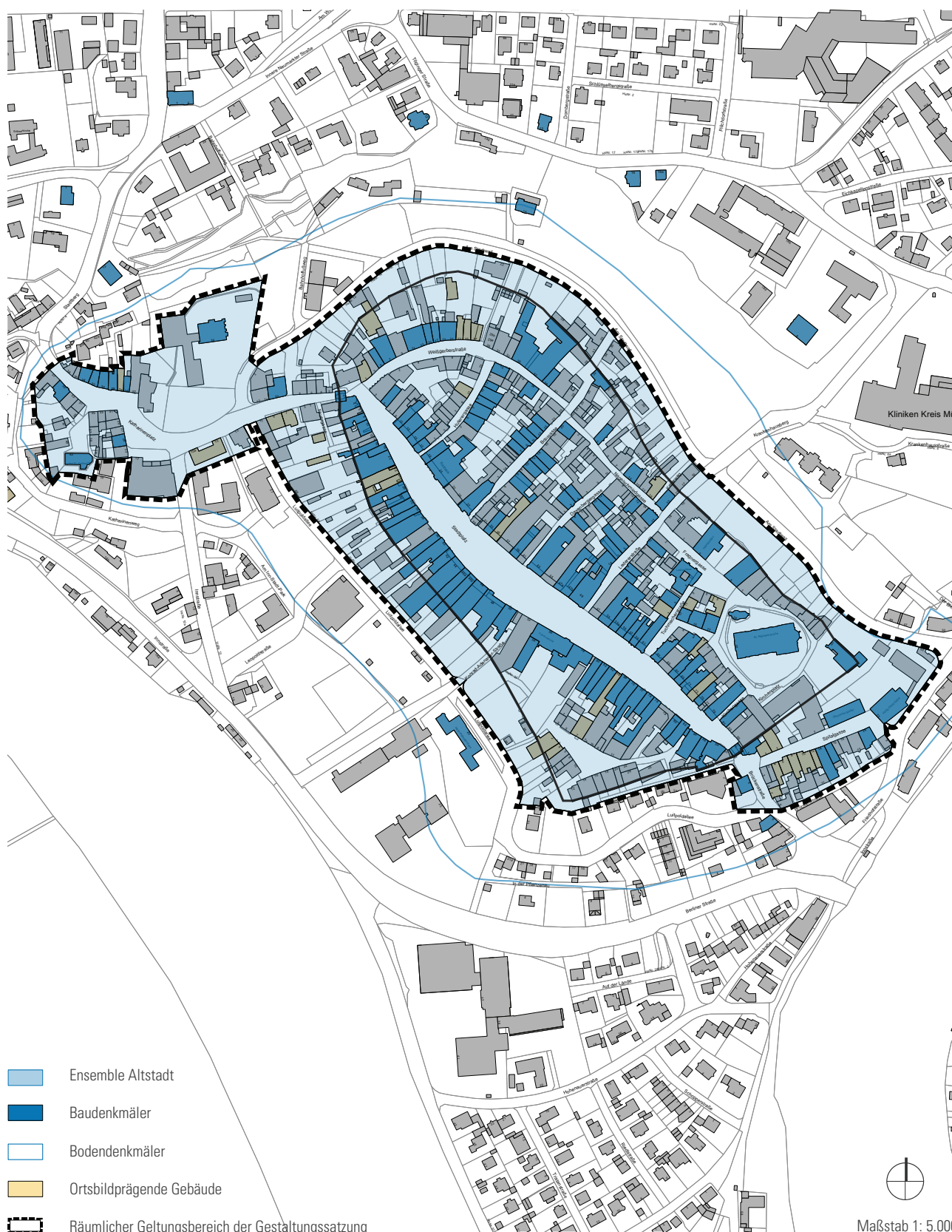
Michael Hetzl
1. Bürgermeister

Gestaltungssatzung

Anlage 1 | Räumlicher Geltungsbereich der Gestaltungssatzung



Kreisstadt
Mühldorf a. Inn



Maßstab 1: 5.000