



PASSAU  
Leben an drei Flüssen

# Stadtbausatzung

## Visualisierung



PASSAU  
DIE\_DREI\_FLÜSSE\_STADT

Grenzenlos lebenswert

[www.passau.de](http://www.passau.de)



# Satzung zum Schutz des Stadtbildes

## Stand 2007 / Visualisierung 2018

### Inhaltsverzeichnis

Grußworte	4
Handhabung der visualisierten Satzung zum Schutz des Stadtbildes von Passau	6
Satzung zum Schutz des Stadtbildes Passau	10
§ 1 Geltungsbereich	11
§ 2 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung von baulichen Anlagen	11
§ 3 Baufluchten	12
§ 4 Parzellenteilung	12
§ 5 Baukörper und Fassade	14
§ 6 Tore und Türen	20
§ 7 Fenster, Schaufenster, Fensterläden und Sonnenschutzeinrichtungen	24
§ 8 Dach	32
§ 9 Mauern, Einfriedungen, Abdeckungen und Gesimse	38
§ 10 Straßen, Gehwege und Außentreppen	42
§ 11 Architektonische Schmuckelemente	46
§ 12 Abweichungen	48
§ 13 Ordnungswidrigkeiten	48
§ 14 Inkrafttreten	48
Ensemblebereiche	49
Verzeichnis der wichtigsten Fachausdrücke	52



Seit Juli 1986 (aktualisiert 2007) ist die Stadtbildsatzung der Stadt Passau in Kraft.

Sie hat sich seitdem hervorragend bewährt, um unser einmaliges historisches Stadtbild zu bewahren und zu verbessern. Viele Beispiele belegen dies nicht nur in der Altstadt, sondern auch in den umliegenden Ensemblebereichen.

Um die Handhabung der Stadtbildsatzung für Fachleute und Handwerker, aber auch für Bürger und Hausbesitzer zu erleichtern, wird die Satzung nun mit erklärenden Bildern mit positiven Beispielen neu aufgelegt. Die Bewahrung und Förderung unseres einmaligen Stadtbildes spielt dabei nach wie vor eine große Rolle.

An dieser Stelle möchte ich mich bei allen Bürgern, Fachleuten und Handwerkern für ihr großes Engagement in dieser Richtung bedanken. Mein Dank geht außerdem an die zuständigen Referenten des Landesamts für Denkmalpflege und der Regierung von Niederbayern für die fachliche Beratung und finanzielle Unterstützung bei den vielen privaten und öffentlichen Sanierungsmaßnahmen in Passau.

Ich wünsche allen Leserinnen und Lesern beim Studieren der Satzung viele positive Anregungen und Ideen zur Umsetzung, damit die Lebensqualität unseres Umfeldes weiterhin nachhaltig bewahrt und gestärkt wird.

A handwritten signature in black ink, which appears to be 'J. Dupper'.

Jürgen Dupper  
Oberbürgermeister



Passau ist eine der schönsten Perlen Niederbayerns. Bekannt für seine barocke Altstadt und seine exponierte Lage am Dreiflüsse-Eck, zieht es Menschen aus Nah und Fern an. Der Schutz dieses bedeutenden historischen Ortsbildes ist Verantwortung und Herausforderung zugleich. Die Stadt Passau hat einen hervorragenden Weg gefunden, wie sie dieser generationenübergreifenden Aufgabe gerecht werden kann. Vor über 30 Jahren ist die Satzung in Kraft getreten, mit deren Hilfe das so einmalige Stadtbild bewahrt werden konnte. Ein großes Kompliment gilt der Stadt Passau, die es verstanden hat, auf die besonderen Anforderungen einer historischen Altstadt einzugehen, indem bestehende Bauten und Plätze mit besonderer Bedeutung durch örtliche Bauvorschriften geschützt und behutsam weiterentwickelt werden können.

Damit die Stadtbildsatzung künftig noch mehr Menschen erreicht, erscheint sie erstmals als Broschüre und in neuem Gewand – mit zahlreichen Beispielbildern. Gerne hat die Regierung von Niederbayern dafür Fördermittel des Landes und des Bundes im Rahmen des Programms „städtebaulicher Denkmalschutz“ zur Verfügung gestellt. Denn es ist von großem öffentlichem Interesse, dass das Bewusstsein für bauliche Qualität weiter geschärft wird. Genau aus diesem Grund ist es der Regierung auch immer ein besonderes Anliegen, die Stadt Passau mit Mitteln der Städtebauförderung bei der qualitätsvollen Sanierung von Gebäuden sowie öffentlichen Räumen zu unterstützen.

Mit dieser neuen Stadtbildsatzung halten Sie nicht nur ein aktuelles Regelwerk in der Hand, sondern auch ein Werk, das aufzeigt, wie einmalig das historisch gewachsene Stadtbild der Stadt Passau ist. Die Lektüre lohnt sich! Helfen Sie mit, dass auch künftige Generationen das historische Erbe der Stadt Passau erleben können!

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rainer Haselbeck', written in a cursive style.

Rainer Haselbeck  
Regierungspräsident

# Handhabung der visualisierten Satzung zum Schutz des Stadtbildes von Passau (Stand 2007/ 2018)



Seit 1986 gibt es in Passau eine Stadtbildsatzung, die sich hervorragend bewährt hat. Das Stadtbild von Passau konnte bewahrt werden, Auswüchse wurden verhindert, die behutsame Weiterentwicklung war dennoch möglich. Aufgrund dieser positiven Erfahrung wurde die Satzung 2007 aktualisiert und neu gefasst.

Die 2018 visualisierte Stadtbildsatzung ist ein weiterer Baustein zur Beratung und Unterstützung der Hauseigentümer von Gebäuden im Ensemblebereich und der Fachleute.

Ziel ist es, den Satzungstext, der unverändert bleibt (Stand 15.02.2007), mit Anschauungsbeispielen so zu hinterlegen, dass die Handhabung für alle Beteiligten verständlicher, einfacher und damit komfortabler wird.

Aus diesem Grund wurden zum besseren Verständnis in Ergänzung zum Text und als Anschauungsmaterial positive Bildbeispiele in Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Denkmalpflege beigefügt. Sie sollen aufzeigen, welche Lösungsmöglichkeiten es unter anderem für die Umsetzung gibt. Die Auflistung ist daher nicht abschließend.

Der visualisierte Satzungstext enthält redaktionelle Änderungen (kursiv abgedruckt). Den Originaltext der Stadtbildsatzung mit Vorwort von Dr. Gottfried Schäffer (Stand 2007) sowie die Visualisierung (Stand 2007/2018) finden Sie im Internet unter [www.passau.de](http://www.passau.de): Rathaus & Politik, Behördenwegweiser, Stadtentwicklung, Bauordnungsamt, Satzungen

Eine Erläuterung von Fachausdrücken, die im Satzungstext erwähnt werden, findet sich ab Seite 52, sowie ein Literaturhinweis zu den Einzelbaudenkmälern der Stadt.

Es muss darauf hingewiesen werden, dass sich der Geltungsbereich der Ensembles ändern kann. Es wird daher dringend angeraten, rechtzeitig vor einer anstehenden Baumaßnahme im

### **Bauordnungsamt der Stadt Passau**

Rücksprache zu halten, ob das betreffende Grundstück innerhalb der Ensembles und damit im Geltungsbereich der Stadtbildsatzung liegt.

Hier können Sie auch erfahren, welche Beratungs- und Fördermöglichkeiten Ihnen zur Verfügung stehen.

Passau im Juni 2018

Stadt Passau  
Stadtgestaltung





**Satzung zum Schutz des Stadtbildes Passau**  
Stand 15.02.2007, visualisiert Juni 2018



**Geltungsbereich und  
allgemeine Anforderungen**

## PRÄAMBEL

Sinn und Ziel der Satzung ist die Erhaltung des historisch gewachsenen Stadtbildes in seiner charakteristischen Ausformung und die harmonische Einfügung von Neubauten in das Stadtbild.

Bestehende Gebäude sollen, soweit möglich, auf ihre letzte einheitliche historische Ausgestaltung unter Berücksichtigung der gesamten historischen Substanz sowie bekannter und durch Untersuchungen bekannt werdender Tatsachen zurückgeführt werden.

Es wird empfohlen, vor baulichen Eingriffen eine Erforschung der baulichen Substanz vorzunehmen und eine zeichnerische und fotografische Dokumentation anzufertigen sowie eine Befunduntersuchung zu veranlassen.

### § 1 Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für bauliche Anlagen und bewegliche Sachen (z. B. Mobiliar), mit Ausnahme von Werbeanlagen (Regelung s. Werbeanlagensatzung), innerhalb des Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 3 DSchG. In nachstehend abgedruckten Plänen, die Bestandteil dieser Satzung sind, sind diese bezeichnet (Geltungsbereich der Satzung, siehe Seite 49 bis 51).
- (2) Von der Satzung unberührt bleiben ferner abweichende oder weitergehende Anforderungen aufgrund von Gesetzen, Rechtsvorschriften und Bebauungsplänen.

### § 2 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung von baulichen Anlagen

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern, zu gestalten und zu erhalten, dass sie sich nach Form, Größe, Breite, Höhe, Maßstab, Gliederung, Material, Fassadendekoration und Farbe dem historischen Charakter, der künstlerischen Eigenart und der städtebaulichen Bedeutung ihrer Umgebung und der sie prägenden Bebauung anpassen.



Häuserzeile am Inn, Lederergasse, Innenstadt



Dachdraufsicht im Bereich Altstadt



# Bafluichten und Parzellenteilung

### § 3 Baufuchten

Die das historische Stadtbild prägenden vorhandenen Baufuchten sind zu erhalten.



Rücksprünge in der Häuserzeile zur besseren Belichtung, Schmiedgasse

### § 4 Parzellenteilung

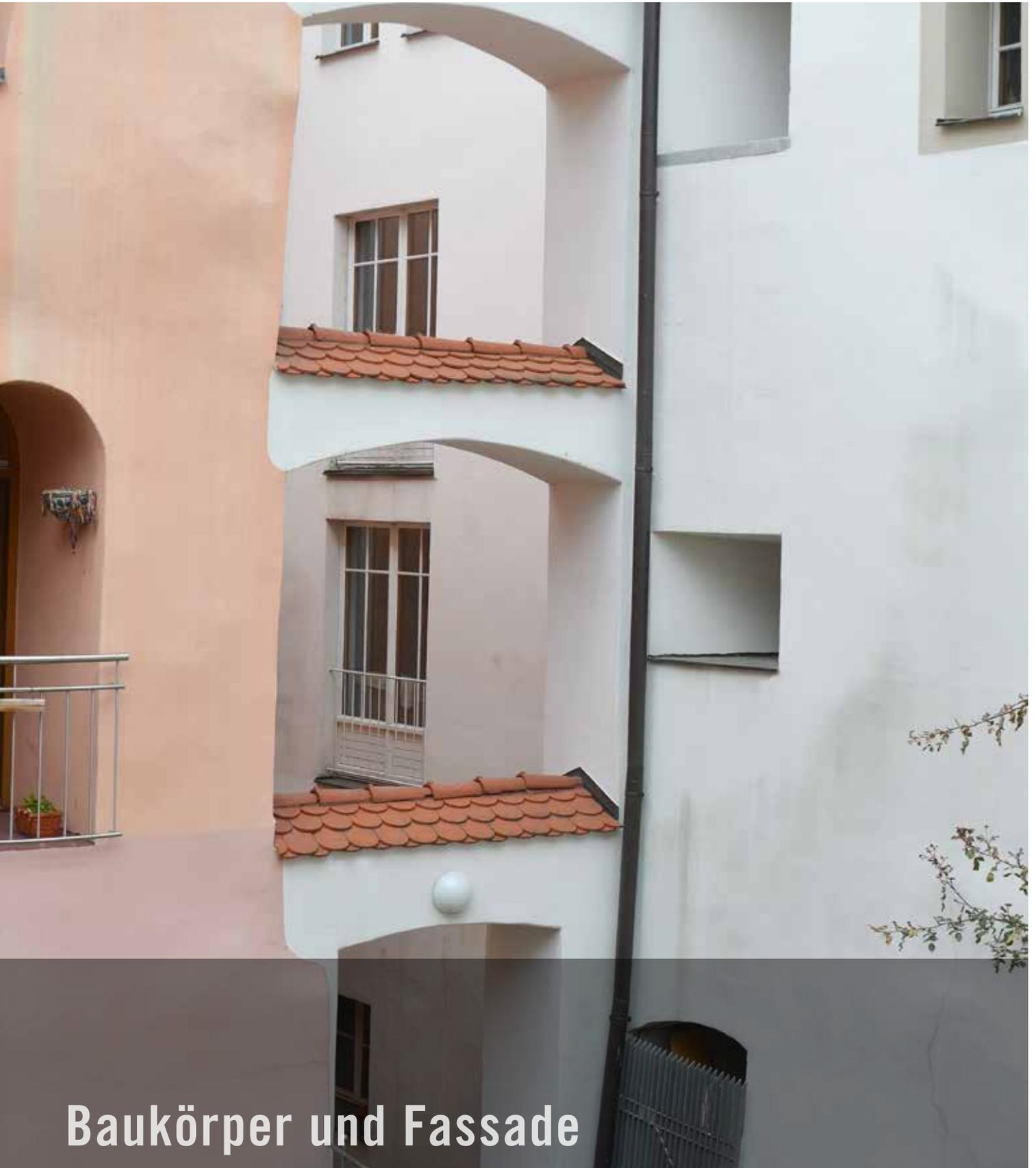
Bei Ersatzbauten, Umgestaltungen und Farbgebungen von Gebäuden muss die historisch gegebene, am Bauwerk ablesbare Parzellenteilung äußerlich sichtbar bleiben, auch wenn mehrere Häuser einem Eigentümer gehören oder eine einheitliche Nutzung haben. Es sei denn, eine andere Teilung würde dem Stadtbild besser gerecht.



Hotel / Museum, bestehend aus mehreren Gebäuden



Neues Rathaus, bestehend aus ursprünglich 5 Einzelgebäuden



# Baukörper und Fassade

## § 5 Baukörper und Fassade

Am »Passauer Haus«, das häufig noch einen mittelalterlichen Kern besitzt, überwiegt verputztes Mauerwerk gegenüber den Öffnungen.

Es hat in der Altstadt kubische Gestalt, hervorgerufen durch in der Regel straßenseitig waagrechte Attika mit Gesims und prägnant ausgebildetem Sockelgeschoss.

Laubengänge kommen am Außenbau nicht vor. Die dominierende Passauer Fassade der Barockzeit strebt die Regelmäßigkeit an. Baugeschichtlich bedingte Unregelmäßigkeiten kommen vor und sind zu erhalten. Häufig besitzt das Passauer Haus frontseitig eine durch linearen und ornamentalen Stuck (Putzarchitektur) gegliederte und gezierte Fassade. Die Erscheinungsform variiert nach Lage und Bedeutung des Gebäudes.

In der Inn- und Ilzstadt herrschen Baukörper mit ausgeprägten, von außen ablesbaren meist Halb- oder Schopfwalmdächern vor.

- (1) Neubauten sollen die Wesensmerkmale ihrer historischen Umgebung berücksichtigen sowie sich an Proportionen, Maßstäblichkeit und Gestaltungsprinzipien historischer Gebäude in sinnvoller Weise orientieren. Historisch bedingte Baulücken (Durchsicht der Hinterlieger) sind zu erhalten.
- (2) Bei Umbauten darf die historische Gestalt des Gebäudes nicht verunklärt werden.
- (3) Die Fassade muss sich am historischen Objekt und am Ensemble orientieren.
- (4) Es dürfen nur folgende Putzarten verwendet werden:  
Glättputz, verriebener Putz, freihändig aufgetragener Kellenputz, Kellenrauputz, handgeworfener Spritzputz, Besenspritzwurf.
- (5) Gliederungselemente und Putzflächen der Fassade sind harmonisch aufeinander abzustimmen.
- (6) Die Farbgebung der Fassaden muss nach Befund und Abstimmung mit der Umgebung durchgeführt werden.
- (7) Für den Neuputz und den Anstrich sind ausreichend große Muster zur Begutachtung anzusetzen.
- (8) Aufdringlich wirkende Farbgebungen sowie filmbildende und glänzende Anstriche sind nicht zulässig.
- (9) Fassadenanstrahlungen sind unzulässig.



Kubisches Gebäude mit hochgezogenen Attikamauern



Spätbarocke Fassadengestaltung



Typische Fassade mit Passauer Fenstern



Fassade mit dreigeschossigem Bodenerker und Sonnenuhr



Gebäude mit giebelständigem Baukörper



Sogenanntes Linzertor: Rest einer ehemals vorstädtischen mittelalterlichen Bebauung



Fassade mit figuralen Gliederungselementen



Ehemals vorstädtische Bebauung



Erdgeschoss mit Putzrustika



Fassade mit Streichputz verwascht



Fassade mit verriebenem Wurfputz



Fassade mit Glättputz



Fassade im Neurenaissance Stil



Fassade mit stuckierten Brüstungsfeldern und Wandfresko



Verschiedene Farbmuster zur Bestimmung der Fassadenfarbe



## Tore und Türen

## § 6 Tore und Türen

Tore und Türen bestehen in ihren konstruktiven Teilen aus Holz oder Metall.

- (1) Der Erhaltung der vorhandenen historischen Tore und Türen ist der Vorzug zu geben.
- (2) Tore und Türen sind in der Regel in Holz auszuführen. Dabei sollen Formensprache und Gliederung der noch vorhandenen historischen Tore und Türen in der Umgebung als Anregung für eine neue handwerkliche Ausführung dienen.
- (3) Metalltüren sind in handwerklicher und architektonisch gut gestalteter Ausführung zulässig, sofern dies das historische Umfeld zulässt. Historische Türgewände aus Granit sind zu erhalten. Zu den Türen gehörende Metallläden sind zu erhalten.



Instandgesetzte Holztüre



Instandgesetzte Holztüre



Portal, Oberlicht mit Ziergitter



Barockes Portal mit vergoldetem Ornament



Restaurierte Holztüre



Aufwändig gestaltetes Granitportal



Portal, Oberlicht mit Ziergitter



Säulenportal mit Prellsteinen



Holzläden mit verzierten Türbändern



Holztüre mit Schnitzereien



Neu gestaltete Eingangstüre



Garagentor



Neue Metall-/Glastüre



# Fenster, Schaufenster, Fensterläden und Sonnenschutzrichtungen

## § 7 Fenster, Schaufenster, Fensterläden und Sonnenschutzeinrichtungen

Fenster stehen in Größe, Maßverhältnis und Gestaltung in einem harmonischen Verhältnis zum Bauwerk und zum Charakter des Straßen- und Platzbildes. Beim Passauer Haus überwiegen die Wandflächen gegenüber den Fensterflächen bei weitem. In besonderem Maße ist die Dominanz des Mauerwerks in den Obergeschossen deutlich.

Im obersten Geschoss – Speichergeschoss – sind kleine Öffnungen die Regel. Auch im Bereich der Erdgeschosse dominiert das Mauerwerk. Die Wohngeschossfenster haben stehendes Format. Sie sind in der Regel zweiflügelig und je nach Höhe von zwei oder drei Quersprossen geteilt. Außerdem sind Kämpfer- oder Kreuzstockfenster gebräuchlich.

Bei den meisten historischen Gebäuden sind die Fenster in Laibungen zurückgesetzt, viele jedoch haben bündig in der Fassade liegende »Winterfenster«, wobei die äußeren Flügel sich nach außen öffnen lassen. Die äußeren Flügel wurden früher oft in den Sommermonaten gegen Jalousieläden ausgetauscht. Das kunsthandwerklich aufwändiger gestaltete Fenster ist regelmäßig das innere.

Fensterläden in den Obergeschossen kommen heute nur noch selten vor. Besonders vielgestaltig sind die in der Regel unverglasten Speichergeschossöffnungen. Sie sind meist klein, bis auf einzelne größere Aufzugsöffnungen, durch die Waren transportiert wurden. Stock, Rahmen und Sprossen bestehen aus Holz. Wenn nicht Eichenholz verwendet wurde, sind die Fenster weiß gestrichen.

Die Befensterung der Sockelzone war noch zurückhaltender als die der Obergeschosse. Bei Gebäuden mit Schmutzsockeln sind die Schaufensterbrüstungen meist auf Sockelhöhe angelegt.

Das historische Passauer Haus kannte nur gerade, einziehbare Stoffmarkisen. Auch diese kamen nur in Sonderfällen vor. Deshalb ist bei der Anbringung von Markisen besondere Zurückhaltung angebracht.

- (1) Die Anordnung der Wandöffnungen und Fenster, ihre Zahl, Größe und Detailsausbildung sollen sich an dem Vorbild der überlieferten Fassadengestaltung orientieren. Fenster sind in Holz herzustellen und in der Regel weiß zu streichen. Sie müssen eine echte konstruktive Teilung haben, Pseudoteilungen sind nicht zulässig.
- (2) Der Erhaltung der vorhandenen historischen Fenster ist in der Regel der Vorrang zu geben. Sind die historischen Fenster nicht mehr erhaltungsfähig, sollen ihre konstruktive Teilung und ihr Erscheinungsbild dem neuen Fenster zugrunde gelegt werden, d.h., die Merkmale der historischen Fenster sind zu erhalten.
- (3) Regellose Veränderungen der Wandöffnungen, Fensterachsen und Fensterproportionen sind nicht zulässig.
- (4) Als Fensterverglasung ist farbloses Klarglas zu verwenden.
- (5) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig, sie sollen auf die Obergeschossfensterachsen bezogen angeordnet sein.

- (6) Schaufenster und Schaufensterfolgen haben in Anordnung, Größe und Proportionierung auf die Fassade der Gebäude und auf das Ensemble Rücksicht zu nehmen. Eine Komplettverglasung der EG-Zone ist unzulässig. Die Schaufenster sind in Laibungen zu setzen und durch Pfeiler von Mauerwerkscharakter zu unterteilen.
- (7) Konstruktive Originalteile von Schaufenstern und Ladentüren aus Holz oder Eisen sollten in der Regel beibehalten werden. Anstelle von Holz und Eisen als Konstruktionsmerkmal können andere Materialien zugelassen werden, wenn die Elemente in ihrer Dimensionierung, Proportionierung und in ihrem Oberflächencharakter dem Charakter einer Holz- oder Eisenkonstruktion gleichkommen. Die Oberflächenbehandlung und Farbabstimmung ist unter Rücksichtnahme auf die Fassade vorzunehmen.
- (8) Erdgeschossfenster und Schaufenster haben häufig reich gestaltete Eisenläden. Diese sind zu erhalten. Nachbildungen sind zulässig.
- (9) Als Sonnenschutzeinrichtungen sind in den Erdgeschossen nur zulässig Markisen und Markisoletten, in den Obergeschossen auch hölzerne Jalousieläden. Markisen dürfen nur dem Sonnenschutz dienen. Genehmigungsfähig sind Ausfall-, wenn möglich Fallarmmarkisen, die jeweils nur ein Schaufenster überdecken. Es ist eine einfarbige Stoffbespannung in hellen Farbtönen (z. B. weiß bis beige) zu wählen. Die Tuchrolle ist in einer vom Querschnitt her schlanken Blechabdeckung unterzubringen, die, wenn möglich, in der Fassade oder der Schaufensterkonstruktion anzuordnen ist. Beschriftungen bzw. Aufdrucke zu Werbezwecken, sowie Muster u. ä. sind unzulässig.
- (10) Korbmarkisen sind nur für Bogenöffnungen zulässig. Sie sollen die Bogenform der von ihr überspannten Öffnung aufnehmen und in der Laibung befestigt werden.
- (11) Jalousetten und Rollläden sind in der Regel nicht zulässig.
- (12) Fensterläden haben sich an historischen Vorbildern zu orientieren.
- (13) Vordächer im Bereich der Hauseingänge und Schaufenster sind unzulässig.



Fassade mit sogenannten Ochsenaugen-Fenstern im Dachgeschoss



Fassade mit Putzbänderung



Profilierte Metallfenster



„Passauer Winterfenster“, nach außen aufschlagend



Typisches Passauer Kastenfenster mit nach außen aufschlagenden Flügeln



Fenster mit stuckiertem Bandelwerk



Vergittertes Fenster mit Eisenladen



Verzierte Eisenläden



Typisch mittelalterlicher Ladeneingang



Ladentür/Schaufenster-Kombination



Ladentür/Schaufenster-Kombination in Metall



Schaufenster aus Metall durch Mauerwerkspfeiler gegliedert



Ladentür/Schaufenster-Kombination in Holz mit profiliertem Granitgewände



Stoff-Markisoletten zur Verschattung



Fassade mit Fensterläden (Holzlamellen)



Schaufenster mit einziehbarer Stoffmarkise  
(Markisenkasten bündig in die Fassade eingelassen)

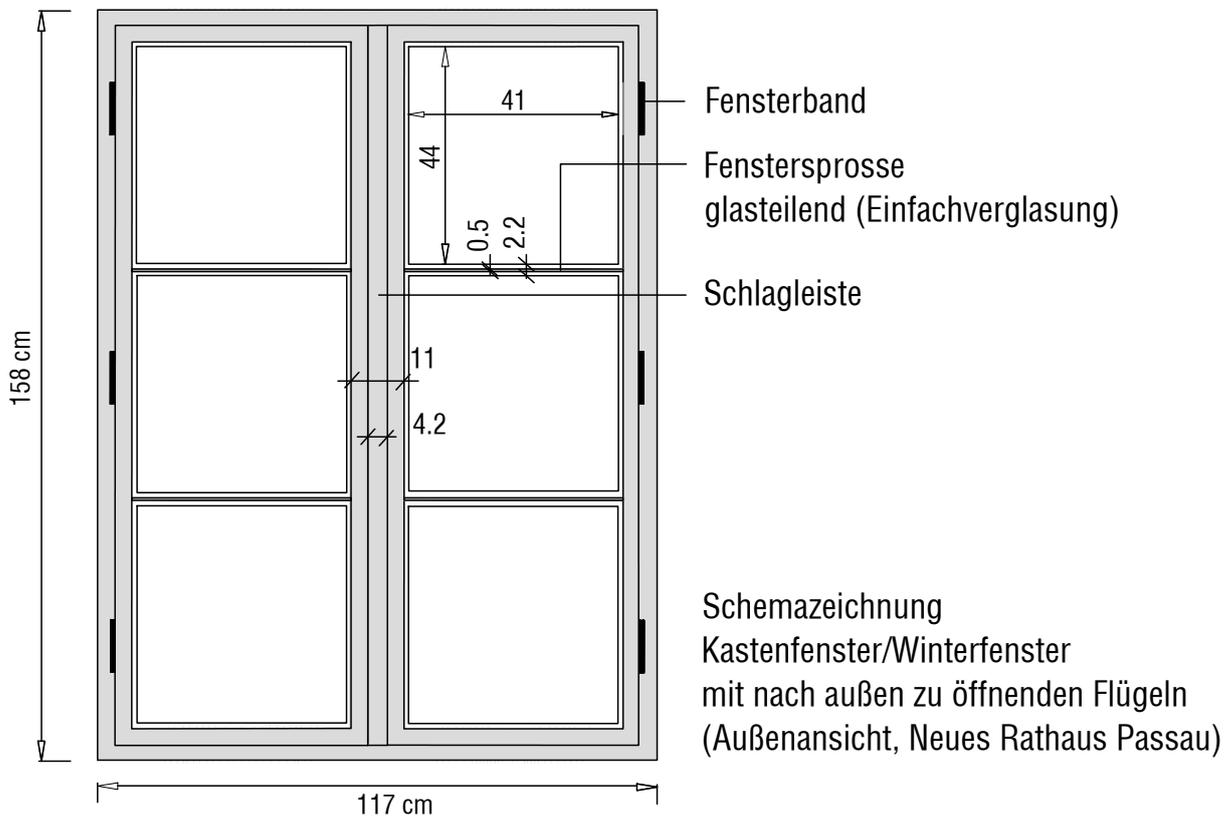


Ladeneinbau mit Stoffmarkise

## Detail „Passauer Fenster“



Kastenfenster (Holz, weiß gestrichen)





# Dach

## § 8 Dach

Die Dachlandschaft ist ein bestimmendes Element der Stadtgestalt. Sie ist als „Fünfte Fassade“ von zahlreichen Stellen einsehbar.

In der Regel tritt das Dach straßenseitig hinter hochgezogenen Attikamauern und Brandwänden deutlich zurück. An den Rückfronten dieser Häuser erscheinen die Giebel häufig »unmaskiert«.

Die Dachlandschaft ist kleinteilig. Die Domherrenhöfe und die ehemaligen Klostergebäude haben entsprechend ihrer Bauform großzügige Dächer. Die Firstrichtungen waren in der Regel senkrecht zur Straße, auch wenn das Gebäude breiter als tief ist. Es sind zahlreiche Formen geneigter Dächer vertreten, selten jedoch steile oder extrem flache. Die markanteste Dachform ist das Grabendach. Es gibt jedoch auch Walmdächer, Pultdächer, Schopfwalmdächer und Mansarddächer. Sonstige Dachformen kommen vor.

Das Grabendach besteht aus mehreren aneinandergesetzten Sattel- oder Walmdächern und gelegentlich Pultdächern. In der Ilzstadt, in Teilen der Innstadt und in Hals sind Satteldächer gebräuchlich, die mäßigen Dachüberstand haben. Bei untergeordneten Bauteilen können kleine Flachdächer vorkommen.

Das Dachdeckungsmaterial besteht je nach Dachneigung aus Blech oder naturroten Biberchwänzen. Gelegentlich kommen Falzpfannen vor.

### Dachaufbauten:

Die Passauer Dächer weisen nur wenige immer verteilte und verschiedenartig gestaltete Gauben auf; diese sind abgeschleppt oder mit einem Giebeldach versehen. Manche dienten einst dem Transport von Waren und sind heute als Dachzugänge verwendet.

Häufig kommen Verbindungsbauten zwischen den einzelnen Grabendächern vor. Diese haben in der Regel ein Satteldach.

Gelegentlich weisen Dächer Glasflächen von nicht unbeträchtlicher Größe auf, die der Belichtung der Treppenhäuser dienen. Ein sehr charakteristisches Element sind auch »Dachhäuser«, die ein stehendes halbrundes Fenster haben. Sie dienen der Belichtung von Treppenhäusern und sind oft mit einer Schrägtonne mit dem hallenartigen Treppenhaus verbunden. Die Dachaufbauten haben meist dieselbe Dachdeckung wie das Hauptdach. Blecheindeckungen der Dachgauben sind jedoch häufig, auch wenn das Hauptdach mit einem anderen Material eingedeckt ist.

- (1) Die Dächer sind nach dem Vorbild der vorhandenen, historisch gegebenen Formen und Deckungsmaterialien zu gestalten. Auf die charakteristischen Bauweisen der einzelnen Stadtteile ist Rücksicht zu nehmen. Die Dachlandschaft prägende Grabendächer sollen erhalten bleiben. Die geschlossene Dachfläche hat gegenüber Einbauten und Aufbauten deutlich zu dominieren. Doppel- und Mehrfachgauben, Dacheinschnitte, Dachterrassen sind unzulässig.
- (2) Die Fenster der Dachgauben müssen kleiner sein als die Hauptfenster der Fassaden. Dachflächenfenster sind bis zu einer Belichtungsfläche von max. 0,50 m<sup>2</sup> zulässig. Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen ist ausnahmsweise eine größere, jedoch abzustimmende Glasfläche pro Dach zulässig. Sonstige Glasflächen in der Dachhaut sind zulässig, wenn sie der Belichtung von Treppenhäusern dienen.
- (3) Sonnenkollektoren bzw. Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie sich in eine blechgedeckte Dachfläche integrieren und sich nicht störend oder reflektierend abheben oder wenn sie in einheitlicher Modulgröße auf Flachdachflächen angeordnet werden die von der Straße bzw. von dominanten Aussichtspunkten (Oberhaus und Mariahilf) nicht einsehbar sind.
- (4) Fernseh-, Rundfunk- und Mobilfunkantennen sind unter Dach anzubringen. Wenn sich diese Anbringung negativ auf die Empfangsqualität auswirkt, kann bei Fernseh- und Rundfunkanlagen eine Gemeinschaftsantenne pro Gebäude zugelassen werden. Diese sollte jedoch nicht einsehbar sein. Dies gilt auch für Sat-Anlagen.
- (5) Kamine sind in der Regel zu verputzen. Aufbauten für Aufzüge sind unzulässig.



Dachdraufsicht Grabendächer



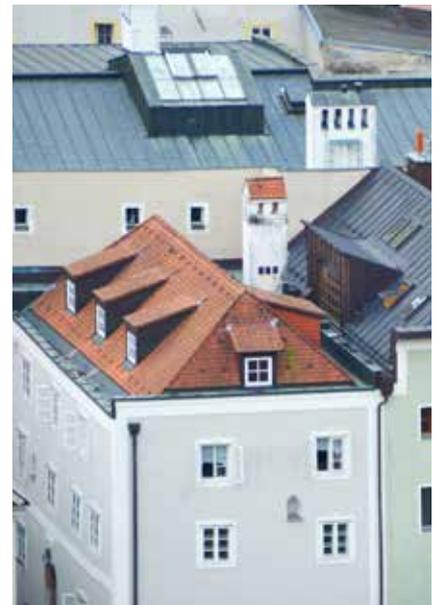
Mansarddachausformung



Hochgezogene Attikamauern



Dächer hinter hochgezogenen Attikamauern



Walmdach mit Schleppegauben



Satteldach mit abgeschleppten Gauben und 3-geschossigem Zwerchhaus



Satteldach mit geringem Dachüberstand (alte Mühle)



Satteldach mit vorgeblendetem Schweifgiebel



Abgeschleppte Dachgaube



Verblechte Dachgaube



Verblechte Dachgaube



Dachgaube mit Holzschindeln verkleidet



# Mauern, Einfriedungen, Abdeckungen und Gesimse

## § 9 Mauern, Einfriedungen, Abdeckungen und Gesimse

Für die Erscheinung des Passauer Hauses und für die Gestalt der Dachlandschaft sind neben Attikamauern hochgezogene Brandmauern typisch. Sie sind wie die Fassaden verputzt und mit Blech, seltener mit Dachziegeln, bedeckt.

- (1) Die hochgezogenen historischen Brandmauern sind zu erhalten und bei Neu- und Umbauten wieder zu erstellen.
- (2) Die Dachentwässerung soll entsprechend dem historischen Beispiel durch Entwässerungsöffnungen mit vorgehängten Rinnenkesseln erfolgen.
- (3) Einfriedungen, die von der Straße aus sichtbar sind, sollten dort, wo historische Vorbilder dies zwingend geboten erscheinen lassen, diesen entsprechend errichtet werden.
- (4) An den Inn und Donau zugewandten Seiten der Altstadt sind sehr hohe, stadtbildprägende Substruktionsmauern vorhanden.  
Sie bestehen aus Natursteinsichtmauerwerk. Einige sind verputzt. Wenn Substruktions- und ähnliche Mauern neu errichtet werden, sind sie entweder in Natursteinsichtmauerwerk zu erstellen oder, den historischen Beispielen folgend, zu verputzen.



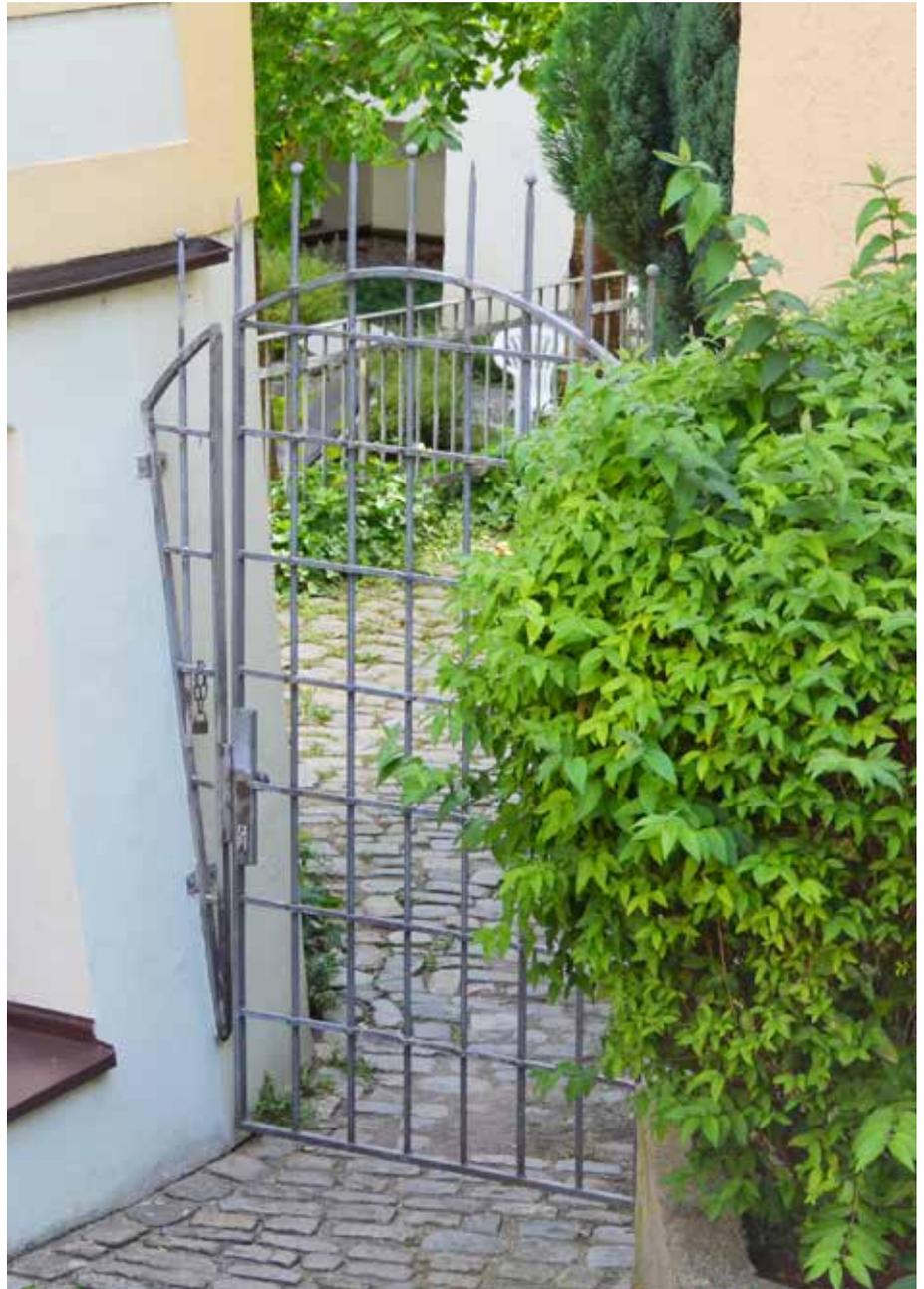
Hochgezogene Brandmauern prägen die Dachlandschaft



Vorgehängte Rinnenkessel



Natursteinmauer, Innkai



Handwerklich gestaltetes Metalltor



Natursteinmauer auf der Veste Oberhaus



Bruchsteinwand mit Metalltüre



Stadtmauer (Bruchsteinmauer) in der Innstadt



Gartenzaun aus Metall



# Straßen, Gehwege und Außentreppen

## § 10 Straßen, Gehwege und Außentreppen

In Passau ist als Belag für Straßen, Gehwege und Außentreppen ausschließlich Granit gebräuchlich. Bei Straßen herrscht Kopfstein- und Kleinsteinpflaster vor. Gehwege sind mit großformatigen Platten und Mosaikpflaster belegt. Treppen bestehen in der Regel aus Granitblockstufen.

Straßencafés und sonstige Freisitze sind als Teil unserer Straßen und Plätze Ausdruck der Lebendigkeit des historischen Stadtkerns und bestimmen entscheidend das Erscheinungsbild dieses Stadtteils. Deshalb erfordert gerade die Gestaltung dieser Anlagen besondere Aufmerksamkeit und Sorgfalt.

- (1) Neuanlagen von Straßen, Wegen, Plätzen und Treppen sind in Material und Gestaltung am historischen Bestand zu orientieren.
- (2) Bei Freisitzen sind Tische und Stühle aus Holz und Metall ohne Werbeaufdruck zulässig. Tische sind möglichst klein zu halten; Bänke sind unzulässig.
- (3) Bei Sonnenschirmen sind nur matte Textilien, helle Farben (in Anlehnung an Naturleinen) und einfarbige Bespannung zulässig, keine Werbeaufdrucke. Wenn aufgrund der Vorgaben aus der Sondernutzungsgenehmigung (Projekt „Leben findet Innenstadt“) die Tische und Stühle nicht eindeutig dem gastronomischen Betrieb zugeordnet werden können, sind ausnahmsweise Sonnenschirme mit Werbeaufdruck (keine Produktlogos – z.B. Brauereilogos – sondern nur Firmenname oder Firmenlogo) auf dem Volant genehmigungsfähig. Zulässig sind dann jedoch nur max. 2 Werbeaufdrucke je Schirm, Schriftgröße max. 15 cm, Schriftfarbe schwarz, grau oder braun. Die Größe sowie die Farbe der Schirme ist mit der Stadtplanung abzusprechen (einheitliche Größe und Farbe), wobei zu beachten ist, dass die Sonnenschirme die vom Ordnungsamt festgelegte Sondernutzungsfläche nicht überragen dürfen. Großflächenschirme sind unzulässig. Die Schirme sind in lockerer Folge aufzustellen.
- (4) Podeste, jegliche Einfriedungen (Zäune, Pflanzkübel etc.), elektrische Beleuchtung, Auslegung mit Teppichen oder anderen Bodenbelägen, Überdachen mit Planen sowie das Aufstellen von Schank- oder Verkaufstheken sind unzulässig.



Formatwechsel bei Pflasterweg mit Granitsteinen/-platten



Gehweg mit großformatigen, alten Gredplatten (Granitplatten)



Altes Granitpflaster



Neugestaltung Granitblockstufen Veste Oberhaus



Vorplatz mit Granitblockstufen / Großsteinpflaster



Katzenkopfpflaster am Residenzplatz



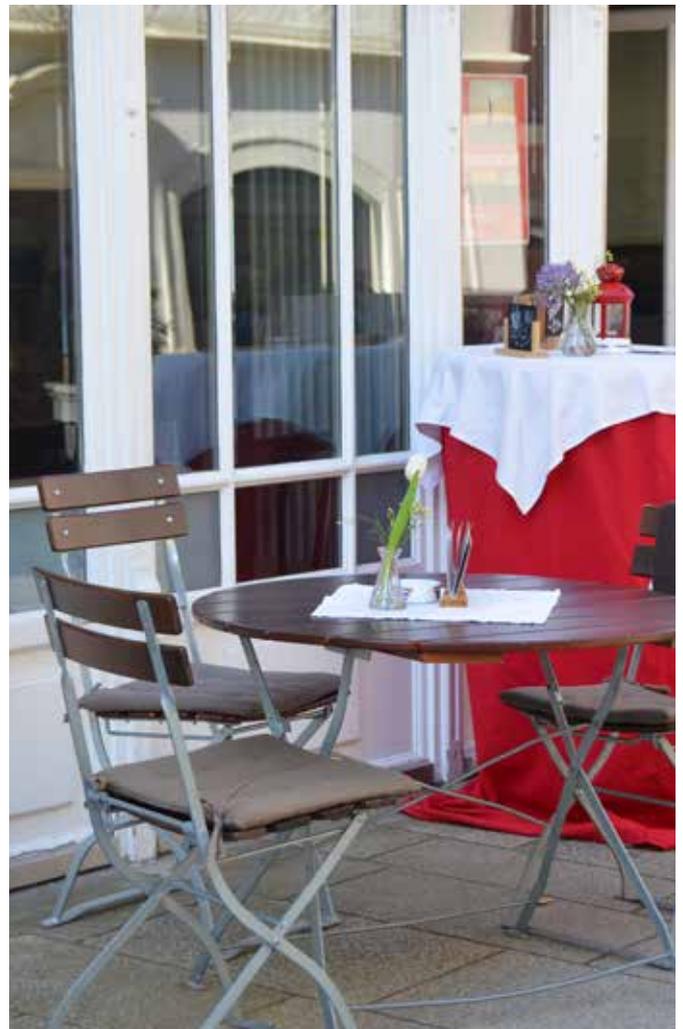
Neu gepflasterte Gasse mit gesägten Granitredplatten bzw. Großsteinpflaster



Beispiel einer Bestuhlung im Außenbereich



Beispiel einer Bestuhlung im Außenbereich



Beispiel einer Bestuhlung im Außenbereich



# Architektonische Schmuckelemente

## § 11 Architektonische Schmuckelemente

An vielen Häusern sind Schmuckelemente von historischer oder künstlerischer Bedeutung wie Gewände, Figuren, Gedenktafeln, Wappen, Hauszeichen, Aushängeschilder, angebracht. Auch Radabweiser aus Granit oder schön gestaltete Wasserspeier und Dachrinnenkessel finden sich des Öfteren.

Diese sind unverändert zu belassen. Die Anbringung neuer Schmuckelemente soll sich an traditionellen Formen orientieren.



Reich stuckierte Fassade



Reich stuckierte Fassade mit aufgemalten Blindfenstern



Stuckfigur des hl. Nepomuk in prachtvollem Rahmen



Radabweiser,  
Ecke Höllgasse/Steiningergasse



kunstvoll gestalteter  
Werbeausleger

## § 12 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung kann die Stadt Abweichungen nach *Art. 63 BayBO* gewähren.

## § 13 Ordnungswidrigkeiten

Wer von den Vorschriften dieser Satzung oder einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt, kann gemäß *Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO*, mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € belegt werden.

## § 14 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Passau, 15.02.2007  
Stadt Passau

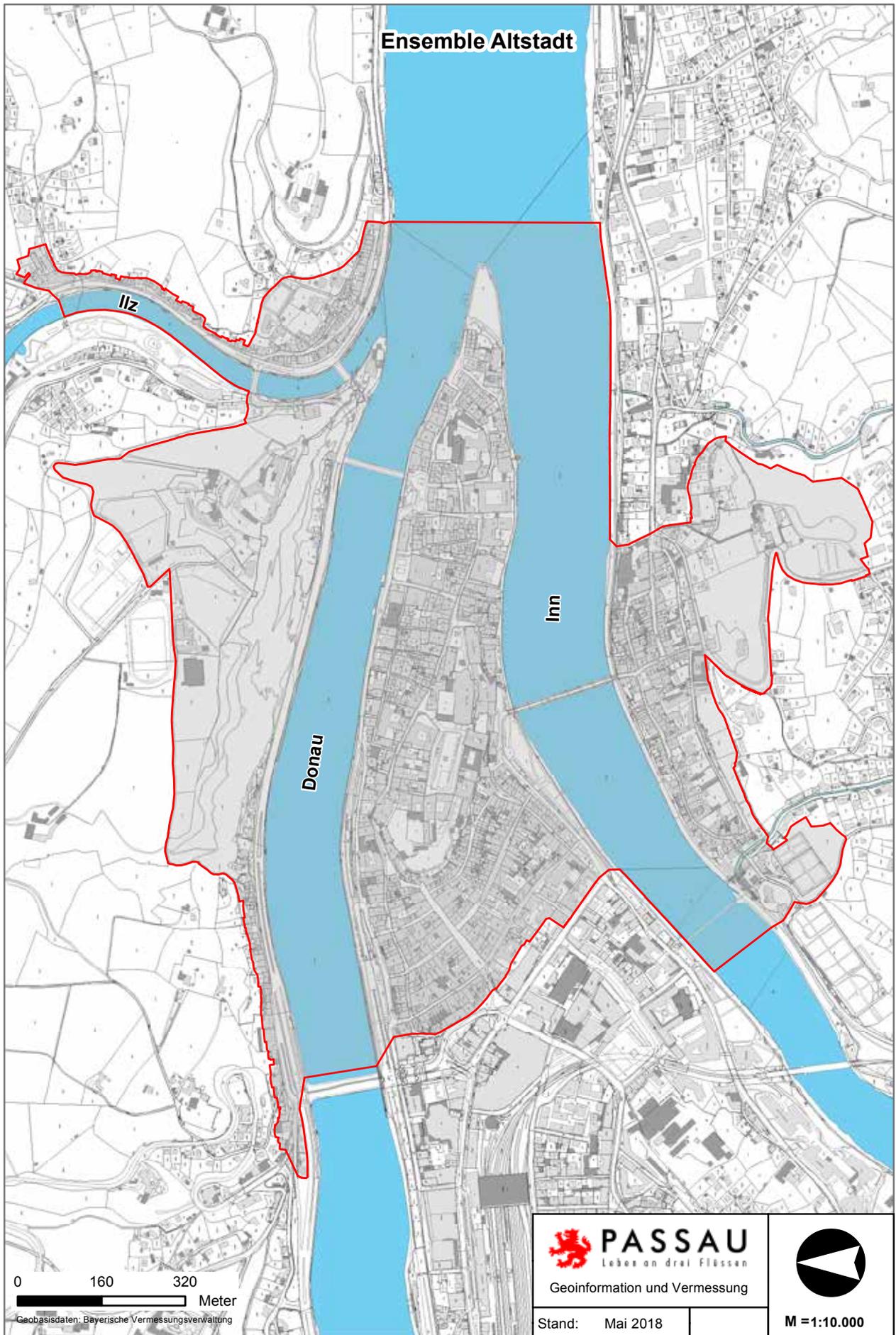


Zankl  
Oberbürgermeister

### **HINWEIS:**

Der Geltungsbereich der Ensembles wird vom Landesamt für Denkmalpflege vorgegeben und kann sich auf Grund von fortlaufenden Aktualisierungen ändern. Eine Rückfrage beim Bauordnungsamt der Stadt Passau wird deshalb dringend empfohlen.

# Ensemble Altstadt



0 160 320  
Meter

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



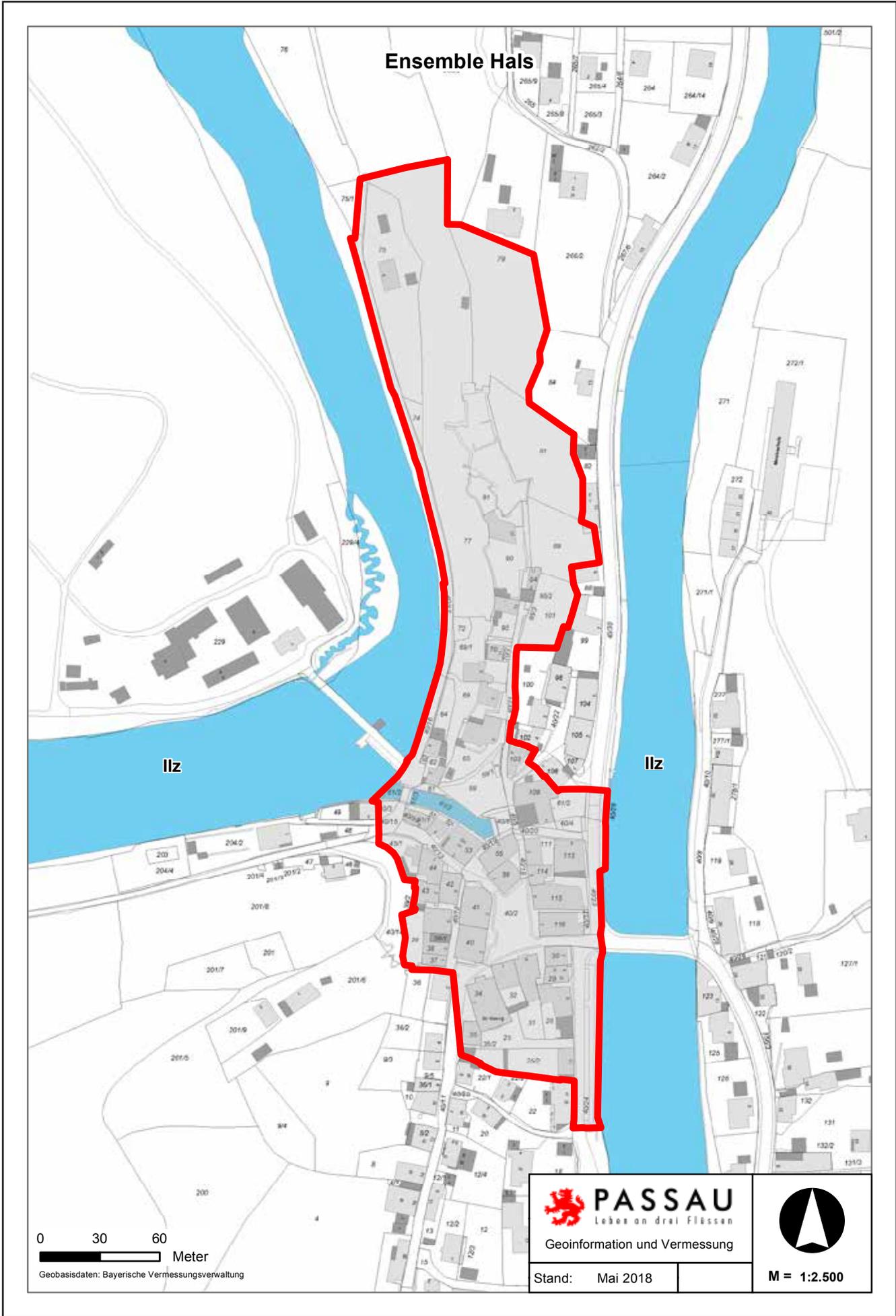
**PASSAU**  
Leben an drei Flüssen

Geoinformation und Vermessung

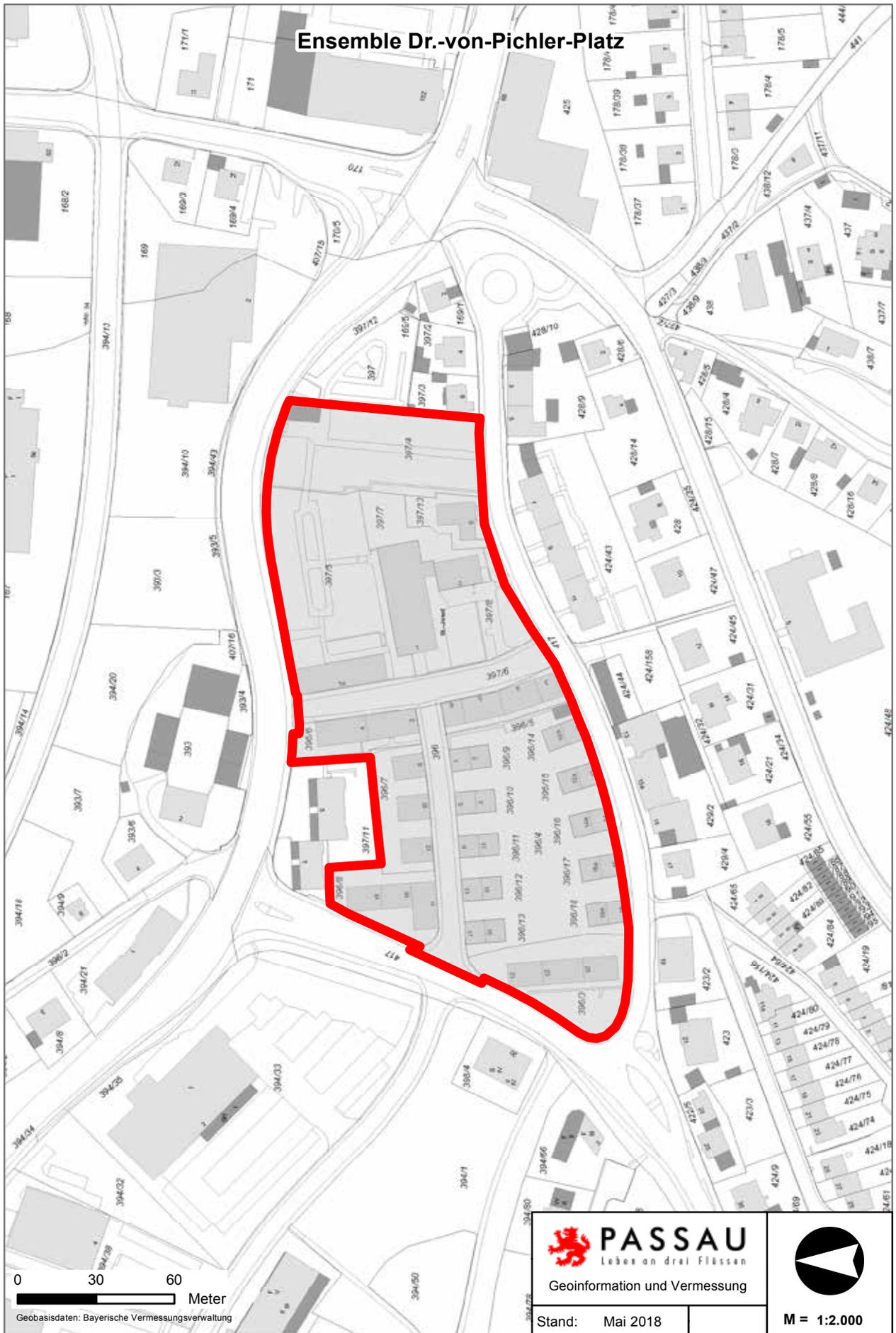
Stand: Mai 2018



M = 1:10.000



# Ensemble Dr.-von-Pichler-Platz



# Verzeichnis der wichtigsten Fachausdrücke

## Fassaden

**Gesims:** horizontales Bauteil zur Gliederung der Wand

**Pilaster:** ein in den Mauerverbund eingearbeiteter Teilpfeiler, der auch als Wandpfeiler bezeichnet wird

**Giebelfassade:** bis unters Dach reichende senkrechte Stirnseite eines Gebäudes

**Blendgiebel:** auch „Attikamauer“, eine über dem umlaufenden Gesims befindliche Aufmauerung oder eine Abschlusswand zur Verdeckung des dahinterliegenden Daches (in der Regel bei Grabendächern)



## Fenster

**Fensterlaibung:** (auch -leibung, -gewände) senkrechte Schnittfläche in einem Mauerwerk, die an Fenster- und Türöffnungen die innere, der Öffnung zugewandte Mauerfläche bildet

**Fasche:** schmaler, in Farbe oder/und Struktur abgesetzter Streifen um Fenster und Türen

**Lisene:** schmaler, etwas hervortretender senkrechter Mauerstreifen zur Fassadengliederung

**Kastenfenster:** zwei separate, starre Rahmen des Doppelfensters sind konstruktiv zusammengefasst. Es ergibt sich ein geschlossener, kastenförmiger Hohlraum zwischen beiden Glasflächen und dem Rahmen. Variante 1: äußere Flügel schlagen nach außen auf, innere nach innen; Variante 2: beide Flügel schlagen nach innen auf. Dabei ist die Fensternische gut nutzbar. Früher wurden die äußeren Fensterflügel im Sommer durch Fensterläden ersetzt (gute Wärmedämmeigenschaften)

**Winterfenster:** zusätzliches nach außen zu öffnendes Fensterelement, das in der kalten Jahreszeit in der Fensterlaibung, außen eingesetzt wird. Auf diese Weise entsteht ein Kastenfenster, das in Zusammenspiel mit dem bestehenden Fenster einen ähnlichen Effekt wie eine Wärmeschutzverglasung bietet

**Verbundfenster:** Weiterentwicklung des Kastenfensters: beide Fensterflügel werden miteinander verbunden und haben einen gemeinsamen Drehpunkt im Fensterrahmen (gute Werte bei Wärmeschutz)

**Kreuzstockfenster:** charakteristisch ist die Aufteilung der rechteckigen Fensterfläche in vier Einzelfenster, das Fensterkreuz war ursprünglich aus Stein

**Dachgaube:** (auch Gaube), Dachaufbau im geneigten Dach eines Gebäudes zur Belichtung und Belüftung, in verschiedenen Ausformungen z. B. abgeschleppte oder stehende Gaube

**Dachlaterne:** Dachfenster im Treppenhaus (häufig bei ansteigendem Tonnengewölbe)

## Putze

Putz kann maschinell oder von Hand aufgetragen werden. Je nach Oberflächenbeschaffenheit des fertigen Putzes spricht man von Reibe-, Struktur oder Streichputz. Durch unterschiedliche Korngröße der Zuschlagstoffe und durch unterschiedliche Behandlung des frischen Putzes (Glattziehen, Kellenstriche, Kratzen, Kehren, ...) entstehen unterschiedliche Effekte

**Reibeputz:** unterschiedliche Oberflächeneffekte durch die Körnung des Materials, mit dem Reibebrett geglätteter oder strukturiert auf die Wand aufgebracht Putz. Je nach der Körnung des Zuschlagstoffes auch Münchner Rauputz genannt. Mineralischer Reibeputz hat den Vorteil, dass er atmungsaktiv und sehr widerstandsfähig ist und daher auch auf Außenwänden aufgetragen werden kann

**Glättputz:** langsam abbindende Kalk- oder Lehmputze, die mit einer Glättkelle oder einem Glätteisen aufgebracht werden

**Kellenspritzputz:** Spritzputz wird ein- oder mehrlagig durch Aufsprengeln auf das Mauerwerk mit einem feinkörnigen ( $\leq 3$  mm Korngröße) und dünnflüssigen Putzmörtel mit einem Spritzputzgerät aufgetragen. Anschließend wird mit einer Glättkelle nachgeglättet

**Rieselputz:** Putz mit grobkörnigen Sanden, der nach einer kurzen Trocknungszeit aufgeraut wird. Damit bewirkt man eine markante Struktur, womit sich ein Rieselputz besonders zur Altbausanierung eignet. Durch ihre vergrößerte Oberfläche und die grobe Körnung sind Rieselputze atmungsaktiver als glatte Putzflächen

**Lehmputz:** einfach zu verarbeiten, vielseitig einsetzbar, jedoch feuchteempfindlich, in der Regel nur bei Holzbauten (im Innenbereich) zu empfehlen

**Kalkputz:** ist ökologisch und wirkt fungizid, diffusionsoffen, ideal für hist. Gebäude, jedoch längere Trocknungszeit

**Kalkzementputz:** höhere Druckfestigkeit als Kalkputz für innen und außen geeignet, diffusionsoffen, wegen Zementanteil für hist. Gebäude nur bedingt geeignet

**Sanierputz:** spezieller Putz mit einer sehr geringen kapillaren Leitfähigkeit, einer guten Wasserdampfdurchlässigkeit und einem hohen Porenvolumen, wird bei salz- und feuchtebelastetem Mauerwerk geduldet

**Rustika:** Mauerwerk aus Quadersteinen mit grob behauenen Stirnseiten, bzw. Nachahmung im Putz

## Dach

**Traufe/First:** die untere Dachkante bildet die Traufe, die obere den First

**Ortgang:** stirnseitiger Abschluss der Dachfläche am senkrecht stehenden Giebel

**Satteldach:** Dachform aus zwei gegeneinander geneigten Dachflächen, die sich an der höchsten Kante, dem First treffen

**Grabendach:** bei einem Grabendach schneiden sich die geneigten Dachflächen an ihrem tiefsten Punkt (Graben). Die Entwässerung erfolgt über diesen Graben. Bei breiten Fassaden werden oft mehrere Grabendächer aneinandergereiht, dadurch entsteht ein kontinuierliches Auf und Ab der Dachflächen. In der Fassade treten die Dachflächen meist nicht in Erscheinung, da sie durch einen „Blendgiebel“ verdeckt werden

**Mansarddach:** Dachform im unteren Bereich abgeknickt, so dass die untere Dachfläche eine steilere Dachneigung aufweist

**Walmdach:** Dachform, die im Gegensatz zum Satteldach nicht nur auf der Traufseite, sondern auch auf der Giebelseite geneigte Dachflächen hat

**Schopfwalmdach:** auch „Krüppelwalmdach“, Dachform bei der im Gegensatz zum Walmdach nur eine Teilfläche des Giebels eine geneigte Dachfläche aufweist

## Dachdeckungsarten:

**Blech:** bei Blechdächern (Kupfer, Zinkblech) ist eine Doppelfalzdeckung gebräuchlich: bei Dachneigungen  $< 25^\circ$ . Die Befestigung der Blechbahnen erfolgt mit speziellen Haften im Bereich der Aufkantung. Sie werden an der Schalung befestigt und durch das doppelte Verfalzen Bestandteil des Systems. (sehr schlanke Profile)

**Biberschwanzziegel:** flacher, an der Unterkante halbrund oder gerade geformter Dachziegel in zwei überlappenden Lagen verlegt

**Falzpflanne:** Ziegelpflanne mit doppelten oder dreifachen Seiten und Kopffälzen

## Details

**Radabweiser:** oder Prellstein (weitere Bezeichnungen: Abweichstein, Abweiser, Radstößer und Kratzstein) ist ein konisches gerundetes Bauteil aus Stein oder eine andere massive Konstruktion zum Schutz von Gebäudeecken, Toreinfahrten oder Tunnelportalen

**Wasserspeier:** architektonisches Element – zumeist Rohr oder Rinnen – zur Wasserableitung an den Traufrinnen der Dächer, häufig auch mit Schmuckelementen

**Rinnenkessel:** Wasserfangkasten vor der Fassade, der das Regenwasser sammelt und von der Regenrinne (meist Grabenrinne) in das Regenfallrohr leitet (häufig mit Verzierungen)

Quelle: Internet Wikipedia, 2017

### Literaturhinweis:

Denkmäler in Bayern, Kreisfreie Stadt Passau, Band 1 und 2  
Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland  
Dieter Morsbach, Irmhild Heckmann, Christian Later, Jörg-Peter Niemeier  
Stand 2014, Verlag Friedrich Pustet

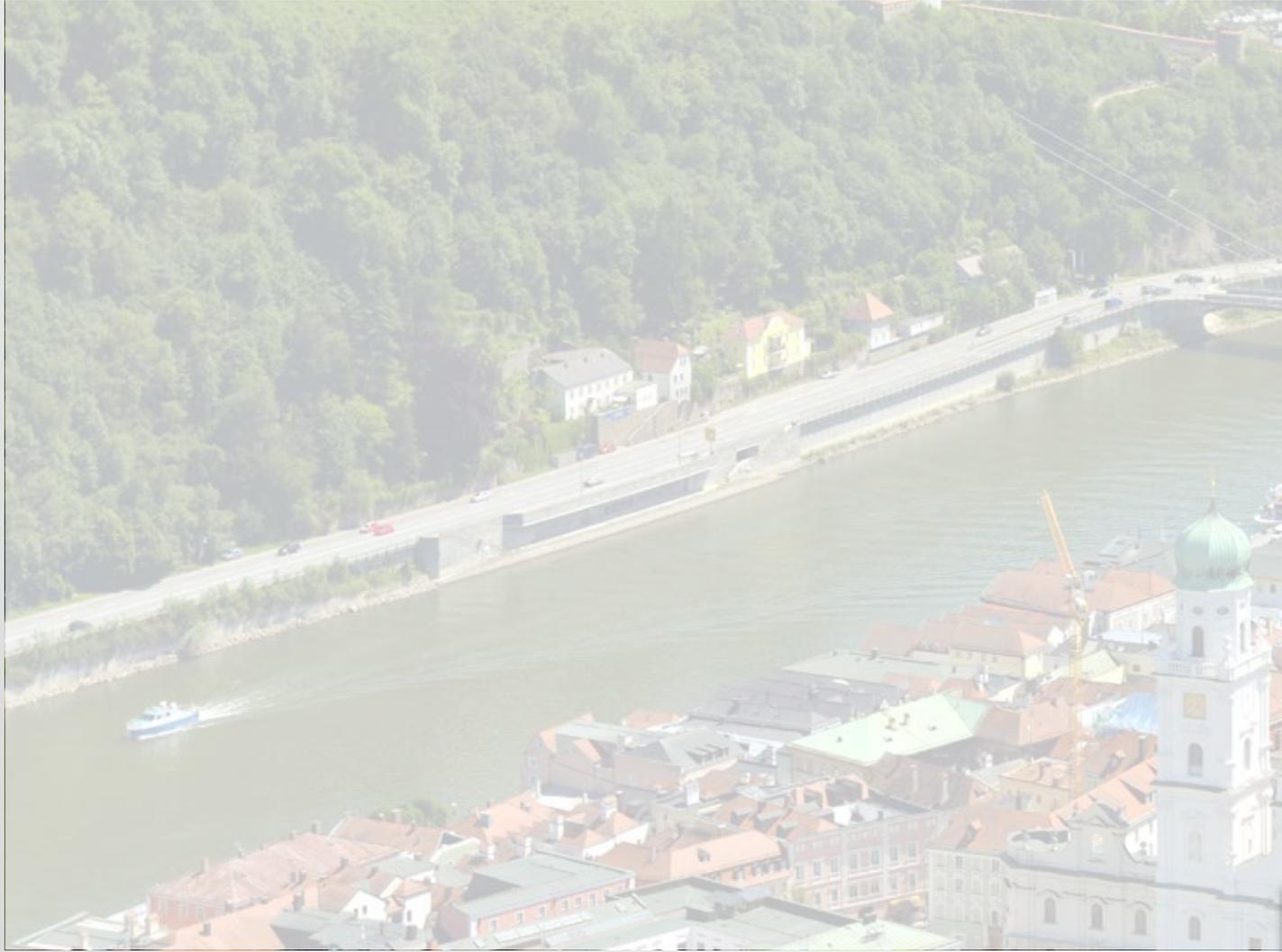
„Holzfenster im Baudenkmal“  
Hinweise zum denkmalgerechten Umgang 01  
Arbeitsheft der Vereinigung der Landesdenkmalpfleger  
Arbeitsgruppe Bautechnik, 2017

**Herausgeber: Stadt Passau, Rathausplatz 2, 94032 Passau**  
gefördert von der Regierung von Niederbayern (Städtebauförderung)  
Redaktion: Stadtgestaltung und Bauordnungsamt  
Gestaltung: Werbeagentur Hauer-Heinrich GmbH  
Fotos: Stadt Passau Stadtgestaltung, Genia Paukner,  
Werbeagentur Hauer-Heinrich GmbH, Passau Luftbilder Hajo Dietz  
Druck: Passavia Druckservice GmbH & Co. KG

© Stadt Passau im Juni 2018  
Alle Angaben ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten



# KULTURGUTBEWAHREN



**PASSAU**  
Leben an drei Flüssen

Stadt Passau | Rathausplatz 2 | 94032 Passau | Telefon: 0851/396-0 | [www.passau.de](http://www.passau.de)