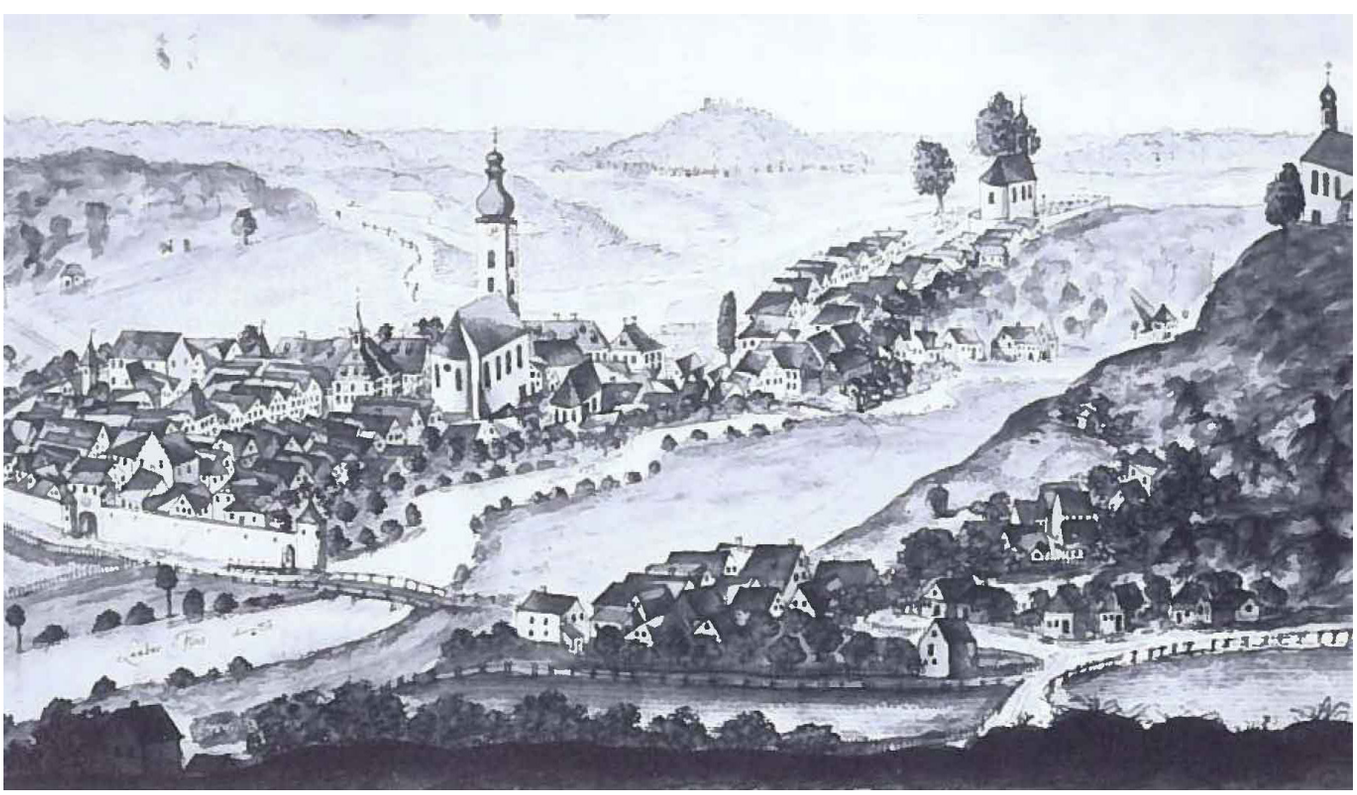
Gestaltungsfibel

Markt Beratzhausen, Lk. Regensburg

November 2020

Der Markt Beratzhausen im Jahr 1801. Es ist das älteste Gemälde von Beratzhausen und wurde von Lehrer Hummerl aus Kallmünz angefertigt (Quelle: „Beratzhausen in alten Ansichten", 2. Auflage 1990, 1988 Europäische Bibliothek - Zaltbommel/Niederlande).



Vorwort

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger,

der Markt Beratzhausen kann auf eine stolze 1150-jährige Geschichte zurückblicken. Was uns seit jeher auszeichnet ist diese lebhafte Geschichte, eine Bilderbuchlandschaft, starkes Vereinsleben und gesellschaftlicher Zusammenhalt. Zusammenfassend steht für Beratzhausen dieses besondere Gefühl, das sich „Heimat" nennt.

Der Ortskern spielt dabei auch eine besondere Rolle. Es gilt, ihn in seinem historischen und besonderen Charme zu erhalten, aber gleichzeitig auch als multifunktionalen Mittelpunkt unterschiedlichster Zielgruppen, Interessen und Funktionen zu stärken.

Der Erhalt dieser Funktionalität und die Steigerung der Attraktivität unseres Zentrums ist eine permanente städtebauliche Aufgabe. Dies bedeutet eine besondere Verantwortung aller Akteure, insbesondere der Immobilieneigentümer und der öffentlichen Hand. Die mit dieser Verantwortung verbundenen besonderen Herausforderungen werden mit Hilfe der Städtebauförderung durch finanzielle Zuwendungen unterstützt.

Aus diesem Grund hat sich die Marktgemeinde entschieden, wieder in die Städtebauförderung einzusteigen. Davon soll nicht nur die öffentliche Hand profitieren, sondern vor allem auch die Förderung privater Maßnahmen im Fokus stehen. Ziel ist es, die Attraktivität des Ortes zu erhöhen und dort durch die Schaffung von Wohnraum und Geschäftsflächen für weitere Belebung zu sorgen.

Der Marktrat hat zu diesem Zweck diese Gestaltungsfibel beschlossen, die den Ansprüchen auf eine sensible und dem Ortsbild angemessene Struktur entspricht. Über das kommunale Förderprogramm (KFP) werden die entsprechenden Maßnahmen finanziell durch den Markt Beratzhausen und die Regierung der Oberpfalz unterstützt. Mit dem KFP wird ein Anreiz geschaffen, Sanierungen im Ortskern anzugehen. Dazu möchte ich Sie ermuntern.

Unser gemeinsames Ziel ist es, den Ortskern und das gesamte Sanierungsgebiet als Seele unseres Marktes zu erhalten und zu beleben. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Erholung, Kindergarten, Schule, Bildung und generationengerechtes Leben sind im Einklang und ergänzen sich gegenseitig.

Der Markt Beratzhausen und das beauftragte Büro Dömges Architekten AG aus Regensburg stehen bei allen Maßnahmen, die diesen Zielen dienen, mit Rat und Tat zur Seite.

Packen wir es an.

Ihr Matthias Beer

[Abb. 1]
Luftbild Ortskern

Inhalt

		Seite
1	**Einleitung**	6
2	**Geltungsbereich**	
	2.1 Der räumliche Geltungsbereich	7
	2.2 Der sachliche Geltungsbereich	7
3	**Der städtebauliche Zusammenhang**	
	3.1 Ortsbild und Siedlungsentwicklung	9
	3.2 Bauweise und Baustrukturen	16
	3.3 Ortstypische Bauformen	18
4	**Gebäudemerkmale**	
	4.1 Gebäudeproportion und Höhenlage	20
	4.2 Anordnung von Nebengebäuden	22
	4.3 Außenwände und Fassadengestaltung	24
	4.4 Wandöffnungen	29
	4.5 Besondere Bauteile der Fassade	34
	4.6 Dächer	37
	4.6.1 Dachgauben und -einschnitte, Dachfenster	40
	4.6.2 Sonstige Dachaufbauten	42
5	**Freiflächengestaltung, Gebäudeumfeld**	44
6	**Einfriedungen, Stützmauern und sonstige Anlagen**	47
7	**Werbeanlagen und Warenautomaten**	50
8	**Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung**	54
9	**Kommunales Förderprogramm**	59
10	**Weg zur Förderung**	64
	Geltungsbereich der Gestaltfibel, der Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung sowie des Kommunalen Förderprogramms	66
	Abbildungsverzeichnis	67
	Quellen	68

1 Einleitung

schöner Blick auf die Pfarrkirche

der Maria-Hilf-Berg

reizvolle Lage an der Schwarzen Laber

Warum bedarf es in Beratzhausen einer Gestaltungsfibel und -satzung? Der Kernbereich von Beratzhausen beinhaltet trotz aller Störungen nach wie vor ein historisches Ortsbild als wertvolles, unverwechselbares Zeugnis einer jahrhundertelangen baulichen Entwicklung, das es als Teil einer liebenswerten Umwelt zu bewahren gilt.

Der Gestaltungsfibel zugrunde gelegt wird das in Beratzhausen noch in hohem Maße vorhandene Gestaltpotential, wie es in den illustrierenden Fotos sichtbar wird.

Grundziel der Gestaltungsfibel ist somit, eine schrittweise und langfristig angelegte Ortsreparatur durch qualitätvolles neues Bauen in alter Umgebung einzuleiten und hierbei dem unterschiedlichen Charakter und Aufgabenbestand der einzelnen örtlichen Quartiere gerecht zu werden.

Die Gestaltungsfibel und -satzung verfolgt das Ziel, die positiven Elemente der gewachsenen Gestalt des Marktes zu erhalten, ihre unverwechselbare Eigenart zu pflegen und weiterzuentwickeln, und sie vor Veränderungen, die die Einheit des Ganzen gefährden, zu schützen.

Um dies zu erreichen sind Bindungen erforderlich, die die historisch, künstlerisch oder städtebaulich wertvollen Bestandteile sichern und den Freiraum für Erneuerungen umgrenzen, innerhalb dessen in phantasievoller Auseinandersetzung mit qualitätvoller Architektur eine kontinuierliche Weiterentwicklung der Bauweise erfolgen kann. Diesen Rahmen im Einzelfall auszufüllen, bleibt weiterhin Aufgabe des jeweils beauftragten Architekten.

Die Gestaltungsvorschriften können aber nur Teil einer Gesamtplanung, eines auch funktionellen Gesamtkonzeptes sein. Natürlich kann durch die Vorschriften gute Architektur nicht erzwungen, es können bestenfalls Fehlentwicklungen verhindert oder eingegrenzt werden.

Deshalb ist es von enormer Wichtigkeit, den Bürgern des Marktes und insbesondere den Hauseigentümern die Vorzüge und den gestalterischen Wert der alten Gebäude zu vermitteln. Der Wert einer gewachsenen Ortsgestalt muss im Bewusstsein der Menschen verankert werden. Es soll den Leuten Spaß machen, in einem alten Haus zu leben, es zu bewahren und behutsam den sich ständig ändernden Ansprüchen anzupassen.

Der Geltungsbereich 2

2.1 Der räumlicheGeltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Gestaltungsfibel umfasst als Kernzone das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet. Ergänzend wurden Bereiche mit älteren erhaltenswerten Gebäuden und sich abzeichnendem Sanierungsbedarf westlich der Bahnhofstraße, an der Niedermühle, östlich der Pfraundorfer Straße, unterhalb des Maria-Hilf-Berges und am Hinteren Markt mit einbezogen (vgl. nebenstehende Abbildung).

Die außerhalb der Grenze des Geltungsbereiches liegenden Baugebiete unterliegen zwar formal nicht der Gestaltungsfibel und -satzung. Auch in diesen Bereichen sollten jedoch bei Um- und Neubauten die wesentlichen Grundregeln des Bauens, wie sie hier erläutert werden, beachtet und angewendet werden.

2.2 Der sachliche Geltungsbereich

Für Teile der in der Gestaltsatzung behandelten Sachverhalte, z.B. die Erfordernis der Einfügung in den Bestand oder die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Warenautomaten, existieren bereits übergeordnete Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Die Besonderheiten des alten Kerns der Marktgemeinde Beratzhausen und das Ziel, den Charakter der alten gewachsenen Siedlung zu bewahren und zu stärken, machen es aber erforderlich, diese Bestimmungen näher zu konkretisieren und teilweise enger auszulegen. Dies gilt insbesondere für die Anforderungen an üblicherweise genehmigungsfreie Anlagen, da gerade vermeintliche „Kleinigkeiten" wesentlich zum Gesamteindruck eines Ortsbildes beitragen. Umgekehrt können im Einzelfall in Bebauungsplänen oder im Denkmalschutzgesetz über die Gestaltungssatzung hinaus gehende oder von ihr anderweitig abweichende Anforderungen enthalten sein. In diesem Fall genießt dann die weitergehende bzw. abweichende Regelung Vorrang.

[Abb. 2]
Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Gestaltungsfibel

3 Der städtebauliche Zusammenhang

traufständige Bauweise in der Bischof-Weig-Straße

giebelständige Bauweise in der Parsberger Straße

Jedes städtebauliche Gebilde verlangt nach einer ihm angemessenen Lösung und Handhabung.

In der vorliegenden Gestaltungsfibel wird dargelegt, worauf es beim Bauen und Gestalten in Beratzhausen ankommt. Respektieren der vorhandenen erhaltenswerten Strukturen, Berücksichtigen von städtebaulichen Zusammenhängen und Vermeiden von Störungen bzw. Überformungen stehen hierbei im Mittelpunkt der Bemühungen um eine auch langfristig lebenswerte Marktgemeinde.

Als Bestandteile des Marktes sind nicht nur die Gebäude, sondern in hohem Maße auch die öffentlichen und privaten Freiflächen sowie die Straßen-, Wege- und Platzräume mit ihrem Erscheinungsbild anzusehen.

Die folgenden Fragestellungen bilden die Grundlage für die Erarbeitung von Gestaltungsleitbildern und -vorschriften:

- Welche Bereiche kristallisieren sich in Beratzhausen heraus, in denen bestimmte städtebauliche Grundstrukturen und Gesetzmäßigkeiten (beispielsweise hinsichtlich der Parzellenstruktur oder der Bauweise) klar ablesbar sind?
- Was muss getan werden, um das ortstypische städtebauliche Gefüge in diesen Bereichen zu erhalten und Störungen zu vermeiden?
- Welche Regeln zur Erhaltung der grundlegenden „Bebauungsmuster" sollen aufgestellt werden (beispielsweise Aussagen zu Abstandsflächen, Bebauungsdichte, Geschossigkeit, Gebäudestellung, Firstrichtung etc.)?
- Welche Möglichkeiten gibt es, Gebäude einer bestimmten ortstypischen Bauweise im Hinblick auf neu entstandene Wohnbedürfnisse zu erweitern oder umzubauen, ohne den traditionellen Bautyp zu überformen?
- Welche Möglichkeiten gibt es, beim Neubau von Gebäuden in alter Umgebung die orts- und regionstypischen standortgemäßen Bauweisen und Gestaltungselemente aufzugreifen und zeitgemäß weiter zu entwickeln?
- Welche Möglichkeiten gibt es, mit geringem Aufwand Gestaltverbesserungen an bestehenden Gebäuden durchzuführen?

Im folgenden sollen im Rahmen einer Ortsbildanalyse die oben aufgeführten Fragenkomplexe geklärt und die in Beratzhausen vorhandenen erhaltenswerten Grundstrukturen sowie die Konsequenzen für den Umgang mit ihnen aufgezeigt werden.

3.1
Ortsbild und Siedlungsentwicklung

Geographische Lage, Topografie und bauliche Entwicklung

Beratzhausen ist stark geprägt durch seine naturräumliche Lage im Tal der Schwarzen Laber. Vom Ort aus ergeben sich vielfältige reizvolle Blickbeziehungen zu den Trockenwiesen der Jurahänge und den schroffen Kalkfelsen des Labertales. Von den zahlreichen exponierten Aussichtspunkten in der unmittelbaren Umgebung des Marktkerns (Hoher Felsen, Maria-Hilf-Berg, Friedhofskirche St. Sebastian) aus ist der Ort von allen Seiten her einsehbar und erlebbar.

Über Jahrhunderte hinweg beschränkte sich die Siedlungstätigkeit weitgehend auf die Tallagen. Die den Ort auf allen Seiten begrenzenden Hänge wurden als natürliche Restriktionen respektiert.

Der alte, ehemals von einer Wehrmauer umgebene Siedlungskern von Beratzhausen, wie er ab 1500 entstand und in einer Plandarstellung aus dem Jahre 1868 gut ablesbar ist, zeichnet sich auch heute noch ab. Im Norden bildete die Schwarze Laber und ihre Talaue die natürliche Begrenzung; im Süden grenzte der dominante Bereich des Schloßhofes lange Zeit direkt an die bewirtschafteten und bewaldeten Hänge des Kugelberges.

Erschlossen wurde der Marktkern in erster Linie über die markante, in Ost-West-Richtung verlaufende Marktstraße, die lange Zeit im Westen der Kirche endete, sowie über die durch mehrere schmale Gassen miteinander verknüpfte Obere (jetzt Paracelsusstraße) und Untere (jetzt Bischof-Weig-Straße) Gasse.

Aber bereits im 18. Jahrhundert zeichnete sich ein neuer Siedlungsschwerpunkt ab: es erfolgte die Bebauung im Essenbügl am Fuße des Maria-Hilfs-Berges, wobei die Laber als natürliche Grenze des Siedlungsgebietes überschritten wurde.

[Abb. 3]
Urkataster von 1830

[Abb. 4]
Siedlungsstruktur

Die Topografie schafft Sichtbeziehungen

Im 19. Jahrhundert begann sich der Marktkern im Nordwesten im Bereich der Parsberger Straße auszudehnen; eine Entwicklung, die im darauf folgenden Jahrhundert nicht mehr aufzuhalten war.

Ein Blick auf den heutigen Ortsplan zeigt, dass insbesondere in der Nachkriegszeit eine ausgedehnte Siedlungstätigkeit im Bereich der Hanglagen im Süden, Westen und Osten einsetzte und selbst die Talaue der Laber nicht von dieser regen Bautätigkeit verschont blieb (Wassergasse, Alleenweg).

Da in den vergangenen Jahrzehnten mit der Ansiedlung einer Gärtnerei und dem Neubau von Einfamilienhäusern bis unmittelbar an die historische südliche Grenze der Siedlung heran gerückt wurde, erlitt die bis dahin unverwechselbare räumliche Geschlossenheit des alten Marktkerns deutliche Einbußen.

Neben diesen den gesamten Siedlungskörper betreffenden Störungen hat das Ortsbild durch die vielen scheinbar kleinen und unbedeutenden Veränderungen und Eingriffe im Rahmen von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen kontinuierlich Veränderungen und gestalterische Beeinträchtigungen erfahren. So haben beispielsweise Aufstockungen, Dachausbauten, neue Fenster, Türen und Tore, Verkleidungen, Anstriche und Putze die gestalterische Qualität einer Vielzahl ortstypischer Gebäude negativ beeinflusst.

Ortsbildprägende Platzräume

Der dominierende Straßenraum der Marktstraße erfüllt zwar aufgrund seiner zentralen Lage und seiner Vielzahl von öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungsbetrieben die Funktion eines öffentlichen Platzes; es fehlt jedoch ein eindeutiger räumlicher Schwerpunkt in Form eines Markt- oder Kirchplatzes.

Vorplatz des historischen Rathauses

Erhöhte Aufenthaltsfunktionen erfüllen jedoch insbesondere das Umfeld der Kirche sowie die Vorzonen des Rathauses und des Zehentstadels.

Der Gottfried-Kölwel-Platz tritt aufgrund seiner Gestaltung und der dominierenden Verkehrsfunktion als Platz kaum in Erscheinung.

Dem Johann-Ehrl-Platz als Verbindungsglied zwischen Marktstraße und Bischof-Weig-Straße merkt man (auch nach seiner Umgestaltung zum kleinen Park) an, dass er nicht historischen Ursprungs ist, sondern durch den Brand und Abriss des Kommunbrauhauses in den 40er Jahren künstlich entstanden ist.

Hinweise zu den ortsprägenden Platzräumen

- ✓ Auf ein positives gestalterisches Erscheinungsbild der ortszentralen Platzbereiche ist hinzuwirken. Dies betrifft sowohl die Straßen- und Platzräume selbst als auch die jeweils raumbildende Randbebauung.
- ✓ Leerstände in platzbildenden und -begrenzenden Gebäuden sind zu vermeiden bzw. zu beseitigen.
- ✓ Die Nutzung der Randbebauung sollte die ortszentrale und öffentliche Bedeutung des Platzbereiches berücksichtigen.
- ✓ Ersatzlose Abbrüche von platzbildenden Gebäuden sind zu vermeiden.
- ✓ Gestalterische Störungen bei den Gebäuden sind zu vermeiden bzw. zu beseitigen oder abzuschwächen.

Ortsgestalterisch bedeutsame Gebäude / Denkmalschutz

Das Denkmalensemble Marktstraße sowie alle Einzeldenkmäler und sonstigen orts- bzw. regionstypischen und prägenden Gebäude sind von zentraler Bedeutung für das Beratzhausener Ortsbild.

Merkmale dieser Gebäude:

- besondere und identitätsstiftende Gebäudegestaltung
- repräsentative Wirkung
- das Gebäude dokumentiert die historische orts- und regionstypische Bauweise

In die Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind die folgenden Gebäude im Geltungsbereich eingetragen:

- die historische Gebäudegruppe an der Südseite des Gottfried-Kölwel-Platzes (Anwesen Gottfried-Kölwel-Platz 1 / Färbergasse 5) mit markantem Torbogen über der Färbergasse,
- die Pfarrkirche St. Peter und Paul,
- die Michaelskapelle nördlich der Pfarrkirche,
- das Rathaus,
- das Pfarrhaus Marktstraße 26, ein klassizistischer Bau im Stil einer „italienischen Stadtvilla“,
- das markante Einzelgebäude Marktstraße 25 mit seiner auffälligen Fassadenmalerei,
- die historische Gebäudegruppe um den Schloßhof (ab 1500) mit dem sanierten Zehentstadel

denkmalgeschütztes Gebäude mit Torbogen (Sanierungsbedarf)

der historische Zehentstadel

Als weitere Beispiele ortsbildprägender Gebäude seien genannt:

- das alte Kindergartengebäude in der Bahnhofstraße,
- das alte Schulhaus nordwestlich der Kirche,
- das Gebäude Marktstraße 24 mit markantem Krüppelwalm,
- einige typische Oberpfälzer Kleinhäuser, z.B. in der Parsberger Straße
- die drei Stadeln am Essenbügl

In Beratzhausen kommt neben der Erhaltung der einzelnen denkmalgeschützten und denkmalwürdigen Gebäude auch der Sicherung der städtebaulichen Merkmale und ortsgestalterischen Qualitäten im Denkmalensemble Marktstraße in seiner gestalterischen Vielfalt und Ausdruckskraft eine überaus große Bedeutung zu.

Hinweise zu ortsgestalterisch bedeutsamen Gebäuden

- ✓ Denkmalgeschützte und ortsbildprägende Gebäude sowie sonstige regionstypische oder für das überlieferte Ortsbild charakteristische Haustypen sind in ihrer baulichen Eigenart zu schützen und zu erhalten.
- ✓ Sanierungsbestrebungen zur Erhaltung bzw. Revitalisierung dieser Gebäude sind zu fördern und zu unterstützen, wobei auf eine fachgerechte bauliche Beratung hinzuwirken ist.
- ✓ Die zuständige Denkmalpflegebehörde ist ggfs. rechtzeitig hinzuzuziehen.
- ✓ Zu beachten sind insbesondere die traditionellen Abmessungen, Proportionen, Dachformen, Fassadengliederungen und sonstigen individuellen Gestaltungselemente.
- ✓ Bereits entstandene gestalterische Störungen sollten im Zuge der Sanierung möglichst ausgeglichen werden; neue gestalterische Störungen sind zu vermeiden.
- ✓ Blickbeziehungen auf ortsbildprägende Gebäude sind freizuhalten.
- ✓ Bei Um- und Neubauten im Bereich des Denkmalensembles Marktstraße ist der städtebauliche Zusammenhang zu wahren. Hinsichtlich der Gebäudestellung, -höhe, -geschossigkeit und Baukörpergestaltung sind die überlieferten Merkmale zu erhalten und in Abstimmung mit der entsprechenden Nachbarbebauung zeitgemäß weiter zu entwickeln.

Repräsentative und stadtbildprägende Gebäude

1 Bahnhofsstraße 14: altes Kindergartengebäude

2 Marktstraße 24: zweigeschossiges giebelständiges Gebäude mit Krüppelwalmdach

3 Altes Forsthaus

4 Marktstraße 29: Wohn- und Geschäftshaus mit Krüppelwalm

5 Marktstraße 23: vorbildlich saniertes denkmalgeschütztes Wohnhaus

6 das denkmalgeschützte Pfarrhaus im Stil einer „italienischen Stadtvilla“

Dachlandschaft

Die Dachlandschaft des Marktkerns ist aufgrund der topografischen Lage von vielen höher gelegenen Orten aus gut sichtbar. Abgesehen von einzelnen großmaßstäblichen, ortsfremden Dachformen am Rande des Ortskerns (v.a. die Flachdachbauten der Schule) ist die Dachlandschaft trotz der vielfältigen Dachformen und -deckungen als homogen und ungestört zu bezeichnen. Hierzu tragen in erster Linie die großen, ruhigen Dachflächen vieler älterer Gebäude bei.

Vorherrschend im Untersuchungsgebiet ist das schlichte Satteldach. Bei repräsentativen Bauten vor allem im Verlauf der Marktstraße fällt jedoch die große Anzahl von Gebäuden mit (Krüppel)-Walmdächern auf.

Blick über die Dächer von Beratzhausen

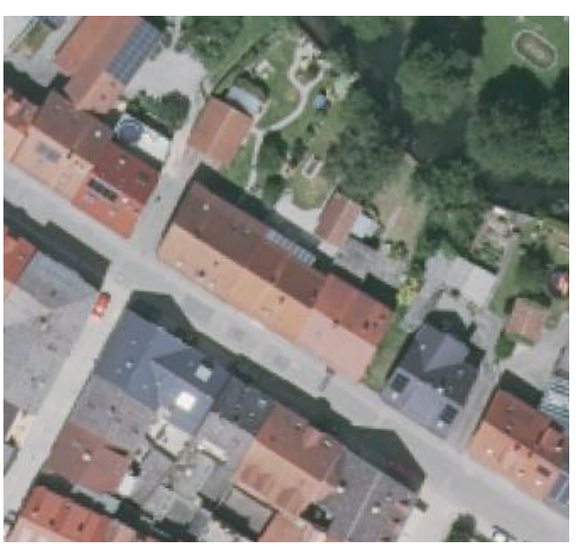
Hinweise zur Dachlandschaft

- ✓ Ein einheitlicher Gesamteindruck der Dachlandschaft in Form und Farbe soll angestrebt werden; Neu- und Umbauten haben sich harmonisch einzufügen.
- ✓ Engobierte Dachziegel, die die Dachfläche mit einem unnatürlichen Glanz versehen und aus der Dachlandschaft hervorheben, sind zu vermeiden.
- ✓ Ruhige, geschlossene Dachflächen sind möglichst zu erhalten bzw. bei Neubauten anzustreben..
- ✓ Bei Neu- und Umbauten ist darauf zu achten, dass sich die Dachflächen in das bestehende Erscheinungsbild der Dachlandschaft einfügen.
- ✓ Solaranlagen sollen nur auf Dachflächen angebracht werden, auf denen große zusammenhängende und rechteckige Modulflächen möglich sind.

die bestehende Dachlandschaft
besondere Dachformen

[Abb. 5]
Homogenität durch eine geschlossene, überwiegend traufständige Bebauung in der Marktstraße

[Abb. 6]
einheitliche, geschlossene Bauweise in der Bischof-Weig-Straße



3.2
Bauweise und Bebauungsstrukturen

Bebauung Marktstraße

Die Bebauung in der Marktstraße stammt ursprünglich größtenteils aus dem 16. und 17. Jahrhundert. Doch der große Brand von 1827, bei dem nahezu zwei Drittel des Ortskerns zerstört wurden, wütete vor allem in dieser Hauptstraße und führte dazu, dass die Bebauung in den Jahren nach dem Brand nach besonders einheitlichem Muster geschlossen wieder aufgebaut wurde.

Alte Straßenansichten machen deutlich, welch „südliches Flair" früher von diesem ungemein schlichten, aber spannungsreichen Straßenzug ausging. Die ehemals vorherrschenden Klappläden sind fast vollständig verschwunden, durch Ladeneinbauten wurden die Erdgeschosszonen entscheidend verändert, die ruhige geschlossene Wirkung vieler Dachflächen ging durch den Einbau von Dachgauben zur Belichtung der ausgebauten Dachgeschosse verloren. Doch immer noch weist die Bebauung an beiden Seiten der Marktstraße einige entscheidende Merkmale auf, die in ihrer Einheitlichkeit und Homogenität unbedingt zu erhalten sind.

Merkmale:

- geschlossene zweigeschossige Bauweise
- einheitliche bzw. aufeinander abgestimmte Gebäudetiefen
- abschnittsweise konsequente Traufständigkeit mit einheitlichen, aufeinander abgestimmten Traufhöhen
- einheitliche, hochstehende Fensterformate mit gleichmäßiger axialer Anordnung
- abschnittsweise einheitliche, aufeinander abgestimmte Dachneigungen

Bebauung Bischof-Weig-Straße

Die Bebauung in der ehemaligen Unteren Gasse war ursprünglich größtenteils eingeschossig; im 20. Jahrhundert wurden fast alle Gebäude aufgestockt.

Aber auch heute noch lassen sich in einzelnen Abschnitten dieser Straße auffallend viele einheitliche Merkmale in der Bauweise ablesen:

- mehrere Abschnitte mit jeweils einheitlicher Gebäudeflucht und konsequenter Trauf- oder Giebelständigkeit
- vor allem im östlichen Abschnitt entlang der Nordseite

einheitliche zweigeschossige traufständige Bebauung (geschlossene Bauweise)

- an der Nordseite tiefe Grundstücke mit großen Gärten zur Schwarzen Laber hin; im rückwärtigen Grundstücksbereich in untergeordnetem Umfang Nebengebäude - in neuerer Zeit sind Störungen durch unangemessene Hauptgebäude entstanden
- an der Südseite ist die Bebauung an mehreren Stellen „aufgebrochen"
- im westlichen Abschnitt an der Südseite einseitige Grenzbebauung

Bebauung Parsberger Straße

Die überwiegend giebelständige und äußerst geschlossen wirkende Bebauung in der Parsberger Straße stammt größtenteils aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts. Wie auch in der Oberen Gasse (Paracelsusstraße) handelte es sich hierbei ursprünglich um schlichte eingeschossige Oberpfälzer Kleinhäuser, die im Laufe der Zeit auf zwei Geschosse (zur Talseite wegen der ausgeprägten Topografie 1-2 Geschosse mehr!) aufgestockt wurden.

Aber auch heute noch ergibt sich im Verlauf der nur einseitig direkt angebauten Straße aufgrund der einheitlichen Gebäudeausrichtung, der homogenen Höhenentwicklung und der maßvollen Vor- und Rücksprünge der einzelnen Gebäude ein interessantes und spannungsreiches Straßenbild.

[Abb. 7]
spannungsreiche Gebäudefluchten durch Vor- und Rücksprünge der Gebäude in der Parsberger Straße

Hinweise zur Bauweise und Bebauungsstruktur

- ✓ Um- und Neubauten sind hinsichtlich der Gebäudestellung (Bauflucht, Abstände zur Grundstücksgrenze/Nachbarbebauung, Firstrichtung etc.), der Gebäudedimensionierung und -proportionierung (Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhe) sowie der Dachformen und -neigungen mit den jeweils im Bebauungsabschnitt gegebenen Merkmalen abzustimmen.
- ✓ Gebäudeabrisse ohne Ersatzbau sind zu unterlassen, um kein Auflösen der städtebaulichen Struktur zu bewirken.
- ✓ In den Blockinnenbereichen ist zu prüfen, ob die Wohnqualität durch den Abriss nicht benötigter Nebenanlagen verbessert werden kann.
- ✓ An der Südseite der Bischof-Weig-Straße sind die Möglichkeiten zur maßvollen Nachverdichtung zu prüfen; im Bereich der Gartengrundstücke an der Nordseite hingegen sollten keine weiteren Überbauungen mehr zugelassen werden.
- ✓ Die insbesondere in der Marktstraße noch klar erkennbaren einheitlichen Merkmale zur Fassadengestaltung und -gliederung sind aufzugreifen.

Kleinhaus im Hennenbergweg

historisches Wohngebäude am Schloßhof

prägnantes Gebäude in der Bischof-Weig-Straße

3.3
Ortstypische Bauformen

Kleinhäuser / Kleinbürgerhäuser

Merkmale:

- Geschossigkeit: I+D, inzwischen meist II+D
- meist mit geringem seitlichem Abstand zur Nachbarbebauung
- Satteldach, meist giebelständig, kein Dachüberstand
- klar gegliederte, oftmals symmetrische Giebelfassade
- häufig langgestreckter Gebäudetyp mit Nebennutzflächen (Kleinlandwirtschaft)
- ruhige geschlossene Dachflächen, vereinzelt Schleppgauben oder kleiner Zwerchgiebel

Vorkommen: In ursprünglicher eingeschossiger Bauweise nur noch vereinzelt (Hennenbergweg, Bischof-Weig-Straße, Parsberger Straße, Paracelsusstraße).

Zweigeschossige Wohngebäude in geschlossener Bauweise

Merkmale:

- meist traufständig
- klare Fassadengliederung durch gleichmäßige, axiale Anordnung der Fenster
- Beschränkung auf ein Fensterformat
- ruhige, geschlossene Dachflächen; in vielen Fällen inzwischen durch Gauben gestört

Vorkommen: östlicher Abschnitt Bischof-Weig-Straße (v.a. Nordseite), Marktstraße,Westteil Paracelsusstraße, Pfraundorfer Straße

markante giebelständige Einzelgebäude

Merkmale:

- Bauweise dokumentiert den Übergang zur Bautradition im Altmühl-Jura-Raum
- großer nahezu quadratischer Grundriss
- breiter Giebel mit gleichmäßig axial angeordneten Fenstern
- meist Satteldach mit gegenüber der Oberpfälzer Bauweise reduzierter Dachneigung, häufig auch Krüppelwalmdach

Vorkommen: v.a. in der Marktstraße

Nebengebäude

In Beratzhausen sind noch eine ganze Reihe regionstypische und das Ortsbild prägende Nebengebäude erhalten. Besonders hervorzuheben sind die drei Stadeln am Essenbügl.

In vielen Fällen wurde früher bei der Errichtung der Nebengebäude ebenso viel Sorgfalt verwendet wie beim Bau der Hauptgebäude.

Die meisten Nebengebäude sind in Holz ausgeführt und mit roter Ziegeldeckung versehen.

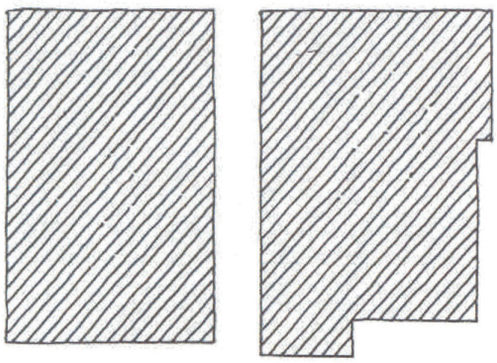
die drei alten Stadeln am Essenbügl

weitere ortstypische Bauformen

Hinweise zur Erhaltung der ortstypischen Bauformen

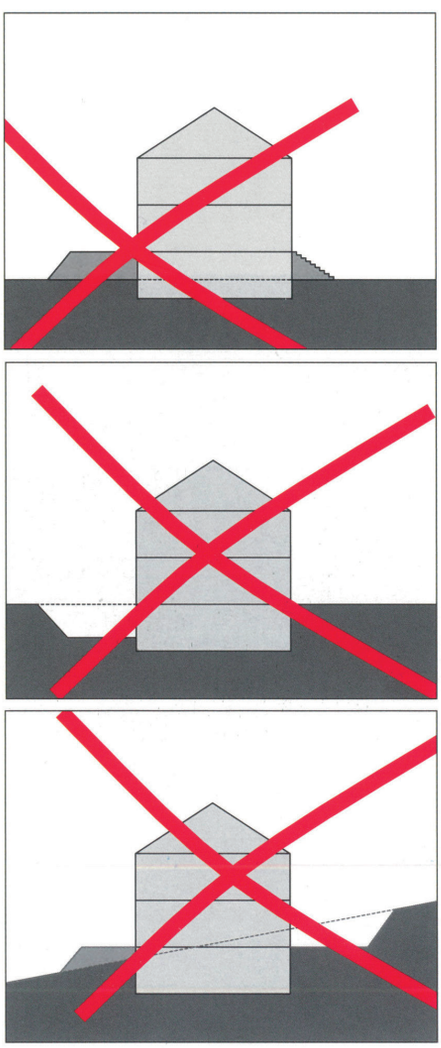
- ✓ Die vorhandenen Beispiele ortstypischer Bauformen und Gebäudetypen sind in ihrer gesamten städtebaulichen, gestalterischen und funktionalen Aussagekraft zu erhalten.
- ✓ Bei Umbauten sind gestalterische Störungen zu vermeiden.
- ✓ Bereits eingetretene Störungen sind im Zuge anstehenden Umbau- und Sanierungsmaßnahmen zu beseitigen und abzuschwächen.
- ✓ Bei erforderlich werden Ersatzbauten sind die jeweiligen Gestaltungselemente aufzugreifen und weiter zu entwickeln.

4 Gebäudemerkmale



[Abb. 8]
Gebäudegrundriss

[Abb. 9]
Höhenlage



4.1 Gebäudeproportion und Höhenlage

Wesentliche Gestaltungsmerkmale der Bauköprper traditioneller Gebäude in der Oberpfalz sind die klar betonte Längsentwicklung bei mäßiger Hausbreite über einem einfachen, rechteckigen Grundriss.

Diese Hausform empfiehlt sich nicht nur aus gestalterischen Gründen. Folge eines günstigen Verhältnisses zwischen Grund- und Wandfläche sind reduzierte Bau- und vor allem wesentlich geringere Heizkosten.

Gebäude sollten sich möglichst harmonisch und unauffällig in das Gelände und die bauliche Umgebung einfügen. Zu hohe Sockel, die Gebäude häufig wie abgeschnitten wirken lassen, sowie umfangreiche und aufwändige Veränderungen der Geländeoberfläche durch Abgrabungen oder Aufschüttungen laufen dieser Zielsetzung zuwider.

Die in den nebenstehenden Abbildungen dargestellten, leider sehr häufig zu beobachtenden Aufschüttungen (z.B. für Terrassen vor zu hoch gelegtem Erdgeschoss), Abgrabungen (z.B. zur Belichtung von Kellerräumen) und Hangeinebnungen (z.B. zur Anschüttung einer Terrasse und gleichzeitiger Abgrabung eines Eingangs) sollten deshalb unbedingt vermieden werden.

Gerade in Beratzhausen mit seiner bewegten Topografie kommt dem Gesichtspunkt der Höhenlage besondere Bedeutung zu. Vor der Errichtung oder Änderung eines Gebäudes am Hang muss deshalb eine exakte Höhenvermessung des Baugrundstücks als Voraussetzung für eine qualifizierte Planung erfolgen.

Um eine korrekte Beurteilung des Vorhabens zu ermöglichen, muss in den Eingabeplänen der Verlauf der vorhandenen und der geplanten Geländeoberfläche angegeben werden.

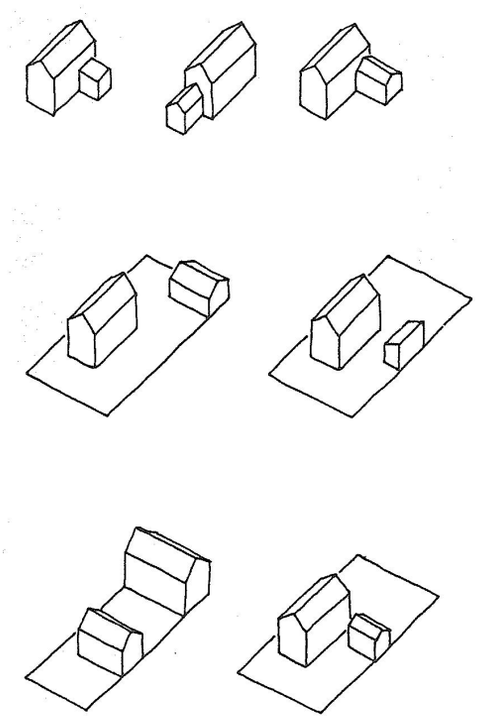
Außerdem muss die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf einen eindeutigen Bezugspunkt, z.B. die Straße, einen Kanalschacht oder einen amtlichen Höhenbolzen, bezogen werden.

gut angepasste Bauweise am Hang

Hinweise zum Baukörper und seiner Höhenlage

- ✓ Das Gebäude soll sich in Stellung, Höhenlage, Proportion und Kubatur in die städtebauliche Gesamtsituation und Topografie einfügen.
- ✓ Straßenraumspezifische Baufluchten und Gebäudestellungen sind beizuhalten bzw. aufzugreifen.
- ✓ Das Gebäude soll sich möglichst harmonisch und unauffällig in das Gelände einfügen; umfangreiche und aufwändige Veränderungen der Geländeoberfläche durch Abgrabungen oder Aufschüttungen sind zu vermeiden.
- ✓ Kellergeschosse dürfen weder ganz noch teilweise durch Abgraben oder Abböschen freigelegt werden.
- ✓ Aus den Eingabeplänen der Neu- und Umbauten müssen die geplante Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens sowie der Verlauf der vorhandenen und der geplanten Geländeoberfläche ersichtlich sein.
- ✓ Bei Neubauten soll die Oberkante des Erdgeschossfußbodens maximal 30 cm über der natürlichen oder der von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzten Geländeoberkante liegen
- ✓ Baukörper sollen über einem rechteckigen Grundriss errichtet werden; auf Vor- und Rücksprünge sowie Gebäudeeinschnitte (Loggien) ist möglichst zu verzichten.
- ✓ Die Firstrichtung soll in der Regel parallel zu den wesentlichen Gebäudelängsseiten verlaufen.

[Abb. 10]
Anordnung von Nebengebäuden



4.2
Anordnung von Nebengebäuden

Die Bedeutung von Nebengebäuden wie Garagen oder Schuppen für das Erscheinungsbild des Hauptgebäudes und des gesamten Anwesens wird häufig unterschätzt.

Unabhängig von der Gestaltung im Detail soll deshalb darauf geachtet werden, dass Haupt- und Nebengebäude in ihrer Anordnung aufeinander Bezug nehmen.

Wie die nebenstehenden Abbildungen zeigen, kann dies sowohl durch an das Hauptgebäude angebaute als auch durch freistehende Nebengebäude erreicht werden.

Beliebig auf dem Grundstück abgestellte Fertiggaragen mit Flachdach führen meist nicht nur zu optisch unbefriedigenden Ergebnissen, sondern häufig auch zur Entstehung schlecht nutzbarer Restflächen. Es sollte deshalb nach Möglichkeit versucht werden, als Unterstellmöglichkeit für Kraftfahrzeuge vorhandene, oft funktionslos gewordene Nebengebäude zu nutzen.

ortsbildprägende Nebengebäude in traditioneller Holzbauweise

typische Nebengebäude in Beratzhausen

Hinweise zu Nebenanlagen

- ✓ Ortsbildprägende Scheunen und sonstige Nebenanlagen sind in ihren typischen Gestaltmerkmalen zu erhalten.
- ✓ Haupt- und Nebengebäude sollen durch ihre Anordnung und Gestaltung auf dem Grundstück eine Einheit bilden.
- ✓ Nebengebäude haben sich dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen.
- ✓ Fertiggaragen sind nur zulässig, wenn sie hinsichtlich ihres Standortes sowie in Größe und Gestaltung unbedenklich sind.
- ✓ Ortsuntypische Materialien zur Fassadenverkleidung aus Kunststoff und Blech sind zu vermeiden.
- ✓ Vorhandene, funktionslos gewordene Nebenanlagen sollten möglichst als Unterstellmöglichkeit für Kraftfahrzeuge genutzt werden.
- ✓ Bei der Errichtung neuer Nebenanlagen sind Holzbauweisen zu bevorzugen.
- ✓ Auch Eindeckungen aus Blech (v.a. Stehfalzbleche) können eine gute Lösung darstellen.

aufwändig profilierte Gesimsbänder

traditionell ausgeführtes Traufgesims

Geschossgliederung durch Putzstreifen

4.3
Außenwände und Fassadengestaltung

Putz stellt eine ebenso übliche wie bewährte und gestalterisch ansprechende Fassadenoberfläche dar. Bei fachgerechter handwerklicher Ausführung bildet er einen lange haltbaren, wirksamen Schutz des Mauerwerks, das nach Durchnässung wieder austrocknen kann.

Im Gegensatz dazu verhindern vorgehängte oder aufgeklebte Fassadenverkleidungen aus Kunststoff meist die notwendige Atmung des Gebäudes: Wasserdampf, der im Haushalt erzeugt oder vom Menschen abgegeben wird, kann durch die undurchlässige Verkleidung nicht nach außen entweichen - feuchte Wände, Schimmel, Pilze, Schwämme, Zersetzung des Mauerwerks oder Blasenbildung und Ablösung der Außenhaut sind die mittel- bis langfristigen Folgen der vermeintlich so pflegeleichten „Verpackung".

Holzverschalungen sind bauphysikalisch günstiger zu beurteilen, da Holz bei fachgerechter, d.h. hinterlüfteter Anbringung den notwendigen Feuchtigkeitsaustausch ermöglicht. Das gestalterische Motiv der Holzverschalung stammt jedoch vorzugsweise aus dem Alpen- und Voralpenraum und ist für die Oberpfalz bei Hauptgebäuden eher untypisch. Es sollte deshalb auf Nebengebäude beschränkt bleiben. Senkrechten Verschalungen mit einer Breite der Bretter von ca. 16-20 cm ist dabei nicht nur aus optischen Gründen der Vorzug zu geben; da sie Schlagregen gut ableiten, sind sie in der Regel auch witterungsbeständiger als waagrechte Verschalungen.

Ein Charakteristikum traditioneller Oberpfälzer Häuser ist die Putzgliederung. Während die Wandflächen mit Rauputz ausgeführt werden, erhalten Wandöffnungen, Gebäudekanten, Ortgänge und Geschossgliederungen häufig sogenannte Faschen, d.h. glatt verriebene Putzstreifen.

Um eine möglichst lebendige Oberfläche zu erzielen, sollte der Putz frei mit der Kelle angeworfen und verstrichen werden. Die raue Oberflächenwirkung ergibt sich von selbst durch das mehr oder weniger grobe Korn des verwendeten Sandes; eine künstliche Strukturierung ist ebenso zu vermeiden wie absolut plan verputzte Flächen oder scharfe Putzkanten. Die Flächen der Bänderung sollten von Hand glatt verrieben werden. Dabei ist darauf zu achten, dass glatte und raue Putzflächen fast in einer Ebene liegen und nicht gegeneinander vor- oder zurückgesetzt sind.

Ein ohne Absatz bis unter die Geländeoberfläche herabge-

zogener Putz bindet das Gebäude am besten in die Umgebung ein. Als Schutz gegen die stärkere mechanische Beanspruchung der Sockelzone kann ein Streifen von ca. 60 cm Höhe in Zementputz mit Dichtungszusatz gleicher Stärke und Oberflächenstruktur wie der Fassadenputz ausgeführt und absatzlos in diesen überführt werden. Auf eine farbliche Betonung der Sockelzone sollte verzichtet und stattdessen die Fassadenfarbe bis zum Boden geführt werden.

Bei Gebäuden, deren Sockelzone besonders starken Beanspruchungen durch mechanische Einflüsse oder Spritzwasser ausgesetzt ist oder aufgrund einer besonderen Gebäudefunktion betont werden soll, kann ausnahmsweise auch eine Sockelverkleidung angemessen sein.

Sie sollte dann aber auch ihrer Bedeutung entsprechend gestaltet werden und so massiv wirken, dass man dem Sockel das Tragen der auf ihm ruhenden Last zutraut. Fehl am Platz sind deshalb Sockelverkleidungen aus kleinformatigen Fliesen, Kunststoffplättchen, Riemchen und ähnliche dünn und aufgeklebt wirkende Materialien.

Zu bevorzugen sind dagegen Natursteinplatten, deren Oberfläche jedoch nicht geschliffen und poliert werden darf, da sie dann kalt und leblos wirkt. Sofern durch entsprechende Zuschlagstoffe eine helle Farbe erreicht und die Oberfläche steinmetzmäßig bearbeitet, z.B. gestockt oder gespitzt wird, können auch Betonplatten verwendet werden. Wichtig ist in beiden Fällen eine Mindestdicke von ca. 3 cm sowie die Ausführung in großen Formaten.

Bei der Festlegung der Sockelhöhe ist auf die Proportionen des Gebäudes zu achten.

Bei Hanglagen soll der Sockel dem Gebäudeverlauf folgen, um übergroße Höhen an der Talseite zu vermeiden. Hier wird auch wieder die schon angesprochene Bedeutung der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens und einer sorgfältigen Höhenaufnahme vor der Planung deutlich.

Die Fassadenfarbe ist wegen ihrer Fernwirkung von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Für das Ortsbild ist sie zusammen mit der Maßstäblichkeit des Baukörpers das wichtigste Gestaltungsmerkmal eines Gebäudes - ihre Bedeutung wird jedoch häufig unterschätzt.

Zu bevorzugen sind Kalk- oder Mineralfarben, die zwar gegenüber Dispersionsfarben etwas teurer in der Anschaffung, aber dafür haltbarer und in der Farbwirkung gefälliger sind. Darüber hinaus sind sie wesentlich wasserdampfdurchlässiger und schränken damit im Unterschied zu Dispersionsfar-

Fassadenschmuck

verträgliche Beratzhausener Sockellösungen

„Gelb“ dominiert in der Ortsmitte

„Lüftlmalerei“ in Beratzhausen

guter Putz, schöner Farbanstrich

ben die natürliche Feuchtigkeitsregulierung der Wand kaum ein. Zu beachten ist, dass die Anwendung von Mineralfarben nur auf frischem Putz oder auf bereits mit mineralischen Farben behandelten Untergründen möglich ist.

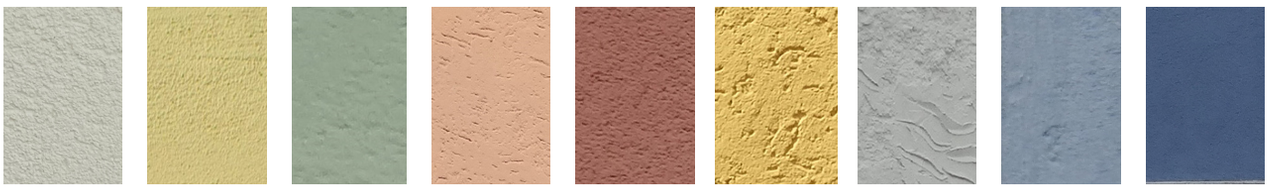
Die Wirkung eines Farbanstrichs am Gebäude hängt neben dem Farbton selbst auch von weiteren Faktoren wie beispielsweise der Rauhigkeit der Oberfläche, der Gliederung der Fassade und natürlich der umgebenden Gebäude ab. Aus diesem Grunde sollen vor der Ausführung eines Anstriches als Beurteilungsgrundlage unbedingt großflächige Farbmuster auf der Fassade aufgebracht werden.

Da sich bei Verwendung von Farben auf Kalk- oder Mineralbasis die Bandbreite möglicher Farbtöne ohnehin weitgehend auf das traditionell gebräuchtliche Spektrum reduziert, wird auf eine genaue Farbleitkarte oder die anderweitige Vorgabe bestimmter Farben verzichtet. Die genaue Festlegung des Farbkonzeptes sollte jeweils im Rahmen einer Bauberatung und in Abstimmung mit den in der Nachbarschaft vorhandenen Farbtönen erfolgen.

Als Beitrag zur Energieeinsparung ist im Zuge energetischer Sanierungen die nachträgliche Ausstattung älterer Gebäude mit Wärmedämmsystemen in den letzten Jahren immer häufiger geworden. Durch das Anbringen einer zusätzlichen 10 - 15 cm starken Dämmschicht auf der Außenfassade kann jedoch die Gestaltqualität eines Gebäudes und somit das Ortsbild empfindlich gestört werden, weil die Fensterlaibungen merklich tiefer werden und sich die Gebäudeproportionen spürbar verändern. Da auf die Dämmschicht häufig nur eine Armierung und eine dünne Putzschicht aufgetragen werden, ist der Putz darüber hinaus nur noch als „dünne Haut“ zu erkennen und wird nicht mehr in seiner traditionellen Schutzfunktion wahrgenommen.

Es sollte deshalb darauf geachtet werden, dass beim gleichzeitig erfolgenden Einbau neuer Fenster der gleiche Abstand der Fenster zur Putzoberfläche hergestellt wird wie vorher. Außerdem ist darauf zu achten, dass traditionelle Putz- und Fassadengliederungen (z.B. profilierte Gesimsbänder an der Traufe) nicht beseitigt werden und Putze aufgetragen werden, die in Körnung und Struktur den historischen Putzen möglichst nahe kommen.

positive Beispiele zur Farbgestaltung an Beratzhausener Fassaden



[Abb. 11]
Fassadenfarben (beispielhaft)

Hinweise zur Fassadengestaltung und zu Außenwänden

- Die Zahl der verwendeten Baumaterialien ist möglichst zu beschränken.
- Hauptgebäude sollten in Massivbauweise mit verputzten Außenwänden ausgeführt werden.
- Die Außenwände sollten in der Regel bis zum Boden verputzt werden.
- Die Ausführung soll als Rauputz möglichst in traditioneller handwerklicher Verarbeitung mit lebendiger Oberfläche erfolgen; Putze mit Glimmerzusatz, stark gemusterte Putzarten wie mit Steinchen verriebener Putz oder Strukturputze sollen nicht verwendet werden.
- Bei der Sanierung historischer Gebäude sind besondere Gestaltungselemente wie profilierte Gesimsbänder und Putz-Bänderungen an Gebäudekanten, Ortgängen, Traufen, Geschossgliederungen sowie um Wandöffnungen (Faschen) sowie besonderer Fassadenschmuck (Ornamente) zu erhalten und wieder herzustellen, wobei auf die unterschiedliche Ausführung des Putzes (Rauhputz für Fassade, Glattputz für Bänderung) zu achten ist.
- Zu beachten ist auch eine ausreichende Breite der Faschen, in Abhängigkeit von der Größe der Wandöffnungen 10 - 15 cm.
- Bei Neubauten mit modernerer Architektursprache können die regionstypischen Bänderungen entfallen.
- Fassadenverkleidungen sind auszuschließen; eine Ausnahme bilden Holzverschalungen für Nebengebäude.
- Die Sockelzone sollte im Farbton der Fassade, gegebenenfalls eine Stufe dunkler gestrichen werden.
- Im Ausnahmefall kann bis zu einer Höhe von ca. 50 cm eine Sockelverkleidung aus Naturstein oder Beton (gestockt) angemessen sein; bei der Ausführung ist auf eine tragfähige Wirkung (Mindestdicke 3 cm, große Formate) zu achten.
- Für jedes Gebäude ist ein Farbkonzept zu entwickeln, dass die Umgebung, die historische Eigenart und die Bauteile und Fassadenelemente des Gebäudes berücksichtigt und miteinander abstimmt.
- Vor der Ausführung des Farbanstrichs sind Farbmuster an der Fassade anzubringen; die Farbauswahl ist mit der städtebaulichen Beratung abzustimmen.
- Bevorzugt zu verwenden sind Kalk- und Mineralfarben.
- Allzu dunkle und triste, aber auch zu grelle oder zu süßliche Farbtöne sind auszuschließen.
- Bei energetischen Sanierungen dürfen keine Beeinträchtigungen der Fassadengestaltung durch das Anbringen einer Außendämmung entstehen.

4.4
Wandöffnungen

Wandöffnungen wie Fenster, Tür- und Toröffnungen oder Durchfahrten bilden das wichtigste Gliederungselement und Gestaltungsmerkmal einer Fassade. Sie können Charakter und Eigenart eines Hauses unterstreichen und zur Geltung bringen, aber auch ganz empfindlich stören.

Ein wesentliches Kriterium sind Anordnung und Format der Öffnungen. Typisch für die traditionelle Bauweise der Oberpfalz sind relativ kleine, rechteckige und stehende Formate mit einem Verhältnis von Breite zu Höhe von etwa 2:3.

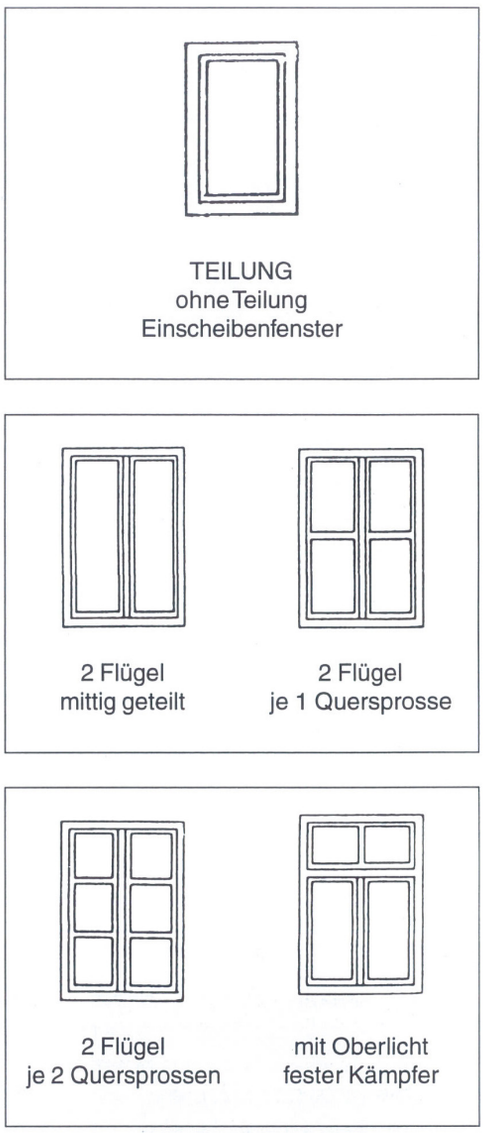
Die Fenster sollen so angeordnet werden, dass größere zusammenhängende Wandflächen erhalten bleiben. Zu vermeiden sind insbesondere „Übereckfenster", die nicht nur gestalterisch unbefriedigend sind, sondern häufig auch zu konstruktiven Problemen führen.

Um ein möglichst ruhiges und ausgewogenes Bild zu erreichen, sollen nicht zu viele unterschiedliche Fensterformate verwendet werden; möglicherweise notwendige vergrößerte Fensterflächen können durch Aneinanderreihung eines Grundformates erreicht werden. Die Fenster von Nebenräumen sollen kleiner sein als Wohnraumfenster, durch ihre Proportionen aber darauf Bezug nehmen. Großflächige einflügelige Fenster wirken als leblose Löcher in der Fassade und sollten deshalb unbedingt vermieden werden. Größere Fenster sollen stattdessen unterteilt mit mindestens zwei Drehflügeln ausgeführt werden; eine weitere Unterteilung ist in Abhängigkeit von der Fenstergröße wünschenswert. Beispiele für mögliche Unterteilungen zeigen die nebenstehenden Skizzen.

„Ersatzlösungen" wie lediglich vorgeblendete oder aufgeklebte Sprossen oder zwischen Isolierglasscheiben liegende Innensprossen wirken unecht und sollten deshalb vermieden werden.

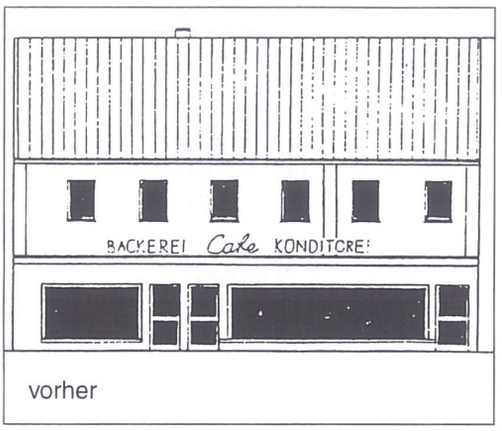
Durch Abkanten und Profilierung wie in den Abbildungen gezeigt können die Sprossen optisch schlank gestaltet werden.

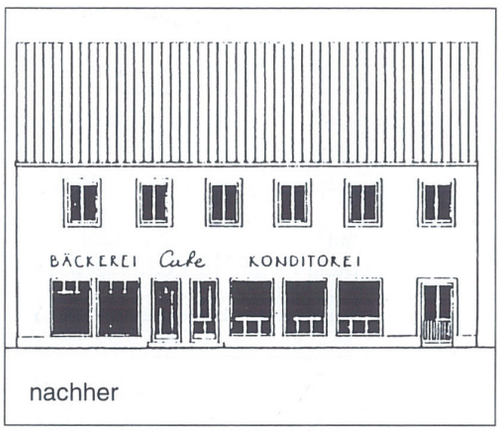
Aufgrund ihrer Größe stellen Schaufenster häufig erhebliche Störungen der Fassade dar; oft wirkt das Gebäude durch das Aufreißen der Erdgeschosszone wie abgeschnitten. Aus diesem Grund sind auch Schaufenster zu untergliedern. Eine Brüstung hat nicht nur den Sinn, dem Gebäude optisch Halt zu verleihe, sie hat auch funktionale Vorteile, da die Gefahr von Beschädigungen des Fensters reduziert wird.



[Abb. 12]
typische Fensterteilungen

historisches Holzfenster





[Abb. 13]
stimmige Schaufensterflächen

Die nebenstehende Abbildung zeigt eine Möglichkeit, den Wunsch nach größeren Schaufensterflächen mit einer ansprechenden Gestaltung in Einklang zu bringen; darüber hinaus wird die große Bedeutung der Fensteröffnungen für das gesamte Erscheinungsbild eines Gebäudes deutlich.

Kunststoff- und Metallfenster wirken nicht nur steril; im Gegensatz zu Holzfenstern altern sie auch nicht natürlich, sondern werden lediglich unansehnlich. Werden sie dennoch verwendet, so sollen sie in Form, Profilierung und Farbgebung Holzfenstern entsprechen. Insbesondere eloxierte Aluminiumfenster sollen jedoch unbedingt vermieden werden.

Andere Glasarten als Klarglas wirken besonders auffällig durch Farbe, Spiegeleffekt, veränderte Durchsichtigkeit oder Struktur. Solche Verglasungen können das Erscheinungsbild einer Fassade nachteilig verändern, deshalb sollte auf sie verzichtet werden.

Fensterläden stellen ein sehr auffälliges Gestaltungsmerkmal dar und können wesentlich zum positiven Erscheinungsbild einer Fassade beitragen. Vorgesetzte Rollladenkästen über Fenstern dagegen wirken plump und klobig und sind deshalb unbedingt zu vermeiden. Im Sturz untergebrachte Rollladenkästen sind nicht nur optisch ansprechender, sondern auch witterungsgeschützt und damit weniger anfällig.

harmonische Fassadenansicht durch Fensterläden

typische Beratzhausener Fenster

positive Beratzhausener Türen, Tore und Schaufenster

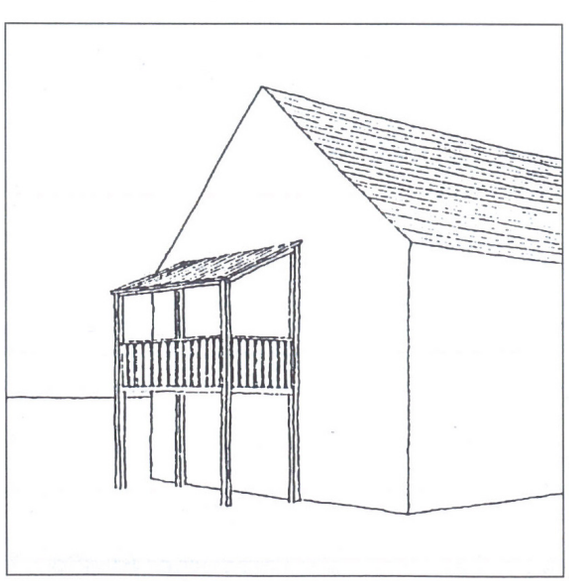
Hinweise zu Fenstern, Türen, Toren und Schaufenstern

- Fassaden sollen als Lochfassaden ausgebildet werden. Übereckfenster und Fensterbänder sollen vermieden werden, sofern sie nicht bei Neubauten aus der Charakteristik des Gebäudes und der Fassade entwickelt werden. Bei jeder Außenwand soll die Wand- gegenüber der Öffnungsfläche deutlich überwiegen.
- Fassadenöffnungen sind in hochstehenden, rechteckigen Formaten auszuführen; in der Fassade soll in der Regel nur ein Grundformat verwendet werden; vergrößerte Fensterflächen können durch die Aneinanderreihung des Grundformates entstehen.
- Die Anordnung der Wandöffnungen soll der regionstypischen Bauweise entsprechen.
- Fassadengliederungen an historischen Gebäuden sollen nicht durch das Zumauern von Fenstern oder die Vergrößerung von Fenstern gestört werden.
- Bestehende Fensterteilungen sollen erhalten bleiben. Bei Neubauten und Fenstererneuerungen sollen Teilungen vorgesehen werden, die den Proportionen der Wandöffnungen und der Fassade entsprechen. Rahmen und Sprossen sollen so gestaltet werden, dass sie den überlieferten Vorbildern entsprechend dimensioniert und profiliert sind. Aufgeklebte oder zwischen den Scheiben eingesetzte „Scheinsprossen" sind nicht zu verwenden.
- Bestehende Holzfenster, -türen und -tore sind zu erhalten; neue Fenster, Türen und Tore sind vorzugsweise in Holz zu fertigen. Sollten Kunststofffenster verwendet werden, so soll die Ausführung der Profile optisch an Holzfenster angenähert werden (keine breiten, flächigen Profile!).
- Eloxierte Aluminium oder Metallfenster sind grundsätzlich zu vermeiden.
- Besondere Gestaltungselemente wie Natursteinlaibungen an Wandöffnungen oder Klappläden aus Holz sind zu erhalten.
- Hinsichtlich ihrer Farbgestaltung sind alle Wandöffnungen (Rahmen, Flügel, Teilungen etc.) untereinander sowie mit der Fassade abzustimmen. Zu bevorzugen sind „Weiß" und Lasuren in hellen Farbtönen; allzu dunkle Farben sind auszuschließen.
- Als Verglasung soll in der Regel Klarglas verwendet werden. Strukturgläser, Buntgläser, sogenannte Antikverglasungen, gewölbte Gläser oder Glasbausteine sind bei vom Straßenraum aus einsehbaren Fassadenseiten nicht zu verwenden.
- Bei Rollläden und Jalousien ist darauf zu achten, dass ihre Unterbringung von außen möglichst nicht sichtbar ist; sollten bei neueren, größeren Fenstern aufgesetzte Jalousien zur Beschattung notwendig werden, so dürfen diese das Gesamterscheinungsbild nicht stören.
- Schaufenster sind grundsätzlich so anzuordnen und zu gestalten, dass das Erdgeschoss und die darüber liegenden Geschosse optisch nicht „auseinanderfallen".
- Schaufenster sollen nur im Erdgeschoss und nicht als Übereckfenster angeordnet werden. Achsen und Teilungen sollen der Gliederung und den Proportionen der Fassade entsprechen. Die Gesamtfläche des Schaufensters soll durch die Aneinanderreihung eines mit der Fassade und ihrer sonstigen Wandöffnungen abgestimmten Grundformates entstehen.
- Schaufenster können auch in pulverbeschichteten Metall- oder Aluminiumprofilen ausgeführt werden.

schöner Zwerchgiebel an einem sanierten Wohnhaus

vor die Fassade gestellter Balkon in Metallkonstruktion

[Abb. 14]
seitliche Balkonanbringung



4.5
Besondere Bauteile der Fassade

In geschlossenen Straßen- und Platzräumen waren Erker seit jeher besonderen städtebaulichen Situationen oder Gebäuden vorbehalten. Diese historischen ortsbildprägenden Bauteile an der Fassade sind in jedem Fall zu erhalten. Dies gilt auch für die fassadengliedernden ortstypischen Gesimse.

Bei Neubauten sollten Balkone und Loggien jedoch vorzugsweise in rückwärtigen Bereichen eingesetzt werden.

Zu bevorzugen sind Balkone, die als Holz- oder Metallkonstruktion vor dem Baukörper stehen bzw. bei denen durch eine entsprechende konstruktive Ausbildung eine Trennung zwischen dem Balkon und dem wärmegedämmten Innenraum erreicht wird (vgl. Abbildung links).

Auskragende, also nach außen durchlaufende Betondecken bilden Kältebrücken und sind deshalb bauphysikalisch ungünstig; außerdem wirken sie wegen der notwendigen Dicke der Platte oft unproportioniert.

Balkongeländer sollen möglichst filigran ausgebildet werden; als Materialien eignen sich wie bei der tragenden Konstruktion Holz oder Stahl. Auf Kunststoffe mit „Holzdekor“ sollte verzichtet werden: im Gegensatz zum natürlichen Material Holz, das im Verlauf seines Alterungsprozesses sogar noch an Schönheit gewinnt, wirken Kunststoffe oft schon nach kurzer Zeit unansehnich und ungepflegt.

Massive, überwiegend oder sogar ganz geschlossene Brüstungen sind ebenso zu vermeiden wie gewollt rustikale, „künstlerisch“ gestaltete Geländer.

Waagrechte Balkongliederungen führen meist zu gestalterisch unbefriedigenden Ergebnissen; Geländer sollten deshalb mit senkrechten, möglichst schlanken Stäben ausgeführt werden.

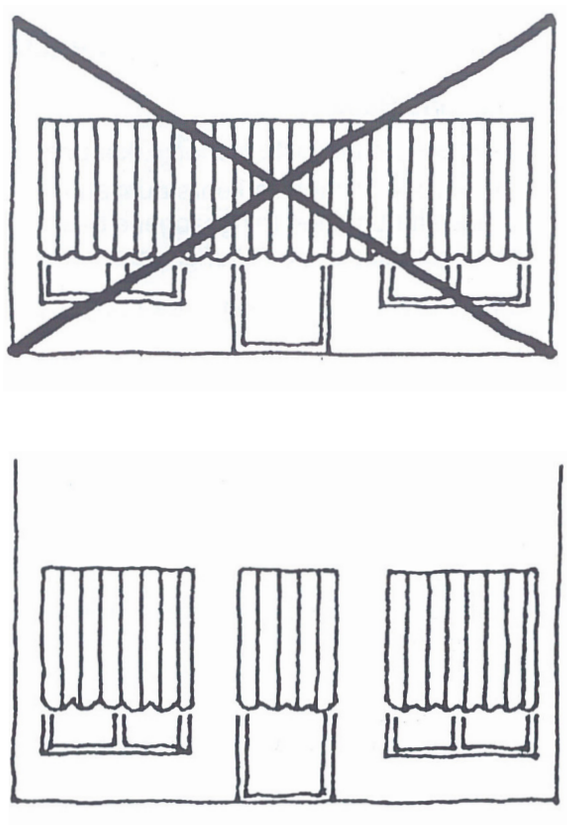
Balkonen ist gegenüber Loggien sowohl aus gestalterischen Gründen als auch wegen des Verlustes an Wohnraum grundsätzlich der Vorzug zu geben. Sollen letztere dennoch zur Ausführung kommen, so ist darauf zu achten, dass sie nicht an Gebäudeecken angeordnet werden und damit die optische Ausgewogenheit des Gebäudes zerstören. Aus diesem Grund sind zweigeschossige Loggien grundsätzlich abzulehnen.

Wetter- und Sonnenschutzeinrichtungen wie z.B. Kragplatten über dem Ladengeschoss, Markisen oder Vordächer beein-

flussen das Erscheinungsbild einer Fassade und des gesamten Straßenraumes erheblich. Sie ragen in den Straßenraum hinein, versperren den Blick nach oben und können ein Haus optisch zerschneiden. Betonkragplatten und ähnlich massive, feststehende Anlagen, zumal wenn sie über die gesamte Hausbreite durchlaufen, sind deshalb zu vermeiden. Gut gestaltete, auf die Fassade in Größe und Farbe abgestimmte bewegliche Anlagen können dagegen zu einer positiven Belebung des Straßenbildes beitragen; dies gilt auch für sparsam bemessene Eingangsüberdachungen.

Eingangstreppen sind das Verbindungsglied zwischen Straßenraum und Eingang des Hauses. Sie wirken in den Straßenraum, sind aber auch Teil der Fassade. Das Material der Treppen war traditionell entweder das Material der Pflasterung oder das Material des am Haus verwendeten Natursteins. Vorstellbar sind auch kostengünstigere Lösungen (z.B. in steinmetzmäßig bearbeitetem Ortbeton); auszuschließen sind jedoch unpassende Kunststeinstufen oder Plattenverkleidungen.

Bei Außentreppen, die direkt zum Obergeschoss führen, wäre eine gemauerte oder betonierte Ausführung häufig zu massiv. Für diese Treppen empfehlen sich deshalb als Material Holz oder Stahl, wobei die Konstruktion möglichst schlank und auf das statisch notwendige Maß reduziert werden sollte.



[Abb. 15]
verträglicher Sonnschutz

beispielgebende besondere Bauteile in Beratzhausen

Hinweise zu Besonderen Bauteilen

- ✓ Historische ortsbildprägende Bauteile wie Erker, Zwerchgiebel, Zwerchhäuser oder sonstige Fassadengliederungen (z.B. Gesimse) sind zu erhalten.
- ✓ Besondere Bauteile wie Erker, Zwerchgiebel, Vordächer und Balkone sollen sich dem Hauptbaukörper stets unterordnen.
- ✓ Neue Balkone sollen als unabhängige Konstruktionen vor die Fassade gestellt werden.
- ✓ Auf massive Kragplatten aus Beton (Vordach, Balkon) und feststehende Markisen ist zu verzichten.
- ✓ Geländer sind filigran und in ihrer Gestaltung zurückhaltend, vorzugsweise in Holz oder Metall auszubilden.
- ✓ Schlichte, zurückhaltend dimensionierte Wetterschutzeinrichtungen über Eingängen (Vordächer) sind vorzugsweise in Metall-Glas-Konstruktion auszuführen.
- ✓ Bewegliche Stoff-Markisen als Sonnenschutz für Schaufenster sind zulässig, wenn sie farblich mit der Fassade harmonieren, auf die jeweilige Wandöffnung bezogen sind und zu keiner Trennung der Fassade zwischen den Geschossen führen.
- ✓ Außentreppen vor Hauseingängen sollen in ortstypischem Naturstein oder in steinmetzmäßig bearbeitetem Beton ausgeführt werden; vor allem kleinteilige Plattenverkleidungen sind zu vermeiden.
- ✓ Stockwerkshohe Freitreppen können als filigrane Stahl- oder Holzkonstruktionen ausgeführt werden.

4.6
Dächer

Form (Sattel-, Walm-, Pult- oder Flachdach), Neigung (flach- oder steilgeneigtes Dach) und Deckung (Ziegel, Kalkplatten, Blech o.ä.) bestimmen das Erscheinungsbild eines Daches und damit des gesamten Gebäudes. Wesentlich für eine gute Einbindung der Dachlandschaft, also der Gesamtheit der Dächer des Ortes, in die Umgebung sind möglichst ruhige, geschlossene Dachflächen mit einheitlicher oder zumindest aufeinander abgestimmter Deckung.

Charakteristisch für die Form Oberpfälzer Häuser ist das Satteldach mit relativ steiler Neigung, aus dem sich die typische Giebelansicht ergibt.

Wichtiger als die Einhaltung einer festen Gradzahl ist jedoch bei Neu- und Umbauten die Einbindung in den historischen Bestand der näheren Umgebung.

Unbedingt zu vermeiden sind Dächer mit außermittigem First oder mit Dachflächen ungleicher Neigung, wie sie manchmal als Folge nur teilweise ausgebauter Dachräume mit nachträglicher Einfügung eines Kniestocks entstehen.

Biberschwanz- und Falzziegel (Abb. rechts) stellen übliche Dachdeckungen in der Oberpfalz dar und sollten deshalb bevorzugt verwendet werden.

Engobierte Ziegel haben eine zwar „saubere", aber dadurch auch sterile Dachfläche zur Folge; aus Sicht der Ortsbildpflege besser geeignet sind deshalb nicht engobierte Ziegel, die im Laufe der Zeit eine natürliche Patina ansetzen.

Wo andere Deckungen historisch begründet sind sollten sie erhalten werden. Bei Neueindeckungen sollten dagegen keine zusätzlichen Materialien eingeführt werden, da sie leicht als unerwünschte Fremdkörper in der Dachlandschaft auftreten.

Bei fachgerechter Ausführung lassen sich Verblechungen an Anschlüssen auf unauffällige Größen reduzieren; zusätzlich sollten diese Flächen durch eine entsprechende Farbgebung dem Dach angepasst werden.

Teilweise reich profilierte Ortgang- und Traufgesimse sind ein Charakteristikum der Oberpfälzer Bauweise und sollten deshalb erhalten werden. Bei Neubauten kann das Gesims aus wirtschaftlichen Gründen auf ein glattes Putzband beschränkt bleiben; zu vermeiden sind auf jeden Fall sichtbare Sparren- oder Pfettenköpfe.

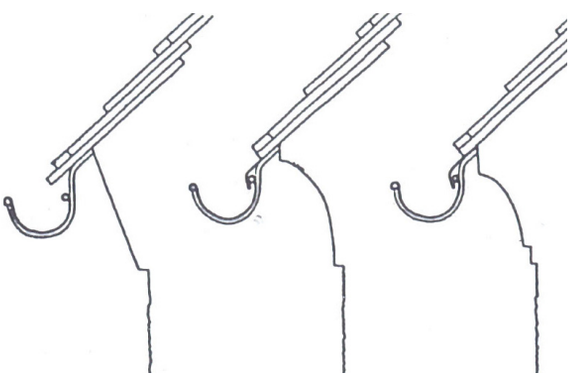
ortstypisches Satteldach

traditionelle Dacheindeckungen

ungestörte Dachfläche

typisches Satteldach mit Ortganggesims

[Abb. 16]
traditionelle Traufgesimse



gut angeglichenes Nebengebäude

Hinsichtlich Oberfläche und Farbgebung werden Gesimse wie Faschen um Wandöffnungen behandelt, also glatt geputzt und gestrichen.

Weite Dachüberstände sind typische Elemente der Bebauung des Voralpenlandes oder des Bayerischen Waldes und dort Folge der flachen Dachneigungen des Pfettendaches.

Die traditionelle Bauweise der Oberpfalz dagegen ist durch minimale Überstände an Ortgang und Traufe gekennzeichnet.

Meist plump wirkende Verblechungen und Verbreiterungen sind hier ebenso fehl am Platz wie spezielle abgekantete Formziegel, die in der Giebelansicht einen Dachrand ergeben.

Kniestöcke, also Erhöhungen der Außenmauern über die oberste Geschossdecke hinauf bis unter die Dachbalken, führen, gerade bei steileren Dächern, leicht zur Störung der Gebäudeproportionen und lassen das Haus turmartig erscheinen.

Sofern auf einen Kniestock bei ausreichender Dachneigung nicht ohnehin verzichtet werden kann, sollte die Höhe maximal 60 cm nicht überschreiten. Dieses Maß wird genommen zwischen der Oberkante der Rohbaudecke des Dachgeschossfußbodens und dem Einschnitt der Dachsparrenunterkante in die Außenwandflucht.

Grundsätzlich sollten Nebengebäude, wie Schuppen oder Garagen, in Dachneigung und -deckung dem Hauptgebäude angeglichen sein. Würde die Einhaltung dieser Grundregel aufgrund der Größe des Nebengebäudes zu unbefriedigenden Proportionen oder einer drückenden Schwere des Dachaufbaus führen, kann auch eine flachere Dachneigung mit einer Blechdeckung ausgeführt werden.

Auf jeden Fall zu vermeiden sind Flachdächer, wie sie gerade bei Fertiggaragen leider häufig zu sehen sind.

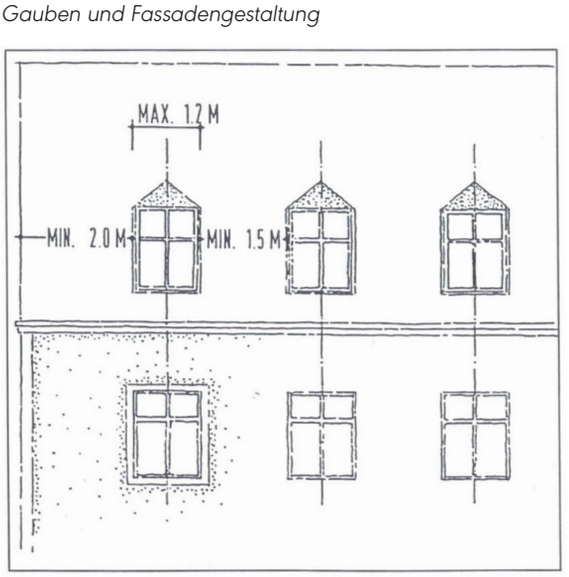
das Beratzhausener Ortsbild prägende Dächer

Hinweise zu Dächern allgemein

- Dächer von Hauptgebäuden sind in der Regel als Satteldach mit mittigem First und beidseitig gleicher Neigung auszubilden.
- Historische Krüppelwalmdächer sind zu erhalten.
- Flachdächer sind grundsätzlich zu vermeiden.
- Die Dachneigung soll zwischen 35 und 48 Grad liegen und sich am Bestand bzw. der Nachbarbebauung orientieren.
- Traditionelle Trauf- und Ortgangausbildungen und „massiv" ausgeführte (profilierte) Gesimse sind zu erhalten; auch bei Neubauten sollte sich die Ausbildung der Trauf- und Ortganggesimse an der traditionellen Ausführung orientieren.
- Dachüberstände an Ortgang und Traufe sind auf ein Mindestmaß (max. 30 cm) zu reduzieren.
- Für die Dacheindeckung sind vorzugsweise naturrote oder naturbraune Tonziegel, bevorzugt Biberschwanz-, Falz- oder Glattziegel, zu verwenden. Engobierte Ziegel sind auszuschließen.
- Die Kniestockhöhe soll max. 60 cm betragen.
- Bei Nebengebäuden kann auch eine geringere Dachneigung zielführend sei; außerdem können Pultdächer zu guten Lösungen führen, wenn die Nebenanlagen an das Hauptgebäude angebaut sind.
- Für die Deckung von Nebengebäuden kann auch Blech (z.B. Trapezblech) Verwendung finden. Wellblech und Kunststoffeindeckungen sind zu vermeiden.

gut gestaltete Dachgauben in der Beratzhausener Dachlandschaft

[Abb. 17]
Gauben und Fassadengestaltung



4.6.1

Dachgauben und -einschnitte, Dachfenster

Dachaufbauten und -öffnungen können das Erscheinungsbild sowohl des einzelnen Daches als auch der gesamten Dachlandschaft entscheidend beeinflussen. Bei flachgeneigten Dächern führen Gauben aufgrund der konstruktiv erforderlichen Abmessungen immer zu einem unausgewogenen Erscheinungsbild; Gauben auf Dächern mit einer Neigung von weniger als 40 Grad sind deshalb abzulehnen.

Grundsätzlich sollte berücksichtigt werden, dass jeder Dachaufbau oder -einschnitt eine schwierige konstruktive Aufgabe darstellt, dadurch teuer kommt und bei unsachgemäßer Ausführung zu erheblichen Bauschäden führen kann. Darüber hinaus wird eine ruhige Dachfläche und -landschaft durch eine Vielzahl von Dachaufbauten empfindlich gestört. Zunächst sollte deshalb stets versucht werden, durch Giebelfenster in Verbindung mit einer entsprechenden Grundrissorganisation Dachöffnungen zu vermeiden.

Werden Dachgauben dennoch erforderlich, so sollten lediglich die hier gezeigten Formen der stehenden Satteldachgaube oder der Schleppgaube Verwendung finden, wobei sich letztere aufgrund ihrer beschränkten Fenstergröße nur für die Belichtung untergeordneter Räume eignet.

Andere Formen von Gauben, beispielsweise Fledermaus- oder Dreiecksgauben, sollten ebenso vermieden werden wie eine Kombination verschiedener Typen auf einem Gebäude oder gar einer Dachfläche.

Um ein optisches Übergewicht der Gauben zu vermeiden, sollen die in der nebenstehenden Skizze erläuterten Maße eingehalten werden. Die Zeichnung verdeutlicht auch die Anforderungen, die an die Stellung von Gauben in Bezug auf die Fassadengestalt zu stellen sind.

Die Größe der Frontansicht von Gauben soll die Fenstergröße nur um das konstruktiv notwendige Maß überschreiten. Giebel- und Seitenfelder der Gauben sollen verputzt werden oder in ortsbildverträglich Weise in Blech ausgeführt werden.

Dacheinschnitte in Form von Dachterrassen (Dachloggien) sind konstruktiv immer problematisch und zerschneiden den Zusammenhang der Dachfläche. Außerdem wird der Gewinn eines häufig nur schlecht nutzbaren Freibereiches mit dem Verlust von Wohnraum im Dach erkauft. Aus diesen

Gründen sollte auf Dacheinschnitte immer verzichtet und stattdessen die Alternative eines vor das Gebäude gestellten Balkons geprüft werden.

Auch Dachflächenfenster stellen sowohl konstruktive als auch gestalterische Schwachpunkte dar und sollten daher nur auf straßenabgewandten Dachflächen unter Einhaltung gestalterischer Mindestanforderungen verwendet werden.

gut eingepasste Schleppgauben

Hinweise zu Dachgauben, -einschnitten und -fenstern

- ✓ Dachgauben sollen nur eingebaut werden, wenn die Dachneigung > 40 Grad beträgt.
- ✓ Dachgauben können als stehende Gauben (Giebel-/Satteldachgauben) oder als Schleppgauben ausgebildet werden. Andere Gaubenformen sind zu vermeiden.
- ✓ Dacheinschnitte (-loggien) sind auszuschließen.
- ✓ Die Gaubenbreite soll im Außenmaß 1,50 m nicht überschreiten. Die Summe der Breite aller Gauben einer Dachfläche soll 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die folgenden Abstände sollen eingehalten werden: zu Ortgang und First mind. 2,00 m; zur Traufe mind. 0,50 m; zwischen den Gauben mind. 1,50 m.
- ✓ Gauben sollen möglichst mit ihrer Achse auf darunter liegende Fenster bezogen werden; ihre Fenster sollen die Proportionen der Fassadenfenster aufgreifen.
- ✓ Auf einer Dachfläche soll nur eine Gaubenform und ein Gaubenformat Verwendung finden.
- ✓ Gauben sind wie das Hauptdach einzudecken. Die Seitenflächen sollen verputzt oder nicht glänzend verblecht werden.
- ✓ Dachflächenfenster sind möglichst zu vermeiden; auf straßenabgewandeten Dachseiten können sie bei reduzierter Anzahl und Größe (max. 70 cm x 120 cm) sowie einer dachverträglichen Anordnung zugelassen werden.
- ✓ Dachgauben und -flächenfenster sollen auf einer Dachseite nicht kombiniert werden.

Kamine, nahestehend am First

dachverträgliche Anbringung von Solaranlagen

4.6.2
Sonstige Dachaufbauten

Oberstes Ziel sollte stets eine ruhige, von Ein- und Aufbauten weitgehend freigehaltene Dachfläche sein.

Da Kamine nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen den First überragen müssen, sollten sie die Dachfläche möglichst in Firstnähe durchstoßen. Damit werden große freistehende Kaminkörper vermieden, die nicht nur gestalterisch unbefriedigend sind, sondern wegen der Auskühlung auch bauphysikalische Nachteile haben. Außerdem können sie zu Schnee- und Wassersäcken zwischen Kaminwange und ansteigendem Dach führen. Darüber hinaus kommt die vom Kamin abstrahlende Wärme bei Führung im Haus der Raumheizung zugute und spart damit Kosten.

Kamine sollten verputzt und gestrichen werden; auch durch Blechverkleidung (nicht glänzend) kann eine ortsbildgerechte Lösung entstehen.

Wie der ganze Kamin sollte auch seine Abdeckung auf das notwendige Maß beschränkt sein. Einfache Formsteine oder schlicht gehaltene Blechhauben fügen sich am unauffälligsten in die Dachlandschaft ein.

Gerade in Beratzhausen mit seiner von vielen Stellen von oben einsehbaren Lage können Freileitungen und Antennen das Ortsbild erheblich beeinträchtigen. Antennen sollten vorzugsweise unter Dach untergebracht werdenn, wo sie auch vor Witterungseinflüssen und Korrosion besser geschützt sind.

Satellitenempfangsanlagen („Schüsseln") treten aufgrund ihrer Größe und Farbgebung häufig stark in Erscheinung. Sie sollten deshalb grundsätzlich wenigstens farblich ihrem Hintergrund angepasst werden. Sofern es die Empfangsverhältnisse erlauben, sollten die Anlagen auf der nicht von der Straße einsehbaren Dach- bzw. Gebäudeseite angebracht werden.

Für alle technischen Dachaufbauten wie Schneefanggitter, Kaminkehrerroste, Dachrinnen u.ä. gilt, dass sie sich der Dachfläche unterordnen und deshalb möglichst wenig in Erscheinung treten sollen. Erreicht werden kann dies durch Reduzierung von Zahl und Größe der Aufbauten auf das notwendige Mindestmaß sowie eine Farbgestaltung im Ton der Dachfläche.

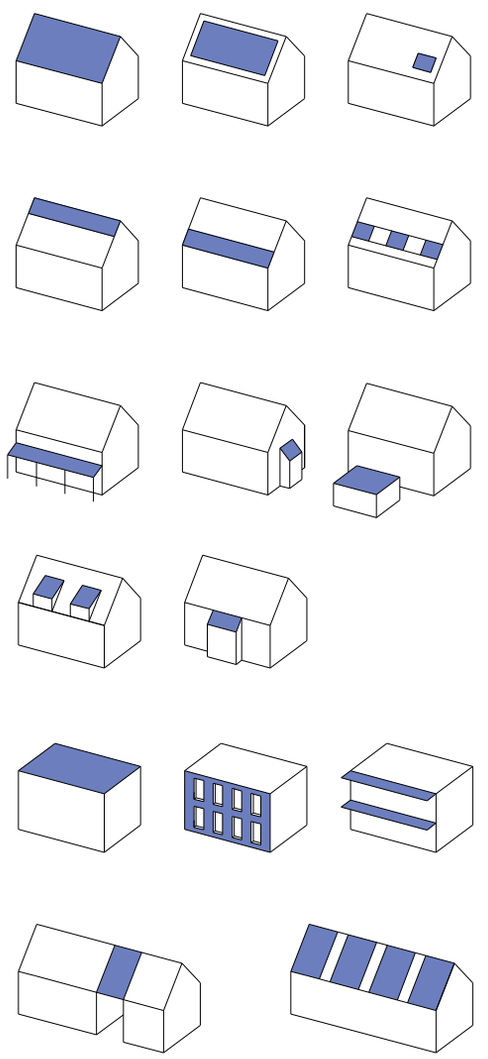
Bei Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen muss jeweils im Einzelfall eine Abwägung getroffen werden zwischen der

wünschenswerten Förderung einer umweltfreundlichen Energieversorgung und der Erhaltung der traditionellen Dachlandschaft.

Werden Sonnenkollektoren oder Fotovoltaikanlagen auf dem Dach eines Hauptgebäudes angebracht, so sollen sie eine rechteckige, zusammenhängende Fläche bilden. Verstreute Anlagen führen nicht nur zu einem sehr unruhigen Erscheinungsbild des Daches; sie haben durch die Vielzahl der Anschlüsse häufig auch Dichtungsprobleme zur Folge.

Es ist zu berücksichtigen, dass bestimmte Dachformen (z.B. Walmdächer) für die ortsbildgerechte Unterbringung einer Solaranlage grundsätzlich ungeeignet sind.

[Abb. 18]
Anordnung von Solaranlagen



Einfache Gestaltungsregeln:

- *keine Abtreppungen oder „ausgebissene" Ecken um Kamine, Dachflächenfenster etc.; nur einfache, rechteckige und zusammenhängende Flächen*
- *keine Mischung von verschiedenen Formen, Systemen und Fabrikaten auf einem Dach; dafür besser gezielte Nutzung von Nebendächern*
- *keine Aufständerung auf einem geneigten Dach; besser integrierte oder dachparallele Anlagen*
- *keine Mischung von liegenden mit stehenden Modulformaten*
- *bei denkmalgeschützten Gebäuden frühzeitig die Beratung der zuständigen Behörde suchen*

Hinweise zu sonstigen Dachaufbauten

- ✓ Kamine sollen nahe am First angeordnet werden und in Material und Farbe mit dem Dach harmonieren; eine Verblechung ist zulässig.
- ✓ Satellitenempfangsanlagen, Schneefanggitter und sonstige Dachaufbauten sollen möglichst in ihrer Anzahl reduziert und unauffällig in die Dachfläche eingebunden werden.
- ✓ Bei der Errichtung von Solaranlagen sind die obenstehenden Gestaltungsregeln zu berücksichtigen. Insbesondere ist darauf zu achten, dass nur rechteckige und zusammenhängende Flächen und keine Abtreppungen entstehen.

5 Freiflächengestaltung, Gebäudeumfeld

zeitlose Pflasterung mit Naturstein (Granit)

Aufwertung einer Einfahrt durch blühende Pflanzen

Neben dem städtebaulichen Zusammenhang und dem Charakter der Einzelgebäude werden Erscheinungsbild und Atmosphäre eines Ortes auch von den „Zwischenräumen", also dem Umfeld der Gebäude, bestimmt.

Oberstes Ziel sollte es dabei sein, das jeweilige Gebäude möglichst harmonisch in die Umgebung einzubinden, d.h. Geländeoberfläche und eventuellen Bewuchs weitgehend zu erhalten.

Zur Frage der Geländeoberfläche und der damit verbundenen Auseinandersetzung mit der Höhenlage des Gebäudes kann hier auf die Aussagen zum Thema „Höhenlage des Baukörpers" in Abschnitt 4.1 verwiesen werden.

Bei der Bebauung eines Grundstücks sollten noch vor Beginn der Planung ein Aufmaß und eine Bewertung der vorhandenen Bäume und Sträucher vorgenommen werden. Die Einbeziehung der bestehenden Vegetation in den Entwurf kann zwar im Einzelfall zu einem etwas höheren Planungsaufwand führen, dafür wird der Bauherr aber mit einem von vorneherein landschaftlich eingebundenen Gebäude belohnt und muss nicht auf das Heranwachsen neu gepflanzter Gehölze warten.

Die Beschränkung befestigter Flächen auf das notwendige Mindestmaß ist nicht nur aus ökologischen Gründen wünschenswert, sondern auch wirtschaftlich sinnvoll, da eine Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück die Kanalisation entlastet.

Bei befestigten Flächen kann die Wahl entsprechender Materialien, wie Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfuge, noch eine gewisse Wasserdurchlässigkeit gewährleisten. Außerdem sollte stets geprüft werden, wie häufig die entsprechende Fläche tatsächlich befahren oder begangen wird: für einen kleinen Nebenweg beispielsweise reicht häufig eine Ausführung mit Trittsteinen, die sich sehr gut und unauffällig in die Gartenfläche einfügen.

Die Zufahrt zu Garagen kann häufig auf die Befestigung der Fahrstreifen mit Platten oder Pflaster beschränkt werden. In vielen Fällen kann auch eine „wassergebundene Decke"

beispielsweise in rückwärtigen Hofbereichen zum Einsatz kommen, mit der bei entsprechender Ausführung eine ausreichende Niederschlagsversickerung gewährleistet werden kann.

Sollen private Vorzonen, Einfahrten oder Hofbereiche gepflastert werden, so kann neben regionstypischen Natursteinbelägen auch ein ortsbildverträgliches Betongestaltungspflaster verwendet werden.

Die Eingrünung versiegelter Freiflächen trägt nicht nur zur optischen Gliederung bei; durch die Verschattung wird im Sommer auch die Aufheizung der Flächen begrenzt.

„Pflegeleichte" Ziergärten, deren Begrünung sich auf kurzgeschorenen Rasen beschränkt, sollten vermieden werden In Zusammenhang mit der Zielvorstellung, je 200 qm Grundstückfläche einen heimischen, standortgerechten Laubbaum zu pflanzen, sei an die Traditionen des Hausbaumes oder die Pflanzung eines Baumes zu einem bestimmten Anlass, beispielsweise der Geburt eines Kindes erinnert. Es wäre schön, wenn diese Bräuche wieder aufleben würden.

Nadelbäume wurden wegen ihrer ganzjährigen Verschattung und ihrer bodenversäuernden Wirkung ursprünglich nie in die Nähe von Häusern gepflanzt, sondern waren immer reine Waldbäume. Ebenso wie die typischen Gartencenter-Produkte Zypressen, Wacholder- und Lebensbaumarten sollten deshalb auch Nadelbäume im Erscheinungsbild des Ortes wieder zurückgedrängt und durch heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher ersetzt werden. Bei der Auswahl sollte auf den fachkundigen Rat von Landschaftsarchitekten, Baumschulen oder des Obst- und Gartenbauvereins zurückgegriffen werden.

Wo Gebäude nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Bereich stehen und vor dem Haus nur ein schmaler Streifen Privatgrund verbleibt, sollte nach Möglichkeit die Befestigungsart der Straße oder des Weges ohne Markierung der Grenze bis an das Gebäude herangeführt werden. Auch bei Hofeinfahrten kann die Beibehaltung des Materials zur gestalterischen Vereinheitlichung beitragen.

Betongestaltungspflaster in der Hofeinfahrt

begrüntes Natursteinbeet vor dem Haus

regionstypische Hofpflasterung

geschmackvolles Vorgartenidyll

Hinweise zur Freiflächengestaltung

- ✓ Die vorhandene natürliche Geländeoberfläche und bestehende prägende Gehölze sind zu erhalten.
- ✓ Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten; als Richtschnur gilt: pro 200 qm Grundstücksfläche soll mind. ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden; Steingärten sind zu vermeiden.
- ✓ Standortfremde, exotische Gehölze (v.a. Zypressen, Wacholder und Lebensbaumarten) sind zu vermeiden; auch auf Nadelbäume sollte v.a. in Gebäudenähe und auf Vorzonen verzichtet werden.
- ✓ Die Versiegelung von Grundstücksflächen ist möglichst zu minimieren; zur Befestigung sind vorzugsweise Beläge zu verwenden, die wenigstens teilweise eine Wasserdurchlässigkeit gewährleisten (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, wassergebundene Decke).
- ✓ Große geschlossene Fassadenflächen und hohe Mauern sollten berankt werden.
- ✓ Sollen Vorzonen, Einfahrten oder Hofbereiche gepflastert werden, so können hierfür ein regionstypischer Naturstein (v.a. Granit) oder ein ortsbildgerechtes Betongestaltungspflaster verwendet werden.
- ✓ Die Gestaltung privater Vorzonen soll mit der Gestaltung angrenzender privater Freiflächen und öffentlicher Flächen im Straßenraum abgestimmt werden.

6 Einfriedungen, Stützmauern und sonstige Anlagen

An der Einfriedung eines Grundstücks treffen öffentlicher und privater Raum zusammen; dementsprechend sollte der Gestaltung dieses Bereiches auch die ihm zukommende Beachtung geschenkt werden.

Je nach Lage des Grundstücks kommt der Einfriedung neben der Markierung des Grenzverlaufs auch die Aufgabe zu, Sicht- oder Windschutz zu gewähren. Grundsätzlich muss jedoch Klarheit darüber bestehen, dass keine Einfriedung ein ernsthaftes und unüberwindbares Hindernis darstellt; auf eine unfreundliche, bloß abweisende Gestaltung sollte deshalb auf jeden Fall verzichtet werden.

Sofern in dichter bebauten Bereichen mit urbaner Prägung eine weitgehende Abschirmung des privaten Raumes erfolgen soll, bieten sich verputzte Mauern mit einer Ziegel- oder Blechabdeckung an.

Bei Verwendung von Holzzäunen sollten Formen mit senkrechter, gehobelter Lattung bevorzugt werden. Zu beachten ist hierbei, dass es optisch vorteilhafter ist, wenn die Zaunfelder nicht zwischen den Pfosten sitzen, sondern auf den Außenseiten vor den Pfosten durchlaufen. Anzustreben ist außerdem, dass die Zaunsäulen niedriger sind als die Zaunlatten.

Auf Mauersockel sollte, sofern sie nicht gleichzeitig der Geländeabstützung dienen, grundsätzlich verzichtet werden, um die Einfriedung optisch nicht zu wuchtig in Erscheinung treten zu lassen.

In besonderen Situationen, etwa zur Betonung eines Gebäudes mit herausgehobener Funktion, kann auch ein filigraner Metallzaun mit einfachen senkrechten Stäben gestalterisch angemessen sein.

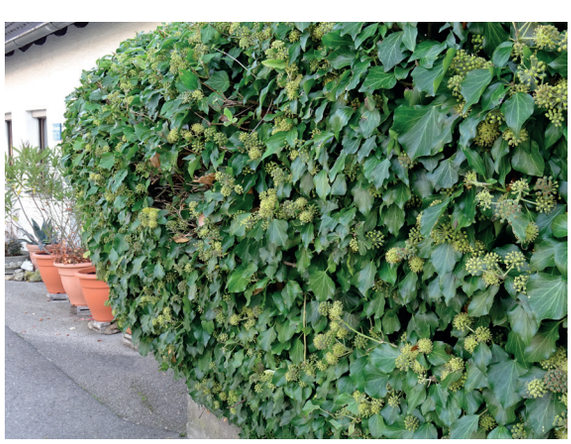
Auf jeden Fall abzulehnen sind jedoch gekünstelte Zierformen auf massiven Sockeln sowie Zäune mit waagrechter Ausrichtung der Lattung und Jägerzäune.

Hecken stellen eine sehr schöne, wirksame und ökologisch wertvolle Form der Einfriedung dar. Zu beachten ist dabei, dass anstelle der leider weit verbreiteten exotischen Arten nur heimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden. Geeignete Arten sind beispielsweise Hasel, Weißdorn,

schönes Holztor

verputzte Mauer, Abdeckung mit Biberschwanzziegeln schmaler Pflanzstreifen

raumbildende Hecke



auf Stützmauer angebrachter Metallzaun

Hartriegel, Heckenkirsche, Strauchrosen, Pfaffenhütchen, Felsenbirne oder Hainbuche.

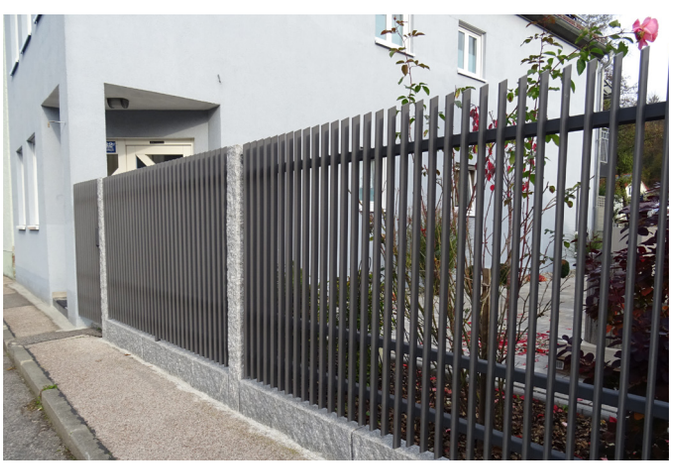
Die Pflanzen sollten nur im notwendigen Maß zurückgeschnitten und strenge Zierformen vermieden werden. Um bereits während des Heranwachsens der Hecke eine Einfriedung zu gewährleisten, kann in die Pflanzung ein Maschendrahtzaun integriert werden.

Mit einer Höhenbeschränkung der Einfriedung auf 1,20 m (bei Hecken 1,60 m) soll der bereits angesprochene unerwünschte Eindruck der völligen Abschirmung vermieden werden. Im Einzelfall kann es, beispielsweise aus Gründen der freien Sicht an Kreuzungen und Einmündungen von Straßen, erforderlich sein, diese Maße zu unterschreiten.

Eine Abstimmung der Einfriedung benachbarter Grundstücke bedeutet keinen Zwang zu Vereinheitlichung. Es soll jedoch vermieden werden, dass Mauern, Hecken und Zäune in wildem Wechsel aufeinander folgen.

ortstypische Holzzäune

ortsbildgerechte Metallzäune



Unvermeidbare Stützmauern sollen sich möglichst unauffällig und natürlich in die Umgebung einfügen; neben einer Reduzierung der Höhe durch Abtreppung ist die Begrünung der Mauern dafür ein geeignetes Mittel. Sofern es die statische Belastung zulässt, bieten Trockenmauern aus Feldsteinen sowohl gute gestalterische Möglichkeiten als auch wertvolle Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt. Auch Gabionen (mit Steinen gefüllte Drahtkörbe) können eine gute Lösung darstellen, vor allem wenn sie mit Mutterboden überdeckt und begrünt werden.

Freistehende Müllbehälter können zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Straßenbildes führen. Sofern die Mülltonnen nicht ohnehin in direkter Zuordnung zum Gebäude untergebracht werden, sollten Müllschränke wenigstens gestalterisch in ihre Umgebung integriert und beispielsweise mit einer Hecke dicht umpflanzt werden.

Natursteinmauer mit begrüntem Metallzaun

Hinweise zu Einfriedungen

- ✓ Generell ist eine abweisende Wirkung von Einfriedungen zu vermeiden.
- ✓ Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind vorzugsweise als Holzzaun mit schlichter senkrechter Lattung, als Metallzaun mit filigranen senkrechten Stäben oder als Hecke auszuführen.
- ✓ Als Heckenpflanzen zu vermeiden sind Thujen, Zypressen und andere Nadelgehölze und Exoten.
- ✓ Auszuschließen sind auch Zäune aus Aluminium, Strukturbeton oder Stabmatten/Stabgitter.
- ✓ Im seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksbereich können auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune zur Anwendung kommen.
- ✓ In städtebaulich begründeten Fällen sind auch Mauern (in Naturstein, gestocktem Beton oder verputzt) zulässig.
- ✓ Notwendige Stützmauern sollen sich in ihrer Höhenentwicklung möglichst harmonisch in das Gelände einfügen; sie sollten vorzugsweise als Trockenmauerwerk (Bruchsteine oder Steinquader) oder als geputzte oder steinmetzmäßig bearbeitete Betonmauer ausgeführt werden; auch durch Gabionen können positive gestalterische Lösungen erreicht werden.
- ✓ (Stütz)-Mauern sollten möglichst mit Kletter- oder Hängepflanzen begrünt werden
- ✓ Sockel sollen vermieden werden; kommen sie dennoch zur Anwendung, so sollen sie in Naturstein oder gestocktem Beton ausgeführt werden und eine Höhe von 30 cm nicht überschreiten.
- ✓ Für Zäune und Mauern ist eine maximale Höhe von 1,20 m zu beachten; für Hecken gilt eine maximale Höhe von 1,60 m.
- ✓ Einfriedungen benachbarter Grundstücke sind in Art und Höhe aufeinander abzustimmen.
- ✓ Bauliche Anlagen für bewegliche Abfallbehälter sollen möglichst unauffällig angeordnet werden; die Abfallbehälter sollten von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sein.

7 Werbeanlagen und Warenautomaten

Reklame in Form von Werbeanlagen an Gebäuden oder im öffentlichen Raum ist nichts grundsätzlich Negatives, sondern kann zur Belebung des Straßen- und Ortsbildes beitragen. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die Maßstäblichkeit der gebauten Umgebung gerade im historischen Bereich respektiert und vom Versuch, andere Anbieter durch immer größere, knalligere und aufdringlichere Werbeanlagen zu übertrumpfen, Abstand genommen wird.

Ausleger im historischen Stil

Es ist nichts dagegen einzuwenden, dass Geschäfte und Betriebe auf sich und die von ihnen verkauften oder hergestellten Produkte hinweisen. Mit Maßstäblichkeit und Einfügungsbereitschaft sind die Informationsbedürfnisse ortsansässiger Betriebe durchaus zu erfüllen.

Häufig problematisch sind dagegen großformatige Markenreklamen oder Werbeelemente von Filialketten, deren im ganzen Land gleiches Erscheinungsbild keine Rücksicht auf die jeweiligen Besonderheiten des Einzelgebäudes und des Ortsbildes nimmt. Aber auch in diesen Fällen sind Lösungen möglich, die dem Wunsch des Anbieters nach Wiedererkennbarkeit ebenso Rechnung tragen wie Belangen der Ortsgestaltung.

In der Regel beschränkt sich die gewerbliche Nutzung von Gebäuden auf das Erdgeschosss, hier ist somit auch der angemessene Platz für die Anbringung von Werbeanlagen. Darüber hinaus müssen Reklameschilder mit zunehmender Entfernung vom Betrachter immer größere Ausmaße annehmen, um noch lesbar zu sein; sie bekommen dadurch sehr rasch ein Übergewicht an der Fassadenfläche oder versperren, wenn sie senkrecht zum Gebäude angebracht werden, den Blick die Straße entlang.

Eine Vielzahl von Werbeanlagen beeinträchtigt nicht nur das Straßenbild, sie kann durch die Häufung von Elementen auch den Betrachter verwirren oder abstoßen und damit letztlich das Gegenteil des angestrebten Zwecks erreichen.

Grundsätzlich gilt: lieber eine einzige, gut gestaltete Werbeanlage als Blickfang anstelle einer Vielzahl billiger, unübersichtlicher Tafeln, Schilder, Aufschriften oder Beklebungen.

Historische Werbeanlagen wurden häufig kunstvoll als Ausleber oder Schriftzüge aus Metall gestaltet und stellen damit über ihren eigentlichen Zweck hinaus gehende künstlerische Objekte dar. Entsprechende Beispiele sollten deshalb erhalten und gegebenenfalls wieder instand gesetzt werden.

Gerade bei Werbeanlagen gilt, dass Reglementierungen allein keine Gewähr für Qualität sein können. Alle Gewerbetreibenden und Werbeanlagenhersteller sind aufgerufen, aus eigener Verantwortung das Ortsbild zu respektieren und zu bewahren.

Werbeanlagen an Gebäuden sollen sich der Fassade und ihren Einzelelementen unterordnen und deshalb einen bestimmten Anteil an der Ansichtsfläche nicht überschreiten.

Der Straßenraum soll im wesentlichen durch die Randbebauung bestimmt und nicht durch eine Vielzahl von massiven, weit ausladenden Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Statt flächigen Schildern sind deshalb filigrane Ausleger in der Tradition alter Wirtshausschilder zu bevorzugen.

Lichtwerbeanlagen sind häufig problematisch wegen ihrer grellen Farben, aber auch wegen der oft klobigen Form, die sich aus dem Platzbedarf der notwendigen Technik ergibt. Aus diesem Grund sollte auf geschlossene Kästen mit aufgemalter Werbung grundsätzlich verzichtet werden. Als Alternative bieten sich Schriftzüge mit Einzelbuchstaben aus Blechgehäusen an. Sie sind vorn und seitlich nicht durchscheinend und werden nach hinten offen mit etwas Abstand von der Wand angebracht. Die bestrahlte Wandfläche stellt dann einen Hintergrund dar, von dem sich die Schrift deutlich abhebt.

Senkrecht von der Wand abstehende Werbeanlagen sollten wegen der angesprochenen klobigen Form auf keinen Fall selbstleuchtend ausgeführt werden. Stattdessen kann eine Beleuchtung durch möglichst kleine, an der Hauswand angebrachte Lampen die Ausleger wirkungsvoll zur Geltung bringen.

Auf das Ziel, Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung anzubringen, wurde bereits hingewiesen. Darüber hinaus sollen Werbeschilder oder -zeichen aber auch auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück nicht wild verteilt, sondern nach Möglichkeit auf die Erdgeschosszone des Gebäudes beschränkt werden. Zur Erläuterung dieser Vorstellung nennen die Gestaltungsgrundsätze bzw. Hinweise konkrete Beispiele

kunstvoll gestaltete Werbeanlage

historischer Schriftzug

optisch ansprechende, moderne Einzelbuchstaben

von leider oft gebräuchlichen Werbeträgern, die vermieden werden sollen.

Warenautomaten, wie etwa für Zigaretten, aber auch Geldautomaten von Banken können aufgrund ihrer Größe das Erscheinungsbild eines Gebäudes erheblich beeinträchtigen. Durch ihr Vortreten vor die Fassade engen sie außerdem den häufig ohnehin knappen Raum für Fußgänger ein.

Aus diesen Gründen sollen Automaten nicht in den öffentlichen Straßenraum hinein ragen.

Grundsätzlich verzichtet werden sollte auch auf die Anbringung von Werbetafeln und Automaten an Zäunen.

gut gestaltete Werbeanlagen
(Beispiele aus Beilngries und Regensburg)

Hinweise zu Werbeanlagen

- ✓ Werbeanlagen sollen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden; Ausnahmen sind möglich, wenn die Stätte der Leistung vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht unmittelbar einsehbar ist.
- ✓ Historische Werbeanlagen sind zu erhalten.
- ✓ Die Werbe- und Schriftzone ist dem Erdgeschoss zuzuordnen; wenn die Besonderheit der Fassade es erfordert, kann sie auch im Umwehrungsbereich des 1. Obergeschosses liegen.
- ✓ Eine Häufung von Werbeanlagen, die das Fassaden- und Straßenbild beeinträchtigt, ist auszuschließen.
- ✓ Werbeanlagen sollen sich in Art, Größe, Lage, Gestaltung und Beleuchtung in die Eigenart der jeweiligen Fassade einfügen; insbesondere ist darauf zu achten, dass ausreichende Abstände zu bestehenden Elementen der Fassade (Fenster, Gesimsbänder etc.) eingehalten werden.
- ✓ Werbeanlagen dürfen nicht störend auffallen durch eine aufdringliche Wirkung (übermäßige Größe, grelle Farbgebung, starke Kontraste etc.).
- ✓ Zu vermeiden sind Werbeanlagen mit Blink-, Wechsel- und Flimmerbeleuchtung.
- ✓ Zu vermeiden sind Werbeanlagen auf und an Brücken, Masten, Verkehrsschildern, Balkonen, Türen, Toren, Fensterläden, Außentreppen, Dächern und Vordächern, Kaminen, Bäumen, Einfriedungen, Brandmauern, Stützmauern und Uferböschungen.
- ✓ Zu vermeiden sind darüber hinaus
  - Werbeanlagen mit einer Fläche von > 2 qm, z.B. freistehende Plakatwände
  - Werbeanlagen über zwei Geschosse
  - Werbeanlagen, die mehr als 2/3 der Fassadenbreite überschreiten
  - kastenförmige Werbeanlagen (auch Einzelbuchstaben) mit einer Stärke > 5 cm
  - Schriftzüge und Einzelbuchstaben mit einer Größe von > 60 cm
  - die Beklebung oder das Verdecken von Fenstern und Schaufenstern
  - Fahrradständer als Werbeträger im Gehwegbereich
  - selbstleuchtende Werbeanlagen
- ✓ Werbeanlagen sind zulässig als
  - historisierende Ausleger
  - filigran ausgebildete Ausleger in moderner Formensprache bis zu einer Ausladung von 0,80 m
  - Nasenschilder bis zu einer Ausladung von 0,50 m
  - aufgemalte Schriftzüge mit Einzelbuchstaben, vorzugsweise in Putzbändern und Zonen der Geschossbänderung sowie im Umwehrungsbereich des 1. Obergeschoss
  - Schriftzüge auf transparentem Werbeträger
  - untergeordnete Schriftzüge als satinierte Einzelbuchstaben in Schaufenstern
  - Schiftzüge in Einzelbuchstaben aus Metall
  - Hinweisschilder auf ansässige Betriebe und ihre Leistungen (max. Größe 0,50 m x 1,00 m)
- ✓ Die Beleuchtung von Werbeanlagen kann erfolgen über kleine möglichst unauffällige Lampen sowie Einzelbuchstaben aus Blechgehäuse, die zur Wand hin offen sind und diese bestrahlen.
- ✓ Warenautomaten sollen nur in Laden- bzw. Hauseingängen, Hofeinfahrten und Passagen angebracht werden und dürfen nicht in den Verkehrsraum ragen.

8 Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung

Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Ortsgestalt des Marktes Beratzhausen (Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung)

Präambel

Die Bewahrung und Erneuerung des Ortsbildes von Beratzhausen sowie die Einfügung des Ortes in die umgebende Landschaft ist ein städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen von hoher Bedeutung und steht im Interesse der Allgemeinheit.

Die gewachsenen Strukturen verlangen bei ihrer zeitgemäßen Fortentwicklung Rücksicht auf den historischen Baubestand, auf heimische Gestaltungsmerkmale und auf überkommene Gestaltungsregeln, die das Wesen und den Charakter des Marktes Beratzhausen geprägt haben und auch künftig prägen sollen. Zeitgemäße Erfordernisse sollen dabei im notwendigen Umfang angemessen berücksichtigt werden.

Um diese Zielsetzungen zu erreichen, erlässt der Markt Beratzhausen auf Grund von Art. 81 Abs. 1 Nº 1 und 2 und Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nº 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) die folgende Satzung:

1. Kapitel: Geltungsbereich

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Diese Satzung gilt innerhalb des in der Karte *Geltungsbereich Gestaltungsfibel und -satzung* festgesetzten Bereiches.

(2) Die in (1) genannte Karte auf Seite 66 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Die Festsetzungen dieser Satzung gelten für die genehmigungspflichtige und die nicht genehmigungspflichtige

- Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung sowie den Abbruch und die Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen
- Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung sowie den Abbruch und die Beseitigung von Werbeanlagen
- Gestaltung der privaten Freiflächen.

(2) Sind oder werden in einem Bebauungsplan von dieser Satzung abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.

(3) Abweichende oder weitergehende Anforderungen aufgrund des Denkmalschutzgesetzes bleiben von dieser Satzung unberührt.

2. Kapitel: Generalklausel

§ 3 Allgemeine Anforderungen

(1) Genehmigungspflichtige und genehmigungsfreie 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 historischen Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung der ihre Umgebung prägende Bebauung, des Straßen-, Platz- oder Landschaftsbildes und des örtlichen Gefüges nicht beeinträchtigen.

(2) Private Freiflächen sind so anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten, dass durch die Art und den Umfang der verwendeten Pflanzen und Bodenbeläge den Belangen einer standortgerechten, ortstypischen Vegetation sowie der ökologischen Zielsetzung einer minierten Flächenversiegelung Rechnung getragen wird.

(3) Der Gestaltungssatzung wird eine Gestaltfibel zur Veranschaulichung der Zielsetzungen beigefügt. Soweit die Fibel konkrete Anforderungen an zulässige Abmessungen oder die Anzahl baulicher oder sonstiger Elemente stellt, werden diese Anforderungen Bestandteil der Satzung.

(4) Die Bestimmungen der Art. 3 und 8 BayBO bleiben unberührt.

3. Kapitel: Werbeanlagen und Warenautomaten

§ 4 Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmen können gestattet werden, wenn die Stätte der Leistung vom öffentlichen Verkehrsraum nicht unmittelbar einsehbar ist. Werbeanlagen mit Werbung für Hersteller oder Zulieferer sollen, wenn sie außerhalb der Betriebsstätte dieser Hersteller oder Zulieferer an Gebäudefassaden angebracht werden, in ihrer räumlichen Zuordnung und in ihrer Gestaltung eine Einheit mit einer auf den Betrieb oder Betriebsinhaber hinweisenden Werbeanlagen bilden.

(2) Die Werbe- und Schriftzone ist grundsätzlich dem Erdgeschossbereich zuzuordnen. Sie kann ausnahmsweise auch im Umwehrungsbereich des ersten Obergeschosses liegen, wenn die Besonderheit der bestehenden Fassaden dies erfordert.

(3) Eine Häufung von Werbeanlagen, die das Fassaden- oder Straßenbild beeinträchtigt, ist zu vermeiden.

(4) Art, Form, Größe, Lage, Material und Anordnung der Werbeanlagen müssen sich der Maßstäblichkeit der Architektur einfügen.

(6) Historische Werbeanlagen sollen erhalten werden.

§ 5 Besondere Anforderungen an Werbeanlagen

(1) Für jedes Geschäft ist an jeder Gebäudefront nur eine Werbeanlage gestattet. Die Höhe der Werbeanlage darf maximal 0,5 m betragen, ihre Länge maximal 2/3 der Gebäudefront. Sind mehrere Werbeanlagen zulässig, gilt diese Regelung für die Gesamtlänge der Anlagen. Der Abstand zu Gebäudekanten muss mindestens 0,5 m betragen.

(2) Senkrecht zur Außenwand angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) dürfen je Seite eine Asichtsfläche von 0,50 qm und eine Gesamtausladung von 0,90 m nicht überschreiten; für Werbeanlagen mit besonderer künstlerischer Gestaltung können Ausnahmen zugelassen werden. Ausleger sollen nicht geschlossen, sondern filigran ausgebildet werden.

(3) Als Lichtwerbung kann zugelassen werden

1. Einzelbuchstaben aus Blechgehäuse, vorne und seitlich nicht durchscheinend, zur Wand hin offen und die Wand bestrahlend.
2. Beleuchtung durch kleine, möglichst unauffällige Lampen.

(4) Unzulässig sind

1. Blink- oder Wechsellichtanlagen
2. Werbeanlagen mit senkrecht untereinander gesetzten Schriftzeichen sowie Werbeanlagen über mehrere Geschosse.
3. kastenförmige Werbeanlagen.
4. großflächig beklebte und bemalte Schaufenster.
5. Werbeanlagen in grellen oder Signalfarben.

(5) Werbeanlagen dürfen nicht angebracht werden auf, an oder in

1. Einfriedung, Vorgärten, Bäumen.
2. Leitungsmasten, Schornsteinen.
3. Türen, Toren, Fenstern, Fensterläden; ausgenommen sind Beschriftungen und Zeichen an Geschäftseingängen, die lediglich auf den Betrieb und den Betriebsinhaber hinweisen.
4. Böschungen, Stützmauern, Brücken.
5. Balkonen, Brüstungen, Erkern.
6. Brandmauern, Giebeln, Dächern.

§ 6 Warenautomaten

(1) Warenautomaten können zugelassen werden

1. in Ladeneingängen
2. an Gebäudeseiten, die der öffentlichen Verkehrsfläche nicht direkt zugewandt sind.

(2) Warenautomaten sollen in die Wand eingelassen werden und mit dieser bündig abschließen.

4. Kapitel: Verfahrensvorschriften

§ 7 Ausnahmen und Befreiungen

(1) Auf schriftlichen, zu begründenden Antrag kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Markt Beratzhausen von den Vorschriften dieser Satzung Ausnahmen und Befreiungen nach Art. 63 BayBO gewähren.

(2) Die Zielsetzungen des § 3 dieser Satzung dürfen durch Ausnahmen und Befreiungen nicht beeinträchtigt werden.

(3) Warenautomaten sollen in die Wand eingelassen werden und mit dieser bündig abschließen.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

(1) Vorsätzliche oder fahrlässige Verstöße gegen die Bestimmung der Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung können gemäß Art. 79 Abs. 1 № 1 BayBO mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro belegt werden.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Beratzhausen, November 2020
Markt Beratzhausen

Matthias Beer
1. Bürgermeister

Begründung

Seit ihrer Aufnahme in das Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung und der damit begonnenen Sanierung hat der Markt Beratzhausen umfassende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen gemeinsam mit Bund und Land finanziell unterstützt.

Die im Rahmen der Sanierung angestrebte Verbesserung des Ortsbildes setzt jedoch auch Maßnahmen an Gebäuden voraus, bei denen keine umfassende Sanierung oder Modernisierung erforderlich ist. Zur Förderung dieser rein gestaltverbessernden Maßnahmen stehen die Mittel des Kommunalen Förderprogramms zur Verfügung.

Um einen zweckentsprechenden Mitteleinsatz auf der Grundlage einer für alle Antragsteller verbindlichen gestalterischen Vorgabe zu gewährleisten, hat der Markt Beratzhausen die vorstehende Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung beschlossen.

Die gewählte Regelungsintensität trägt der Notwendigkeit, öffentliche und private Belange in jedem Einzelfall sorgfältig gegeneinander abzuwägen, ebenso Rechnung wie der Absicht, gestalterische Vorgaben nicht starr zu fixieren, sondern Spielräume für sich möglicherweise ändernde gestalterische Zielvorstellungen zu lassen.

An die Stelle detaillierter Einzelfestsetzungen zu Baukörpern und Bauteilen tritt deshalb eine Generalklausel, deren Zielsetzungen durch eine ergänzende Gestaltungsfibel für Bauherren und Planer verdeutlicht und illustriert werden. Diese Gestaltungsfibel stellt in Zweifelsfällen auch die Grundlage für die Auslegung der Bestimmungen der Generalklausel dar.

Werbeanlagen und Warenautomaten führen insbesondere in ihrer Häufung zu einer oft erheblichen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes von Gebäuden und Straßenzügen. Aus diesem Grund wird es als außerordentlich wichtig angesehen, dass auf der Grundlage des Art. 63 Abs. 1 und 2 der BayBO Abweichungen von den Festsetzungen der vorliegenden Satzung genehmigungspflichtig sind und ihre Zulassung gesondert schriftlich zu beantragen ist.

9 Kommunales Förderprogramm

Kommunales Förderprogramm zur Förderung von gestalterischen Verbesserungen (Programm Ortsgestaltung) sowie zur Förderung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen (Geschäftsflächenprogramm) auf Privatgrundstücken im Rahmen der Ortssanierung

§ 1 Zweck der Förderung

(1) Die Marktgemeinde Beratzhausen erlässt gemäß Marktgemeinderatsbeschluss vom 26.09.2019 das folgende kommunale Förderprogramm zur Durchführung privater Baumaßnahmen im Rahmen der Ortssanierung gemäß den hierfür geltenden Richtlinien und Vorschriften.

(2) Gefördert werden Maßnahmen, die nach § 2 dieser Förderrichtlinie im festgelegten räumlichen Geltungsbereich liegen sowie das Ortsbild und die denkmalpflegerischen Belange berücksichtigen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich des kommunalen Förderprogramms entspricht dem Geltungsbereich der Gestaltungsfibel; dieser wiederum umfasst als Kernzone das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet. Ergänzend wurden Bereiche mit älteren erhaltenswerten Gebäuden westlich der Bahnhofstraße, zu beiden Seiten der Pfraundorfer Straße, an der Mühlenstraße (Niedermühle) sowie an der Südseite des Hinteren Marktes in die gestalterischen Regelungen miteinbezogen.

(2) Der Gebietsumgriff ist im anhängenden Lageplan (siehe Karte auf Seite 66) gekennzeichnet.

§ 3 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen soll die städtebauliche und ortsgestalterische Entwicklung des Ortskernes Beratzhausen unter besonderer Berücksichtigung der regionstypischen und ortsprägenden Bauweise unterstützt werden.

(2) Das Programm Ortsgestaltung soll die Umsetzung der Gestaltungsfibel unterstützen, die Bereitschaft der Bürger zur Ortsbildpflege stärken und darüber hinaus eine Mehrbelastung der Haus- und Grundstückseigentümer infolge der Empfehlungen und Vorgaben der Gestaltungsfibel in angemessener Weise ausgleichen.

(3) Das Geschäftsflächenprogramm dient dazu, das Erscheinungsbild von Ladenlokalen, Verkaufsflächen und Geschäftsräumen zu verbessern. Es soll den Einzelhandel, die Gastronomie und den Dienstleistungsbereich in den nach § 2 dieser Förderrichtlinie benannten Bereichen stärken und die zentrale Versorgungsfunktion sichern bzw. weiter ausbauen. Leerstände im Erdgeschoss sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

§ 4 Gegenstand der Förderung

(1) Das Kommunale Förderprogramm (Programm Ortsgestaltung) gilt für alle privaten Baumaßnahmen, die im Geltungsbereich gem. § 2 liegen, den Zielen der Ortssanierung dienen, den Anforderungen der Gestaltungsfibel entsprechen und objektiv eine Verbesserung des Erscheinungsbildes, der Funktion und Nutzung der Gebäude sowie der Freiflächen bewirken.

(2) Im Rahmen dieses Programmes können auf Antrag folgende Sanierungsmaßnahmen gefördert werden:

1. Neu- und Umgestaltung sowie Renovierung von Fassaden, wie z.B. Fenster, Schaufenster, Türen und Tore, Außenputz und -anstrich, Werbeanlagen;
2. Verbesserungen an Dächern und Dachaufbauten
3. Herstellung und Umgestaltung von Vorgärten, Hofräumen und Zufahrten (Freimachung Entsiegelung, Begrünung) sowie Einfriedungen und Außentreppen mit öffentlicher Wirkung;
4. Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände im Allgemeinen (z.B. Abbruch störender Nebengebäude, Anbauten oder Bauteile, Nutzbarmachung oder Umnutzung von Gebäuden oder Gebäudeteilen);
5. Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Beseitigung baulich-technischer, bausubstanzieller, baukonstruktiver oder funktionaler Mängel zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse (z.B. Belichtung, Belüftung, Haustechnik, Raumaufteilung und Raumhöhen, Schallschutz).

(3) Die Förderung über das Geschäftsflächenprogramm betrifft alle gewerblichen, baulichen Maßnahmen, die in den nach § 2 dieser Förderrichtlinie benannten Bereichen liegen, den Zielen der Ortssanierung dienen, den Anforderungen der Gestaltungsfibel entsprechen und objektiv eine Verbesserung des Erscheinungsbildes, der Funktion und Nutzung der Gebäude sowie der Freiflächen bewirken.

(4) Im Rahmen des Geschäftsflächenprogrammes können Um- und Ausbaumaßnahmen zur Beseitigung und Vermeidung von Leerständen und die Ansiedlung neuer Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen einschließlich dazugehöriger Neben- und Lagerräume gefördert werden:

1. Modernisierungsmaßnahmen an Fassade, Schaufenstern und Eingang
2. Anpassungsmaßnahmen im Inneren bei baulichen Missständen.

Nicht förderfähig sind mobile Inneneinrichtungen / Ausstattungsgegenstände und eigenständige Büro- und Praxisflächen in den Obergeschossen eines Gebäudes sowie Neubaumaßnahmen.

(5) Die bauliche Anlage, für die eine Förderung beantragt wird, muss erhaltenswert sein.

(6) Maßnahmen nach § 4 Abs. 1 und 2 werden nur gefördert, soweit durch die angestrebte städtebauliche Zielsetzung Mehrkosten gegenüber einer normalen, zumutbaren Bauunterhaltung entstehen und keine anderen Förderprogramme in Anspruch genommen werden.

(7) Anerkannt werden Baukosten und Baunebenkosten (bis zu einer Höhe von 10 % der reinen Baukosten).

(8) Evtl. anfallende Selbsthilfe kann mit einem Stundensatz von 12,15 € / Std. anerkannt werden. Der Umfang der Selbsthilfe ist vor Baubeginn mit der Marktgemeinde Beratzhausen abzuklären und darf 70 v.H. der durch Rechnungen nachgewiesenen Baukosten nicht übersteigen.

§ 5 Förderung und Abrechnung

(1) Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

(2) Die Höhe der Förderung wird auf 30 v.H. der zuwendungsfähigen Kosten je Maßnahme (Grundstücks- oder wirtschaftliche Einheit) festgesetzt. Der Höchstbetrag beträgt für jeden Maßnahmenbereich nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 5 und § 4 Abs. 4 Nr. 1 und 2 max. 10.000 €. Eine Zusammenfassung und Überlagerung der Maßnahmenbereiche ist bei städtebaulich besonders wichtigen Maßnahmen möglich.

(3) Mehrfachförderungen dürfen innerhalb von 10 Jahren den sich aus § 5 Abs. 2 ergebenden Höchstbetrag nicht überschreiten.

(4) Gefördert werden nur Maßnahmen, die den einschlägigen Rechtsvorschriften und den Festlegungen der Marktgemeinde Beratzhausen, insbesondere der Gestaltfibel sowie der Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung entsprechen.

(5) Die Förderung einer Einzelmaßnahme aus Mitteln verschiedener Förderprogramme ist zulässig, wenn durch eine klare Kostentrennung sichergestellt wird, dass keine Doppelförderung erfolgt.

(6) Das Fördervolumen des kommunalen Förderprogramms wird jährlich festgelegt. Es steht unter dem Vorbehalt ausreichender Mittelbereitstellung aus dem Städtebauförderungsprogramm seitens der Regierung der Oberpfalz und den jährlichen Haushaltsplanungen der Marktgemeinde Beratzhausen.

(7) Die Abrechnung des kommunalen Förderprogramms gegenüber der Regierung der Oberpfalz erfolgt mit Verwendungsnachweis zusammenfassend für die im Laufe eines Kalenderjahres durchgeführten und ihrerseits abgerechneten Einzelmaßnahmen.

§ 6 Persönlicher Geltungsbereich

(1) Zuwendungsempfänger können alle natürlichen oder juristischen Personen des privaten oder öffentlichen Rechts mit Ausnahme der Bundesrepublik Deutschland, des Freistaates Bayern sowie kommunaler Körperschaften sein.

(2) Sind Grundstückseigentümer und Bauherr (Antragsteller) nicht identische Personen, bedarf es der schriftlichen Zustimmung des Eigentümers, dass bauliche Maßnahmen an seinem Grundstück / Gebäude durchgeführt werden dürfen und der Bauherr (Antragsteller) die Fördergelder erhalten soll.

§ 7 Zuständigkeit

(1) Zuständig für die Entscheidung hinsichtlich der Förderung ist die Marktgemeinde Beratzhausen, ggf. in Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz, Sachgebiet 34.1 - Städtebau.
(2) Bewilligungsbehörde ist die Marktgemeinde Beratzhausen.
(3) Bauwillige werden architektonisch und fachtechnisch im Rahmen der städtebaulichen Beratung durch ein Plaungsbüro kostenlos beraten.

§ 8 Verfahren

(1) Dieses Förderverfahren ersetzt nicht die nach geltendem Recht notwendige Baugenehmigung oder denkmalschutzrechtliche Erlaubnis.

(2) Formlose Anträge auf Förderung sind nach vorheriger fachlicher Beratung durch die Marktgemeinde Beratzhausen bzw. das beauftragte Planungsbüro vor Maßnahmenbeginn bei der Marktgemeinde Beratzhausen einzureichen.

(3) Die Marktgemeinde prüft, ob die beabsichtigten und dargestellten Maßnahmen den Zielen des kommunalen Förderprogramms entsprechen und legt jede Maßnahme der Regierung zur Kenntnisnahme vor.

(4) Der Antrag soll enthalten

- eine allgemeine Beschreibung des Vorhabens / der Maßnahme und Angaben zum beabsichtigten Baubeginn sowie das voraussichtliche Ende,
- Lageplan 1:1000 (Katasterauszug),
- einige Bestandsfotos,
- Bestands-, Entwurfs- oder Genehmigungspläne (Einbindung in die Umgebung, Ansichten, Grundrisse, Details, Freiflächenplan, Skizzen, usw.),
- Angaben zu den zu erwartenden Kosten (nach Gewerken, Arbeiten, Baumaterial und Stundenaufwand) in Form von Vergleichsangeboten,
- ggf. Finanzierungsplan mit Angabe der weiteren beantragten Zuschüsse und schriftliche Aussagen zu diesbezüglichen Bewilligungsbescheiden.

(5) Die Anforderung weiterer Angaben und Unterlagen durch die Marktgemeinde oder deren beauftragte Dritte bleibt im Einzelfall vorbehalten.

(6) Die Förderung wird nach Überprüfung der Antragsunterlagen in Aussicht gestellt. Die Behandlung der Förderanträge erfolgt in Reihenfolge ihres zeitlichen Eingangs bei der Marktgemeinde und in Abhängigkeit des zur Verfügung stehenden Fördervolumens gem. § 5 Abs. 6.

(7) Voraussetzung für die Auszahlung der Mittel ist eine sach- und fachgerechte sowie den Empfehlungen der Gestaltfibel, den Vorschriften der Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung sowie den Ergebnissen der Bauberatung entsprechende Bauausführung (Erfolgskontrolle; Beurteilung des Ergebnisses). Berechnungsgrundlage für die Ermittlung des Förderbetrages sind die vorgelegten Rechnungen mit Zahlungsnachweisen, sowie ggf. eine Aufstellung der tatsächlich erbrachten Selbsthilfeleistungen

mit Angabe über Zeitpunkt, Umfang und Art der Arbeiten.

(8) Für die Vergabe von Bauaufträgen müssen zwei Vergleichsangebote bei Maßnahmen mit Kosten bis 10.000 € und drei Vergleichsangebote bei Maßnahmen mit Kosten bis 100.000 € eingeholt werden. Sie sind bei Abrechnung der Maßnahme vorzulegen. Für Maßnahmen, bei denen Kosten von 100.000 € überschritten werden, ist zu prüfen, ob eine andere Art der Förderung (z.B. umfassende Modernisierungsmaßnahme mit Berechnung des Kostenerstattungsbetrages) nicht angemessener wäre.

(9) Maßnahmen dürfen erst nach Erteilung eines schriftlichen Bescheides seitens der Marktgemeinde oder der Erteilung eines vorzeitigen Maßnahmenbeginns (VZB) begonnen werden. Sie sind zügig, d.h. ohne Unterbrechungen durchzuführen. Die Abrechnung der Maßnahme hat umgehend nach Fertigstellung, spätestens innerhalb von drei Monaten nach Ablauf des festgelegten Bewilligungszeitraumes zu erfolgen. In begründeten Fällen kann der Bewilligungszeitraum verlängert werden.

§ 9 Zeitlicher Geltungsbereich

Das kommunale Förderprogramm läuft zunächst für die Jahre 2019 bis 2024 und kann durch Beschluss des Marktgemeinderates verlängert oder geändert werden.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Förderrichtlinie tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Beratzhausen, November 2020

Markt Beratzhausen

Matthias Beer
1. Bürgermeister

10 Weg zur Förderung

01 Kontaktaufnahme mit der Marktgemeinde

Marktstraße 33
93176 Beratzhausen
Tel.: 09493/9400-0

E-Mail: info@markt-beratzhausen.de
Internet: www.beratzhausen.com

02 Abstimmung der Planung

Ihre Ideen (beispielsweise auf ersten Planskizzen dargestellt) sollten von Anfang an mit der Marktgemeinde und dem beratenden Büro abgestimmt werden. Denn gerade zu Beginn lassen sich Anpassungen leichter vornehmen und Missverständnisse verhindern.

03 Ortsbesichtigung

Eine Besichtigung Ihres Anwesens ist ein wichtiger Bestandteil des Verfahrens, um einen ersten Eindruck zu gewinnen. Dabei können z.B. Anliegen, Fragen oder Wünsche direkt kommuniziert werden. Auf jeden Fall sollte neben Ihnen ein Vertreter der Marktgemeinde und ggfs. der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie jemand von der städtebaulichen Beratung anwesend sein.

04 Zusammenstellung der Antragsunterlagen

Jetzt ist es wichtig, klar darzustellen, welche Maßnahmen konkret an Ihrem Anwesen durchgeführt werden sollen. Welche Unterlagen hierfür eingereicht werden müssen, finden Sie im Kommunalen Förderprogramm unter dem Punkt „Verfahren“ oder auf Nachfrage bei der Marktgemeinde Beratzhausen. Bei der Marktgemeinde erhalten Sie auch das Formular für den Förderantrag.

05 Stellungnahme des städtebaulichen Beraters

Um eine unabhängige fachliche Beurteilung des Vorhabens zu erhalten, werden Ihre Antragsunterlagen auch an das Planungsbüro übermittelt, das die Marktgemeinde Beratzhausen in städtebaulichen Fragen berät. Das Büro verfasst für Ihr Projekt eine Stellungnahme, in der auch eine Einschätzung zur Förderfähigkeit gegeben wird.

06 Antragstellung bei der Marktgemeinde

Wenn Sie Ihre Unterlagen für den Förderantrag zusammengestellt haben und die Stellungnahme des Beratungsbüros vorliegt, können Sie den Förderantrag mit einem formlosen Anschreiben bei der Marktgemeinde Beratzhausen einreichen. Falls Sie bereits vor dem Erhalten des Bewilligungsbescheides mit der Ausführung der Maßnahmen beginnen wollen, müssen Sie einen „vorzeitigen Maßnahmenbeginn" (VZB) beantragen.

07 Prüfung der Förderung durch die Marktgemeinde

Die letztendliche Entscheidung über eine Förderung trifft die Marktgemeinde Beratzhausen. Sie prüft, ob die geplanten Maßnahmen den Zielen der Gestaltfibel, des Kommunalen Förderprogramms und somit den Zielen der Ortssanierung entsprechen.

Bitte beachten Sie!

Dieses Förderverfahren ersetzt nicht die nach geltendem Recht notwendige Baugenehmigung oder denkmalschutzrechtliche Erlaubnis.

Geltungsbereich der Gestaltfibel, der Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung sowie des Kommunalen Förderprogramms

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Luftbild des Ortskernes (Quelle: bayernatlas)	4
Abb. 2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Gestaltungsfibel	7
Abb. 3	Urkataster von 1830 (Quelle: Bayer. Landesvermessungsamt München)	9
Abb. 4	Siedlungsstruktur	9
Abb. 5	Bauweise in der Marktstraße (Quelle: Luftbild aus bayernatlas)	16
Abb. 6	Bauweise in der Bischof-Weig-Straße (Quelle: Luftbild aus bayernatlas)	16
Abb. 7	Bauweise in der Parsberger Straße (Quelle: Luftbild aus bayernatlas)	17
Abb. 8	Gebäudegrundriss	20
Abb. 9	Höhenlage	20
Abb. 10	Anordnung von Nebengebäuden	22
Abb. 11	Fassadenfarben (beispielhaft)	28
Abb. 12	typische Fensterteilungen	29
Abb. 13	stimmige Schaufensterflächen	30
Abb. 14	seitliche Balkonanbringung	34
Abb. 15	verträglicher Sonnenschutz	35
Abb. 16	traditionelle Traufgesimse	38
Abb. 17	Gauben und Fassadengestaltung	40
Abb. 18	Anordnung von Solaranlagen	43

Quellen

- Bayrischer Landesverein für Heimatpflege e.V. (Hrsg.)
  Besser Bauen im Alltag
  München 1984

- Bayrisches Staatsministerium des Innern
  - Oberste Baubehörde -
  und
  Gemeinde Oberhaching (Hrsg.)
  Oberhachinger Baufibel
  München 1979

- Bayrisches Staatsministerium des Innern
  - Oberste Baubehörde -
  und
  Bayrisches Staatsministerium
  für Wissenschaft und Kunst (Hrsg.)
  Alte Städte - Alte Dörfer
  München 1987

- BayWa (Hrsg.)
  Bauen in Bayern
  Oberpfalz
  München 1981

- Ehmke, Franz
  Der Garten am Haus
  Berlin 1986

- Erdmannsdorffer, Karl
  Baufibel für die Oberfalz
  München 1942

- Frohnhäuser, Guido
  Gestaltkonzept Kandel
  Stadtgestaltung als Teil der Stadtplanung in
  Altstadtbereichen
  - Analyse, Planung und rechtliche Sicherung -
  Kaiserslautern 1984

- Marktgemeinde Donaustauf (Hrsg.)
  Fibel zur Gestaltung und Erhaltung des
  Ortskerns des Marktes
  Donaustauf
  Donaustauf 1990

- Stadt Mitterteich (Hrsg.)
  Gestaltungsfibel
  Mitterteich 1990

- Stadt Wörth (Hrsg.)
  Gestaltungsfibel
  Regensburg / Wörth 1993

- Markt Breitenbrunn (Hrsg.)
  Gestaltungsfibel
  Regensburg / Breitenbrunn 1995

- Laßleben, Hermann und Wein, Franz
  Beratzhausen in alten Ansichten
  europäische Bibliothek, Zaltbommel / Niederlande
  2. Auflage 1990

- Markt Beratzhausen (Auftraggeber)
  Theodor Henzler (Planer)
  Vorbereitende Untersuchungen nach dem
  Städtebauförderungsgesetz
  für den zentralen Ortsbereich der
  Marktgemeinde beratzhausen
  Beratzhausen 1987

- Markt Beratzhausen (Herausgeber)
  Informationsbroschüre
  Markt Beratzhausen, Landkreis Regensburg
  1994

- alle Fotos: Dömges Architekten AG, Regensburg

Die Marktstraße auf einem Foto von 1910 bis 1915 (Quelle: „Beratzhausen in alten Ansichten", 2. Auflage 1990, 1988 Europäische Bibliothek - Zaltbommel/Niederlande).

Impressum

Auftraggeber

Markt Beratzhausen

Marktstraße 33
93176 Beratzhausen

Tel. +49 - (0) 9493 - 9400 - 0
E-Mail info@markt-beratzhausen.de
http://www.beratzhausen.com/

Verfasser

DÖMGES
ARCHITEKTEN

Boelckestraße 38 D-93051 Regensburg
T +49.941.99 20 60 F +49.941.99 20 66 6
info@doemges.ag doemges.ag

Bearbeitung

Dipl.- Ing. Monika Seywald
B.Sc. Laura Thüning

Regensburg / Beratzhausen, im November 2020

Schutzgebühr 5,- €