

MARKT KASTL



Gestaltungsfibel

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>GRUSSWORT</b>	02
<b>EINLEITUNG</b>	03

---

<b>GRUNDLAGEN</b>	04
• Ortsbildpflege	
• Denkmalpflege	

---

<b>STÄDTEBAU</b>	05
• Baukörper	
• Parzellenstruktur	
• Gebäudestellung	
• Bebauungsmaß	
• Dachlandschaft	
• Freiflächen	

---

<b>DACH</b>	06
• Dachform und Konstruktion	
• Eindeckung	
• Dachaufbauten	
• Kamine und Technik	

---

<b>FASSADEN</b>	07
• Gliederung und Proportion	
• Material und Farbe	
• Wärmedämmung außen	
• Details	

---

<b>WERBEANLAGEN</b>	08
---------------------	----

---

<b>ÖFFNUNGEN</b>	09
• Anordnung und Formate	
• Konstruktion und Material	
• Tore	

---

<b>BESONDERE BAUELEMENTE</b>	10
• Balkone und Terrassen	
• Vordächer und Sonnenschutz	
• Klappläden und Rollläden	
• Außentreppen, Umwehungen, Stützmauern	
• Sonnen- und Windenergie	

---

<b>PRIVATE FREIFLÄCHEN</b>	12
• Einfriedungen	
• Bepflanzungen	
• Befestigte Flächen	
• Nebenanlagen	

---

<b>VORGEHENSWEISE</b>	13
• Voraussetzung	
• Vorbereitungen	
• Baugenehmigung	

---

<b>GELTUNGSBEREICH</b>	14
------------------------	----

---

<b>FÖRDERPROGRAMM</b>	15
-----------------------	----

---

<b>IMPRESSUM</b>	16
------------------	----

# Grußwort




## Grußwort

Die romantische Lage unserer Heimatgemeinde zu Füßen der Klosterburg, ihre Geschichte, und die zum Teil historisch gewachsene Bausubstanz, sind Verpflichtung und gleichzeitig Chance für die weitere Entwicklung von Kastl. Bereits vor Jahren wurden einige private aber auch gemeindliche Gebäude im Rahmen der Städtebauförderung mit finanzieller Unterstützung durch den Freistaat Bayern, aber auch mit Mittel der Gemeinde neu gestaltet. Auch öffentliche Plätze und Straßen wurden gestalterisch aufgewertet. Neben dem Marktplatz wurde in den Jahren 2010/2011 auch die Klosterbergstraße umfassend saniert. Vieles wurde mit den bisherigen Maßnahmen bereits erreicht. Vieles gilt es noch zu verändern, um das Ziel eines harmonischen und attraktiven Ortsbilds zu erreichen.

Der Markt Kastl kennt und schätzt den Wert seiner historischen Bausubstanz. Mit der Sanierung und Umnutzung des Steinstadels in der Brauhausgasse hat er dieses deutlich sichtbar unter Beweis gestellt. Ein so wichtiges Vorhaben, wie der Erhalt eines historischen Ortsbildes kann jedoch nur gelingen, wenn das Verantwortungsbewusstsein der Bürger für den überlieferten Bestand wächst und der Wille zur Eigeninitiative gestärkt wird. Die vom Marktgemeinderat beschlossene Gestaltungsfibel soll hierbei Anregungen und Empfehlungen geben. Sie soll interessierten Grundstückseigentümern Hilfestellung geben, um einen Kompromiss zwischen notwendiger und zeitgerechter Modernisierung, und der Bewahrung des historischen Gesamtbildes von Kastl zu finden. Das mit der Gestaltungsfibel verbundene kommunale Förderprogramm soll helfen, die mit einer ortsbildgerechten Sanierungsmaßnahme verbundenen Mehrkosten teilweise auszugleichen. Möge es uns gemeinsam gelingen, unser Kastl lebens- und liebenswert zu erhalten und zu gestalten. Der Markt Kastl ist gewillt, weiterhin seinen Beitrag dazu im Rahmen seiner Möglichkeiten zu leisten und auch die Gestaltungsbemühungen seiner Bürgerinnen und Bürger beratend und finanziell zu unterstützen.

Braun  
1. Bürgermeister



# Einleitung

Grundsätzlich gilt:

- Der historische Bestand ist zu erhalten und zu pflegen.
- Erforderliche Veränderungen müssen sich am Bestand orientieren und sich in die historische Umgebung einfügen.
- Notwendige Sonderlösungen dürfen das Ortsgefüge von Kastl nicht beeinträchtigen.
- Bestehende gestalterische Mängel sind im Sinne dieser Fibel zu beseitigen.

Anlass und Ziel der Fibel ist, das Interesse für den baukulturellen Bestand zu wecken und die Weiterentwicklung des Kastler Ortsbildes verantwortungsvoll mitzugestalten. Die nachstehenden Festlegungen sollen als kreative Anregung im Umgang mit Gestaltung in historischer Umgebung verstanden werden.

## Einleitung

Oberstes Ziel des Marktgemeinderates ist es, den historisch gewachsenen Ortskern attraktiv zu gestalten. Die Wohnqualität soll gesteigert und den heutigen Bedürfnissen von jüngeren sowie älteren Mitbürgern angepasst werden. Gleichzeitig sind wir der Geschichte Kastls mit seinen Denkmälern und dem historischen Ortsbild verpflichtet, das es bestmöglich zu erhalten gilt.

Mit dieser Zielrichtung entspricht der Marktgemeinderat der Forderung und dem Wunsch vieler Bürgerinnen und Bürger, den diese in Befragungen im Rahmen des Agenda 21 Prozesses bereits im Jahre 2001 zum Ausdruck brachten.

Zur Wohnqualität gehören helle, lichterfüllte Räume ebenso wie eine für die heute lebenden Menschen angemessene Raumhöhe. Im diesem Spannungsfeld zwischen Moderne und Historie sind Interessenkollisionen vorgegeben. Jedoch gilt es stets den Einzelfall im Auge zu behalten. Fernab jeder Ideologie muss im Gespräch nach tragfähigen Kompromissen gesucht werden, auch wenn es um ökonomische und ökologische Möglichkeiten der Gebäudesanierung geht.

Diese Gestaltungsfibel hat das Ziel, die weitere Entwicklung in baulicher Sicht zu beschreiben, das Interesse für den baukulturellen Stand zu wecken und als kreative Anregung im Umgang mit Gestaltung in historischer Umgebung verstanden werden. Diesbezüglich bietet der Markt Kastl allen Interessierten einer Sanierungsmaßnahme im Sanierungsgebiet eine kostenlose Erstberatung durch einen städtebaulichen Berater an (siehe Seite 13 „Vorgehensweise“).

Mit dem Ziel das historische Ortsbild von Kastl zu erhalten und die weitere Entwicklung in baulicher Sicht zu ordnen, erlässt der Marktrat Kastl in Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz den Beschluss eines kommunalen Förderprogramms für den Ortskern Kastl (siehe Graphik Geltungsbereich). Die Einhaltung der aufgeführten Festlegungen gilt grundlegend für die Inanspruchnahme des Förderprogramms. Neben der Gestaltungsfibel sind auch die Ziele der Vorbereitenden Untersuchung aus dem Jahre 1987 und des Integrierten Handlungskonzeptes von 2012 zu beachten.



# Grundlagen

## ORTSBILDPFLEGE

Die eigene Identität Kastls ist im Verlauf der letzten Jahrhunderte entstanden und gewachsen. Dies ist etwas überaus Wertvolles und gilt es zu schützen und zu behüten, denn ein Ort wird erst durch seine Unverwechselbarkeit zu etwas Besonderem. Geprägt wird der Charakter Kastls nicht nur durch markante Gebäude wie das Rathaus, sondern ebenso von einer Summe von scheinbar unbedeutenden Details, z. B. einer alten Haustüre oder Gesimsausbildung. Ziel ist es, diese Besonderheiten als ortstypisch zu erhalten und ggf. instand zu setzen.

Der überwiegende Teil der alten Bebauung Kastls stammt aus den Jahren 1800 bis 1900. Eine größere Bautätigkeit hat erst ab 1950 wieder stattgefunden. Die neuere Bautätigkeit konzentrierte sich hauptsächlich auf den Bereich der Hohenburger Straße. Zahlreiche Neubauten im alten Ortskern wurden jedoch auch auf den Grundmauern bzw. Standorten ehemaliger Gebäude errichtet. Hierdurch hat sich der Ortsgrundriss wenig verändert und die charakteristische Struktur des mittelalterlichen Städtchens wurde gewahrt.

Die alten Gebäude sind traditionell verputzt; darunter befindet sich meist Naturstein-Mauerwerk, zum Teil aber auch Fachwerk. Ortstypisch ist das Walm- und Krüppelwalmdach.

Das bauliche Gefüge von Kastl ist eine ungezwungene, aber doch von Topographie und Geschichte gezeichnete und geformte Gemeinschaft von Bauten, deren Räume und Gestalt den Bedürfnissen der Bewohner und Benutzer folgten und Spiegelbild ihrer Entstehungszeit waren und noch sind. Das Formenrepertoire ist nicht aufregend, aber von einer angenehmen Verhaltlichkeit und Unaufdringlichkeit gekennzeichnet. Man findet keine uniforme Architektur, sondern eine Vielfalt in der Einheit, die beim Betrachter Spannung und Neugierde hervorruft. Der Ort siedelte sich am Fuße der auf einem Felsvorsprung errichteten Klosterburg an, seine Grundstruktur ist die eines Talverlauf folgenden Straßenortes mit Verdichtungen.

Charakteristisch sind die gewachsenen Raumfolgen („Enge“ – „Weite“) und eine trotz unregelmäßiger Baukörperanordnung räumlich wirkende Straßenrandbebauung. Die natürlichen Grenzen wirkten ordnend, gliedernd und strukturierend in das Gefüge ein und sind somit wesentliche Elemente zur Erfahrbarkeit und Ablesbarkeit der Altstadt. Die ehemaligen, zur Klosterburg gehörenden Wirtschafts- und Wohngebäude im Bereich der Hohenburger Straße stellten früher einen eigenständigen Ortsbereich dar, der über zwei Wege mit der Klosterburg verbunden war. Diese Eigenständigkeit ist heute durch das Wachstum der Altstadt verloren gegangen und ist nur noch aufgrund der Baustruktur und des Alters der Gebäude ablesbar. Zwar sind die zwei historischen Wege noch vorhanden, aber dennoch ist die ehemals enge Verknüpfung mit der Klosterburg kaum noch spürbar.

Die historische Entwicklung Kastls spiegelt sich im Stadtgrundriss und –aufriss wider. Der Grundriss wurde im 14. und 15. Jh. geprägt. Der Vergleich des alten Katastergrundrisses mit dem heutigen Grundriss lässt eine weitgehende Übereinstimmung im Straßen- und Platzgefüge erkennen. Auch die historischen Stadtfunktionen treten noch deutlich in Größe, Lage und Zuschnitt der Parzellen sowie der Baukörper hervor, z.B. Markt, landwirtschaftliche genutzte Parzellen der ehemaligen Ackerbürger und die Kreuzung historischer Wegeverbindungen. Wegen der natürlichen Grenzen und aufgrund der Tatsache, dass viele Neubauten auf den Grundmauern ehemaliger Gebäude errichtet wurden, hat sich der Ortsgrundriss wenig geändert; die Struktur des mittelalterlichen Städtchens ist noch erhalten. Das Einfügen von Neubauten in die alte Baustruktur ist besonders nach dem Krieg sowohl städtebaulich wie architektonisch nicht immer gelungen. Es fehlt des Öfteren die Einbindung in den vorhandenen baulichen Kontext, die Maßstäblichkeit der Fassade, die Angleichung der Dachform und Dachneigungen und die Einhaltung von Fenster- und Türproportionen. Eine geringfügige Erweiterung hat sich in der Ortsentwicklung der Hohenburger Straße und im Hainthal abgespielt. Weitere Neubaugebiete liegen abgekoppelt vom Ortskern.

## DENKMALPFLEGE

Der Denkmalschutz gefasst sich mit bauhistorisch wertvollen Einzelgebäuden oder Ensembles. Das Denkmalschutzgesetz stellt Mehrheiten von baulichen Anlagen (Ensemble), von denen nicht jedes einzelne Bauwerk selbst ein Baudenkmal zu sein braucht, unter Schutz, wenn sie in ihrer Gesamtheit ein erhaltungswürdiges Ortsbild ergeben oder unterstützen. Bei der denkmalpflegerischen Behandlung eines Ensembles kommt es auf die Erhaltung des historischen Erscheinungsbildes an. Umbauten und Neubauten sind möglich, wenn das schützenswerte Gesamtbild erhalten bleibt.

Die Ursprünge des Marktes reichen bis in das 11. Jahrhundert zurück. Die ersten Häuser siedelten sich um das auf dem Burgberg errichtete Kloster an. Bedingt durch große Brände und Zerstörung im 16. Jahrhundert, sind aus jener Zeit nur wenige Gebäude erhalten. Der überwiegende Teil der alten Bebauung Kastls stammt aus den Jahren 1800 bis 1900 und konzentriert sich im Wesentlichen in den Bereichen Martin-Weiss-Straße/ Bauhausgasse und Klosterbergstraße/ Pflingstberg. Ein kleinerer Teil existiert noch beim ehemaligen Spital in der Hohenburger Straße. Teile Kastls stehen unter Ensembleschutz (siehe Grafik S. 14).

Diese historische Entwicklung fordert von den Bewohnern und Hauseigentümern eine besondere Achtung und sorgsame Pflege des geschichtsträchtigen Bestandes. Neben den einzelnen Baudenkmalen bezieht sich dies auch auf den Umgang mit überlieferten handwerklichen Details, die es schon aus Traditionsbewußtsein heraus gilt zu bewahren, zu pflegen und ggf. zu restaurieren. Dies ist insbesondere für Kastl eine überaus wichtige Komponente, da auch der Fremdenverkehr nicht zuletzt die historisch gewachsenen Strukturen und überlieferten Baudetails, wie Fachwerkgiebel oder Klappläden, als reizvoll empfindet.



# Städtebau

## Städtebau

### BAUKÖRPER

---

Bei geplanten Maßnahmen ist darauf zu achten, dass Gebäude auf der Grundlage eines eindeutigen Rechtecks zu errichten sind, d.h. abgerundete und abgeschrägte Ecken oder Vielecke sind zu unterlassen. Auf Vor- und Rücksprünge, sofern diese nicht historisch bedingt sind, ist im Allgemeinen zu verzichten.

### PARZELLENSTRUKTUR

---

Die überlieferte Parzellenteilung des Ortsgrundrisses ist beizubehalten. Benachbarte Baukörper werden weder im Dach noch in der Fassade zusammengefasst.

### GEBÄUDESTELLUNG

---

Historische Gebäudefluchten und Firstrichtungen sind zu erhalten bzw. wieder aufzunehmen.

### BEBAUUNGSMAB

---

Die Dichte und Höhe der Bebauung orientiert sich grundsätzlich am Bestand bzw. dem benachbarten Umfeld. Auf die Ausbildung von Kniestöcken ist zu verzichten, da dies die Proportion der Fassade negativ beeinflusst.

### DACHLANDSCHAFT

---

Die Fernwirkung eines Ortes bestimmt in erster Linie die Dachlandschaft. Daher sollte der Dachgestaltung große Bedeutung beigemessen werden. Bei sämtlichen baulichen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass die bestehende Dachlandschaft hinsichtlich der Maßstäblichkeit, Dachform, des Materials und der Farbigkeit nicht beeinträchtigt wird. Dachaufbauten müssen auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden, bei Nebengebäuden sind sie unzulässig.

### FREIFLÄCHEN

---

Eine ansprechende gärtnerische Gestaltung von privaten Grundstücken und Höfen kann das Erscheinungsbild des Ortes entscheidend bereichern. Deshalb sind Begrünungen von Mauern, Rankgewächse, Spaliere und Hofbäume ausdrücklich erwünscht.



# Dach



## DACHAUFBAUTEN

- Ziel ist eine möglichst ruhige, homogene und nicht unterbrochene Dachfläche.
- Notwendige Gauben sind in ihrer Größe, Anzahl und Erscheinung möglichst unauffällig und reduziert auszubilden.
- Je Dachfläche sind jeweils nur folgende Einzelgauben zulässig
  - Stehende Gauben
  - mit Sattel- oder Walmdach
  - max. Breite ein Sparrenfeld
- SchlepPGAuben
  - mit liegendem Fensterformat
  - max. Breite ein Sparrenfeld
  - Sparrenneigung von mind. 30 Grad
- Zwerchhausgiebel
  - als Sattel- oder Walmdach mit einer dem Hauptdach angegl. Neigung
  - je Dachhälfte nur einmal zu verwenden
  - mit einer deutlich niedrigeren Firsthöhe als das Hauptgebäude
  - der Abstand zum Ortgang beträgt min. eine halbe Zwerchhausgiebelbreite
- Dacheinschnitte als Loggien sind ausgeschlossen
- Dachflächenfenster sind nur in nicht einsehbaren Bereichen zulässig

## KAMINE UND TECHNIK

- Schornsteine sollten verputzt bzw. sichtbar gemauert werden. Verblechungen oder sonstige Verkleidungen sind unpassend.
- Versorgungsleitungen und Antennen auf Putz sind zu vermeiden.
- Satellitenantennen dürfen vom Straßenraum aus nicht einsehbar sein.

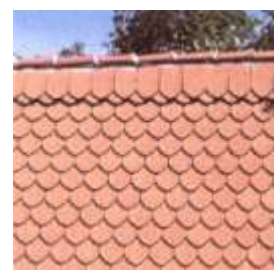
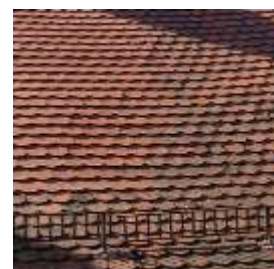
## Dach

### DACHFORM UND KONSTRUKTION

- Die Dachform ist als steiles Satteldach auszuführen.
- Sonstige ortstypische Dachformen, wie z.B. Walmdächer sollen erhalten werden.
- Bei schmalen Nebengebäuden sind auch Pultdächer möglich.
- Der First liegt mittig. Die Dachneigung ist zwischen 45 und 55 Grad, für alle Dachflächen gleich anzulegen und im Traufbereich mit Aufschieblingen auszubilden.
- Bei der Dachkonstruktion sollte darauf geachtet werden, die für die Oberpfalz typischen knappen Dachabschlüsse zu erhalten bzw. herzustellen.
- Traufe und Ortgang sind massiv und ohne Überstand auszubilden.
- Rinnen und Fallrohre sind in Kupfer oder Zinkblech auszuführen.
- Der Ortgang ist durch von unten angeputzte Dachziegel auszubilden. Formsteine und Blechverwahrungen sind nicht erlaubt.
- Kehlen bei Dachverschneidungen sind möglichst bündig mit dem Material der Dachflächen einzudecken, um die Blechverwahrung zu verbergen.

### EINDECKUNG

- Die Eindeckung aller Gebäude ist in naturroten, nicht engobierten und unglasierten Tondachziegeln, bevorzugt als Biberschwanzdoppeldeckung auszuführen.
- Die Ausbildung des Ortgangs mit Ortgangziegeln ist nicht zugelassen.





# Fassaden

## Fassaden

### GLIEDERUNG UND PROPORTION

- Fassaden sind grundsätzlich als massive Lochfassaden mit homogener Oberfläche herzustellen.
- Alle Öffnungen haben stehende Formate.
- Sockelausbildungen sind zu vermeiden bzw. oberflächengleich und bündig mit der Fassade auszuführen.

### MATERIAL UND FARBE

Die Qualität historischer Bauten zeichnet sich vor allem durch die Verwendung weniger, natürlicher Materialien aus, die möglichst aus der näheren Umgebung stammten.

- Die typische Oberflächenbehandlung in unserer Region ist die Putzfassade in ihrer typischen Farbgebung.
- Der Putz ist gefilzt oder verrieben auszuführen.
- Gliederungselemente wie Bänder, Lisenen, Gesimse sind genauso wie Fensterfaschen oder Gewände ortstypisch und beizubehalten bzw. wiederherzustellen.
- Andere Oberflächen sind nicht zugelassen: A) Kunststoff oder Zier- und Edelputze B) Verkleidungen, wie Kunststoff- oder Metallelemente, Sockelverkleidungen mit Keramikelementen C) Holzverschalungen sind nur bei Nebengebäuden zulässig.
- Die verputzten Oberflächen sind einfarbig mit Kalk- oder Mineralfarben zu streichen.
- Gedeckte und naturverbundene Töne sind grellen Tönen vorzuziehen.
- Generell sind bei Neuverputzungen und Anstrichen Musterflächen anzulegen und mit der Marktgemeinde abzustimmen.
- Bemalungen, sonstiger Bildschmuck und ornamentartige Umrahmungen sind nicht zulässig.

### DETAILS

- Namensschilder, Ruf- und Briefkastenanlagen sind in die Hauseingänge zu integrieren, zumindest aber in die Fassadengliederung einzuordnen.
- Auch in der farblichen Gestaltung sollten sich diese Elemente der Fassade unterordnen.
- Fremde formale Elemente wie Auskragungen und Rücksprünge sind zu vermeiden, es sei denn, es handelt sich um überlieferte, historische Elemente.
- Besondere Bauteile, wie Wappen- und Schlusssteine, Inschriften, Steinbänke, Gewände, Steinkonsolen und Poller gilt es zu erhalten bzw. zu restaurieren.

### WÄRMEDÄMMUNG AUSSEN

- An Putzfassaden von Gebäuden, die keine Baudenkmäler sind, darf aussenliegende Wärmedämmung aufgebracht werden.
- Die Grundstücksgrenzen dürfen nicht überbaut werden.
- Bei Gebäuden mit wichtigen Fassadengliederungselementen ist eine Aussen-dämmung unzulässig.
- Fenster- und Türumrahmungen, Simse, Trauf- und Organganschlüsse sind wiederherzustellen.
- Die Wärmedämmung muss für mineralische Putze und Anstriche geeignet sein.





# Werbeanlagen

## Werbeanlagen

- Werbeanlagen dürfen grundsätzlich nur am Ort der Leistung eingesetzt werden.
- Wünschenswert sind auf die Wand gemalte Zeichen und Buchstaben in waagrechter Anordnung im Erdgeschoßbereich.
- Auch Stuckumrahmungen oder reduzierte Schilder sind denkbar.
- In Ausnahmefällen können auch hinterleuchtete Einzelbuchstaben aus undurchsichtigem Material angebracht werden.
- Die gesamte Länge der Werbeschriften sollte nicht über 2/3 der Fassade hinausgehen. Die Höhe der Buchstaben bzw. des Schildes darf bis ca. 40 cm betragen. Einzelne Zeichen können bis 60 cm hoch sein.
- Ebenfalls zulässig sind handwerklich gestaltete Ausleger senkrecht zum Haus angeordnet. Diese sog. Zoigl dürfen bis zu 1,5 m in den Straßenraum auskragen, falls dadurch keine Verkehrsgefährdung vorliegt.
- Nicht zugelassen sind grelle Farben, Signalfarben, Leuchtstoffröhren oder Werbeanlagen in Leuchtkästen.
- Ebenso untersagt ist großflächiges Bekleben oder Bemalen von Schaufenstern oder senkrecht angeordnete Schriftzüge.
- Falls eine Beleuchtung der Schriftzüge oder Schilder erforderlich ist, sollten diese punktförmig durch möglichst nicht sichtbare Lichtquellen erfolgen.
- Alle Werbeanlagen müssen sich dem Gesamtbild der Fassade unterordnen und dürfen nicht verunstaltend hervortreten.
- Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.

# Öffnungen



## SCHAUFENSTER

- Besonders bei großen Öffnungen ist auf die Proportionen und Teilungen der Fassade Rücksicht zu nehmen. Angemessene Unterteilungen sind erwünscht.
- Die Abstände zu den Schaufenstern bzw. zu den übrigen Öffnungen sowie zum Fassadenrand müssen mindestens 50 cm betragen.
- Ladeneingangstüren können großflächig verglast bzw. in die Schaufensterfläche integriert werden.
- Als Material ist hier neben Holz auch Metall denkbar, jedoch farblich auf die Fassade abgestimmt.

## TORE

- Tore sollten grundsätzlich nur als zwei-flüglige Dreh- oder Schiebetore konstruiert werden.
- Falt- und Segmenttore sind im historischen Ortsbild störend und hier unerwünscht.
- Als Material ist Massivholz zu verwenden, als Rahmen- oder Gratleistenkonstruktion mit Füllungsfeldern oder Schalungsaufdoppelungen.
- Gehöffnungen im Tor sind als Schlupftüren denkbar.

## Öffnungen

### ANORDNUNG UND FORMATE

- Die Wandöffnungen für Fenster in der Fassade sind überwiegend gleich groß zu gestalten. Giebelöffnungen dürfen nicht größer sein als die in den darunter liegenden Geschossen.
- Der Abstand zwischen den Fenstern sollte einer Fläche von mindestens einer Fensterbreite entsprechen. Zum Fassadenrand soll diese Fläche einer doppelten Öffnungsbreite entsprechen.
- Höhensprünge bei Sturz und Brüstungen in einer Geschossebene, sowie Fenster- und Türkombinationen sind unzulässig.
- Fensterformate sollten als stehende Rechtecke ausgebildet werden.
- Fensterbreiten sind mit höchstens 1,25 m anzusetzen. Ab einer Breite von 0,80 m empfiehlt es sich, die Fenster 2-flügelig auszubilden.
- Die Fensterteilung mit Sprossen unterstreicht den ländlichen Charakter und wird daher begrüßt. Scheinsprossen oder aufgesetzte, nicht konstruktive Sprossen sind jedoch unerwünscht.

### KONSTRUKTION UND MATERIAL

- Als Fensterkonstruktionen sind neben Isolierglasfenstern auch Verbund- oder Kastenfenster denkbar. Holzquerschnitte möglichst schlank profilieren.
- Haustüren sind mit umlaufenden Stockrahmen und massivem Türblatt in Rahmenkonstruktion mit Aufdoppelungen oder Füllungen vorzusehen; kleine Glasausschnitte sind denkbar.
- Als Material für Fenster und Türen eignen sich besonders einheimische Hölzer, die Werkstoffe Kunststoff und Aluminium sind auszuschließen, da der Charakter des Ortsbildes durch die Materialwahl maßgeblich beeinflusst wird.
- Für Verglasungen ist ausschließlich Klarglas einzusetzen. Farblich getönte oder strukturierte Fensterscheiben und Glasbausteine sind unerwünscht.
- Die Oberflächen sind vorzugsweise deckend in hellen Farbtönen zu lackieren. Auch die Verwendung offener Lasuren ist denkbar.
- Haustüren und Tore können, farblich auf Fenster und Fassade abgestimmt, einen anderen Farbton erhalten.
- Glänzende und metallische Konstruktionsbauteile, wie Alu-Wetterschenkel bei Fenstern, sind zu vermeiden.



# Besondere Bauelemente



## Besondere Bauelemente

### BALKONE UND TERRASSEN

- In Ausnahmefällen sollten Einzelbalkone mit reduzierten Abmessungen von ca. 3 m auf 1,5 m angebracht werden.
- Die Umwehrungen sollten in der Regel weitgehend transparent ausgeführt werden, z.B. senkrechte, glatte Rundstäbe.
- Z.B. sog. französische Balkone. Als Geländermaterial für die Balkontüren eignen sich handwerklich filigran gestaltete, transparente Metallbauteile.
- Bei der Ausführung ist auf unnötige Verzierungen, wie gedrechselte Brüstungen oder dergleichen gänzlich zu verzichten.
- Oberfläche und Farbigkeit sind zu behandeln wie bereits beschrieben und möglichst untergeordnet zu wählen.
- Eine Bepflanzung mit Rankgewächsen wäre zu begrüßen.
- Eine geplante Balkonmaßnahme soll mit der Marktgemeinde und den beratenden Architekten abgesprochen werden.
- Konstruktion
  - Die Tragkonstruktion sollte am Boden aufgeständert werden und möglichst frei vor der Fassade stehen (Wirkung eines freistehenden Elementes - vor die ursprüngliche Fassade gestellt)
  - Auf auskragende Bauteile sollte gänzlich verzichtet werden.
- Material
  - Die Materialien sollten sich auf Stahl oder Holz beschränken und möglichst minimiert eingesetzt werden.
  - Die Querschnitte sollten durchgehend rund, quadratisch bzw. handelsübliche Stahlprofile sein.
- Auf Terrassen sollte im Ortskern verzichtet werden.
- Sitzflächen vor Gaststätten dürfen sich in der Höhe vom Straßenniveau nicht absetzen. Abschirmung vom Straßenraum nur durch punktförmige, mobile Einzelpflanzgefäße. Passend sind Holz- oder Natursteingefäße, mit einheimischen Laubstrüchern und Blumen bepflanzt.

### VORDÄCHER UND SONNENSCHUTZ

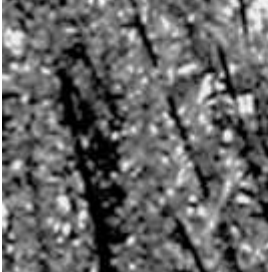
- Unbewegliche Markisen und feste Vordächer sind im Ortskern unerwünscht.
- Vorzuziehen und besonders für Gaststätten geeignet sind mobile Sonnenschirme.
- In Ausnahmefällen sind ausfahrbare Markisen im Erdgeschossbereich erlaubt, müssen aber in der Breite auf einzelne Fenster Bezug nehmen, und dürfen vorhandene Putzbänderungen und Gesimse nicht verdecken.
- Farben und Materialien müssen auf die Fassade abgestimmt sein, zu bevorzugen sind matte, naturfarbene Textilien.

### KLAPPLÄDEN UND ROLLLÄDEN

- Rollläden bzw. Außenjalousien sind untypisch und nicht erwünscht. Sind bei Neubauten Rollläden unbedingt erforderlich, sind die Rollokästen und Führungsschienen möglichst unsichtbar einzubauen, die Lamellen sollten aus Holz bestehen.
- Klappläden aus Massivholz sind in jedem Fall vorzuziehen. Mögliche Konstruktionen sind Brettläden mit Gratleisten und Rahmenkonstruktionen mit glatten Füllungen oder schrägen Lamellen ausgeführt.
- Farblich sollten die Flächen einen Kontrast zur Außenwand aufweisen, sich aber in die Gesamterscheinung einordnen.



# Besondere Bauelemente



## Besondere Bauelemente

### AUßENTREPPEN, UMWEHRUNGEN, STÜTZMAUERN

- Treppenstufen sind als Blockstufen in massivem einheimischen Granit oder steinmetzmäßig bearbeitetem Beton herzustellen.
- Geländer und Umwehrungen sollten möglichst unauffällig in filigraner Bauweise in Schmiedeeisen oder Stahlprofilen gefertigt sein.
- Stützmauern im öffentlichen Raum sind in einheimischem Bruchstein auszuführen.
- Bei höheren Geländesprüngen sind Terrassierungen wünschenswert.

### SONNEN- UND WINDENERGIEANLAGEN

- Grundsätzlich ist eine homogene Dachlandschaft herzustellen.
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind nur auf straßen- und platzabgewandten Seiten zulässig. Sie dürfen im öffentlichen Verkehrsraum nicht in Erscheinung treten.
- Nur in Ausnahmefällen und in Abstimmung mit Gemeinde und städtebaulichem Berater ist bei Einsehbarkeit die Errichtung von Sonnenenergieanlagen zulässig. Hierfür nötig sind ein reduzierter Flächenverbrauch sowie eine dachintegrierte und flächenbündige Lösung erforderlich.
- Sonnenenergieanlagen sind auf Bau- und Denkmälern nicht zulässig.
- Aufständerungen von Sonnenenergieanlagen sind generell verboten.
- Windenergieanlagen sind nicht zugelassen.



# Private Freiflächen



## BEFESTIGTE FLÄCHEN

- Es empfiehlt sich geschlossene Innenhöfe mit Ausnahme von Aussparungen für Bepflanzungen zu befestigen.
- Bei Gärten sind die befestigten Flächen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
- Neuangelegte Flächen sind mit ortstypischen Natursteinen, wie Kalkstein oder Granit bzw. mit Kies oder Schotterrassen zu befestigen.
- Nur in Ausnahmefällen kann Betonstein, allerdings in Form, Farbe und Oberfläche auf die Umgebung abgestimmt, Verwendung finden.
- Betonverbundsteine und Asphalt sind zu vermeiden.

## NEBENANLAGEN

- Für Nebengebäude wie Gartenhäuschen, Carports, Holzlegen, überdachte Freisitze ist eine Angleichung an die Hauptgebäude hinsichtlich Material und Farbe erforderlich.
- Zur baulichen Abstufung ist es wünschenswert, diese Gebäude ganz oder teilweise in Holzständerbauweise zu fertigen.
- Wandflächen sollten aus Holz als transparente Lattung oder gehobelte Schalung ausgeführt werden.

## Private Freiflächen

### EINFRIEDUNGEN

- Zur Abschirmung von Höfen sollten verputzte Mauern mit einer Mindesthöhe von 2 m und einer Abdeckung aus naturroten Ziegeln oder Naturstein eingesetzt werden. Hierzu sind die vorstehenden Angaben zu Oberfläche und Materialien zu beachten.
- Ebenso denkbar als Hofabgrenzung sind undurchsichtige 2 m hohe Holzwände mit breiten, senkrecht geschalteten Brettern.
- Zur Einfriedung von Gärten können senkrechte, bis 1,25 m hohe Holzlattenzäune mit regelmäßig gesetzten Rund- oder Halbrundhölzern, beidseitig gradlinig besäumten Brettern der gehobelten Holzlatten verwendet werden.
- Die Holzoberfläche bleibt naturbelassen oder wird wie bereits beschrieben mit offenporigen Lasuren in natürlichen Farben behandelt.
- Zulässig sind auch filigrane, handwerklich gearbeitete Metall-, Gußeisen- oder Stahlzäune und laubtragende Hecken.
- Auch gemauerte Abgrenzungen in Naturstein, steinmetzmäßig bearbeitetem Beton oder in verputzter Ausführung können zum Einsatz kommen.
- Unzulässig sind Grundstücksbegrenzungen aus Fertigteilen, Maschendrahtzäune, Jägerzäune, Rohrmatten und Materialien wie Kunststoff oder Kunststein.

### BEPFLANZUNGEN

- Pflanzen tragen entscheidend zum Erscheinungsbild des Ortes bei.
- Vorhandene Bepflanzungen sind deshalb zu schützen bzw. gleichwertig zu ersetzen.
- Verlorene oder beseitigte Bäume und Sträucher müssen gleichwertig ersetzt werden.
- Zielsetzung ist, ein Pflanzbild mit ausnahmslos einheimischen Laubbäumen, Sträuchern und Blumen zu schaffen.
- Standortfremde Pflanzenarten wie Blaufichten, Zeder, Thuja oder Bodendecker sind unpassend.
- Rank- und Klettergewächse an Fassaden beleben das Ortsbild und sind sowohl bauphysikalisch als auch klimatisch sinnvoll.





# Vorgehensweise

- Darüber hinaus kann die Marktgemeinde weitere Unterlagen anfordern, wie detaillierte Angaben über verwendete Materialien, Struktur- und Farbmuster, Detailzeichnungen einzelner Bauelemente, Darstellung von Bestand und Planung der privaten Freiflächen, Fassadenabwicklung mit Nachbarbebauung, Fotos oder Modelle.

## Vorgehensweise

### VORAUSSETZUNG

---

Grundbedingung für die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel ist, dass das angestrebte Sanierungs-, Abbruch-, Umbau- oder Neubauobjekt im Geltungsbereich der Gestaltungsfibel von Kastl bzw. im Sanierungsgebiet des Ortes liegt.

### VORBEREITUNG

---

- Nach der ersten Ortsbegehung mit dem Architekten bzw. Stadtplaner und den Eigentümern wird das Bauvorhaben grundsätzlich besprochen und die Fördermöglichkeiten der verschiedenen Programme geprüft. Der Markt Kastl bietet Bürgern, die sich für eine Sanierungsmaßnahme interessieren, eine kostenlose Erstberatung vor Ort durch den städtebaulichen Berater. Interessenten wenden sich bitte an die Kommune.
- Bei denkmalgeschützten Objekten ist frühzeitig das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. das Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde einzuschalten. Hier wird geklärt, ob notwendige Voruntersuchungen wie verformungsgerechtes Bauaufmaß, Befundung, Tragwerksgutachten, Archivalforschung, etc. zu bezuschussen sind. Diese Untersuchungen sollten über einen Architekten vergeben werden.
- Es erfolgt eine erste Planung und Kostenschätzung durch ein Architekturbüro. Diese kann mit allen förderrelevanten Stellen (Regierung der Oberpfalz, BLfD, Bezirk, Landkreis, Markt Kastl) abgestimmt werden, und dient auch als Grundlage für eine Gesamtfinanzierung.
- Werden alle Voraussetzungen erfüllt, kann die Maßnahme im Rahmen des kommunalen Förderprogramms bezuschusst werden. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

### BAUGENEHMIGUNG

---

- Die Art des Verfahrens und der Unterlagen sind im Vorfeld mit dem Bauamt abzustimmen.
- Grundsätzlich sind sämtliche baurechtlich vorgeschriebenen Unterlagen (Bauantrag und Erlaubnisnachtrag nach DSchG etc.) einzureichen.



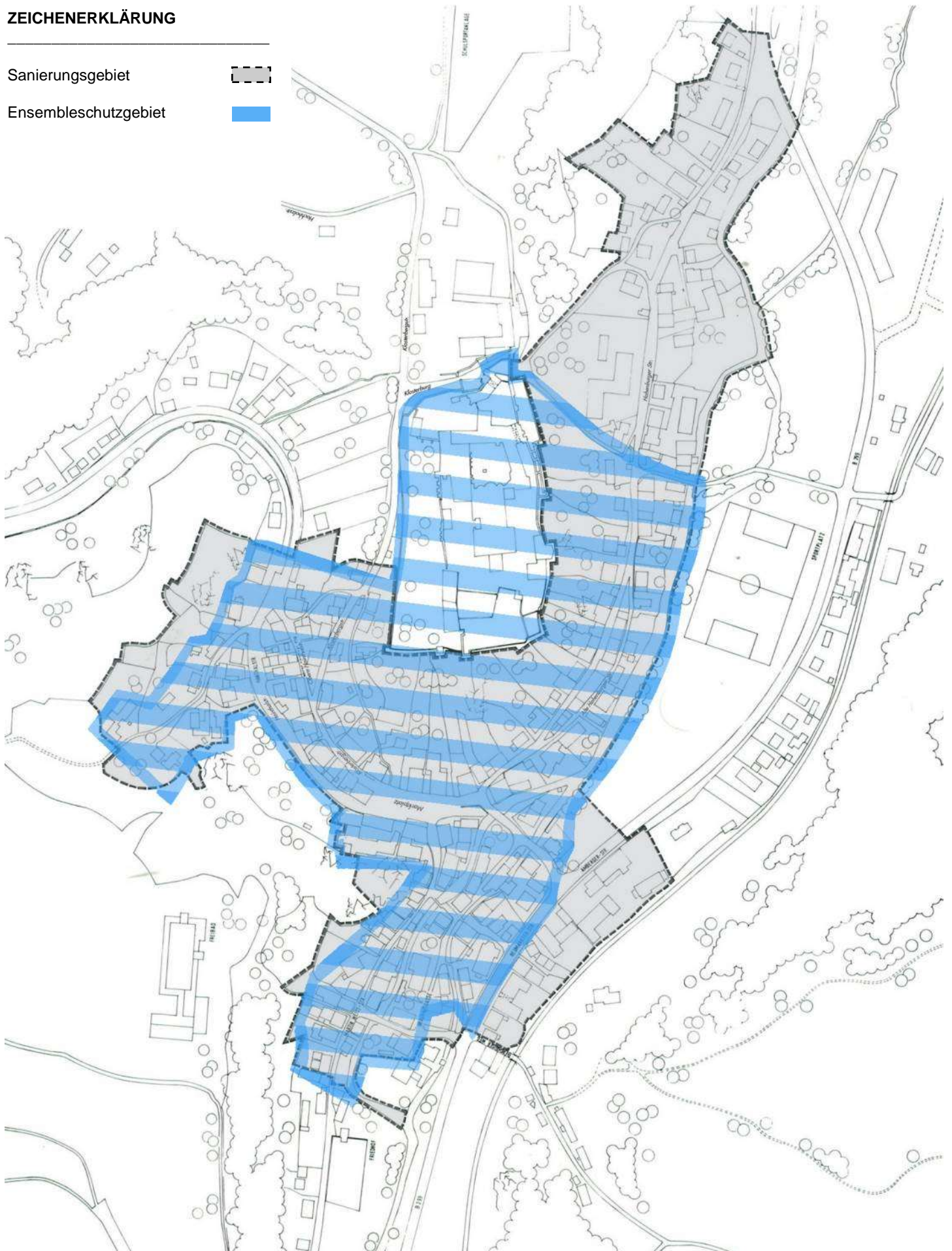
# Geltungsbereich

## ZEICHENERKLÄRUNG

Sanierungsgebiet



Ensembleschutzgebiet



# Förderprogramm

Kommunales Förderprogramm des Marktes Kastl zur Durchführung privater Maßnahmen zur Fassaden- und Umfeldgestaltung im Sanierungsgebiet von Kastl.

Der Markt Kastl erlässt gemäß Gemeinde-ratsbeschluss vom 01.12.2011 folgendes kommunales Förderprogramm zur Durch-führung privater Fassadengestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen im Sanierungs-gebiet von Kastl.

## I. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

### § 1 Abgrenzung

(1) Der räumliche Geltungsbereich des Kommunalen Förderprogramms umfasst das Sanierungsgebiet von Kastl entsprechend dem dargestellten Lageplan.

## II. SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

### § 2 Ziel und Zweck der Förderung

(1) Als zeitlich und räumlich begrenzte Maßnahme soll dieses Kommunale Förderprogramm die gestalterischen Verbesserungen im Sanierungsgebiet von Kastl unterstützen und die Bereitschaft der Bürger zur Ortsbildpflege weiter fördern.

### § 3 Gegenstand der Förderung

(1) In die Förderung einbezogen sind alle privaten baulichen Maßnahmen, die im unter I. räumlichen Geltungsbereich des Sanierungsgebietes von Kastl liegen und den Zielen der Sanierung entsprechen.  
(2) Im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms können insbesondere folgende wesentliche Sanierungsmaßnahmen gefördert werden:

- a) Instandsetzung, Neu- und Umgestaltung von Fassaden einschl. Fenster und Türen sowie Verbesserung an Dächern und Dachaufbauten,
- b) Herstellung und Umgestaltung von Einfriedungen, Außentritten und Hof-räumen mit öffentlicher Wirkung.
- c) Instandsetzung und Modernisierung zur Behebung von baulichen Mängeln.

(3) Anerkannt werden können Baukosten und Baunebenkosten, diese jedoch nur bis zu einer Höhe von 10 % der reinen Baukosten. Eigenleistungen sind nicht förderfähig.

(4) Die Substanz der baulichen Anlagen, für die eine Förderung beantragt wird, muss noch erhaltenswert sein, dass eine Maßnahme nach Absatz 1 gerechtfertigt ist.

(5) Wiederkehrende Bauunterhaltungsmaßnahmen sind nicht förderfähig.

### § 4 Förderung

(1) Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

(2) Die Höhe der Förderung wird auf 30 v.H. der Kosten je Maßnahme (Grundstück- oder wirtschaftliche Einheit) festgesetzt, jedoch für

- die die unter § 3 Abs. 2 Buchst. a genannten Verbesserungen 12.500 €
- für die unter § 3 Abs. 2b genannten Verbesserungen der öffentlich wirk-samen Außenbereiche bis zu 2.500 €

und

- für die unter § 3 Abs. 2c genannten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen bis zu 10.000 €.

Eine Zusammenfassung und Überlagerung der Maßnahmenbereiche 2a, 2b und 2c, ist bei städtebaulich besonders wichtigen Maßnahmen möglich.

Bei denkmalgeschützten Einzelobjekten, die eine in städtebaulicher Hinsicht eine besonders wichtige Maßnahme darstellen, ist neben einer Zusammenfassung und Überlagerung der Maßnahmenbereiche 2a, 2b und 2c eine Verdoppelung des Höchstbetrages der Förderung möglich.

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

(4) Gefördert werden nur Maßnahmen, welche den einschlägigen Rechtsvorschriften und den Zielen der Ortskernsanierung übereinstimmen.

(5) Gefördert werden nur Maßnahmen mit Gesamtmindestkosten von 5.000 €.

(6) Maßgeblich für eine Förderung ist die wesentliche Verbesserung des Gesamterscheinungsbildes des Objektes.

(7) Der Markt Kastl behält sich den Widerruf der Förderung vor, soweit die Ausführung nicht oder nicht im vollen Umfang der Bewilligungsgrundlage entspricht.

## III. PERSÖNLICHER GESTALTUNGSBEREICH

### § 5 Zuwendungsempfänger

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

## IV. VERFAHREN

### § 6 Zuständigkeit

Zuständig für die Entscheidung hinsichtlich der Förderung ist der Markt Kastl.

### § 7 Verfahren

(1) Bewilligungsbehörde ist der Markt Kastl, baurechtliche Genehmigungen bzw. denkmalschutzrechtliche Erlaubnis werden durch dieses Verfahren nicht ersetzt.

(2) Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn beim Markt Kastl einzureichen.

(3) Dem Antrag sind insbesondere beizufügen:

- a) eine Baubeschreibung der Maßnahme mit Fotos und Angaben über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende
- b) ein Lageplan M 1:1000
- c) ggf. weitere erforderliche Pläne, insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse usw.
- d) eine Kostenschätzung
- e) einen Finanzierungsplan mit Angabe ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden und inwieweit bereits Bewilligungen ausgesprochen wurden. Die Anforderungen weiterer Angaben und Unterlagen bleiben im Einzelfall vorbehalten.
- f) Für die Vergabe von Aufträgen müssen Vergleichsangebote eingeholt werden. Sie sind bei der Antragsstellung der Maßnahme vorzulegen.

(4) Die Förderung wird nach Überprüfung schriftlich in Aussicht gestellt. Die in Aussichtstellung der Fördermittel erfolgt unter der Bedingung, dass dem Markt Kastl Mittel der Städtebauförderung zur Weitergabe an Dritte zur Verfügung gestellt werden. Die Mittel werden bei sachgemäßer Ausführung ausbezahlt. Berechnungsgrundlage sind die vorgelegten Rechnungen.

(5) Geplante Maßnahmen dürfen erst nach schriftlichem Ausspruch der Bewilligung begonnen werden. Spätestens innerhalb von 3 Monaten nach Fertigstellung ist die Abrechnung vorzunehmen.

## V. FÖRDERVOLUMEN – ZEITLICHER GELTUNGSBEREICH

### § 8 Fördervolumen – zeitlicher Geltungsbereich

Das Fördervolumen beträgt pro Jahr maximal 50.000 €. Das Kommunale Förderprogramm tritt am 01.01.2012 in Kraft und gilt zunächst für die Dauer von 3 Jahren.



# KASTL

im Lauterachtal

## Impressum

---

### HERAUSGEBER

Markt Kastl  
1. Bürgermeister Stefan Braun  
Marktplatz 1  
92280 Kastl

---

### VERFASSER

em . Architekten  
Johann Ernst.Urban Meiller  
Architekten GmbH  
Kaiser - Wilhelm - Ring 8  
92224 Amberg

---

### GRAPHISCHE GESTALTUNG ZEICHNUNGEN FOTOS

em . Architekten  
Johann Ernst.Urban Meiller  
Architekten GmbH  
Kaiser - Wilhelm - Ring 8  
92224 Amberg

---

### LUFTBILD

Hubert Donhauser,  
Amberg

---

### MITWIRKUNG

Regierung der Oberpfalz,  
BOR Ferdinand Ketterl

---

### QUELLEN

Vorbereitende Untersuchung Markt Kastl,  
Dipl.-Ing. Thomas Kästner, 1987

---

© 05. Dezember 2013 Markt Kastl

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne schriftliche Genehmigung des Herausgebers unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.