



GESTALTUNGSFIBEL WALDMÜNCHEN

GESTALTUNGSFIBEL FÜR DIE ALTSTADT VON WALDMÜNCHEN



UNSERE WERTVOLLE UND EINZIGARTIGE MITTE

Städtebauliche
Merkmale

Gebäude
und Stadt

Fassaden
und Farben

Fenster,
Türen, Tore

Dächer und
Dachaufbauten

Neben-
gebäude

Freiflächen
und Grün

Sanierung
oder Neubau?

INHALT

- 3 Vorwort**
- 4 Präambel**
- 6 Gestaltungsfibel – Städtebauliche Merkmale**
 - 7 Warum brauchen wir eine lebendige Mitte in der Altstadt?
 - 8 Was macht unsere Altstadt so einzigartig?
 - 9 Die historische Parzellenstruktur
 - 10 Die bestehenden Gebäudestellungen und deren Fluchten
 - 11 Welche Gebäudehöhen gibt es?
 - 12 Die Dachlandschaft gibt dem Ort Charakter!
- 12 Gestaltungsfibel - Gebäudemerkmale**
 - 15 Gebäude und Stadt - Wie sehen sie aus, welche Beziehung zueinander haben sie?
 - 17 Baumaterialien - Wie passen sie in die Altstadt?
- 16 Gestaltungsfibel - Fassaden**
 - 20 Fassaden - Das feine Gesicht der Stadt!
 - 22 Farben – Das Make-up der Altstadt!
 - 23 Fenster, Türen und Tore – Die besonderen Details!
 - 25 Werbung und Technik – Wie zeigt ich mich?
- 27 Gestaltungsfibel - Dächer**
 - 28 Dächer – Der rote Schirm über meinem Haus!
 - 30 Dachaufbauten – Wieviel verträgt mein Haus?
- 32 Gestaltungsfibel - Nebengebäude**
 - 34 Nebengebäude – Brauche ich so etwas?
- 32 Gestaltungsfibel - Wohnumfeld**
 - 34 Freiflächen und Grün – Rund um `s Haus!
- 36 Gestaltungsfibel – Sonderlösungen im Kontext der Altstadt**
 - 36 Sanierung oder Neubau – Was geht, wann tut `s weh?
 - 38 Ein besonderer Neubau, eine besondere Sanierung im Altstadtbereich?
 - 38 Welche qualitätssichernden Instrumente bietet die Stadt Waldmünchen an?
- 40 Gestaltungssatzung**
 - § 1 Generalklausel
 - § 2 Räumlicher Geltungsbereich
 - § 3 Sachlicher Geltungsbereich
 - § 4 Städtebauliche Merkmale
 - § 5 Gebäudemerkmale
 - § 6 Werbeanlagen
 - § 7 Wohnumfeld
 - § 8 Bauberatung und Sonderlösungen
 - § 9 Schlussbestimmungen
 - § 10 Ordnungswidrigkeiten
 - § 11 Inkrafttreten
- 48 Kommunales Förderprogramm ab 2019**

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,



Waldmüchens markante und beeindruckende Ortsmitte mit ihrer historischen Bausubstanz ist und muss uns gemeinsam Motivation und Ansporn sein, ein attraktives und liebenswertes Zentrum zum Verweilen, Leben und Wohnen zu schaffen.

Die Stadt Waldmünchen ist daher im Sinne einer qualitativen Entwicklung engagiert und entschlossen, die Stadtentwicklung aktiv zu gestalten und städtebauliche Herausforderungen nicht dem Zufall zu überlassen, sondern sie nachhaltig und langfristig im Interesse der Bürgerschaft und den gesellschaftlich notwendigen Entwicklungen anzupacken und zu formen. Gelingen wird uns dies nur, wenn wir alle – Bürger, Hausbesitzer und die Stadt – unserer Verantwortung für unsere geschichtsträchtige Stadt gerecht werden, gemeinsam als Team an einem Strang ziehen, altes und neues geschickt verbinden und den unverwechselbaren Charakter und das besondere Ambiente unserer schönen Stadt erhalten.

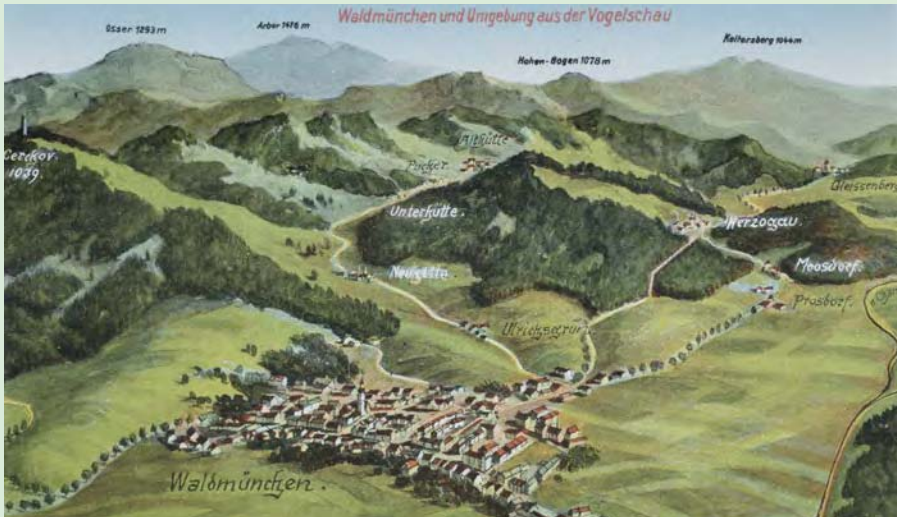
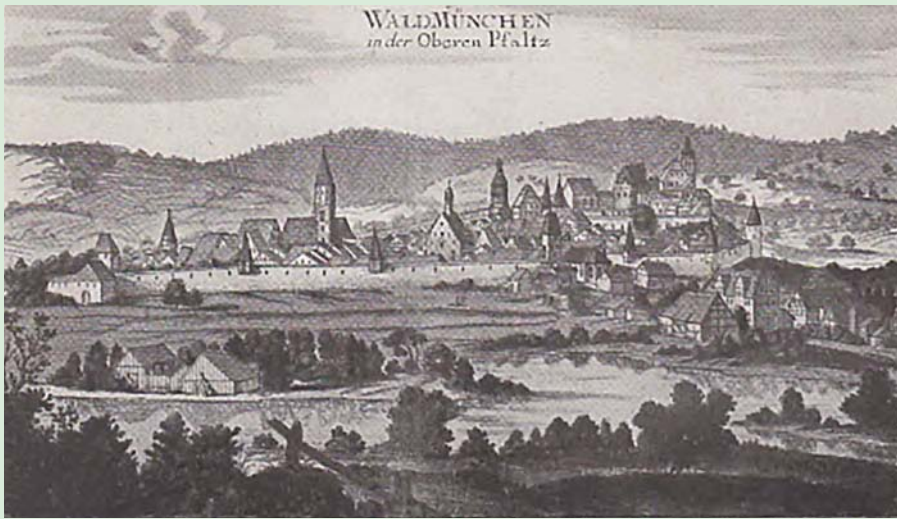
Durch die Überarbeitung unserer Gestaltungssatzung mit Gestaltungsfibel sollen unsere zukunftsorientierten Ziele umsetzbar, klarer und ein Stück weiter vorangebracht werden. Die Handreichung wirbt dabei um Verständnis für unser gemeinsames Ziel, skizziert und setzt Leitlinien für die identitätsstiftende Ortsbilderhaltung und soll Fehlentwicklungen durch Orientierung, Anleitung und Eckdaten verhindern.

Im Zusammenhang mit dem kommunalen Förderprogramm ist die Gestaltungssatzung auch ein bedeutender Baustein in unserer städtebaulichen Entwicklung und soll Eigentümer und Investoren von im Geltungsbereich liegenden Gebäuden unterstützen und beraten.

Lassen Sie uns alle an dem lohnenswerten Ziel, eine lebens- und liebenswürdige Altstadt zu erhalten, arbeiten. Die Stadt steht mit ihren städtebaulichen Beratern und dem kommunalen Förderprogramm helfend und unterstützend zur Seite und wird die Gestaltungsbemühungen konstruktiv und kollegial begleiten.

Markus Ackermann
Erster Bürgermeister

HISTORISCHE ANSICHT WALDMÜNCHEN



GESTALTUNGSFIBEL WALDMÜNCHEN

Präambel

Die historische Altstadt von Waldmünchen hat trotz wesentlicher städtebaulicher Veränderungen in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts, sowie im letzten Jahrhundert ihre Eigenart und Unverwechselbarkeit bewahrt.

Die regelmäßige Stadtanlage des hohen Mittelalters besitzt noch ihr überkommenes räumliches Gefüge, ihre Geschlossenheit und weitestgehend ihre klare Abgrenzung gegenüber den Neubaugebieten aus der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts.

Sinn und Zweck dieser Gestaltungsgrundsätze ist es, gutes Bauen im regionalen Zusammenhang zu fördern, den eigenständigen Charakter der Stadt Waldmünchen und ihrer verschiedenen Stadtteile zu unterstützen und dem Bürger bei Neu- und Umbaumaßnahmen Entscheidungshilfen zu geben.

Trotz ihrer Schlichtheit weisen die überlieferten Gebäude in Waldmünchen viele Feinheiten und prägende Merkmale auf, die zu abwechslungs- und ideenreicher Gestaltung anregen und in neue zeitgemäße Formen umgesetzt werden sollen.

Einfühlsames Bauen und die Erhaltung der eigenständigen Hauslandschaft sind die Anliegen der Stadt Waldmünchen. Die Beziehung zu den herkömmlichen Hausformen soll gestärkt und das typische Erscheinungsbild der Stadt erhalten bzw. weiterentwickelt werden.

Die überarbeitete Form dieser Gestaltungsfibel mit -satzung knüpft intensiv an die bestehende Satzung von 1998 an. Ein neuer, besonderer Schwerpunkt liegt jedoch in der Betonung und letztlich der Umsetzung von begleitenden Bauberatungen und fachlichen Hilfestellungen im Zusammenhang mit Sanierungen und Neubauten in der Altstadt.

Eine verpflichtende, aber kostenfreie begleitende Beratung soll nun fester Bestandteil der Satzung werden. Im Wesentlichen geht es dabei um die konkrete Vermittlung der Inhalte dieser Gestaltsatzung.

Besonders bei nutzungsbedingten Sonderlösungen und Neubauten sollen zielführende Instrumente, wie fachgerechte Planung, Bauberatung und ein fachliches Gestaltungsgremium eine altstadtverträgliche Qualität auf hohem Niveau gewährleisten.

Die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung dieser Satzung und Gestaltfibel liegt darin, die Altstadt von Waldmünchen als hochwertige, innerörtliche Standort- und Wohnalternative zur Peripherie in Wert zu setzen.



Warum brauchen wir eine lebendige Mitte in der Altstadt?

Die Altstadt von Waldmünchen in ihrer Geschlossenheit, geprägt durch straßenständige Gebäudereihen und einer Dachlandschaft aus roter Dachdeckung, kann in seiner Qualität als etwas sehr Besonderes im Landkreis Cham bezeichnet werden. Die räumliche Dichte der Straßen und Gassen und die dazu gegensätzliche, räumliche Weite am Marktplatz erzeugen eine sehr anregende und vielfältige Atmosphäre. Hier gibt es einen wunderbaren, öffentlichen Raum, hier kann Gemeinschaft entstehen.

In dieser Mitte pulsiert, trotz vieler Probleme und Leerstände, noch immer das wirtschaftliche und gesellschaftliche Herz der Stadt. Dieses Ortszentrum kann man als das städtebauliche Tafelsilber der Stadt bezeichnen. Das Zentrum ist durch und durch ein geschichtsträchtiger Ort und braucht den gewachsenen Gebäudebestand. Die Identität und der unverwechselbare Charakter von Waldmünchen kann nur hier erlebt werden. Ohne die Altstadt würde der Ort in eine belang- und identitätslose Anonymität verfallen.

Was empfiehlt die Gestaltfibel?

- Entdecken Sie die außergewöhnliche kulturelle Qualität Ihrer Altstadt.
- Verstehen Sie sich als Teil einer uralten, städtisch-bürgerlichen Gemeinschaft.
- Bewahren Sie auf jeden Fall Ihren Gebäudebestand in der Altstadt in seinem Charakter.
- Mit Ihrem Haus haben Sie ein unverwechselbares, einzigartiges Unikat mit Geschichte.
- Mit der Verwendung von handwerklichen Ausführungstechniken und traditionellen, regionalen Baumaterialien liegen Sie immer richtig. Dadurch kann Ihr Haus nur gewinnen.



1 | STÄDTEBAULICHE MERKMALE



GESTALTUNG FIBEL WALDMÜNCHEN

Was macht unsere Altstadt so einzigartig?

Will man die Gründe für die räumliche Qualität der Altstadt erkennen, muss man sich mit der städtebaulichen Grundstruktur beschäftigen: Warum sieht diese Stadt an dieser Stelle so aus? Der Schwarz-Weiß-Plan des Stadtgrundrisses zeigt, schon viel davon. Die erkennbare Dichte, das intelligente, bauliche Gewebe aus Gebäuden, Straßen, Gassen und Plätzen, gibt der Stadt seine Besonderheit. Darin spiegeln sich sowohl der Umgang mit der hügeligen Topografie des Ortes, als auch die gesellschaftlichen Bedingungen aus lokaler Ökonomie und den sozio-kulturellen Lebensqualitäten wider.



Die historische Parzellenstruktur

Die Anordnung und Ausformung der Grundstücksparzellen bildet das städtebauliche Grundgerüst der Altstadt. Wie Gewebezellen wiederholen sie sich nahezu regelmäßig in ihrer charakteristischen Grundform. Es besteht dadurch ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen der Parzellenstruktur und der geschlossenen, längs gerichteten (traufständigen) Bauweise der Altstadt.

Was empfiehlt die Gestaltfibel?

- Erkunden Sie Ihre Altstadt. Gehen Sie ganz bewusst durch den Ort. Farbe, die abblättert oder Putz, der bröckelt sind nur eine momentane Erscheinung. Stellen Sie sich die Fassade in einem sanierten Zustand vor und Sie werden die besondere Qualität erkennen.



Was empfiehlt die Gestaltfibel?

- Die Höhen und Breiten sollen in der Fassadenfolge unbedingt erhalten bleiben.
- Das gilt besonders bei einer Veränderung, bei einem Ersatzbau.
- Die Dichte der Altstadt bietet Nähe und gelebte Nachbarschaft. Nutzen Sie diese Chance.



1 | STÄDTEBAULICHE MERKMALE



Die bestehenden Gebäudestellungen und deren Fluchten

Die Gebäudestellungen und deren Fluchten der Haupt- und Nebengebäude bestimmen den Raumeindruck von Waldmünchen. Prägend ist die geschlossene, gereihte Bebauung. Leicht geschwungene Baufluchten ohne Vorsprünge geben dem Straßenraum Spannung und Bewegung.

Was empfiehlt die Gestaltfibel?

- Erhaltenswert sind die Stellungen der Gebäude, die Firstrichtungen, sowie der Abstand zur Nachbarbebauung und zur Straße.
- Erst diese Reihung von Gebäuden ergibt den besonderen städtischen Raum, gibt der Stadt ihre Identität.

Welche Gebäudehöhen gibt es?

In der Regel weisen die Gebäude in der Altstadt zwei, am Marktplatz und z.B. in der Böhmerstraße auch drei Vollgeschosse auf. Die Straßenzüge werden hauptsächlich durch eine einheitliche Gebäudehöhe geprägt. Das gibt einem Altstadtviertel sein unverwechselbares Gepräge.

Was empfiehlt die Gestaltfibel?

- Berücksichtigen Sie die Gebäudehöhen der umgebenden Bebauung.
- Zur Nutzungsoptimierung eines Gebäudebestandes kann das Dachgeschoß zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

Die Dachlandschaft gibt dem Ort Charakter!

Waldmünchen zeigt erstaunlicherweise noch eine sehr einheitliche und intakte Dachlandschaft. Der größte Teil der Satteldächer weist eine relativ steile Dachneigung von ca. 40° auf. Ausnahmen bilden die freistehenden Einzelgebäude, sowie die Eckhäuser der Gebäudezeilen, die häufig ein Walm- oder Halbwalmdach aufweisen.

Was empfiehlt die Gestaltfibel?

- Der besondere Gesamteindruck der roten Dachlandschaft sollte erhalten bleiben.
- Sanierungen, aber auch Neubauten fügen sich durch die Berücksichtigung dieser Qualitäten besser ins Stadtbild.



1 | STÄDTEBAULICHE MERKMALE



GESTALTUNGSFIBEL WALDMÜNCHEN

Warum wurde früher so gebaut?

Traditionelle Gebäude hatten immer eine kompakte Form, sowohl im Grundriss als auch im Volumen. Die Proportionen Länge zu Breite zeigen ein günstiges Verhältnis für die Statik und damit für die einfache Konstruktion des Hauses. Der Stadtraum wurde ebenfalls sehr kompakt gestaltet. Die Stadt war eine Einheit und nicht zerfleddert wie unsere Neubaugebiete. Das Reihenvon Häusern war auch energetisch sehr sinnvoll, da man sich gegenseitig wärmte und beschützte. Bauen in einer geschlossenen Reihe ist zudem sehr flächensparend.

Die Gebäude standen Schulter an Schulter, Nachbarschaft war unmittelbar. Keiner wollte den anderen übertrumpfen. Die Idee von bürgerlichem Gemeinschaftssinn dominierte die Grundhaltung. Die Gestaltungselemente der Gebäude wiederholten sich im gesamten Altstadtbereich, durchgehend, von Haus zu Haus und verliehen dem Ort seine Einheit. Individuelle Unterschiede waren immer vorhanden, der gemeinsame gestalterische Überbau wurde jedoch respektiert. Das Leitmotto könnte man auch als Einheit in der Vielfalt bezeichnen. Wie wohltuend wäre diese sehr soziale Grundhaltung in unseren Neubaugebieten.

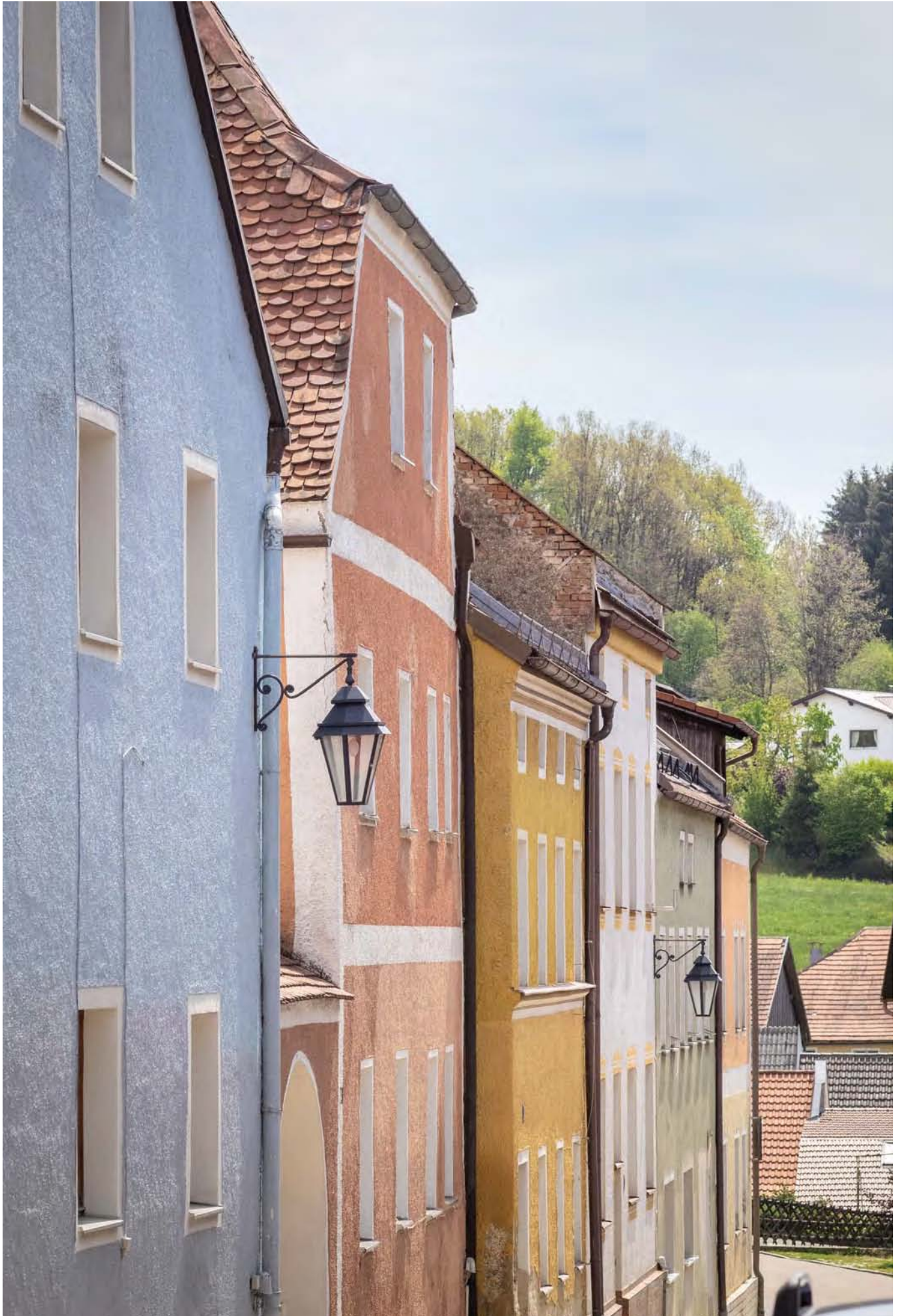
Gebäude der Stadt

Wie sehen sie aus, welche Beziehung zueinander haben sie?

Was empfiehlt die Gestaltfibel?

- Beschäftigen Sie sich mit dieser Einheit in der Vielfalt. Erkunden Sie diesen Charme der Harmonie, den die Altstadt ausstrahlt. Sie werden sehen, es gibt die kleinen, aber feinen Unterschiede, nicht jedoch den harten, extrem individualistischen Kontrast wie in den Neubaugebieten.





Warum wurde früher so gebaut?

Traditionell wurden zum Bauen immer die verfügbaren, heimischen Naturbaustoffe verwendet. Stein, Holz und Mineralputze standen in der Region ausreichend zur Verfügung. Industriell gefertigtes Eisen und Glas waren teuer und musste importiert werden. Die einfachen Konstruktionen des Hauses entsprachen den Eigenschaften der Materialien. Mit Holz konnte man nur eine gewisse Spannweite überbrücken. Das Bauen mit Natursteinen oder Ziegeln brauchte eine einfache, unkomplizierte Hausgeometrie, Stahlbeton gab es noch nicht.

Alle Materialien wurden handwerklich verarbeitet, was letztlich den soliden Charakter der Gebäude und des Stadtraums prägte.

Was empfiehlt die Gestaltfibel?

- Bevorzugen Sie einfache, traditionelle Materialien, wie Ziegel, Holz und Kalkputze
- Bevorzugen Sie grundsätzlich handwerkliche Techniken und handwerklich-klassische Ausführungen.
- Industrieprodukte sollten gestalterisch hinterfragt werden, sind meist deplatziert.
- Dunkel lackiertes Metall integriert sich besser in den Bestand als glänzender, technisch wirkender Edelstahl.





Wie sahen die traditionellen Fassaden aus?

Die historischen Fassaden sind sogenannte Lochfassaden, d.h. der Anteil von Mauerwerksfläche gegenüber der Größe von Fenster- und Türöffnungen überwiegt deutlich. Die Grundstruktur und Abfolge der Öffnungen zeigt sich sehr rhythmisch, d.h. gleiche Fenstergrößen in gleicher Reihung. Leichte Abwandlungen bei gleicher Grundhaltung geben den Fassaden, trotz vieler Gemeinsamkeiten, Individualität.

Was empfiehlt die Gestaltfibel?

- Bewahren Sie auf jeden Fall Ihren Gebäudebestand in der Altstadt in seinem Charakter.
- Einfache, glatte Putze mit feiner Körnung bringen ein lebendiges Licht- und Schattenspiel auf die Fassade. Struktur- und Deko-Putze nehmen dem Haus die Würde.
- Bauen Sie einfache Putz- oder gestockte Natursteinsockel, geflieste Sockel sind hässlich.
- Nutzen Sie bei der Sanierung die Angebote und Unterstützung der Stadt.
- Erfahrene Bauberater zeigen Ihnen anhand von Skizzen die - manchmal verborgenen - Qualitäten Ihres Gebäudebestandes.





Warum waren Fassadenfarben in der Altstadt immer zurückhaltend?

Früher gab es nur Kalkfarben. Dazu wurden der sogenannten Kalkmilch Farbpigmente beigemischt und es entstand ein dezenter und pastelliger Farbton. Kräftige und intensive Farben konnten mit einer Kalklösung nicht hergestellt werden. Kalkfarben hatten eine lasierende Wirkung, d.h. die Farbe wurde in mehreren Schichten aufgetragen und der untere Farbauftrag schimmerte immer durch den oberen. Das Stadtbild insgesamt bekam dadurch eine feine, weiche und angenehme Farbwirkung. Die unterschiedlichen Gliederungselemente, wie Faschen, Eckklisenen oder Geschossbänder, hatten immer eine hellere Farbgebung als die Fassadenflächen.

Was empfiehlt die Gestaltfibel?

- Verwenden Sie Kalk- oder Mineralfarben, jedoch keine kräftigen Deckfarben.
- Erdige und Pastelltöne ergeben ein besseres, ein angenehmeres Stadtbild.
- Gliedern Sie die Fassaden nach traditioneller Art. Fensterumrandungen, sogenannte Faschen, Eckklisenen und Geschossbänder od. Gesimse sollten heller abgesetzt sein als die Hauptfassade.
- Diese Fassadenelemente wirken überzeugender, wenn sie tiefer oder höher auf der Putzfläche liegen.





Warum waren Fenster und Schaufenster traditionell höher als breit und warum wurden sie gegliedert?

Fensteröffnungen waren immer stehende Formate, d.h. die Rechtecköffnungen in der Mauer waren höher als breit. Dadurch musste nur die schmale Sturzbreite überspannt werden. Betonstürze gab es nicht. Fenstergläser wurden allesamt mundgeblasen, weshalb die Größe der Scheiben begrenzt war und die Fensterflügel eine Unterteilung durch Rahmen brauchten. Die Fenster der Fassade bekamen damit eine feine, elegante Holz-sprossengliederung.

Schaufenster verteilten sich nicht großflächig über die gesamte Sockelzone, sie wurden ursprünglich passgenau und gut proportioniert in die Fassadengliederung einbezogen.

Was empfiehlt die Gestaltfibel?

- Stehende Formate entsprechen eher dem menschlichen Maßstab. Sie sind durchaus auch im modernen Bauen noch sinnvoll. Sie setzen Bezüge zur Historie.
- Fenster sollten zumindest zweiflügelig gestaltet und gegliedert werden.
- Holzfenster sind besser und angemessener als Kunststofffenster. Holzfenster sind besser als manchmal ihr Ruf!
- Fenstersprossen überzeugen mehr, wenn sie glasteilend sind und nicht als billige Attrappe aufgesetzt werden.
- Große, nicht untergliederte Schaufenster zerreißen die Erdgeschosszone der Fassade unsensibel.
- Gliedern Sie Schaufenster. Bauen Sie übergroße Öffnungen zurück. Ihr Geschäft wirkt dadurch nobler.
- Geben Sie Ihrem Schaufenster einen gemauerten Sockel.
- Verwenden Sie für Ihr Schaufenster angemessene Rahmenprofile wie beim Fenster und vermeiden Sie Werbe-Beklebungen.





Welche Bedeutung hatten Türen und Tore?

Türen und Tore kennzeichneten den Übergang von innen nach außen, sie vermitteln von privat zum öffentlichen Straßenraum. Das wollte man durch Handwerkskunst auch selbstbewusst zeigen. Profilierte Rahmen aus Holz gaben den Eingängen ein repräsentatives Gepräge.

Was empfiehlt die Gestaltfibel?

- Wann immer möglich sollten die historischen Öffnungen erhalten werden. Es gibt auch die Möglichkeit von technischer Nachrüstung für alte Türen.
- Den handwerklichen Charakter von neuen Türen und Toren gewährleistet nur das Material Holz. Kunststoffersatz wirkt billig und nicht angemessen.
- Neben Flügeltüren empfehlen wir alternativ dazu klassische Schiebetore.
- Industriell gefertigte Tore wie z.B. Sektionaltore passen nicht wirklich in das Stadtbild.





Wie sah traditionelle Werbung aus?

Die traditionellen Geschäfte hatten eine dezente Präsentation nach außen. Es ging im Wesentlichen um die Grundversorgung der städtischen Bürgerschaft. Sogenannte Nasenschilder oder einfache Schriftzüge an den Fassaden reichten. Der dezente Einblick in den Laden und in das Warensortiment war wichtig.

Geändert hat sich diese Haltung erst mit den Werbeformen der modernen Konsumgesellschaft. Es wurde dann laut, bunt, grell und schrill.

Was empfiehlt die Gestaltfibel?

- Werbehinweise sollten sich in die Gesamtfassade fügen, z.B. Wandschriften oder klassische Ausleger, sog. Nasenschilder. So vermitteln und zeigen Sie niveauvolle Eleganz.
- Leuchten Sie Werbeschilder dezent aus, z.B. durch punktförmige Wandleuchten.
- Montieren Sie keine Leuchtkästen, Strahler und Standleuchten.

Wie gestaltet man Vordächer und Sonnenschutz?

Der klassische Sonnen- und Sichtschutz bestand aus Fensterläden. Meist waren es Klappläden mit einer waagrechten, vielfach beweglichen Lamellenstruktur. Fenster und Läden akzentuierten die Fassaden sehr schön.

Was empfiehlt die Gestaltfibel?

- Verwenden Sie wieder Fensterläden, eventuell farbig und aus Holz.
- Besprechen Sie die Gestaltung Ihrer Präsentation mit den Bauberatern.
- Kleine Vordächer über Eingängen und Haustüren sollten angemessen erscheinen. Feine Stahl-Glas- oder Holz-Falzblech-Konstruktionen wirken filigran und einfach, ordnen sich der Fassadengestaltung insgesamt unter.

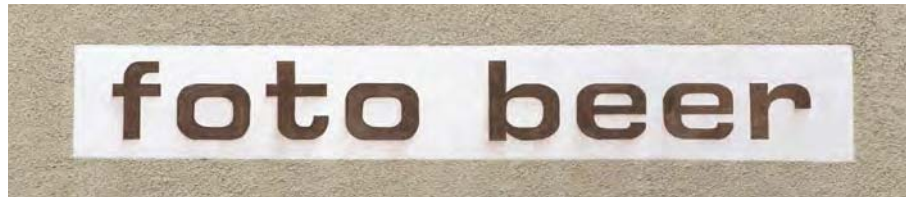
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich ein positiver Beitrag zur Energiewende. Im Altstadtbereich sollte damit aber besonders überlegt und sorgfältig verfahren werden. Orientieren Sie die Energie- und Modul-Flächen zum Innenhof und nicht in den einsehbaren Straßenraum.

Was empfiehlt die Gestaltfibel?

- Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren wollen gut überlegt sein. Sprechen Sie mit den Bauberatern darüber. Dachflächen, die in den Straßenraum wirken sind nicht geeignet, Hauptflächen und Dächer von Nebengebäuden auf der Hofseite evtl. schon.

3 | FASSADEN



Woher kommen die roten Dächer?

Dächer sind das fünfte Fassadenelement und wirken stark nach außen. Rote, robuste Ziegeldächer waren der ideale Baustoff für den Wetterschutz des Hauses. Aus mineralischem Lehm gebrannt, widerstanden sie allen Beanspruchungen, waren zudem auch eine einfache Brandschutzmaßnahme. Durch das homogene Material konnte die Stadt schon aus der Ferne als ganzheitliches, geschlossenes Gebilde wahrgenommen werden. Die meisten Dächer hatten keine oder nur sehr knappe Dachüberstände. Bei einer gereihten Bebauung wäre Dachüberstand nur hinderlich gewesen.

Welche Dachdeckung wurde traditionell verwendet?

In Waldmünchen sind die naturroten Tonziegel die Regel. Vielfach wurde eine Biberschwanzdeckung verwendet. Sie verleihen der Dachlandschaft ihre einheitliche Farbigkeit und unterschiedlich gealterte Ziegeldächer ergeben zudem das Bild einer sehr lebendigen Dachlandschaft.

Was empfiehlt die Gestaltfibel?

- Erhalten Sie die Dachform Ihres Bestandsgebäudes.
- Verwenden Sie wieder naturrote Dachziegel z.B. als Biberschwanzdeckung.
- Ziegelrot gefärbte Betondachsteine sind auch vorstellbar.
- Verwenden Sie Sorgfalt auf die Ausbildung der Dachränder. Ein aufgemauerter Ziegel am Dachrand ist schöner als der breitkrepelige Ortgangziegel. Verzichten Sie also auf Ortgang- und Formziegel. Die Bauberatung zeigt Ihnen gute Details.
- Reduzieren Sie Verblechungen wo immer möglich.
- Ein verputzter Kamin mit tropfsicherer Abdeckung am oberen Abschluss wirkt im historischen Gefüge besser als der Blechkamin.
- Zum Einbau von Solar- und Photovoltaikanlagen in Dächer bietet das Landesamt für Denkmalpflege Merkblätter als Gestaltungshilfe an.



4 | DÄCHER



Wie bringe ich Licht in mein ausgebautes Dachgeschoss?

Dachaufbauten

Wieviel verträgt mein Haus?

Dachböden waren traditionell meist nicht ausgebaut und wurden als Lagerraum genutzt. Belichtung war nicht notwendig, Dachflächen zeigten sich daher verschlossen. Heute versucht man das gesamte Raumvolumen eines Hauses zu nutzen. Dadurch ergeben sich für Dachgeschosse Belichtungsprobleme. Neue Dachaufbauten und Dachöffnungen, wie z.B. Gauben in allen Varianten, können das Erscheinungsbild eines Hauses entscheidend verändern.

Was empfiehlt die Gestaltfibel?

- Versuchen sie die Anzahl der Gauben möglichst gering zu halten.
- Achten Sie auf eine feine, angemessene Proportion der Dachgaube, je dezenter, umso besser.
- Versuchen Sie, das Dachgeschoss hauptsächlich über die Giebelfassaden zu belichten.
- Eine schmale Verglasung im Firstbereich des Daches streut sehr effektiv Licht von oben in die Räume.
- Dachflächenfenster sollten kleinformartig, von der Breite her schmal und möglichst von der Straße aus nicht einsehbar sein.
- Oberlichteinfall braucht wenig Flächen zur effektiven Nutzung.



4 | DÄCHER



Warum wurde so gebaut?

Die Nebengebäude in Waldmünchen wurden früher meist landwirtschaftlich genutzt. Mittlerweile gibt es eine große Anzahl von Leerständen. Besonders schöne Formen davon stehen noch entlang der Fabrikstraße. Viele Anwesen haben noch ein gemauertes, meist rückwärtiges Nebengebäude. Sie bilden zusammen mit dem Wohnhaus sehr oft einen intimen, geschlossenen Innenhof.

Nebengebäude

Brauche ich sowas?

Was empfiehlt die Gestaltfibel?

- Erhalten Sie Ihr Nebengebäude. Es genießt baurechtlichen Bestandsschutz. Eine Baugenehmigung für einen Neubau des Nebengebäudes wird fast immer sehr schwierig, da Ihr Grundstück meist nicht die notwendigen Abstandsflächen aufweisen kann.
- Innenhof und Nebengebäude ergeben vielfach einen hochwertigen Freibereich und einen Ersatz für den Garten. Das historische Tor im Nebengebäude könnte z.B. verglast sein und schon haben Sie einen wunderbaren Wintergarten.
- Ein Nebengebäude kann zur Wohnraumerweiterung genutzt werden, aber auch als Kellerersatz.



5 | NEBENGEBÄUDE



Wie sollte mein Garten, wie sollen meine Zufahrten und Wege aussehen?

Freiflächen
und Grün

Rund um
das Haus!

Gärten prägen das Umfeld eines Hauses, wie auch das Erscheinungsbild des Altstadtquartiers. Je naturnäher sie angelegt werden umso mehr Lebensraum, auch für heimische Tiere und Pflanzen, bieten sie. Eine offene Vorfläche zur Straße bindet das Haus besser in den Straßenraum ein. Gut gestaltete Vorzonen zum Haus vermitteln von privat zu öffentlich.

Was empfiehlt die Gestaltfibel?

- Gestalten Sie naturnahe Gärten, evtl. mit hochstämmigen Obstbäumen.
- Blumenwiesen sind ein Beitrag gegen den Artenschwund.
- Ein großer Hausbaum setzt einen sinnigen Maßstab zum Gebäude.
- Befestigen Sie Wege und Zufahrten nur da, wo sie auch genutzt werden.
- Grüne Säume zwischen Haus und Weg mildern harte Konturen im Hof und im Garten.
- Naturnahe Materialien, wie Kopfsteinpflaster oder wassergebundene Kiesdecken sind schön. Versiegeln Sie Flächen nur dort, wo es funktional notwendig wird.
- Der Vorbereich Ihres Hauses zeigt auch Ihre Persönlichkeit, vermitteln Sie Ihren Mitmenschen einen positiven Eindruck.





Begrünte Fassaden und Zäune

Fassadenbegrünungen setzen einen Kontrast zur „steinernen Stadt“ und beleben das Wohnumfeld. Sie passen nicht immer in den Straßenraum, werten jedoch intime, private Innenhofsituationen auf. Ob eine Fassadenbegrünung am Spalier oder als reiner Fassadenkletterer ist letztlich eine Gestaltungsfrage.

Brauche ich einen Zaun und was ist die angemessene Einfriedung?

Einfriedungen in Form von Mauern oder Zäunen kennzeichnen die Grenze zum Privaten und sind Teil des unmittelbaren Umfeldes zum Haus. Historische Einfriedungen sollten in jedem Fall erhalten bleiben. Ob neue Grenzmarkierungen gesetzt werden oder nicht, sollte gut überlegt sein. Offene Vorgärten zur Straße fügen sich meist besser in den Stadtraum, werden Teil davon.

Freiflächen
und Grün

Rund um
das Haus!

Was empfiehlt die Gestaltfibel?

- Begrünen Sie Hoffassaden.
- Spalierbäume werten Vorgärten zum Straßenraum auf.
- Einjährige Fassadenpflanzen können auch in einer Topfkultur gedeihen.

Was empfiehlt die Gestaltfibel?

- Achten Sie darauf, dass sich Mauern in Form, Farbe und Material in die gewachsene Umgebung einfügen.
- Zäune fügen sich gut in die Umgebung, wenn sie aus senkrechten Holzlatten oder aus stehenden, feinen und dunkel gestrichenen Metallspalten gebaut sind.
- Es empfehlen sich Tragpfosten aus Granitstein oder aus Metall.
- Vermeiden Sie unbedingt Industrie- oder Maschendrahtzäune.





GESTALTUNG FIBEL WALDMÜNCHEN

Darf man die Altstadt auch verändern?

Die Altstadt von Waldmünchen soll ein lebendiger und zeitgemäßer Ort für die Bewohner sein und kein Museum. Die Veränderung hat den Ort immer geprägt und soll ihn auch weiterhin prägen. Es ist nicht die Frage, ob man verändern soll, sondern wie man verändert, ohne den hochwertigen Charakter der Altstadt zu beschädigen. Bauen im Bestand ist eine sehr anspruchsvolle Aufgabe, die immer versucht, das historische Umfeld sensibel zu berücksichtigen. Die geschichtsträchtige Umgebung besteht aus einer Vielzahl von Formen, Teilen und Strukturen. Diese Elemente muss man kennen. Ein guter Planer wird die Vorgaben intensiv studieren und daraus seine Schlüsse ziehen.

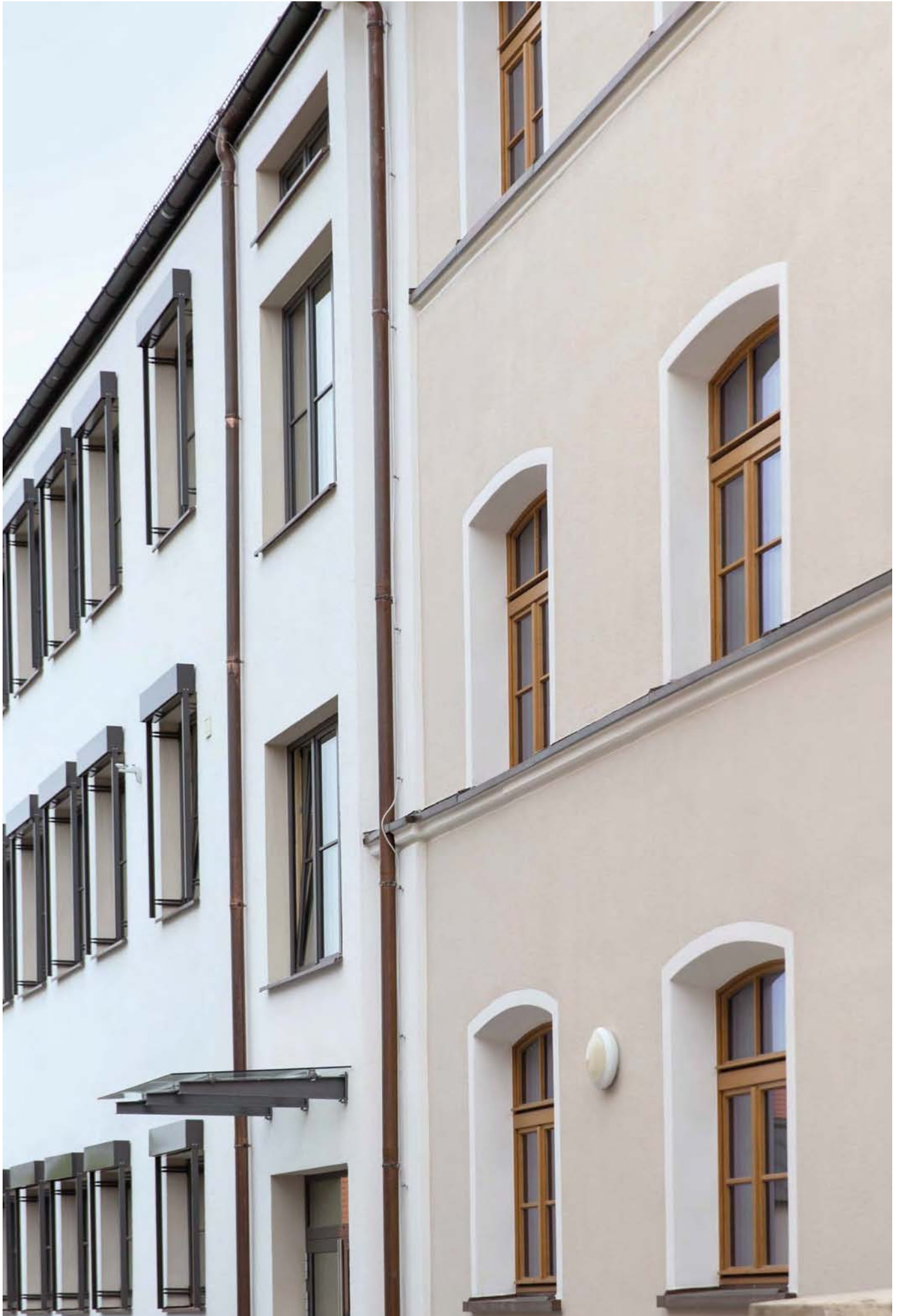
Wie saniere ich ein Wohnhaus in der Altstadt und wo sind Veränderungen möglich?

Jede Haussanierung muss im Ergebnis hochwertigen Wohn- und Nutzraum schaffen. Ziel muss es sein, die Altstadt als echte Alternative zum Neubaugebiet zu positionieren. Raumgrößen und die optimale Belichtung sind dazu ein entscheidender Faktor. Relativ kleine, in der Anzahl reduzierte Fenster prägen meist die Altbauten und dessen Charakter. Es gibt jedoch immer sinnvolle Eingriffe und gute Positionen für eine andere, großzügige Lichtführung ins Gebäude. Die Grundvoraussetzung dafür wird mit einer guten Planung gelegt – eine stimmige Planung ist die halbe Miete. Ziehen Sie doch einen Architekten in Betracht! Sie werden vielleicht überrascht sein, welche Ideen er entwickeln und einbringen kann.

Sanierung
oder NeubauWas geht, wann
tut's weh?**Was empfiehlt die Gestaltfibel?**

- Prüfen Sie sorgfältig alle Veränderungsmöglichkeiten. Es sollte immer der Grundsatz „Sanierung vor Neubau“ gelten. Berücksichtigen Sie auch die nachfolgenden Empfehlungen.
- Im Neubaugebiet baut jeder für sich. Der Bezug zum Nachbarn und zur Qualität der umgebenden Landschaft bleibt meist außer Betracht. In der Altstadt erkennt jeder sofort, dass darin Gemeinschaftsgeist steckt. Die Zwiesprache mit der Nachbarschaft, mit der Umgebung war immer wichtig. Das sollte auch für die Gegenwart, mit ihrem ausgeprägten Bedürfnis nach Individualität eine sinnige Perspektive sein.





Ein besonderer Neubau, eine besondere Sanierung im Altstadtbereich?

Welche qualitätssichernden Instrumente bietet die Stadt Waldmünchen an?

Sie besitzen im Altstadtbereich eine Immobilie, die Sie außergewöhnlich sanieren wollen oder in begründeten Ausnahmefällen durch einen Ersatzbau erneuern wollen. Abweichend von den regulären Standardinhalten der Gestaltsatzung bietet hier die Stadt ein besonderes Verfahren an: Sie haben die Möglichkeit, Ihren hochwertigen Entwurf mit einem Fach- und Gestaltungsgremium zu diskutieren.

Das Gremium besteht aus folgenden Fachleuten:

- Die städtebaulichen Berater der Stadt Waldmünchen
- Ein Fachvertreter der Stadt Waldmünchen
- Ein externer Fachvertreter / Architekt, der von der Stadt jeweils nach Aufforderung und Zeit benannt wird.
- Der 1. Bürgermeister der Stadt nimmt als Sachberater und politischer Vertreter an den Gremiumsterminen teil.

Ob Ihr Anliegen den Status „Sonderlösung“ erfüllt, entscheidet die Stadt Waldmünchen in Absprache und auf Empfehlung der Fachberater.



Sanierung
oder Neubau

Was geht, wann
tut's weh?

Wie setze ich meine Planung, mein Projekt in Baurecht um?

- Eine Kommune hat grundsätzlich die Planungshoheit in ihrer Gemeinde, zudem müssen Sie die Altstadtsatzung berücksichtigen, d.h. die Grundzüge der Gestaltungssatzung müssen immer einbezogen werden.
- Entwickeln Sie Ihr Projekt mit einem guten, qualifizierten Planer / Architekten.
- Suchen Sie frühzeitig das Gespräch mit allen Beteiligten. Dabei können alle baurechtlichen und denkmalpflegerisch-historischen Rahmenbedingungen geklärt werden.
- Ein gutes Konzept kann durchaus auch ungewöhnliche Wege beschreiten – Ausnahmen bestätigen ja immer die Regel!
- Beachten Sie vor allem den sogenannten Kontext, d.h. die Beziehung Ihres Projektes zu seiner gebauten Umgebung in der Altstadt.
- In der Stadt werden Sie diesbezüglich aufgeschlossene Partner finden, die Sie im Vorfeld unterstützen.

Wie gehe ich mein Projekt an?

- Suchen Sie das Gespräch mit dem städtischen Bauamt und mit den städtebaulichen Beratern vor Planungsbeginn.
- Die Berater sind erfahrene, aber auch innovative Architekten, die von der Stadt Waldmünchen speziell für Bauberatungen engagiert wurden. Sie haben also einen fachkundigen Gesprächspartner, der Ihre Ideen zielgerichtet unterstützt und Ihnen gegebenenfalls qualifizierte Planer / Architekten für Ihr Projekt vorschlägt. Die Bauberatung ist für Sie kostenfrei.
- Sie erhalten auch Informationen zu den Fördermöglichkeiten im Rahmen der kommunalen Programme.
- Bereiten Sie und Ihr Planer den Entwurf darstellerisch, überzeugend und attraktiv zur Bewertung durch das Gestaltungsgremium auf.
- Im Gestaltungsgremium erhalten Sie auf jeden Fall wichtige und qualitätssichernde Anregungen und Hinweise. Ihr Konzept kann dadurch nur gewinnen.
- Betrachten Sie diese Vorgehensweise nicht als unnötige Hürde, sondern als Chance. Wer immer seine gebaute Umwelt gestaltet, der übernimmt auch öffentliche Verantwortung. Das städtebauliche Herz Ihres Ortes sollte diesen Aufwand in jedem Fall wert sein.



GESTALTUNGSFIBEL WALDMÜNCHEN

Gestaltungssatzung Altstadt Waldmünchen

Die Stadt Waldmünchen erlässt gemäß Beschluss vom 05.11.2019 aufgrund des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) die „Gestaltungssatzung Altstadt Waldmünchen“.

§ 1 GENERALKLAUSEL

Die Erhaltung des in Jahrhunderten gewachsenen Stadtbildes von Waldmünchen ist eine Aufgabe von hoher kultureller Bedeutung und verlangt bei allen baulichen Maßnahmen Rücksicht auf den Baubestand, sowie auf Gestaltungsmerkmale und Maßstabsregeln, die die Eigenart der Stadt Waldmünchen geprägt haben.

Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind so zu errichten, anzubringen, zu ändern und zu unterhalten, dass sie in Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe den historischen Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung des Altstadtgefüges nicht beeinträchtigen.

Mit den folgenden Richtlinien soll die Erhaltung und Weiterentwicklung des Ortsbildes von Waldmünchen sichergestellt werden.

§ 2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich entspricht den historischen Altstadtbereichen der Stadt Waldmünchen mit folgenden Straßen- und Platzräumen:

Teile des Breitwiesenweges, Teile des Krambergweges, Allee, Bahnhofstraße, Schulstraße, Stephanstraße, Kirchstraße, Marktplatz, Teile der Böhmerstraße, Pfarrgasse, Schloßhof, Hofgartenstraße, Mulzstraße, Schützenstraße, Schloßgasse, Obere Bräuhausstraße, Untere Bräuhausstraße, Seilergäßchen, Bachgasse, Schießangerstraße, Pechhansenstraße, Friedhofstraße, Hammerstraße, Leißstraße und Fabrikstraße.

Die genaue Umgrenzung des Geltungsbereiches bestimmt sich nach dem dieser Verordnung beigefügten Lageplan. Er ist Bestandteil der Satzung.

Räumlicher Geltungsbereich (siehe Lageplan S. 41)

§ 3 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

Der sachliche Geltungsbereich umfasst die genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige

- Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung sowie den Abbruch und die Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen.
- Gestaltung der privaten Freiflächen mit Stützmauern und Einfriedungen.
- Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen nach Art. 57 BayBO (verfahrensfreie Vorhaben) und Art. 58 BayBO (Genehmigungsfreistellungsverfahren).

- die Errichtung, Aufstellung, Anbringung und Änderung von Werbeanlagen nach Art. 81 (1) Ziffer 1 und 2, BayBO

Die Bestimmungen des Denkmalschutzes bleiben von dieser Satzung unberührt.

Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, wenn in Bebauungsplänen nach Bau GB Abweichendes steht.

§ 4 STÄDTEBAULICHE MERKMALE

1) Parzellenstruktur

Die Proportionen der Baukörper und die Fassadenfolgen sind entsprechend der überlieferten Parzellenstruktur zu erhalten und bei Neubauten zu berücksichtigen.

Die historische Parzellenstruktur muss in der Fassadenabfolge erkennbar bleiben, auch wenn mehrere Parzellen zusammengefasst werden.

Neubauten, die über die Breite einer historischen Parzelle hinaus reichen, sind in den Fassaden und im Dachbereich so zu gestalten, dass die historische Parzellenstruktur ablesbar bleibt.

2) Gebäudestellung und Gebäudeflucht

Die Stellung der Gebäude, die Firstrichtung, sowie der Abstand zur Nachbarbebauung und zur Straße sind bei Um- und Neubauten einzuhalten.

3) Höhe der Bebauung

Die Höhe der Bebauung hat sich grundsätzlich am Bestand des jeweiligen Altstadtquartiers auszurichten.

4) Dachlandschaft

Der einheitliche, aus der historischen Entwicklung überlieferte Gesamteindruck der Dachlandschaft ist in Form, Maßstäblichkeit, Material und Farbton zu erhalten

Neubauten und Umbauten haben sich diesem Rahmen anzupassen.

§ 5 GEBÄUDEMERKMALE

1) Fassaden

1. Gebäudebreite

Die zulässigen Breiten von Gebäuden wird grundsätzlich durch die Festsetzungen zur Parzellenstruktur bestimmt (siehe §4 Abs. 1).

2. Verhältnis von Öffnungsfläche zu Wandfläche

Im Verhältnis „Öffnung zu Wand“ muss der Wandanteil deutlich überwiegen (Lochfassade). Der Abstand der Wandöffnungen untereinander und zu den Gebäudeecken hin muss aber eine Fensterbreite bzw. mindestens 75 cm betragen.



GESTALTUNGSFIBEL WALDMÜNCHEN

GELTUNGSBEREICH UND BEREICH FÜR DAS KOMMUNALE FÖRDERPROGRAMM

3. Fassadengestaltung

Sockelausbildung

Die Sockelhöhe ist möglichst niedrig zu halten und dem Geländeverlauf anzupassen.

Der geputzte Sockel ist auf die Fassadenfarbe abzustimmen.

Als Sockelverkleidungen sind Natursteinplatten in Granit in größeren, stehenden Formaten zulässig. Die Oberfläche ist sägerau, gestockt oder gespitzt herzustellen.

Auszuschließen sind keramische Materialien, Natursteinriemchen, sowie poliertes und geschliffenes Material.

Gliederungselemente

An den bestehenden Gebäuden sind die vorhandenen Gliederungselemente, wie Gesimse, Lisenen, Gewände usw. zu erhalten, zu erneuern und ggf. auch bei Neubauten vorzusehen.

Balkone und Loggien

Balkone und Loggien sind zur Hofseite hin zulässig (siehe auch Dachaufbauten).

4. Wandöffnungen

Die Wandöffnungen sollen in einer Fassade überwiegend die gleiche Größe haben und sich aus einem Grundformat ableiten und wiederholen.

Die Formate der Fensteröffnungen sind hochrechteckig auszuführen.

5. Putz

Die Putzfassaden sind mit Glattputz oder feinem Rauputz in traditioneller handwerklicher Verarbeitung auszuführen.

Ausgeschlossen sind besonders strukturierte, gemusterte und dekorative Putzarten (sogenannte Zierputze)

6. Fassadenverkleidungen

Ausgeschlossen sind:

- Ziegelschichtmauerwerk
- Holzverkleidungen an Hauptgebäuden in öffentlich einsehbaren Bereichen.
- Verkleidungen jeder Art, wie z.B. aus Kunststoff

7. Anstrich, Farbton

Außenputze und Farbanstriche dürfen erst nach Anbringung von Putz- und Farbmustern an den betreffenden Flächen im Einvernehmen mit der Stadt Waldmünchen ausgeführt werden.

8. Fenstergliederung

Fenster sind zweiflügelig auszubilden, eine weitere Teilung ist erwünscht. Kreuzstock- oder Galgenfenster können ebenfalls verwendet werden.

Fensterrahmen und Fenstersprossen sind handwerksgerecht und konstruktiv auszuführen. Zwischen den

Scheiben gesetzte Sprossenattrappen sind nicht zulässig. Sprossen sollen immer glasteilend sein.

Fenster sind hell zu streichen. Sie können auch mit hellen Lasuren behandelt werden.

Kunststofffenster werden nur in weißem Farbton und in flächenversetzten Profilen zugelassen.

9. Schaufenster

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Ihre Größe und Anordnung muss in einem angemessenen Verhältnis zur gesamten Fassadengliederung stehen.

Die Ausbildung von Fensterbändern ist nicht zulässig.

Die Proportion eines Schaufensters ist stehend zu wählen, die maximale Breite darf 2,0 m nicht überschreiten.

Zwischen den Schaufenstern sind Pfeiler mit mindestens 0,5 m Breite anzubringen.

10. Türen und Tore

Neue Türen und Tore sind in handwerklicher Holzkonstruktion auszuführen. Tore können auch mit Metallrahmen (Profilstahl) und Holzbeplankung hergestellt werden.

Die Oberflächenbehandlung erfolgt durch einen auf die gesamte Fassadengestaltung abgestimmten Farbanstrich oder helle Lasuren.

Garagentore sind als Doppelflügeltor aus Holz auszubilden.

Mit Holz aufgedoppelte Kipp- und Schwingtore können zugelassen werden.

An Nebengebäuden sind auch Schiebetore möglich. Werden Metalltore verwendet, so sind sie von außen mit Holz zu verschalen.

Nicht zulässig sind Roll-, Segment- und Falttore in öffentlich einsehbaren Bereichen.

11. Verglasungen

Für Verglasungen ist in der Regel klares Glas zu verwenden.

Ornamentgläser, wie getönte und strukturierte Gläser sowie Glasbausteine sind zur Straßenseite nicht zulässig.

12. Sonnen- und Wetterschutzanlagen

Markisen über Eingängen und Schaufenstern sind zulässig, wenn sie nur einen begrenzten Teil der Fassadenzone erfassen und zu keiner gestalterischen Trennung der Fassade zwischen den Geschossen führen.

Sie sind nur über Einzelöffnungen anzubringen und dürfen maximal 1,3 m auskragen.

Sie müssen in einer auf die Fassade abgestimmten Farbe ausgeführt werden.



Kragplatten aus Beton und ähnliche massive Konstruktionen sowie Anlagen, die als Werbeträger dienen, sind unzulässig.

Rollläden und Außenjalousetten im öffentlich einsehbaren Bereich sind unzulässig.

2) Dach

1. Konstruktion und Form

Die Dächer sind als steilgeneigte Satteldächer auszuführen.

Andere ortstypische Dachformen wie z.B. Walm- und Halbwalmdächer sind bei Neubauten wiederherzustellen.

2. Dacheindeckung

Die Dachflächen sind mit naturroten Dachziegeln, bevorzugt Biberschwanz oder ziegelrot gefärbten Betondachsteinen zu decken.

Ausgeschlossen ist die Verwendung von Ortgangziegeln.

Bautechnisch bedingte Blechflächen (Kupfer, Zink) sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

3. Dachaufbauten

Die Anzahl der Gauben ist möglichst gering zu halten und es darf pro Dachfläche nur eine der aufgeführten Gaubenformen verwendet werden.

- Satteldachgauben: Die Höhe muss größer als die Breite von maximal 1,1 m sein. Gauben mit Walmdach sind nicht zulässig.
- Schleppegauben: Die Höhe muss kleiner als die Breite von maximal 1.1 m sein.

Gauben müssen zum Ortgang (Dachrand) einen Mindestabstand von zwei und untereinander einen Mindestabstand von einem Meter haben.

Liegende Dachfenster und Dacheinschnitte sind zur Straßenseite hin unzulässig, mit Ausnahme kleiner Dachluken.

Ansonsten beträgt die maximale Breite von liegenden Dachfenstern 1,0 m und die maximale Höhe 1,2 m (rückwärtiger Bereich).

4. Dachdetails

Der Ortgang ist mauerwerksbündig oder wie die Traufe mit einem einfachen Gesims auszubilden.

Sichtbare Sparrenköpfe an der Traufe sind unzulässig.

5. Kamine

Kamine sollen am First oder in Firstnähe aus der Dachfläche herausragen.

3) Nebengebäude

Neue Nebengebäude sind in Anlehnung an den Bestand zu gestalten und durch Dachform, Material und Farbe dem Bestand zuzuordnen.

4) Leitungen, Antennen

Freileitungen, Leitungen auf Putz, sowie Außen- und Funkantennen sind nach Möglichkeit zu vermeiden

Parabolspiegel und SAT-Antennen sind so anzuordnen, dass sie vom Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

5) Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind zum öffentlichen Straßenraum hin unzulässig. Hofseitige Nebengebäude sind für deren Anbringung zu bevorzugen.

§ 6 WERBEANLAGEN

1) Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, dass durch sie der Gesamteindruck der einzelnen Fassaden im Straßenbild bzw. im gesamten Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und nur an Gebäuden anzubringen.

Die Werbe- und Schriftzone ist grundsätzlich dem Erdgeschossbereich bis einschließlich der Fensterbank des 1. Obergeschosses zuzuordnen.

Folgende Lösungen sind zulässig:

- Auf die Wand gemalte Schriftzüge
- Auf die Wand aufgesetzte Einzelbuchstaben
- Individuell handwerklich gestaltete Ausleger

2) Art, Form, Größe, Lage, Material und Anordnung der Werbeanlagen müssen sich der Maßstäblichkeit der Architektur anpassen.

Schriftzüge und Einzelbuchstaben dürfen nicht höher als 40 cm sein.

Senkrechte Werbeanlagen über 1,5 m Höhe, blinkende und bewegliche Werbung sowie großflächiges Bekleben und Bemalen von Schaufenstern wird nicht zugelassen

§ 7 WOHNUMFELD

1) Befestigte Flächen

Flächenbefestigungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

2) Einfriedungen

Die für den Charakter des jeweiligen Altstadtbereichs typische Art der Einfriedung ist wiederherzustellen.

§ 8 BAUBERATUNG UND SONDERLÖSUNGEN

1) Bauberatung

Jede auf den öffentlichen Stadtraum einwirkende Maßnahme im Sinne des § 3 der Gestaltungssatzung muss mit der Stadt Waldmünchen abgestimmt werden. Die Stadt Waldmünchen zieht nach Bedarf zur fachlichen Abstimmung den von der Stadt bestellten städtebaulichen



GESTALTUNGSFIBEL WALDMÜNCHEN

Berater hinzu. Bei Inanspruchnahme des Kommunalen Förderprogramms ist der städtebauliche Berater stets hinzuzuziehen.

Die Inhalte und Zielsetzungen der Gestaltungssatzung und der Gestaltungsfibel, sowie das Ergebnis der städtebaulichen Beratung sind den Bauherren bekannt zu geben. Diese Information und die städtebauliche Beratung sind für die Bauherren kostenfrei.

2) Sonderlösungen

Im Einzelfall können Maßnahmen mit erheblichen Abweichungen von dieser Gestaltungssatzung als Sonderlösungen behandelt werden. Den Status „Sonderlösung“ bestimmt die Stadt Waldmünchen in Abstimmung mit dem städtebaulichen Berater. Zur Umsetzung einer Sonderlösung sind die folgenden Schritte einzuhalten:

- Beachtung der wesentlichen Ziele und Grundzüge der Gestaltungssatzung.
- Erarbeitung und Vorlage aller erforderlichen Projektunterlagen, insbesondere von aussagekräftigen
- Vorhabensplänen, durch den Bauherrn in Zusammenarbeit mit einem geeigneten, qualifizierten Planer/Architekten. Den Umfang der erforderlichen Projektunterlagen bestimmt die Stadt Waldmünchen.
- **Abstimmung und abschließende Beurteilung der Maßnahme durch ein Gestaltungsgremium, bestehend aus:**
- **dem Ersten Bürgermeister der Stadt Waldmünchen;**
- **einem Fachvertreter des Bauamts der Stadt Waldmünchen;**
- **dem städtebaulichen Berater der Stadt Waldmünchen;**
- **einem von der Stadt bestellten externen Fachberater (städtebaulich qualifizierter Planer/Architekt).**

Die Beurteilung des Gestaltungsgremiums wird mit einfacher Mehrheit beschlossen. Bei Stimmgleichheit entscheidet die Stimme des Ersten Bürgermeisters. Die Beurteilung durch das Gestaltungsgremium ist für den Bauherrn kostenfrei.

§ 9 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1) Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Vorschläge und Erläuterungen der Gestaltfibel zu beachten.

2) Befreiungen

Von den Vorschriften dieser Satzung kann im Einzelfall Befreiung erteilt werden, wenn ein Vorhaben von den Festsetzungen dieser Satzung abweicht, die Grundzüge und Ziele der Gestaltungssatzung jedoch nicht beeinträchtigt sind. Dies gilt auch für Sonderlösungen nach § 8 Abs. 2. Das Verfahren regelt sich nach Art. 63 Bay-BO. Für die Erteilung der Befreiung oder die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens ist der Stadtrat bzw. ein beschließender Ausschuss (Bau- und Umweltausschuss) zuständig.

3) Bebauungspläne

Wird im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt, so sollten die Ziele dieser Satzung berücksichtigt werden.

Die Richtlinien dieser Satzung sind nicht anzuwenden, wenn in Bebauungsplänen abweichende Festsetzungen getroffen werden.

§ 10 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Wer den Vorschriften dieser Satzung zuwider handelt, kann gemäß Art. 79 (1) Ziffer 1 BayBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 € belegt werden.

§ 11 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsvermerk:

Vorstehende Satzung wurde am 08.11.2019 in der Stadt Waldmünchen (Rathaus, EG, Zimmer 6) zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Gemeindetafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am 08.11.2019 angeheftet.



Kommunales Förderprogramm der Stadt Waldmünchen zur Durchführung privater Maßnahmen zur Fassaden- und Umfeldgestaltung im Rahmen der Ortskernsanierung Waldmünchen

Die Stadt Waldmünchen erlässt gemäß Stadtratsbeschluss vom 06.11.2018 in Abänderung des Stadtratsbeschlusses vom 06.02.1997, zuletzt geändert am 06.06.2003, folgendes Kommunales Förderprogramm zur Durchführung privater Fassadengestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Ortskernsanierung Waldmünchen.

I. Räumlicher Geltungsbereich

§ 1 – BEGRIFF

Der räumliche Geltungsbereich des Kommunalen Förderprogramms umfasst den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Altstadt Waldmünchen“, (siehe Seite 57 der Gestaltungssatzung/Gestaltungs-Fibel in der Fassung von 1997).

II. Sachlicher Geltungsbereich

§ 2 – ZIEL UND ZWECK DER FÖRDERUNG

Als zeitlich und räumlich begrenzte Maßnahme soll dieses Kommunale Förderprogramm die gestalterischen Verbesserungen im Altstadtbereich von Waldmünchen unterstützen und die Bereitschaft der Bürger zur Stadtbildpflege weiter fördern.

§ 3 – GEGENSTAND DER FÖRDERUNG

- In die Förderung einbezogen sind alle privaten baulichen Maßnahmen, die im unter § 1 abgegrenzten räumlichen Geltungsbereich der Stadt Waldmünchen liegen und den Zielen der Sanierung entsprechen.
- Im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms können insbesondere folgende wesentliche Sanierungsmaßnahmen gefördert werden:
 - a) Instandsetzung, Neu- und Umgestaltung von Fassaden einschließlich Fenster und Türen sowie Verbesserungen an Dächern und Dachaufbauten,
 - b) Herstellung und Umgestaltung von Außenbereichen (z.B.: Einfriedungen, Außentreppen und Hofräume),
 - c) Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Behebung von baulichen Mängeln.
- Anerkannt werden können Baukosten und Baunebenkosten, diese jedoch nur bis zu einer Höhe von 10 % der reinen Baukosten.
- Selbsthilfeleistungen sind bis max. 70 % der durch Rechnungen nachgewiesenen Kosten möglich. Umfang und Höhe der Eigenleistungen sind vor Baubeginn mit der Stadt Waldmünchen abzustimmen.

Der Nachweis der Eigenleistungen wird bei der Abrechnung der Maßnahme und Angabe der ausführenden Personen, der Anzahl der Stunden und der

ausgeführten Arbeiten erbracht. Eine Vergütung der Eigenleistung erfolgt mit einem Stundensatz von derzeit 7,50 €.

- Die Substanz der baulichen Anlagen, für die eine Förderung beantragt wird, muss noch soweit erhaltenswert sein, dass eine Maßnahme nach Absatz 1 gerechtfertigt ist.
- Maßnahmen nach Absatz 1 werden nur gefördert, soweit durch die angestrebte städtebauliche Zielsetzung Mehrkosten entstehen und nicht vorrangig andere Förderprogramme eingesetzt werden können.

§ 4 – FÖRDERUNG

- Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.
- Die Höhe der Förderung wird auf 30 v. H. der zuwendungsfähigen Kosten je Maßnahme (Grundstücks- oder wirtschaftliche Einheit) festgesetzt, jedoch
 - für die unter § 3 Abs. a genannten Fassadenverbesserungen bis zu 20.000 €,
 - für die unter § 3 Abs. b genannten Verbesserungen der Außenbereiche bis zu 5.000 €
 - und für die unter § 3 Abs. c genannten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen bis zu 25.000 €.
- Eine Zusammenfassung und Überlagerung der Maßnahmenbereiche a, b und c ist bei städtebaulich besonders wichtigen Maßnahmen möglich.
- Mehrfachförderungen dürfen innerhalb von 10 Jahren den sich aus Absatz 2 ergebenden Höchstbetrag nicht übersteigen.
- Gefördert werden nur Maßnahmen, welche den einschlägigen Bestimmungen der Gestaltungssatzung der Stadt Waldmünchen entsprechen.
- Gefördert werden nur Maßnahmen mit Gesamtmindestkosten von 3.500 €.
- Maßgeblich für eine Förderung ist die wesentliche Verbesserung des Gesamterscheinungsbildes des Objektes.

III. Persönlicher Geltungsbereich

§ 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 zur Entscheidung hinsichtlich der Förderung ist die Stadt Waldmünchen.

§ 7 – VERFAHREN

- Bewilligungsbehörde ist die Stadt Waldmünchen; baurechtliche Genehmigungen bzw. denkmalrechtlich-erlaubnissrechtliche Erlaubnisse werden durch dieses Verfahren nicht ersetzt.
- Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn bei der Stadt Waldmünchen einzureichen.
- Dem Antrag sind insbesondere beizufügen:
 - eine Baubeschreibung der Maßnahme mit Fotos und Angaben über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende,
 - ein Lageplan M 1 : 1.000,
 - ggf. weitere erforderliche Pläne, insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse, usw.,
 - eine Kostenschätzung,
 - ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden und inwieweit bereits Bewilligungen ausgesprochen wurden.

Die Anforderung weiterer Angaben und Unterlagen bleiben im Einzelfall vorbehalten.
- Für die Vergabe von Aufträgen müssen mindestens 3 Vergleichsangebote eingeholt werden. Sie sind bei der Antragstellung der Maßnahme vorzulegen.
- Die Förderung wird nach Überprüfung schriftlich in Aussicht gestellt. Die Mittel werden bei sachgemäßer und den Vorschriften der Gestaltungssatzung entsprechender Ausführung ausbezahlt. Berechnungsgrundlage sind die vorgelegten Rechnungen.
- 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 wird in Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz auf 50.000 € (bisher 50.000 DM) aufgestellt.

Dieses Programm wird jährlich durch Beschluss des Stadtrates Waldmünchen verlängert. Das Programmvolumen kann durch Beschluss des Stadtrates Waldmünchen verändert werden. Die in § 4 Absatz 2 genannten Fördersätze gelten durch Beschluss des Stadtrates vom 06.11.2018 für neue Maßnahmen ab 01.01.2019.

Waldmünchen, 07.11.2018

Stadt Waldmünchen

**Ackermann
Erster Bürgermeister**

Auftraggeber

Stadt Waldmünchen
1. Bürgermeister Markus Ackermann
Marktplatz 14
93449 Waldmünchen

Verfasser

Peter Haimerl . Architektur
Lothringer Straße 13, 81667 München
+
Architekt Johannes Haslsteiner
Gehsbergweg 59, 93444 Bad Kötzing

Mitwirkung

Stadt Waldmünchen
Regierung der Oberpfalz / Städtebauförderung
Stadtbau Amberg GmbH

Konzeption und Gestaltung

Büro Wilhelm. Designagentur und Verlag
Manfred Wilhelm, Wilhelm Koch
Lederergasse 5, 92224 Amberg
www.buero-wilhelm.de

Fotos

Büro Wilhelm. Designagentur und Verlag
Manfred Wilhelm
Lederergasse 5, 92224 Amberg
S. 4: historische Fotos
Luftbild S. 9, S. 10 unten links, Rückseite: Stadt Waldmünchen
S. 41: Orthophoto Landratsamt Cham
S. 38: SoHo Architekten, Memmingen
Fotograf Rainer Retzlaff, Niedersonthofen

Städtebauförderung

Diese Maßnahme wurde im
Städtebauförderungsprogramm
„Stadtumbau“ mit Mitteln des Bundes
und des Freistaats Bayern gefördert.





GESTALTUNGSFIBEL WALDMÜNCHEN



UNSERE WERTVOLLE UND EINZIGARTIGE MITTE

www.waldmuenchen.de



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat