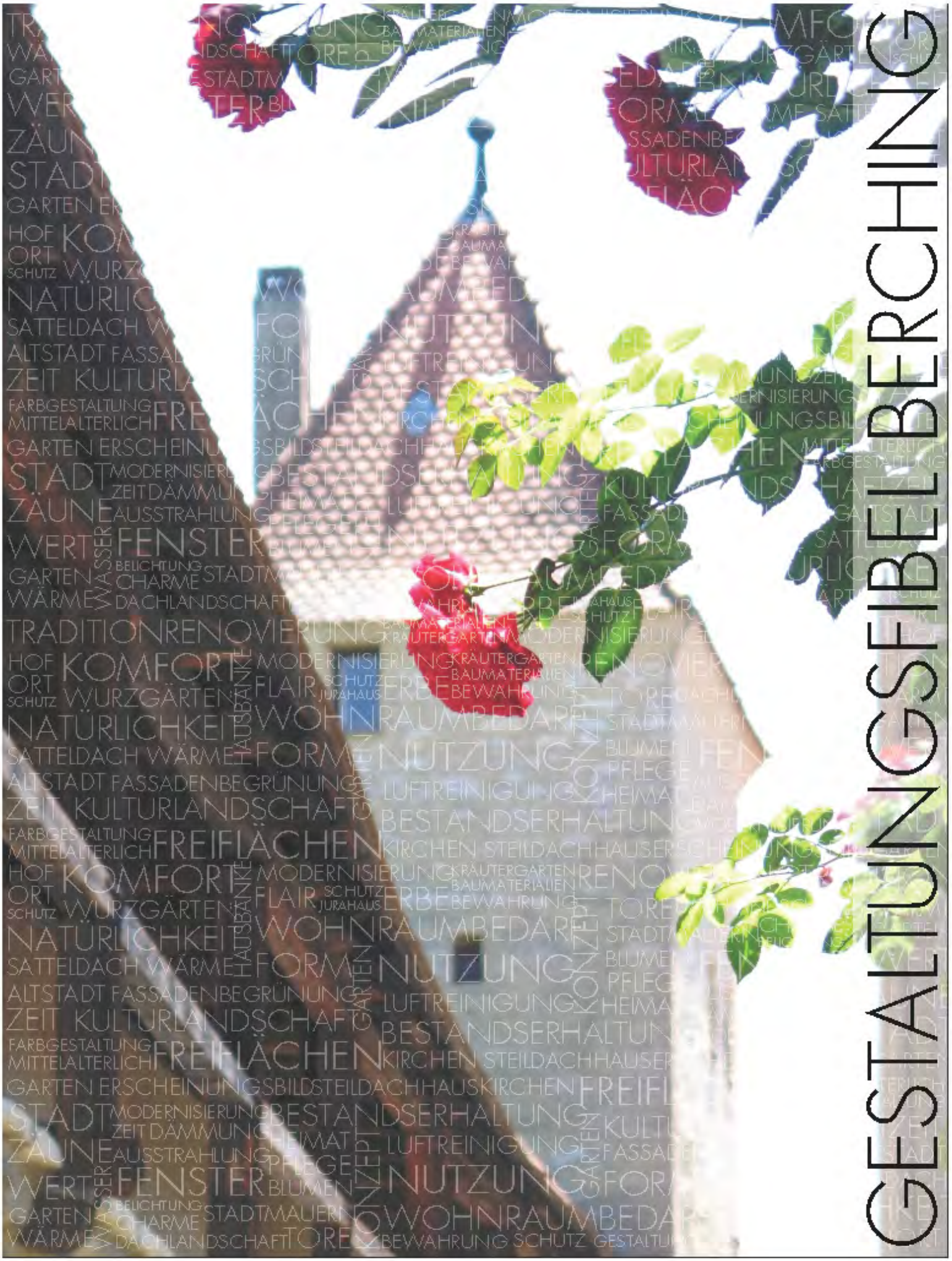

GESTALTUNGSFIBEL BERCHING

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

verehrte Hausbesitzer,

seit 1999 gibt es für die Altstadt von Berching eine Gestaltungsfibel mit Gestaltungssatzung. Dieses Instrument zur Bewahrung und Verbesserung unseres einmaligen historischen Stadtbildes hat sich hervorragend bewährt. Viele positive Beispiele in der Altstadt belegen dies. Insbesondere die Kombination der erklärenden und aufklärenden Fibel und der notwendigen rechtlichen Untermauerung durch die Satzung hat wesentlich zum Erfolg beigetragen. Mit Stolz kann ich anmerken, dass andere Städte und Gemeinden unsere Fibel und Satzung zum Vorbild nehmen.

Nach 13 Jahren Geltungsdauer ist jedoch eine Anpassung und Überarbeitung notwendig. Wesentliche Schwerpunkte sind dabei der Umgang mit regenerativen Energien, die Wärmedämmung bei Altbauten, die Außenwerbung und die Gestaltung der Außenbewirtschaftung, aber auch die Förderung von generationsübergreifenden Wohnungen.

Um eine positive Entwicklung in unserer Altstadt zu fördern, hat der Stadtrat bereits 2011 die Fördersätze des Fassadenprogramms spürbar erhöht. Bei maximal fünf Teilmaßnahmen ist nunmehr ein Zuschuss von bis zu 45.000,-- € möglich. Weiterhin wird es auch für die Bauherrn die kostenlose städtebauliche Beratung durch das von uns beauftragte Architekturbüro geben. Ich bitte Sie, von diesem Angebot Gebrauch zu machen.

Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ist nach reger Bürgerbeteiligung festgehalten, dass die Wohn- und Lebensqualität in der Altstadt nachhaltig zu stärken ist. Die Bewahrung und Förderung unseres einmaligen Stadtbildes ist dabei ein wesentlicher Aspekt.

Ich wünsche Ihnen beim Studieren der Fibel viele positive Anregungen und Hinweise. Wenn darüber hinaus die angebotene Beratung durch den von uns beauftragten Architekten und unser Angebot auf Förderung im Rahmen des Fassadenprogramms eine anstehende Sanierung oder Umgestaltung Ihres Anwesens erleichtert, wird die vorliegende Gestaltungsfibel und Gestaltungssatzung ebenso erfolgreich sein.

An dieser Stelle möchte ich mich bei allen Bürgerinnen und Bürgern, bei den Mitgliedern des Stadtrats, Mitarbeitern und den Behörden für das Engagement und die Zusammenarbeit zum Wohle unserer Altstadt herzlichst bedanken. Wenn Besucher unserem „Kleinod des Mittelalters“ uneingeschränktes Lob zollen, so dürfen wir alle auf unser Berching stolz sein. Dieses Lob sollte zugleich Ansporn für Ihr und für unser weiteres Engagement sein.

Ludwig Eisenreich

Erster Bürgermeister

INHALT

Wie sieht unsere Stadt aus ? 4
Wo steht mein Haus mit Hof und Garten in der Stadt ? 5
Warum ist mein Haus mit Hof und Garten wichtig für die Stadt ? 7
Wie sieht mein Haus aus ? Welche Häuser gibt es ? 8

- Das Jurahaus 8
- Das Steildachhaus (fränkische Bauweise) 9
- Die Oberpfälzer Bauweise 10
- Baumaterialien der Region 10

Was heißt das alles für mich, mein Haus und meinen Garten?

Wo ist das Problem ? 11
Was habe ich schon ? 11
Was kann ich tun ? 11
Was sollte ich beachten ? 11

- Dächer 12
- Fenster 13
- Fensterläden, Türen und Tore 14
- Schaufenster und Werbeanlagen 15
- Putz 16
- Anstrich und Farben 17
- Außengastronomie 18

Die Wünsche an meine Freifläche ?
Wo ist das Problem ? 19
Was habe ich schon ? 19
Was kann ich tun ? 20

- im Gassenraum 20
- im Hof 21
- im Garten 22
- das kleine und das große Grün der Stadt 24

Wie kann ich mein Haus energetisch verbessern? 25

Beratung, Förderung, Betreuung, Umsetzung 26

Wer kann mir helfen ? 26
Was wird gefördert ? 26
Wie sieht die Förderung aus ? 27
Wie ist der Ablauf ? 27

Was kann ich erreichen ?

- Ausgeführte Beispiele 28
- Vorschlag zu einer Häuserzeile 29

Anhang 30

Gestaltungssatzung 30
Schlussbestimmung 31
Lageplan Geltungsbereich 32
Quellen, Bildnachweis 33
Impressum 34

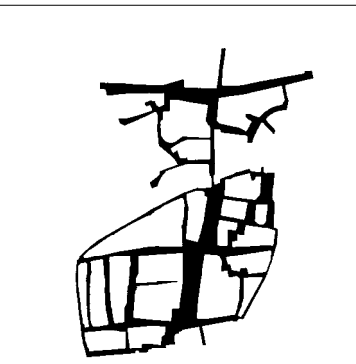
Wie sieht unsere Stadt aus?

Geschichte

Bebauungsstruktur 1

Berching im Mittelalter:

Das Stadtbild in der heutigen Form geht hauptsächlich auf die Gründung im späten Mittelalter zurück.
Die Grundstücke waren relativ klein und wurden deshalb dicht bebaut.
Dementsprechend war auch die Größe der Gärten innerhalb der Stadtmauern gering. Der vorhandene Platz wurde intensiv für den Anbau von Gemüse, Kräutern und Obst genutzt.
Die Gestaltung der Gebäude, Gassen und Gärten war darauf ausgerichtet, funktionsgerecht zu sein. Die dafür eingesetzten Mittel an Material waren sparsam und einfach. Als Baumaterialien wurden im Wesentlichen Kalkstein und Holz verwendet.
Diese freiwilligen und unfreiwilligen Beschränkungen hatten ein einheitliches, homogenes Stadtbild zur Folge.

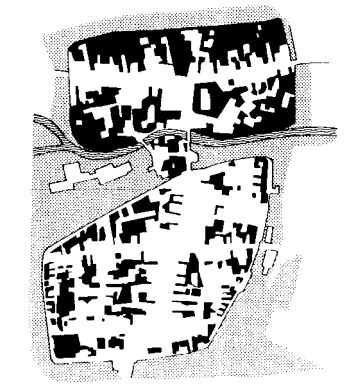


Straßen, Wege, Plätze 2

Berching im Wandel der Zeit:

Das einschneidende Ereignis war für Berching der 30-jährige Krieg, in dem u.a. die Vorstadt niedergebrannt wurde.
Darauf folgt im 17. und 18. Jh., also im Barock, eine Blütezeit mit vielen Um- und Neubauten von kirchlichen und auch privaten Gebäuden.
Viele Häuser Berchings erhalten in dieser Zeit ihre heutige Form. So sind z.B. viele Dachstühle, die Ausstattung einiger Häuser (Stuckdecken, Haustüren, Zimmertüren, einige wenige Fenster) aus dieser Zeit noch erhalten.
Der Stadtgrundriss, die Lage der Gebäude auf dem Grundstück und zueinander ändert sich jedoch nicht. Die Stadtstruktur bleibt mittelalterlich.

Der vergleichsweise langsamen wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt im 19. Jh. ist es wohl zu verdanken, dass das homogene mittelalterliche Stadtbild weitgehend erhalten geblieben ist. Es stellt das baukulturelle Erbe der Stadt Berching dar.



Öffentliche und private Freiflächen 3

Berching in jüngerer Zeit:

Die Entwicklung der letzten Jahrzehnte wurde im Wesentlichen geprägt durch das Bedürfnis, möglichst schnell, möglichst heute noch und ohne große Überlegungen - just in time - die Umgebung den schnell wachsenden und wechselnden Wünschen und Vorstellungen anzupassen.
Durch die Flut an modernen und billigen Baustoffen und Bauelementen werden diese schnellen Veränderungen begünstigt. Dies betrifft neben den Gebäuden auch die Höfe und Gärten, die dadurch viel von ihrem ursprünglichen Charme einbüßen. In der Summe dieser Details steckt die Veränderung eines ganzen Stadtbildes.
In jüngster Zeit kommen verstärkt auch energetische Aspekte hinzu.

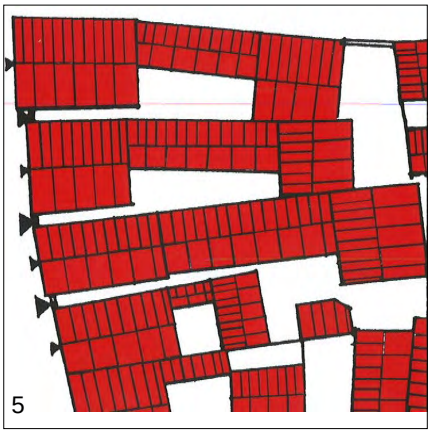
Die Ackerbürger, so werden sie heute genannt, wohnten mit ihrem Vieh unter einem Dach. Man kann davon ausgehen, dass alle Berufsstände, ob Handel, Handwerk, selbst die Würdenträger, Landwirtschaft betrieben.
Die Größe der Parzelle bestimmt die Größe der Gebäude.
Dabei sind große Gebäude überwiegend am Markt, die kleinen Tagwerkerhäuser in den kleinen Gassen zu finden.
Durch die recht einheitliche Nutzung bedingt, ähneln sich sowohl der Zuschnitt der Grundstücksparzellen als auch die Anordnung der einzelnen Gebäudeteile, Höfe und Gärten.
Die Lage der Gebäude zueinander mit den Eingängen und zur Straße hin prägen das Stadtbild.

4

In Berching gibt es zwei Typen der Grundstücksbebauung:

Regelmäßige Bebauung

- Regelmäßige, lange Grundstücke, geschlossene Bebauung
- Abschluss der Grundstücke durch Gebäude bzw. durch Mauern und Tore
- Gliederung der Bebauung in Hauptgebäude, Hofraum, Nebengebäude, Garten


5

Durch die verschiedene Nutzung der Gebäude und Größe der Parzellen entstand auch eine Hierarchie der Gassen:

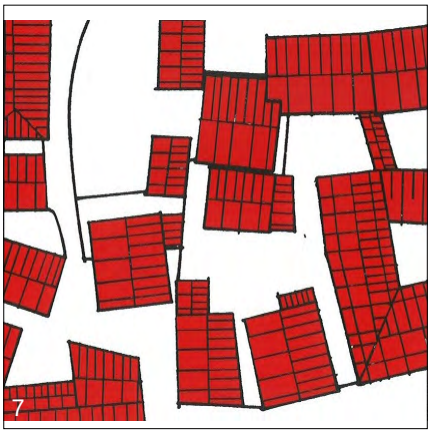
- an den repräsentativen Plätzen und Hauptgassen die Handels- und großen Ackerbürgerhäuser
- an den Rückseiten dieser Grundstücke bildeten die Lagergebäude die Gasse bzw. wurden die kleinen Handwerker- und Tagelöhnerhäuser gebaut

Noch im letzten Jahrhundert mussten z.B. die Heiratswilligen den Besitz eines Hauses oder einer Wohnung nachweisen. Das führte dazu, dass in diesen kleinen Häusern manchmal mehrere Familien in einer Art unfreiwilligen Wohngemeinschaft lebten.

6

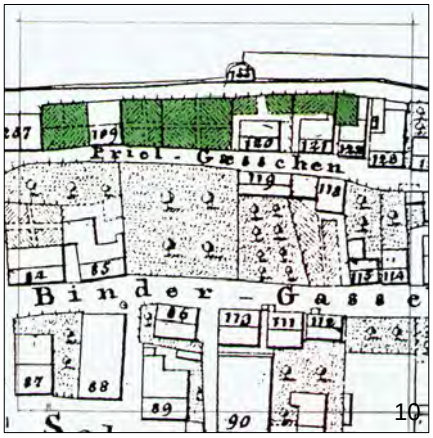
Unregelmäßige Bebauung

Im Bereich des vermuteten Siedlungskerns in der Vorstadt ist die Bebauung locker und unregelmäßig. Das ist für die gewachsenen mittelalterlichen Orte typisch. Der Anteil der überbauten Flächen ist wesentlich geringer als bei der strengen regelmäßigen Bebauung.


7

8
Gärten im Stadtkern

9
Gärten in der Vorstadt



10
Gärten an der Stadtmauer

Lage der Gärten

Den Erbauern der Stadt Berching war daran gelegen, den Umfang der Stadt und damit die Angriffsfläche nach außen gering zu halten.
Der Raum innerhalb der Stadtmauern war deswegen knapp bemessen. Für Gärten und Freiflächen blieb nur wenig Platz.
Die Enge der Stadt steht im Gegensatz zur Weitläufigkeit der umgebenden Landschaft.
Der deutlich erlebbare Unterschied zwischen Stadt und Land ist ein erhaltenswertes Charakteristikum unserer Kulturlandschaft.

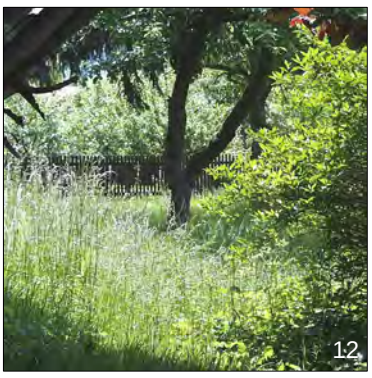
Im Mittelalter bauten die Bürger in kleinen, am Haus gelegenen Nutzgärten, den sogenannten **„Wurzgärten“** Gemüse, Heilpflanzen und Obst an. Die umfriedeten Gärten wiesen oft eine rechteckige Form mit streng geometrischer Beetaufteilung auf. Die Beete waren mit Brettern und Steinen eingefasst und teilweise als Hochbeete angelegt.

Wohlhabende Bürger, Spitäler, Klöster und Adelssitze besaßen auch **„Baumgärten“**. Diese Obstwiesengärten hatten im Gegensatz zu den Wurzgärten kein strenges Wegeraster.

Betrachtet man die Ausschnitte aus dem Stadtplan von Berching (Katasterplan 1826), so fallen bei den Gärten bestimmte Lagetypen auf. Gemeinsam ist ihnen, dass die Gärten in der Stadt direkt den Gebäuden zugeordnet sind. Innerhalb der regelmäßigen Bebauung schließen sie an die Wirtschaftsgebäude der Anwesen an und grenzen entweder an das Nachbargrundstück oder an die Stadtmauer. Innerhalb der unregelmäßigen Bebauung sind die Gärten größer und in ihrer Lage variabel.

Aus Platzgründen wurden auch vor den Stadtmauern Gärten angelegt, um die Bevölkerung mit Gemüse und Obst zu versorgen. Sie dienten gleichzeitig der Erholung der Stadtbevölkerung. Auch heute noch sind die Grünflächen vor den Stadtmauern wichtige Erholungsflächen und eine willkommene Abwechslung zu der Enge der Altstadt.

11


12

13

Warum ist mein Haus mit Hof und Garten wichtig für die Stadt?

Berchings Stadtstruktur ist gekennzeichnet durch ein bestimmtes Anordnungsmuster von Gebäuden und Freiflächen.

Jedes einzelne Haus mit seinen typischen Proportionen bestimmt das Aussehen des Straßenzugs und damit der ganzen Stadt mit.
Sein Fehlen oder eine unpassende Veränderung beeinträchtigen das Erscheinungsbild der Stadt ähnlich wie eine Zahnlücke ein ganzes Gesicht.

Das heißt nicht, dass jedes Haus gleich aussehen soll. Nur sollte sich jedes Anwesen mit seinen individuellen Unterschieden in den Rahmen fügen, den die mittelalterliche Struktur vorgibt.

Liegt das Gebäude am Anfang oder Ende einer Straße oder Gasse, so hat es eine weitere wichtige Aufgabe:

Es bildet den Auftakt bzw. den Abschluss einer Gasse. Veränderungen an diesen Gebäuden wirken sich, noch mehr als bei den anderen Gebäuden, auf die gesamte Straße aus.

Im Besonderen gilt das auch für die Häuser in den Sichtachsen und für Sonderbauten (große Stadel, Kirchen, Tore und Türme etc.).

Natürlich spielen nicht nur Gebäude, sondern auch Gärten und private Freiflächen eine wichtige Rolle für die Stadt.

Vorgärten und Zäune bestimmen wesentlich das Straßenbild.

Laubbäume sind Blickfänge, die durch ihr im Laufe der Jahreszeit wechselndes Erscheinungsbild die Stadt lebendig machen. Bestimmte Orte werden erst durch sie unverwechselbar.

Von besonderer Wirkung auf die Fassaden sind Kletterpflanzen und Spalierbäume. Sie bringen Grün in die Häuserfronten und lockern das Erscheinungsbild der Stadt auf, ohne den Gesamteindruck zu stören.

Gärten sind grüne Oasen in der Stadt: sie verbessern Wohnqualität und Stadtklima.
Auf den unversiegelten Flächen von Gärten und Höfen kann das Regenwasser versickern und dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden.

Die Menge oberflächlich abfließenden Wassers, das in den Kanal und in die Gräben eingeleitet wird, wird dadurch reduziert.
Das Wasser wird an Ort und Stelle zurückgehalten. So wird dazu beigetragen, Hochwasserspitzen in Bächen und Flüssen zu verhindern.

14

15

16

17

18

Das Jurahaus
Wie erkenne ich es?

- Bruchsteinmauerwerk, sehr dicke Wände, verputzt, ein bis zwei Vollgeschosse
- in der Regel mit einem hohen Kniestock
- Erschließung über Haustüre im Giebel und seitlichem Hoftor
- Gewände der Eingangstüren oft in Kalkstein
- Treppenaufgänge ebenfalls in Kalkstein

Die Fenster:
- verhältnismäßig wenige und kleine Fensteröffnungen
- Fenstergrößen je nach Geschoss variierend: in den Vollgeschossen größer, im Giebeldreieck klein
- quadratisch oder stehendes Format, gedrungen rechteckig (Verhältnis ca. 8:9)
- im barocken Haus auch hohes stehendes Format in der "Belle Etage" (Kreuzstockfenster)
- zweiflügelige Fenster mit einer Quersprosse oder zweiflügelig mit Oberlicht und einer Quersprosse
- Lage der Fenster oft bündig an der Außenwand, überputzt (an diesen Fenstern kein Fensterblech)
- freie Fensterordnung in den Vollgeschossen

19

20

21

19.1

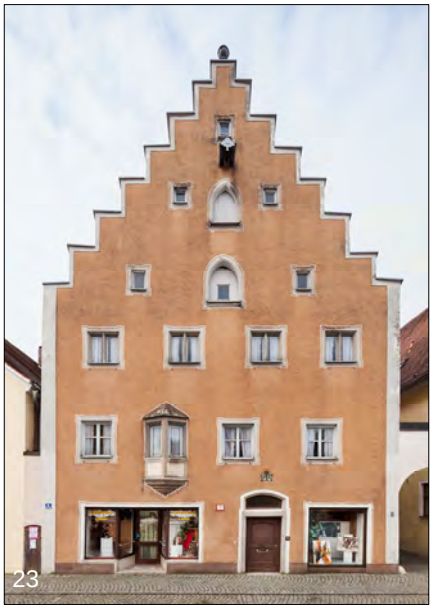
Die Fassade:
- Putzstruktur von gleichmäßiger Oberfläche, körnig, und ohne Sockel
- glatte Faschen (Putzbänder) um die Fenster
- barocke, geschmückte Giebel am Markt (geschweift, mit Aufsatz...)

Das Dach:
- Satteldach, mächtiger Pfettendachstuhl mit stehendem Stuhl
- flache Dachneigung (ca. 26° bis 30°) für Kalkplattendeckung
- Fenster oder Aufzugsöffnung im Giebeldreieck, selten in der Achse, da die Firstpfette mit der Stuhlsäule immer in der Mitte steht
- keine oder nur kleine Dachaufbauten, kleine Satteldachgauben, selten Schleppgauben
- kein Dachüberstand, sondern gemauerte Gesimse an Traufe und Giebel
- verputzte Kamine
- aufwändig gearbeitete Gesimse und Schmuckgiebel an den repräsentativen Plätzen und Straßen (Barock)

22

Das Steildachhaus (fränkische Bauweise)
Wie erkenne ich es?

- Bruchsteinmauerwerk, verputzt
  ein bis zwei Vollgeschosse mit ein- bis zweigeschossigem Dachraum, große Bürgerhäuser am Markt bis drei Vollgeschosse mit dreigeschossigem Dachraum
- Aufstockungen im Barock oft mit Fachwerk, verputzt
- Erschließung über Haustüre im Giebel und seitlichem Hoftor für rückwärtige Ökonomiegebäude


23

Die Fenster:

- Fensteröffnungen regelmäßig in stehendem Format:
  Hohes, stehendes Format bei den großen barocken Steildachhäusern; mit Kämpfer/Oberlicht und ein bis zwei Quersprossen, oder ohne Kämpfer/Oberlicht, mit zwei Quersprossen, original barocke Fenster mit Kreuzstock; Verhältnis ca. 3:4 bis 3:5
- niedrigeres, stehendes Format bei den kleineren Häusern in den Gassen (mit Kämpfer/Oberlicht und ein bis zwei Quersprossen, Verhältnis 4:5)
- Fenstergröße je nach Nutzung verschieden: Im EG und OG größer, im Giebeldreieck immer kleiner werdend
- Aufzugsöffnungen in Giebelachse, mit Brettertüren, teils bemalt, rechts und links begleitet von kleineren Fensteröffnungen

24

25

26

Die Fassade:

- Putzstruktur: Gleichmäßige Oberfläche, ohne Sockel, Faschen (Putzbänder) um die Fenster
- Fassadenschmuck: Erker (17./18. Jh.) und Treppengiebel (15./16. Jh.); besonders an repräsentativen Gebäuden (am Markt) und Sonderbauten (Zehentstadel, Pfarrhaus)

Das Dach:

- Satteldach, sehr steile Dachneigung (über 50°)
- Kehlbalkendach mit stehendem oder liegendem Stuhl, zwei- bis dreigeschossiger Dachraum mit Aufzugausleger
- kleiner Dachüberstand mit auskragenden Ziegelplatten am Ortgang (Giebel), Übergang zur Wand mit geputzter Hohlkehle, im Barock oft als aufwändiges Gesims an Ortgang und Traufe ausgeformt
- keine oder nur kleine Dachaufbauten, kleine Satteldach- oder Schleppgauben
- verputzte Kamine

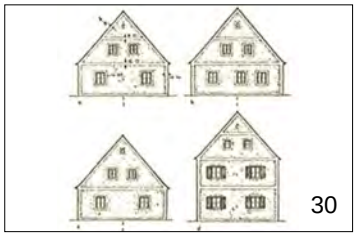
27

Welche Häuser gibt es?
Wie sieht mein Haus aus?

Typologie

28

29


30

Die Oberpfälzer Bauweise
Wie erkenne ich sie?

- verputzte Fassade, ein bis zwei Vollgeschosse
- Erschließung über Haustüre im Giebel oder über Hof
- meist von geringer Hausbreite (zwei bis drei Fensterachsen), regelmäßige Fenstergliederung mit stehenden Fensterformaten, Fensterformate ca. 3:4, 4:5
- typische Putzgliederung: glattgeputzte, weiße Bänder an den Hausecken, Giebelkanten in Höhe der Geschossdecken und um Fenster und Türöffnung (Faschen)
- Satteldach, Dachneigung flacher als der ältere „fränkische“ Typ (z.B. 1 Schuh überm Lot = 47°)
- oft Kehlbalkendach mit liegendem oder stehendem Stuhl
- entstanden aus Umbauten/Aufstockungen und Neubauten im frühen 19. und 20. Jh.

Welche typischen Baumaterialien findet man in Berching?

Typologie

31

32

33

Trotz der unterschiedlichen Bauformen haben alle Gebäude Berchings Gemeinsamkeiten:

KALKSTEIN:

Geologie: Jura = Kalkstein, entstanden aus Ablagerungen

Ökologie: früher: Abbau in nächster Nähe, kurze Transportwege (z.B. aus Winterzhofen)
heute: frostfester Kalkstein z.B. Wachenzeller Dolomit, Marchinger Drosselfels, Dietfurter Dolomit

Stadtbild: harmonisches Gesamtbild durch einheitliche Materialien, für Gewände, Treppen, Wege, usw.

HOLZ:

Ökologie: Nachwachsender Rohstoff, kurze Transportwege

Handwerk: Mit einfachen Techniken und Werkzeugen zu bearbeiten, Bauelemente aus Holz sind bei entsprechender Pflege ein dauerhafter Bestandteil unserer Häuser.

Beispiel: In Berching gibt es noch originale Fenster aus dem 17. Jh. (ohne Anstrich und Pflege), die meisten Dachstühle der Berchinger Häuser sind noch aus der Erbauungszeit (bis zu 300 Jahre alt und älter, z.B. bei gotischen Häusern).

Was heißt das alles für mich, mein Haus und meinen Garten?

Die Themen rund um mein Haus

Dauerhaftigkeit
Wärme und Wohlgefühl
neue Baumaterialien
Pflege und Unterhalt
Wohngesundheit
die Qual der Wahl
Kosten für Unterhalt

Bauschäden beheben
Schutz und Geborgenheit
das historische Vorbild
Instandhaltung
Ökologie
Komfort

Modernisierung
Wohnraumbedarf
einheitliches Ortsbild
Renovierung
Umnutzung
frühere Umbauten
die Tradition

Wo ist das Problem?

Heute, in der Zeit des technischen Fortschritts, lösen vielfach industriell gefertigte Materialien übliche Bauwerkstoffe ab.
Eine ungenügende Erfahrung im Umgang mit den neuen Materialien kann sich störend auf das Ortsbild auswirken.
Traditionelle Bauweisen geraten in Vergessenheit, das Stadtbild verändert sich schleichend. Energetische Forderungen sind in die Überlegungen mit aufzunehmen.

34

Was habe ich schon?

Mein Haus ist Bestandteil einer außergewöhnlich gut erhaltenen mittelalterlichen Stadt.
Ist es alt, so besitzt es oft eine Ausstrahlung, die heute kaum mehr zu finden ist. „Was Besseres kommt selten nach." Die Bausubstanz ist überwiegend gut, die historischen Baumaterialien lassen sich bei Umbauten oftmals wiederverwenden.
Alte Häuser haben meistens viel an ökologischer Bausubstanz.

Wurden große Teile der Substanz bereits erneuert oder ist das Haus ein Neubau, kann es sein, dass einige Bauteile oder Materialien sich nicht harmonisch in das historische Stadtbild einfügen. Diese Problempunkte sollen bei künftigen Maßnahmen besonders betrachtet werden.

35

Was kann ich tun?

Was sollte ich beachten?

Das oberste Gebot bei Renovierung, Instandsetzung und Sanierung ist die Bestandserhaltung.
Dies ist meistens, auf längere Zeit betrachtet, die kostengünstigste Methode.
Außerdem werden die Materialien und handwerklichen Techniken (oft nicht mehr oder nur mit großem Aufwand reproduzierbar) an die nachfolgenden Generationen überliefert.
Als Anregung sollen hier einige wichtige Gebäudemerkmale näher betrachtet werden. Jedoch ist jeder Einzelfall zu prüfen und jede Veränderung individuell an das einzelne Gebäude anzupassen.

36

37

38

41

42

43

Dachformen:

Besonders wenn man auf der Stadtmauer spaziert, merkt man, dass die Dachlandschaft ein wichtiger Bestandteil des Stadtbildes ist.

Die vorherrschende Dachbedeckung Berchings stellt mittlerweile der Biberschwanzziegel dar, der spätestens seit dem 17./18. Jahrhundert als feuersichere Bedachung verwendet wurde.

Für alle steileren Deckungen ist der Biberschwanzziegel, naturrot, zu verwenden. Ist die Dachneigung flacher oder sind die Sparren nicht ausreichend dimensioniert, können auch Falzbiber eingebaut werden.

Für die flachen Neigungen der Jurahäuser, die früher mit Kalkplatten gedeckt waren, sind neben neuer Legschieferdeckung auch naturgraue Betondachsteine (Verschiebeziegel mit glatten Oberflächen oder graue Biber, nicht engobiert) zulässig.

Nebengebäude können in Ausnahmefällen auch mit Blech (Kupfer oder Titanzink) in handwerklicher Stehfalzausführung eingedeckt werden.

Werden Dachstühle erneuert, so ist die bisherige Dachneigung beizubehalten. Garagen mit Flachdächern fallen aus dem Gesamtbild der Dachlandschaft heraus und sind nicht zugelassen.

Dachränder:

Bei der Neudeckung und auch bei der nachträglichen Dämmung der Dächer ist besonderes Augenmerk auf die Detailausbildung der Dachränder (Traufe und Ortgang) zu legen.

Üblich ist in der Oberpfalz ein knapper Dachrand, ohne Überstand und ohne sichtbare Pfetten. Die Ortgangziegel sind im Mörtelbett zu verlegen. Bei verschalten Nebengebäuden ist der Ortgang mit einer Zahnleiste aus Holz auszubilden.

Unzulässig sind jedoch Ortgangziegel, die den Dachrand unnötig betonen (Dachziegel mit sog. Schürzen).

40

39

Belichtung:

Werden Gauben bei einem Dachgeschossausbau notwendig, so sind stehende Satteldachgauben oder, für steile Dächer, Schleppgauben zu verwenden. Um eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten, ist jedoch eine Mischung von verschiedenen Gaubenformen und -größen nicht zulässig. Die maximale Gaubenbreite darf 1,20 m im Außenmaß nicht überschreiten. Der Abstand untereinander muss mindestens 1,50 m, vom Ortgang mindestens 2,50 m betragen.

Dacheinschnitte sind grundsätzlich zu vermeiden. Sie stellen nicht nur ein konstruktives, sondern auch ein gestalterisches Problem dar.

Liegende Dachfenster sind unzulässig. In Ausnahmefällen können sie in nicht einsehbaren Dachflächen eingebaut werden.

Kamine:

Nach überliefertem Vorbild sind die Kamine zu verputzen und zu streichen. Blechverwahrungen sind auf ein nötiges Maß zu beschränken.

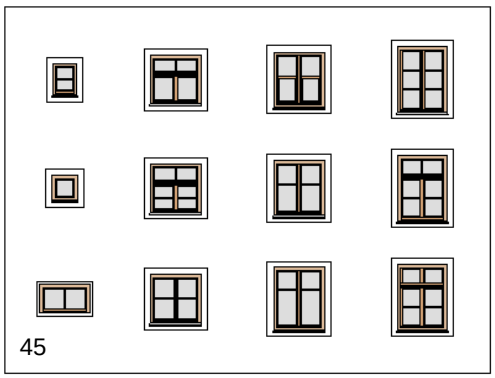
Wird als Kaminkopfabdeckung eine Blechhaube erforderlich, so ist diese in gerader Form oder nur leicht gebogen, in handwerklicher Fertigung auszuführen.

Fenster-, Tür- und Toröffnungen bilden die wichtigsten Gliederungselemente der Fassade. Sie sind die Augen des Hauses.

Welche Fenster braucht mein Haus?

Fenster dienen zur Belichtung und Durchlüftung der Häuser, prägen aber auch entscheidend die Wirkung der Fassaden in der Stadt und damit das Erscheinungsbild von Straßen, Gassen und Plätzen.
Die historischen Öffnungen für Fenster, Luken und Haustüren sind zu erhalten. Bei unangemessenen neueren Eingriffen ist ein maßstäblich geplanter Rückbau anzustreben.
Vorhandene, zum Haus passende Fenster, sind soweit wie möglich zu erhalten und fachgerecht instand zu setzen.

Die Fenstergrößen und die Proportionen im Bestand müssen dabei erhalten bleiben bzw. wieder aufgenommen werden, damit das Haus seinen Ausdruck bewahrt bzw. ihn wieder zurückgewinnt.
Für die Stadt Berching typisch sind folgende Proportionen und Fensterteilungen:


45

In Berching sind noch viele alte Fenster mit einer Einfachverglasung eingebaut. Eine Funktionsverbesserung (Wärmeschutz) kann durch den nachträglichen Einbau einer zweiten „Fensterschicht“ innen kostengünstig erfolgen, ohne dass sich das Erscheinungsbild außen verändert (Vorbild Kastenfenster).

In der Art von Kastenfenstern können neben den gestalterischen Vorteilen gute Werte hinsichtlich Schall- und Wärmeschutz erreicht werden.
Werden Fenster erneuert, so sind diese aus Holz, zweiflügelig mit glasteilenden Sprossen und einem Wetterschenkel aus Holz zu fertigen. Das Profil hat dem eines Holzfensters in handwerklicher Herstellung zu entsprechen.

Die Dimensionen der Fensterprofile dürfen entsprechend der historischen Vorbilder nicht zu groß gewählt werden, um die Belichtung nicht zu verschlechtern. Verringerte Holzquerschnitte und Fasungen an den Profilen sind dazu von Vorteil. Das ist besonders wichtig bei den kleineren Öffnungen sowie den denkmalgeschützten Gebäuden. Ausgewogene Proportionen sind beim Fensterbau genauso wichtig wie die einfache Bedienung, Pflegeleichtigkeit und Lebensdauer.

Aufgeklebte Sprossen oder in dem Scheibenzwischenraum eingesetzter Sprossensatz wirken falsch und stören das Erscheinungsbild der Fassade erheblich. Sie sind deshalb nicht zugelassen.
Fenster in neuzeitlichen Gebäuden können abweichend von den Vorgaben der Gestaltungssatzung ausgeführt werden, wenn das Ziel der Satzung, nämlich die Wahrung des historischen Stadtbildes, nicht beeinträchtigt wird.

44

46

47

48

49

50

51

Zu große Fensterprofile für die kleine Öffnung.

52

Die Oberflächen der Fenster sind hell deckend oder entsprechend lasiert auszuführen (weiß, hellgrau). Möglich sind auch natürliche Oberflächen wie z.B. bei Eiche.

Fensterbleche sind handwerklich in Kupfer oder Titanzink mit Rundwulst und seitlichem Abschluss auszuführen. Ebenso möglich sind Fensterbänke aus Stein.
Nicht zulässig sind stranggepresste Profile.

Die Steinbank hat in den Aufzugsöffnungen ihr Vorbild. Damit die Säcke etc. den Transport gut überstanden, wurden die Fensterbänke angeschrägt und, auch durch den Gebrauch, vorne abgerundet.

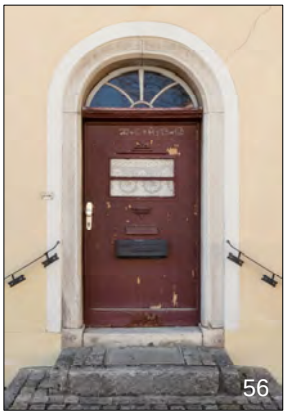
53

Fensterläden

Fensterläden sind in Berching oft im Erdgeschoss als Sichtschutz angebracht. Sie tragen wesentlich zum positiven Erscheinungsbild einer Fassade bei.
Die noch vorhandenen, alten Fensterläden sollten bei Umbaumaßnahmen erhalten werden.
Werden neue Fensterläden eingebaut, so sind diese aus Holz, in handwerklicher Tradition herzustellen.
Die aufgesetzten Rollladenkästen sind zu entfernen, da diese das Gesamtbild empfindlich stören. Meist verkleinern sie auch noch die Fensterfläche erheblich.
Moderne Fensterläden wie z.B. Schiebeläden mit einfacher Laufschiene sind als Ausnahme zulässig, erfordern jedoch eine hohe Detailqualität.

54

55


56

57

58

Türen und Tore

Für Türen und Tore gelten im Wesentlichen die gleichen Grundsätze wie für Fenster.
Auch hier gilt es, den Bestand zu erhalten. Dabei sollte auf eine sachgemäße Überarbeitung und Sanierung der teilweise noch aus dem Barock stammenden Türen geachtet werden.
Die Ausführung von Türen und Toren in der handwerklichen Tradition entspricht dem Stadtbild eher, als vorgefertigte Elemente.

Zeitgemäße Elemente stellen hohe Ansprüche an Material und Verarbeitung (keine Katalogware).

Werden neue Haustüren, Garagen- und Hoftore eingebaut, so sind diese in Holz zu fertigen. Die farbliche Behandlung ist mit dem gesamten Gebäude abzustimmen.

Schaufenster

Aufgrund ihrer Größe stellen Schaufenster ein Sonderelement in einer Fassade dar. In vergangener Zeit wurden die Erdgeschosse oft stark aufgerissen, so dass die Gebäude heute wie abgeschnitten wirken.

59

Gleichzeitig wurden oft die Fassaden mit Materialien verkleidet, die sowohl bautechnisch als auch gestalterisch zu wünschen übrig lassen.

Schaufenster müssen immer ein stehendes Format aufweisen. Die Proportionen der Fensteröffnungen müssen mit den übrigen Öffnungen abgestimmt werden.

Die Gestaltung und Ausführung von Schaufenstern und den entsprechenden Werbetafeln, Schriftzügen, Markisen müssen in der Art, Größe, Form, Anordnung und des Materials immer auf das einzelne Gebäude abgestimmt werden, die Maßstäblichkeit des Gebäudes muss gewährleistet sein.

Markisen zu Schaufenstern sind nur als aufrollbare textile Markisen möglich.
Starr angebrachte Ausführungen sind nicht zulässig.
Eine Detailabstimmung ist grundsätzlich notwendig.

59.1

Werbeanlagen

Für Werbeanlagen gibt es in Berching noch einige historische Vorbilder. Die Ausleger wurden häufig kunstvoll gestaltet und sollen deshalb erhalten bleiben.

Neue Ausleger können auch modern gestaltet werden. Sie dürfen nicht mehr als 1,00 m vor die Fassade auskragen. Die Verkehrssicherheit muss auf alle Fälle gewährleistet sein.

Zulässig sind aufgemalte Schriftzüge in farblicher Abstimmung mit der gesamten Fassade oder einzelne ausgeschnittene Buchstaben aus Metall.
Kastenförmige Werbeanlagen sind unzulässig.

Auf eine Beleuchtung sollte weitgehend verzichtet werden, gegebenenfalls ist diese unterzuordnen.
Unzulässig sind in jedem Fall Blink- und Wechselblinkanlagen, sowie auffällige Lampen zur Beleuchtung.
Großflächig beklebte Schaufenster und Werbeanlagen in grellen Farben sind ebenfalls nicht zugelassen.
Die Werbe- und Schriftzone ist dem Erdgeschossbereich zuzuordnen. Eine Häufung von Werbeanlagen, die das Fassadenbild beeinträchtigt, ist zu vermeiden.

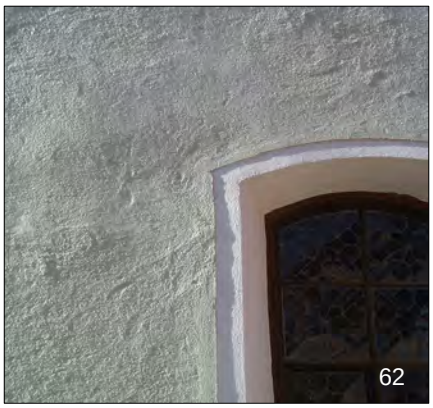
59.2

Die Höhe der Werbeanlage darf max. 0,50 m betragen, ist jedoch generell auf den Einzelfall abzustimmen.

Werbeaufsteller bedürfen einer besonderen Erlaubnis der Stadt Berching nach Art. 18 bzw. 22 BayStrWG. Sie sind grundsätzlich denkmalverträglich zu gestalten.

60

61


62

63

Putz

Der Putz stellt die bewährte und tradierte Form der Gebäudeoberfläche dar. Er ist zugleich der Schutz des Mauerwerks.

Typisch für die ganze Region ist ein gleichmäßiger Putz, frei mit der Kelle angeworfen und verrieben, als Glattputz, oder, seit Mitte des letzten Jahrhunderts, als Rauputz mit glatten Gesimsen, Faschen und Lisenen.
Rauere Putzoberflächen ergeben sich durch die Korngröße der Zuschlagstoffe. Die Oberfläche von Fassadenbänderungen und Faschen um Fenster- und Türöffnungen werden von Hand glatt verrieben. Die Faschen können erhaben, bündig mit Ritzung oder zurückliegend sein.

Der Putz ist ohne Absatz bis zur Geländeoberkante herabzuziehen. Als Spritzschutz kann die Sockelzone auf einen Streifen von ca. 60cm Höhe mit speziellem Putzmaterial ausgeführt werden. Dabei sind Stärke und Struktur des Fassadenputzes beizubehalten.

Die Verwendung von sogenannten Phantasieputzen, Putzen mit Glimmerzusatz und Strukturputzen sowie von Kunstharzputzen und anderen sperrenden Verkleidungen ist aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

Aus bauphysikalischen Gründen sollte der neue Putz diffusionsoffen sein. Das ist besonders bei Gebäuden aus Bruchstein wichtig, denen meist die horizontale Sperre fehlt. Ein Kalkputz entspricht diesen Anforderungen.
Von einem reinen Zementputz ist (außer im Spritzwasserbereich) abzuraten. Die Oberfläche der Wand wird dadurch versiegelt, das Mauerwerk kann nicht mehr austrocknen, die Feuchtigkeit aus dem Erdreich wird in die oberen Bereiche "gesogen" und richtet dort unter Umständen große Schäden an.

Für Mauerwerk, das mit Salzen belastet ist (ehem. Ställe etc.), kann im betroffenen Bereich auch ein Sanierputz oder Salzspeicherputz eingesetzt werden. Dieser Putz bildet Luftporen im Inneren, in denen das Salz auskristallisieren kann, ohne dass es gleich zu Abplatzungen kommt.

Verkleidungen jeder Art sind an den Fassaden der massiven Gebäude grundsätzlich nicht zulässig.

Eine Ausnahme stellen Nebengebäude dar, bei denen handwerkliche Holzverschalungen möglich sind, wenn dadurch das Ziel der Gestaltungsfibel nicht beeinträchtigt wird.

Verkleidungen am Sockel sind nur in Ausnahmefällen bei einer starken mechanischen Beanspruchung zugelassen. Der Sockel kann dann aus massiv wirkenden, großformatigen Naturstein- oder hellen Betonplatten mit handwerklicher Oberfläche gefertigt werden (raue Oberfläche, z.B. gestockt, sandgestrahlt, nicht poliert). Bei Natursteinen sind Kalksteine aus der Region zu bevorzugen. Eine Verkleidung mit keramischen Fliesen ist nicht zulässig.

Anstrich und Farben

Das gesunde Auge vermag ca. 10 Mio. Farben wahrzunehmen und zu unterscheiden. Die Wirkung eines Farbanstriches hängt nicht nur von der Oberfläche des Putzes ab, sondern in großem Maße auch von den Farben der Nachbargebäude.
Dabei können Farbharmonien und Farbkontraste bewusst zur Gestaltung der einzelnen Fassade und des gesamten Straßenraumes eingesetzt werden: warm - kalt, hell - dunkel, luftig - erdig, ...

64

Damit ein gesamter Straßenzug im farblichen Gleichgewicht steht, ist es notwendig, jeden Neuanstrich vor der Ausführung durch den großflächigen Auftrag von Farbmustern auszusuchen und zusammen mit der Farbe der Fenster und Türen mit der Stadt abzustimmen.

Traditionell wurden in der Oberpfalz weitgehend kräftige, erdige Farben (z.B. Ocker = gelb, gebrannter Ocker = rot) für die Fassadengestaltung verwendet.
Die Putzbänderungen und Faschen waren hauptsächlich in Weiß (Kalk) abgesetzt.
Von Vorteil für das optische Erscheinungsbild sind lasierende und mit Bürste aufgetragene Anstriche.

65

Kalkanstriche oder Anstriche mit reinen Silikatfarben (Mineralfarben) sind wasserdampfdurchlässig und bei der richtigen und sachkundigen Verarbeitung auch länger haltbar als ein Dispersionsanstrich.

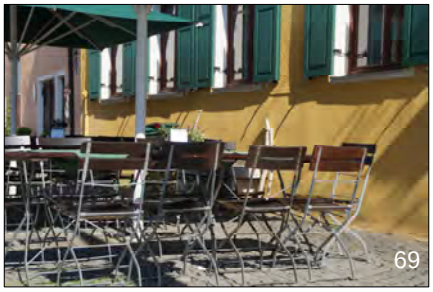
So wird z.B. der erste Kalkanstrich bereits auf den noch feuchten Putz aufgetragen. Das hat zur Folge, dass der Anstrich mit dem Putz eine sehr haltbare Verbindung eingeht.

Reine Silikatanstriche eignen sich sowohl für bestehende als auch für neue Putze. Schwierige Untergründe, Putzausbesserungen, Strukturunterschiede etc. können gefestigt und mit einem Füllgrund oder einer Schlämme egalisiert werden.

66

67

68


69

Außengastronomie

Die Nutzung öffentlicher Flächen für die Gastronomie ist erwünscht und belebt die Stadt.

Art und Umfang der Nutzung sind auf die in Anspruch zu nehmenden Flächen mit der Stadt Berching abzustimmen. Die Gehwegfunktion ist sicherzustellen.
Die Nutzung öffentlicher Flächen über den Gemeinbedarf hinaus (Sondernutzung) bedarf einer besonderen Erlaubnis der Stadt Berching nach Art. 18 bzw. 22 BayStrWG.

Hinsichtlich des Mobiliars sind stadtbildverträgliche Tische, Stühle, Sonnenschirme, Pflanzgefäße zu wählen.

Tische:	Metallgestelle mit Holz bzw. dezenten Kunststoffplatten, grundsätzlich matte Oberflächen der Gestelle in den Farben grau oder anthrazit
Stühle:	Metallgestelle, bevorzugt in grauer, anthrazitfarbener Oberfläche, Sitz- und Rückenlehnen aus Holz oder Geflecht, matte Metalloberflächen
Sonnenschirme:	Einzelschirme auf Metall- oder Holzkonstruktion, mit textiler Bespannung naturfarben oder dezente Farbigkeit, ohne Bordüren und ohne Werbung. Großflächige Überspannungen sind nicht zulässig.
Pflanzgefäße:	Einzelelemente aus Metall oder Keramik. Rankgerüste sind nicht zugelassen.

Podeste, Einfriedungen, Abzonungen, Sichtschutzelemente etc. sind nicht zugelassen.

Die Wünsche an meine Freifläche, meinen Garten

Natürlichkeit
Blumen, Schmuck
Gemüse, Früchte
Sauberkeit
Strukturiert

Parkplatz
Garagen
Naturnähe
Pflegeleichtigkeit
Repräsentativ

Erholung
Geschütztheit
Geborgenheit
Besonderheit
Originalität
Biologische Vielfalt

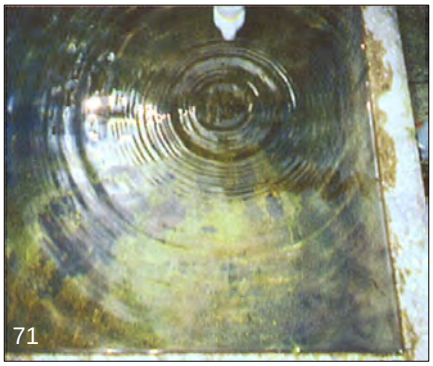
Wo ist das Problem?

70

In Berching sind die Gärten und Freiflächen Teil einer historischen Stadtanlage und Orte einer lang gepflegten Gartenkultur. Es gilt, ihre Besonderheit und unverwechselbare Atmosphäre zu bewahren oder – wo verloren gegangen – wiederherzustellen.
Einheitliche Konzepte und industriell gefertigte Materialien werden dieser Aufgabe nicht gerecht, auch nicht eine Überfrachtung mit zu vielen verschiedenen Gestaltungselementen.

Vielmehr gilt: Weniger ist mehr!
Zurück zur handwerklichen Qualität!

Was habe ich schon?


71
Wasser

72
Erde

73
Licht

74
Mein Grundstück mit seinen unverwechselbaren Eigenheiten

75

76
Wiederverwendbare,
alte Baustoffe und Pflanzen

… im Gassenraum

Durch die Verwendung regional typischer Materialien bilden Haus und Gasse ein einheitliches Bild.

77

Eingangsstufen / Podeste / Rampen

Die Stufen sollten mit Haus und Straße harmonieren. Es ist massiver Kalkstein, bevorzugt aus der Region, zu verwenden. Verblendstufen sind aus gestalterischen Gründen und wegen ihrer geringen Haltbarkeit nicht zugelassen.

Vorgarten

Der Vorgarten belebt das Gassenbild und sollte deshalb nicht einem PKW-Stellplatz weichen. Er kann nach historischen Vorbildern mit Buchsbaum, Gemüse, Kräutern, Blumen oder Strauchrosen gestaltet werden. Nadelgehölze sind nicht zulässig: Sie versauern und verschatten ganzjährig den Boden und passen nicht in das historische Stadtbild. Auf Thujahecken und ähnliche extrem blickdichte Einfriedungen sollte ebenfalls verzichtet werden.

78

Eingefasst wird der Vorgarten traditionell mit einem brusthohen Holzzaun aus senkrechten, schmalen Latten oder einem Harnichelzaun. In Ausnahmefällen ist ein entsprechend einfacher, verzinkter Metallzaun mit senkrechten Stäben zulässig. Ist ein Mauersockel nötig, so ist er aus Kalkstein zu errichten. Alternativ dazu kann sandgestrahlter oder gestockter Beton als preisgünstigere Variante verwendet werden. Durch eine reduzierte Einfriedung wird der Garten bzw. Straßenraum optisch vergrößert. Teils kann auch auf Einfriedungen komplett verzichtet werden.

Fassadenbegrünung

Sie bringt viele Vorteile:

- Blick ins Grüne
- Bereicherung und Veränderung der Fassadengestalt im Laufe des Jahres
- Temperaturregulierung: Tagsüber herrschen an der Fassade kühlere Temperaturen, nachts wird gespeicherte Wärme abgegeben.
- Luftreinigung: Blätter fangen Straßenstaub ab und reinigen die Luft
- Schutz der Fassade vor äußeren Einwirkungen

79

Kletterpflanzen, die keine Hilfe benötigen:
Wilder Wein, Kletterhortensie, Efeu (nur eingeschränkt zu empfehlen, da er Fassaden- und Dachkonstruktion beschädigen kann.)

Kletterpflanzen, die Kletterhilfe benötigen:
Kletterrose, Geißblatt, Schlingknöterich, Clematis, Kiwi, echter Wein
Obstspaliere bevorzugen eine sonnige Wand

Kübelpflanzen, Blumenkästen:
Sie bilden einen willkommenen Blickfang in der Gasse. Einfache materialgerechte Gefäße aus Holz, Ton und Naturstein lassen die Pflanzen gut zur Geltung kommen.

80

Hausbänke:
Sie laden in der Gasse zum Verweilen ein. Sie sind aus Kalkstein und haben seit alters her vor den Häusern ihren festen Platz.
Werden Hausbänke neu errichtet, dann sind sie ebenfalls aus Jura-Kalkstein in der Tradition zu fertigen. Die noch vorhandenen alten Bänke sind zu erhalten.

81

82

83

84

… im Hof

Der Hofraum soll vielfältigen Ansprüchen genügen und Platz bieten für Arbeit, Fahrzeuge, Erholung und Spiel.
Es empfiehlt sich, sich mit alten Karten der Stadt Berching zu beschäftigen und sich an der ursprünglichen Größe des Hofs zu orientieren. Die früheren Baumeister haben sich viele Gedanken über die Belichtung, Belüftung und Raumwirkung des Hofraumes gemacht. Heute ist die für die Bewohner angenehme Geräumigkeit des Hofes durch nachträglich hineingebaute Garagen und andere Anbauten zerstört.

Belag

Aus mehreren Gründen ist es sinnvoll, den Hof so wenig wie möglich zu versiegeln:

- Regenwasser kann versickern, der Grundwasservorrat wird aufgefrischt
- Die Oberfläche wird lebendiger
- Das Bauen wird preiswerter

Man sollte sich im Vorneherein überlegen, welche Hofbereiche stärker befestigt werden müssen, weil sie befahren werden.

Für wenig befahrene Flächen sind empfehlenswert:

- Wassergebundene Decke
- Kiesbelag
- Schotterrasen

Für oft befahrene Flächen sind empfehlenswert:

- Natursteinpflaster (traditionell Kalk) mit breiten Fugen; Rasenfugenpflaster
- Rasengittersteine
- Als preiswerte Variante Betonsteinpflaster (Via Castello oder Vergleichbares) in kalksteinähnlichen Farben (aber: Naturstein wird im Gegensatz zu Beton mit zunehmendem Alter immer schöner!)

Die Wiederverwendung alter, gebrauchter (Natur)steine schafft Atmosphäre und hilft Kosten sparen.

Regenwasser

Aufgefangenes Regenwasser von den Dachflächen hilft Wasser sparen!
Eine Regentonne oder auch moderne unterirdische Auffangbehälter mit Pumpe ermöglichen eine kostensparende Beregnung der Grünflächen. Auch ein Gartenteich kann mit Regenwasser gefüllt werden.

Begrünung

- Berankung der Fassaden mit Wein-, Obst- oder Rosenspalieren
- Kräuter an der sonnigen Hauswand oder in Pflanzgefäßen
- Pflanzung eines Hausbaums, z.B. einer Linde

Autostellplatz

- Soweit möglich, Garagen in Haupt- und Wirtschaftsgebäude integrieren (s. Seite 14, Türen und Tore)
- Bei der Errichtung von Garagen und Holzcarports auf einen dem Umfeld angepassten Stil achten (kein Flachdach)

… im Garten

Die Nutzung der Gärten war früher mit der Anlage von Kräuter-, Obst- und Gemüsegärten mehr auf die Selbstversorger ausgerichtet als heute. Aber auch damals schon waren die Gärten in der Stadt Orte der Ruhe und Erholung.
Es lohnt sich, bei der Gestaltung des eigenen Gartens an **historische Traditionen** anzuknüpfen, um ihm dadurch besondere Qualitäten zu verleihen.

85

Anknüpfungspunkte können sein:

- Einfriedungen mit Lattenzaun, Kalksteinmauern oder Hecken aus einheimischen Laubgehölzen, z.B. Hainbuche oder Weißdorn
- Planung nach historischen Gestaltungsmustern mit symmetrischen, kreuzförmigen Wegeformen
- Beeteinfassungen mit Holz, Steinplatten oder Buchshecken
- Wege aus Natursteinplatten, Natursteinpflaster oder aus Kies, wassergebundene Decke oder Rindenmulch
- Anlage von Kräutergärten, gemischten Gemüse- und Blumengärten
- Verwendung traditioneller Pflanzenarten

86

Anregungen zur Pflanzenverwendung:

Die in den mittelalterlichen Gärten angebauten Pflanzen hatten im Volksglauben eine symbolische Bedeutung. Man schrieb ihnen eine Wirkung auf die Gesundheit zu.

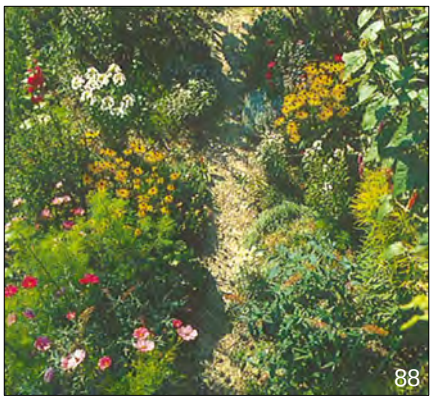
> Duftende Lilien, Rosen und Veilchen waren Blumen der Gottesmutter Maria.
> Pfingstrosen sind nach Hildegard von Bingen gut gegen Magenschmerzen, Malven gegen Kopfweh.
> Liebesorakelblumen waren Maßliebchen und Johanniskraut und Liebessymbolpflanzen Mannstreu und Eberraute, die als Aphrodisiaka galten.

87

Die alten Gartenpflanzen sollten nicht in Vergessenheit geraten. Nicht umsonst spielten sie lange Zeit eine so wichtige Rolle als Heil- und Schmuckpflanzen. Sie machen den Garten zu etwas Besonderem und heben ihn vom üblichen Einheitssortiment ab.

Im Folgenden werden beispielhaft einige bewährte und schöne Arten genannt:

Kräuter	**Blumen**	**Alte (Strauch)rosen**
Salbei	Ringelblume	Rosa gallica Officinalis
Eberraute	Kapuzinerkresse	Rosa centifolia Muscosa
Pimpernell	Akelei	Bourbonrose La Roino Victoria
Alant	Pfingstrose	Kletterrosen („neue“ Züchtungen)
Eibisch	Madonnenlilie	• New Dawn
Herzgespann	Schafgarbe	• Sympatie


88

Nutzgehölze

Äpfel	Kirsche	Holunder	Weißdorn
Birnen	Kornelkirsche	Haselnuss	Felsenbirne
Pflaumen	Quitte	Mehlbeere	Sanddorn
Walnuss	Schlehe	Berberitze	Rose (Hagebutte)
(Brombeere)	(Himbeere)	(Johannisbeere)	(Blaubeere)

90

89

91

92

93

94

Hinweise für einen naturnahen Garten

Um den Garten zu einem gesunden Lebensraum für uns und viele andere Lebewesen zu machen, sollte man Folgendes beachten:

- Nicht alle Früchte abernten (als Nahrung für Vögel, Eichhörnchen, Igel etc.)
- Düngung nur im nötigen Umfang, nicht bei Trockenzeit und Vegetationsruhe
- Verzicht auf chemische Herbizide und Insektizide
- Schaffung eigenen Düngers durch Kompostwirtschaft
- Anlage von ungedüngten Blumenwiesen statt Rasen, falls der Garten nicht ständig betreten wird.
- Belassen unbewirtschafteter Ecken und Nischen, in denen die Natur sich selbst überlassen bleibt.
- Schaffung verschiedener Lebensräume für die Tierwelt wie:
  - Trockensteinmauern für Eidechsen
  - Laubhaufen für Igel
  - Totes Holz für Insekten
  - Einheimische Laubgehölze für Vögel
  - So siedeln sich Nützlinge an und auf chemische Schädlingsbekämpfung kann verzichtet werden.
  - Tümpel für Lurche, Libellen, Frösche etc.

… das kleine und große Grün der Stadt

In der bisherigen Betrachtung von Freiflächen in Berching fanden folgende Grünflächen noch keine Beachtung, die ökologisch und ästhetisch jedoch für die Stadt sehr wichtig sind:

95

Grüne Nischen

Kleine Krautfluren zwischen Häusern und das Grün in den Pflasterfugen sollten in der Stadt einen Platz behalten.

Freiflächen vor den Stadttoren

Sie wurden früher von Bebauungen freigehalten, um die Stadt besser verteidigen zu können.
Damit die Stadtmauer auch weiterhin die erkennbare Abgrenzung der Stadt bildet, sollte vor den Toren der Stadt, im Grüngürtel vor der Stadtmauer, nicht gebaut werden.

Großgehölze

Bäume prägen das Stadt- und Landschaftsbild. Sie stellen eine optische sowie ökologische Verknüpfung zur freien Landschaft her.
Laubbäume sind grundsätzlich zu erhalten und deren Bestand sicher zu stellen.
Eine Beseitigung ist nur möglich, wenn zwingende Gründe vorliegen.
Soweit es geht, ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

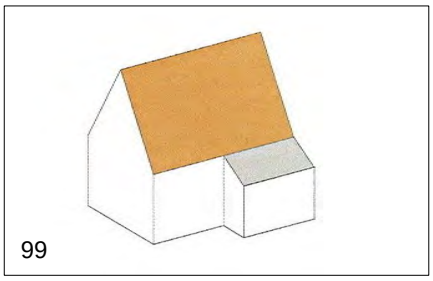
96

97

98

Einsatz regenerativer Energien

Grundsätzlich möglich und wünschenswert, teilweise auch durch staatliche Hilfe gefördert, sind Heizungen mit nachwachsenden Rohstoffen, wie Pellets und Hackschnitzel oder auch umweltfreundliche technisch ausgereifte Holzheizungen.
Darüber hinaus sind Blockheizkraftwerke (BHKWs) und Wärmepumpen möglich.


99

Für die solare Warmwasserbereitung können im Einzelfall an nicht direkt einsehbaren Dachflächen Kollektoren angebracht werden. Aufständerungen der Kollektoren sind nicht zugelassen.

Diese sind auf das unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken und in der Neigung der Dachfläche einzubauen.
Optimal sind dachflächenbündige Flachkollektoren. Gut eignen können sich Nebengebäude im rückwärtigen Bereich der Grundstücke.

Photovoltaikelemente sind nicht zugelassen.

Energetische Sanierung

Durch schwindende fossile Ressourcen und deren steigende Kosten ist ein Umdenken sowohl in der Art als auch in der Menge des künftigen Energieeinsatzes notwendig.

Standardlösungen sind in der Regel nicht möglich.
Bei Energieberatungen sind denkmalerfahrene Fachleute auszuwählen und bauphysikalische Regeln einzuhalten.

Um den Energiebedarf zu senken sind bei Altbauten mehrere einzelne Aspekte zu betrachten.

1. Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. der Dachschrägen. Bei der Dämmung von Dächern ist auf eine gut detaillierte Ausbildung von Traufen und Ortgängen sowie Gauben zu achten. Das „Dämmpaket“ darf sich nicht nachteilig auf die Gestaltung der Dachränder und Anschlüsse auswirken.
2. Dämmung des Erdgeschossfußbodens bzw. in Ausnahmefällen der Kellerdecke. Hier ist mit relativ niedrigen Kosten eine wesentliche Erhöhung des energetischen Standards möglich. Damit einhergehen können Wand- und Bodentemperierungen, die u.a. auch eine Reduzierung der Wandfeuchte mit sich bringen.
3. Ertüchtigung vorhandener Fenster bzw. Einbau neuer Holzfenster. Zur Ausführung gibt es Erläuterungen unter dem Thema „Fenster“.
4. Verbesserung der Dämmung in Außenwänden. Eine Aufdämmung mit Platten bzw. Matten ist nicht zulässig. Wenn keine Ornamente, Gliederungen, Gesimse etc. überdeckt werden, kann in Ausnahmefällen ein dämmender Putz zugelassen werden. Die Dicke ist jedoch begrenzt, eine handverriebene, dem Mauerwerk folgende Verarbeitung muss gewährleistet sein.
   Als Alternative bietet sich eine qualifizierte Innendämmung an. Dazu sind bauphysikalische Nachweise erforderlich
5. Heizzentrale
   Durch eine zeitgemäße Anlagentechnik mit entsprechender Steuerung kann grundsätzlich eine erhebliche Energieeinsparung erreicht werden.

100

Denkmal mit Innendämmputz

101

Gut dämmendes Kastenfenster

Vor Beginn jeder Baumaßnahme in der Stadt Berching sind, am besten noch vor Beginn der konkreten Planungen, einige Punkte zu überlegen, einige Fragen zu klären.
Dabei ist auch die Reihenfolge der einzelnen Schritte wichtig.

Punkt 1: Wer kann mir helfen?

Anlaufstelle für alle Fragen ist zunächst das Bauamt der Stadt Berching.
Unter der Tel.-Nr. 205 33 erhalten Sie Auskunft, ob und welche Genehmigungen notwendig sind.
Für jede Baumaßnahme innerhalb der Altstadt und der Vorstadt muss bei der Stadt Berching um eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nachgefragt werden.
Je nach Art und Umfang des Bauvorhabens kann evtl. auch eine Genehmigungsplanung notwendig werden.
Hilfe für die konkrete Vorbereitung, Planung und Umsetzung bieten auch qualifizierte, in Sanierungen erfahrene Fachleute an.

Auskunft in Fragen zu Garten und Freiflächen erteilt außerdem das
Landratsamt Neumarkt
Sachgebiet für Gartenkultur und Landespflege,
Nürnberger Str. 1, 92318 Neumarkt/ Opf.

Punkt 2: Was wird gefördert?

Das Bauamt gibt auch Auskunft über die Möglichkeiten der kommunalen Förderung.
Ziel und Zweck der Förderung ist es, durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen die städtebauliche Entwicklung der Altstadt von Berching zu unterstützen. Besondere Berücksichtigung finden dabei denkmalpflegerische Gesichtspunkte, Maßnahmen, die der Erhaltung des typischen Ortsbildes der Stadt Berching dienen, sowie die Beseitigung von städtebaulichen Missständen.
Mehrbelastungen für die Bauherrn sollen dadurch aufgefangen werden.

Unter anderem können folgende Maßnahmen gefördert werden:

a) Instandsetzung in Verbindung mit der Neu- und Umgestaltung von Fassaden, einschließlich Fenster und Türen sowie Werbeanlagen
b) Verbesserung an Dächern und Dachaufbauten
c) Herstellung und Neugestaltung von Vorgärten und Hofräumen (Freimachung, Entsiegelung, Begrünung), sowie Einfriedungen und Außentreppen, allesamt mit öffentlicher Wirkung
d) Umbaumaßnahmen zur Schaffung innovativer Wohnmodelle (Mehrgenerationenhaus)
e) Instandsetzungsmaßnahmen zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen (Wohnstandard, Belichtung, Belüftung, Haustechnik)

Darüber hinaus sind weitere Förderungen durch die Städtebauförderung (Modernisierungsgesetz) möglich.

Bei Baudenkmälern sind ferner Förderungen möglich durch
- das Bay. Landesamt für Denkmalpflege
- den Bezirk Oberpfalz
- den Landkreis Neumarkt
- die Bayerische Landesstiftung

Voraussetzungen sind Abstimmungen der geplanten Maßnahmen mit dem Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. und dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege vor Beginn der Arbeiten und die Bereitstellung entsprechender Haushaltsmittel.
Steuerliche Erleichterungen (Abschreibungen) können grundsätzlich sowohl im Sanierungsgebiet als auch für Einzeldenkmäler in Anspruch genommen werden.
Zusätzlich können Förderungen über die Programme der staatlichen KfW-Bank beantragt werden.
Art und Umfang von Förderungen bzw. steuerlichen Erleichterungen können sich ändern.

Punkt 3: Wie sieht die Förderung durch die Stadt Berching aus?

Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.
Über die Förderfähigkeit wird durch die Stadt Berching in Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz entschieden.

- die Höhe der Förderung wird auf 30 % der zuwendungsfähigen Kosten je Maßnahme festgesetzt (siehe hierzu Punkt 2)
- anerkannt werden Baukosten und Baunebenkosten; Baunebenkosten nur bis zu 10 % der reinen Baukosten
- die zuwendungsfähigen Kosten müssen mindestens 5.000 € betragen
- die Förderhöchstgrenze bei den Gewerken a) bis c) max. 10.000 € und bei den Gewerken d) und e) ma. 7.500 €.

Auskunft dazu erteilt das Bauamt der Stadt Berching.

Punkt 4: Wie ist der Ablauf?

Wichtig: **Antragstellung vor Maßnahmenbeginn!!!**

1. Informationen an das Bauamt der Stadt Berching über die Bauabsicht: je nach Art und Umfang der Baumaßnahme mündlich, schriftlich, mit oder ohne Zeichnungen

2. Städtebauliche Beratung durch das von der Stadt beauftragte Architekturbüro

3. Die erforderlichen Unterlagen anfertigen/ anfertigen lassen
   - Maßnahmebeschreibung bzw. Beschreibung der Arbeiten
   - Bestandfotos
   - detaillierte Kostenschätzung erstellen (lassen) oder Kostenvoranschläge einholen (jeweils drei Angebote pro Gewerk sind vor Auftragserteilung einzuholen)
   - ggf. Bestands- und Entwurfs-/ Genehmigungspläne erstellen lassen
   - Lageplan (Katasterauszug 1/1000) besorgen
   - Finanzierungsplan mit der Angabe, ob uns bei welchen Stellen weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden

4. Antragstellung auf Bezuschussung privater Maßnahmen zur Fassaden- und Umfeldgestaltung (Formblätter erhältlich im Bauamt).

Wichtig: Das Förderverfahren ersetzt **nicht** die nach geltendem Recht notwendige Baugenehmigung oder denkmalschutzrechtliche Erlaubnis!!

5. Baubeginn erst nach Erteilung des schriftlichen Zuwendungsbescheides seitens der Stadt oder nach Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn seitens der Stadt bzw. der weiteren Fördergeber.

6. Die Voraussetzung für die Auszahlung der Mittel ist eine sach- und fachgerechte und den Vorschriften der Gestaltungssatzung entsprechende Bauausführung. Berechnungsgrundlage für die Ermittlung des Förderbetrages durch die Stadt Berching sind die vorgelegten Rechnungen mit Zahlungsnachweisen sowie gegebenenfalls eine Aufstellung der tatsächlich erbrachten Eigenleistungen.

Bereits realisierte Sanierungsmaßnahmen:

Vor der Sanierung

Nach der Sanierung

Durchgeführte Maßnahmen:
- Putzerneuerung mit Kalkputz, neuer Anstrich
- Fenstererneuerung: Holzfenster mit glasteilenden Sprossen, Eingangstüre saniert
- Fensterbleche aus Titanzink
- Erneuerung der Dachdeckung mit Kalkbergschiefer

Vor der Sanierung

Nach der Sanierung

Durchgeführte Maßnahmen:
- Putzerneuerung, neuer Anstrich
- Fenstererneuerung: Holzfenster mit glasteilenden Sprossen, Eingangstüre in Holz
- Reparatur Fachwerk, farbige Fassung
- Erneuerung der Dachdeckung mit Biberschwanzziegel, naturrot

Pettenkoferplatz 1
De. Crignishaus

Pettenkoferplatz 2
Zußelhaus

Pettenkoferplatz 3
Sattlerhaus

Pettenkoferplatz 4
Gauklerhaus

Pettenkoferplatz 5
Strobelhaus

Pettenkoferplatz 6
Fröschlhaus

Pettenkoferplatz 7
Drechselweberhaus

FASSADENABWICKLUNG PETTENKOFERPLATZ
Stand: Oktober 1998

Pettenkoferplatz 1
De. Crignishaus

Pettenkoferplatz 2
Zußelhaus

Pettenkoferplatz 3
Sattlerhaus

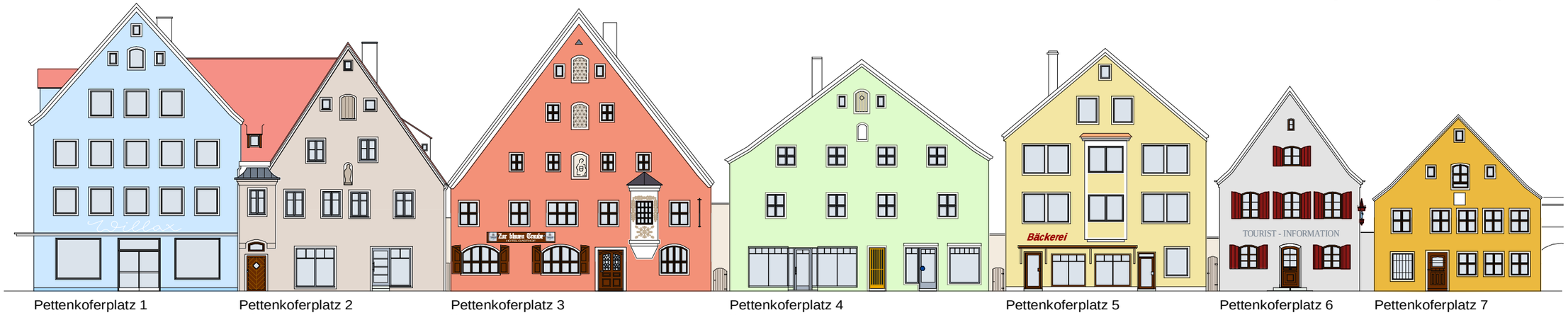
Pettenkoferplatz 4
Gauklerhaus

Pettenkoferplatz 5
Strobelhaus

Pettenkoferplatz 6
Fröschlhaus

Pettenkoferplatz 7
Drechselweberhaus

FASSADENABWICKLUNG PETTENKOFERPLATZ
Vorschlag zur Fassadengestaltung 1998



Pettenkoferplatz 1
De. Crignishaus

Pettenkoferplatz 2
Zußelhaus

Pettenkoferplatz 3
Sattlerhaus

Pettenkoferplatz 4
Gauklerhaus

Pettenkoferplatz 5
Strobelhaus

Pettenkoferplatz 6
Fröschlhaus

Pettenkoferplatz 7
Drechselweberhaus

FASSADENABWICKLUNG PETTENKOFERPLATZ
Stand: Juli 2013

ANLAGE ZUR GESTALTUNGSFIBEL DER STADT BERCHING

Pettenkoferplatz 1 - 7

M. 1:250

Stand: Berching im Juli 2013; biel

ARCHITEKTURBÜRO KÜHNLEIN
MICHAEL KÜHNLEIN · DIPL. ING. ARCHITEKT
SOLLNGRIESBACHERSTR.4
92334 BERCHING
TEL. (08462) 94 13 - 0 · FAX (08462) 94 13 33
INFO http://www.architekturbuero-kuehnlein.de
E-MAIL info@architekturbuero-kuehnlein.de

Pettenkofer Platz, nördliche Zeile

Diese Häuserzeile wurde ausgewählt, weil hier in den letzten Jahren Sanierungen erfolgten und in der nächsten Zeit wiederum einige bauliche Veränderungen, Umgestaltungen und Modernisierungen zu erwarten sind.

In diesem Ensemble sind alle für Berching typischen Hausformen sowie auch die Veränderungen der letzten Jahre deutlich ablesbar.

Im Vorschlag zur neuen Fassadengestaltung wurde versucht, die Fassadenöffnungen, besonders in der Erdgeschosszone, auf ein harmonisches Maß zurückzubauen, so dass der ursprüngliche Ausdruck der Fassade wieder erkennbar wird. In den Obergeschossen ist bei zwei Gebäuden ein Rückbau sinnvoll. In einem Gebäude wurde er bereits durchgeführt (2013).

Die bestehende Grundrissorganisation der Gebäude wurde dabei berücksichtigt.
Ein Umbau im Inneren der Gebäude ist bei diesen Vorschlägen nicht notwendig.

Fotomontage, ohne Bäume

Gestaltungssatzung

Zum Schutz des Stadtbildes und zur Ordnung der Stadtentwicklung, insbesondere der landschaftlichen, städtebaulichen und baulichen Gestaltung, erlässt die Stadt Berching auf Grund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende Gestaltungssatzung:

§ 1 Allgemeines

107

Die gewachsene Gestalt der Altstadt von Berching in ihrer unverwechselbaren Eigenart und Eigentümlichkeit zu erhalten und zu schützen, zu verbessern und weiterzuentwickeln ist eine Aufgabe von kultureller Bedeutung und wichtiges Sanierungsziel.

Für die im Geltungsbereich aufgeführten Maßnahmen gilt grundsätzlich:

- Alter Bestand ist zu erhalten und zu pflegen
- Werden Veränderungen erforderlich, müssen sie sich am Bestand orientieren und sich in die historische Umgebung einfügen.
- Vorhandene Gestaltungsmängel sind im Sinne dieser Satzung zu beseitigen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung umfasst die historische Altstadt und die Vorstadt der Stadt Berching. Die Grenzen des Geltungsbereichs sind im beiliegenden Lageplan 1:3000 gekennzeichnet.

§ 3 Sachlicher Geltungsbereich

108

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 im Sinne der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
- Gestaltung der privaten Freiflächen mit Stützmauern und Einfriedungen.

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bleiben von dieser Satzung unberührt.

§ 4 Gestaltungsfibel

Die als Anlage beigefügte Gestaltungsfibel ist Bestandteil der Gestaltungssatzung und dementsprechend zu beachten.
Dabei ist die Fibel richtungsweisend. Soweit die Fibel zwingende Anforderungen stellt, werden diese verbindlicher Bestandteil der Satzung.

109

§ 4 Schlussbestimmungen

1. Abweichungen

   Von den Vorschriften dieser Satzung können vom Landratsamt Neumarkt i.d. OPf. im Einvernehmen mit der Stadt Berching unter der Voraussetzung der Einhaltung sonstiger baurechtlicher Vorgaben aufgrund des Art 63 BayBO Abweichungen gewährt werden, wenn das Ziel der Satzung, nämlich das Ortsbild zu erhalten, nicht beeinträchtigt wird

110

2. Bebauungspläne

   Wird im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt, so soll er sich außer an den Aufgaben und Grundsätzen gemäß § 1 BauGB auch an den Zielen dieser Satzung ausrichten.
   Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen haben Vorrang vor dieser Satzung

111

3. Ordnungswidrigkeiten

   Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen in der Gestaltungsfibel dieser Gestaltungssatzung zuwiderhandelt.

4. Inkrafttreten

   Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung vom 05.10.1999 außer Kraft.

112

Berching, den 15.12.2013

Stadt Berching
Ludwig Eisenreich
1. Bürgermeister

Räumlicher Geltungsbereich

Lageplan 1:3000

Literaturverzeichnis

Architektur:

Erdmannsdorfer, Karl: Baufibel für die Oberpfalz,
München 1942, Nachdruck euro-trans-Verlag Weiden

Staatsministerium des Innern: Veröffentlichungen Heft 1:
Das Kalkplattendach im Altmühlgebiete

1100 Jahre Berching 883 - 1983
Festschrift, Hrsg.: Stadt Berching 1983

Bauernhäuser in Bayern, Bd. 4, Oberpfalz
Hrsg.: Helmut Gebhard, Paul Unterkircher, 1995

Landschaftsarchitektur:

Briemle, Helga: Gärten am Haus.
Hrsg.: Bayerischer Landesverband f. Gartenbau und
Landespflege e.V., Obst- und Gartenbauverlag.

Baetzner, Alfred: Natursteinarbeiten in
Garten- und Landschaftsbau, Stuttgart, 1991

R. Hansen, F. Stahl: Die Stauden. Stuttgart, 1987

BdB Handbücher Laubgehölze, Wildgehölze, Stauden, Rosen, Obstgehölze.
Hrsg.: Fördergemeinschaft "Grün ist Leben", Baumschulen GmbH, Pinneberg

Berry, Susan: Gärten der Stadt. München 1987.

Haag, Dorothea: Gärten naturnah gestalten. München, 1995

Unterweger, Ursula und Wolf-Dietmar: Schöne alte Bauerngärten, Stürz-Verlag
Würzburg, 1988

Thacker, Christopher: Die Geschichte der Gärten, Orell-Füssli-Verlag, 1979

Bildnachweis:

Architekturbüro Kühnlein:
Bild-Nr.: 1, 5, 7, 11-13, 15-17, 19, 24-26, 31-43, 45-49, 51-53, 59-64, 66-70, 77, 92, 100-102, 104, 110

Fotografie Erich Spahn:
Bild-Nr.: 4, 6, 14, 18, 19.1-23, 27-29, 44, 50, 54-58, 65, 103, 105-106

Landschaftsarchitekten Garnhartner + Schober: Bild-Nr.: 2-3, 8-10

Josef Garnhartner, Landschaftsarchitekt: Bild-Nr.: 71-76, 78, 81-82, 84, 93, 96-98

Landschaftsarchitekten Garnhartner + Schober, cand. Ing. Jeanette Köhler:
Bild-Nr.: 94

Landschaftsarchitekten Garnhartner + Schober, Dipl-Ing. Stephanie Arneth:
Bild-Nr.: 79-80, 83, 87-90, 95

Aus: Wolf- Dietmar und Ursula Unterweger: „Schöne alte Bauerngärten“, S. 34, 76:
Bild-Nr.: 86, 91

Aus: Christopher Thacker: „Die Geschichte der Gärten“, S. 83: Bild-Nr.: 85

Aus: Erdmannsdorfer, Karl: „Baufibel für die Oberpfalz“, S. 19: Bild-Nr.: 30

W. Knüfer, Berching: Bild-Nr.: 107-109, 111-112

Zeitschrift Fibel LfD: Bild-Nr.: 99

Impressum

Auftraggeberin:

Stadt Berching, vertreten durch 1. Bürgermeister Ludwig Eisenreich

Verfasser:

Architekturbüro Kühnlein, Berching, Michael Kühnlein sen. Dipl. Ing. univ. Architekt
Michael Kühnlein jun. Dipl. Ing. (FH) M.A. Architekt
Maria Lemke, Landschaftsarchitektin

Landschaftsarchitekten Garnhartner + Schober, Deggendorf (Erstfassung 1999)

Mitwirkung:

Stadt Berching
Regierung der Oberpfalz (Erstfassung 1999)
Stadtbau Amberg GmbH (Erstfassung 1999)
Landratsamt Neumarkt
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Druckvorlagen:

polypublishing, G. Buchholz, Postbauer-Heng (Erstfassung 1999)

Druck:

Druckerei Fuchs, Berching – Pollanten