



Gestaltungsfibel

Markt Eslarn, Lk. Neustadt a. d. Waldnaab

Bürgerbroschüre



Vorwort

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger,

der Markt Eslarn kann auf eine 780jährige Geschichte zurückblicken. Deshalb ist es unsere gemeinsame Aufgabe und Verantwortung, den Ortskern als multifunktionalen Mittelpunkt unterschiedlichster Zielgruppen, Interessen und Funktionen zu erhalten und zu stärken.

In einem intensiv geführten Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern wurde ein „Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept“ (ISEK) erarbeitet. Ein umfassender und wissenschaftlich begleiteter Fragebogen, der an alle Haushalte verteilt wurde, war Grundlage für „Eslarn 2030“.

In zahlreichen Sitzungen, Workshops und öffentlichen Veranstaltungen haben wir die Wünsche und Interessen aller Bevölkerungsschichten zusammen getragen und es ist ein über 200-seitiges Werk entstanden, das unser gemeinsames Handeln für eine zukunftsfähige und zielgerichtete Gemeindepolitik im nächsten Jahrzehnt und darüber hinaus prägen wird.

Die Aufgabe des Marktes Eslarn ist es, die Attraktivität und Funktionalität des öffentlichen Raumes aufrecht zu erhalten und zu verbessern. Dies ist in der Vergangenheit bereits mehrfach erfolgreich geschehen. Beispiele dafür sind die Ansiedlung von Seniorenheim und Tagespflegestation und die Sicherung der ärztlichen Versorgung mit Unterstützung der Gemeinde. Die gelungene Gestaltung des Tillyplatzes rundet dieses positive Bild ab.

Eine erfolgreiche Innenentwicklung erfordert aber eine Allianz aus Marktgemeinde und Anliegern. Deshalb hat sich der Marktrat entschlossen, zudem die Förderung privater Maßnahmen stärker zu unterstützen. Ziel ist es, die Attraktivität des Ortes zu erhöhen und dort durch die Schaffung von Wohnraum und Geschäftsflächen für weitere Belebung zu sorgen.

In Absprache mit der Regierung der Oberpfalz wurde ein Fördergebiet festgesetzt, das den Ortskern sehr großzügig ausweist.

Der Marktrat hat daraufhin eine Gestaltungsfibel beschlossen, die den Ansprüchen auf eine sensible und dem Ortsbild angemessene Struktur entspricht. Über das kommunale Förderprogramm (KFP) werden die entsprechenden Maßnahmen finanziell durch den Markt Eslarn und die Regierung der Oberpfalz unterstützt. Mit dem KFP wird ein Anreiz geschaffen, Sanierungen im Ortskern anzugehen.

Ziel dieser Initiative ist es, den Ortskern und das gesamte Sanierungsgebiet als Seele unseres Marktes zu erhalten und zu beleben. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Erholung, Kindergarten, Schule, Bildung und generationengerechtes Leben sind im Einklang und ergänzen sich gegenseitig. Der Verkehr soll in geordneten Bahnen gelenkt und auf die nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer wird besondere Rücksicht genommen.

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

Eslarn, im September 2019

A handwritten signature in black ink, reading 'Reiner Gäbl'.

Reiner Gäbl
1. Bürgermeister

1. Anlass und Ziel

Die vorliegende Gestaltfibel will zum einen durch viele Fotos die Wahrnehmung der gestalterischen Qualitäten und positiven Lösungen stärken. Denn nur wenn es den Bürgerinnen und Bürgern bewusst ist, was im Ort schön und erhaltenswert ist, wird es gelingen die Bereitschaft zu schaffen, zur Ortsbildpflege selbst beizutragen.

Zum anderen sollen insbesondere die „Checklisten“ in jedem Kapitel bei konkreten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen den Bauherren und ihren Architekten als Leifaden und Richtschnur dienen. Eine Bezuschussung entsprechender zielführender Maßnahmen aus dem Kommunalen Förderprogramm in Verbindung mit einer konstruktiven Bauberatung soll im künftigen Prozess zur Ortsanierung und -gestaltung zusätzlich Impulse und Anreize liefern.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Umgriff der Gestaltungsfibel umfasst die Altsiedlungsbereiche des Eslarner Ortskernes mit dem Ortsbereich Bühl; ein besonderes Augenmerk liegt auf dem Umgang mit alter Bausubstanz und dem Bauen im historisch gewachsenen Ortsgebiet.

*künftiges Sanierungsgebiet,
Umgriff Gestaltfibel und
Förderprogramm*



3. Städtebauliche Zusammenhänge

Vergleich Urkataster des Ortskerns um 1836 (Quelle: Bayernatlas) mit der heutigen Siedlungsstruktur



Im Eslarner Ortskern sind zwar keine einheitlichen Parzellenstrukturen ablesbar; es haben sich aber in Abhängigkeit vor allem von den topographischen Gegebenheiten und den angesiedelten Sozial- und Erwerbsstrukturen Ortsquartiere entwickelt, die hinsichtlich der Parzellierung und Bauweise klare Gesetzmäßigkeiten erkennen lassen. Hierzu zählen insbesondere

- die „Blockbebauung“ in der Ludwig-Müller-Straße und den Seitengassen mit dem nahezu orthogonalen Straßennetz und der einheitlichen geschlossenen und traufständigen Bauweise
- die landwirtschaftlichen Hofstrukturen z.B. in der Tillystraße und
- die Siedlungshäuser im Bühl

Darüber hinaus sind mehrere Platzräume und Straßenraumaufweitungen als ortsprägend und „identitätsstiftend“ anzusehen: der Marktplatz, der Tillyplatz und der zentrale Platz im Ortsteil Bühl an der Moosbacher Straße. Diese Räume bilden räumliche und funktionale Schwerpunkte im Ort und sollten auch im Hinblick auf ihre Randnutzungen und eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität erhalten, gestärkt und gestalterisch aufgewertet werden.

Hinweise zur Bauweise und Parzellenstruktur



Bei Um- und Neubauten sollen die vorhandenen einheitlichen Baufluchten, Gebäudestellungen, Firstrichtungen, Geschossigkeiten und Dachformen erhalten bzw. aufgegriffen werden.



Gebäudeabrisse ohne Ersatzbau sind zu unterlassen, um kein Auflösen der städtebaulichen Struktur zu bewirken.



In den Blockinnenbereichen westlich der Ludwig-Müller-Straße ist zu prüfen, ob die Wohnqualität durch den Abriss nicht benötigter Nebenanlagen verbessert werden kann.



Die noch in traditioneller Bauweise und Gestaltung erhaltenen Hofanlagen (Haupt- und Nebengebäude) sind zu erhalten und sensibel zu sanieren.



ortstypische Hofanlage mit rückwärtigem Stadel

einheitliche Siedlungshäuser in der Westendstraße

geschlossene zweigeschossige und traufständige Bebauung in der Ludwig-Müller-Straße und Seitenstraßen



Hinweise zu den ortsprägenden Platzräumen



Auf ein positives gestalterischer Erscheinungsbild der ortszentralen Platzbereiche ist hinzuwirken. Dies betrifft sowohl die Straßen- und Platzräume selbst als auch die jeweils raumbildende Randbebauung.



Leerstände in platzbildenden und -begrenzenden Gebäuden sind zu vermeiden bzw. zu beseitigen.



Die Nutzung der Randbebauung sollte die ortszentrale und öffentliche Bedeutung des Platzbereiches berücksichtigen.



Ersatzlose Abbrüche von platzbildenden Gebäuden sind zu vermeiden.



Gestalterische Störungen bei den Gebäuden sind zu vermeiden bzw. zu beseitigen oder abzuschwächen.

4. Ortsbildprägende Gebäude / ortstypische Haustypen

Das Ortsbild von Eslarn wird stark durch seine eingetragenen Baudenkmäler geprägt. Dies sind im Ortskern insbesondere die als Solitär wirkenden Bauten der Katholischen Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, das Kommunbrauhaus und das Rathaus.

Darüber hinaus gibt es jedoch auch zahlreiche Gebäude, deren Haustypen für die Region und somit auch für das Ortsbild von Eslarn als charakteristisch anzusehen sind und die es in ihrer baulichen Prägung und Eigenart zu bewahren gilt. In einigen Fällen wurden Häuser dieser Art bereits vorbildlich saniert; oftmals befinden sie sich aber auch in schlechtem baulichem Zustand und stehen leer. Meist sind diese alten Gebäude zwar hochgradig sanierungsbedürftig, aber noch frei von nennenswerten gestalterischen Störungen.

ortstypische und ortsbildprägende Haupt- und Nebengebäude (beispielhaft)



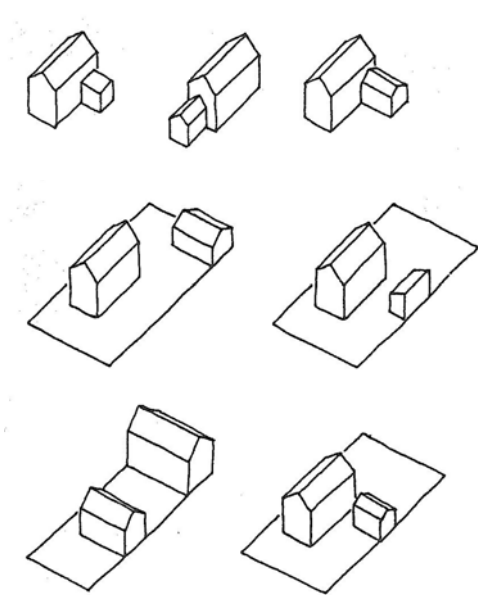
Hinweise zu ortsgestalterisch bedeutsamen Gebäuden

- ✓ Denkmalgeschützte und sonstige regionstypische oder für das überlieferte Ortsbild charakteristische Gebäudetypen sind in ihrer baulichen Eigenart zu schützen und zu erhalten.
- ✓ Sanierungsbestrebungen zur Erhaltung bzw. Revitalisierung dieser Gebäude sind zu fördern und zu unterstützen, wobei auf eine fachgerechte bauliche Beratung hinzuwirken ist.
- ✓ Die zuständige Denkmalpflegebehörde ist ggfs. rechtzeitig hinzuzuziehen.
- ✓ Zu beachten sind insbesondere die traditionellen Abmessungen, Proportionen, Dachformen und -ausbildungen, Fassadengliederungen und besondere Fassaden- und Gestaltungselemente.
- ✓ Bereits entstandene gestalterische Störungen sollten im Zuge der Sanierung möglichst ausgeglichen werden.
- ✓ Blickbeziehungen auf ortsbildprägende Gebäude sind freizuhalten.

positive Sanierungsansätze (beispielhaft)



mögliche Anordnung von Nebengebäuden



5. Scheunen und sonstige Nebenanlagen

Das Eslarner Ortsbild wird in hohem Maße auch durch die großen Scheunen der (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofanlagen geprägt. Aber auch die Bedeutung sonstiger Nebengebäude wie Garagen oder Schuppen für das Erscheinungsbild des gesamten Anwesens wird häufig unterschätzt.

Es sollte deshalb insbesondere darauf geachtet werden, dass Haupt- und Nebengebäude in ihrer Gestaltung und Anordnung aufeinander Bezug nehmen. Wie die nebenstehenden Abbildungen zeigen, kann dies sowohl durch an das Hauptgebäude angebaute als auch durch freistehende Nebenanlagen erreicht werden.

gute Eslarner Nebengebäude



Hinweise zu Nebenanlagen

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

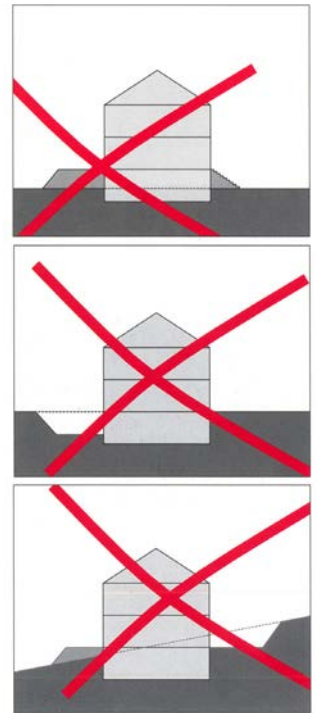
6. Baukörper - Stellung, Höhenlage, Kubatur, Proportion

In manchen Eslarner Quartieren haben sich historisch klare Gesetzmäßigkeiten hinsichtlich der Baufluchten und Gebäudestellungen entwickelt. Dies hat in vielen Straßenzügen zu einem unverwechselbaren, spezifischen Ortsbild geführt – nicht situationsgerecht eingefügte Neubauten können daher das überlieferte einheitliche Erscheinungsbild eines Straßenraumes nachhaltig stören.

Gerade in Eslarn mit seiner teilweise überaus bewegten Topografie kommt dem Gesichtspunkt der Höhenlage eines Gebäudes besondere Bedeutung zu. Durch die Abgrabung von Kellergeschossen kann der natürliche Geländeverlauf stark verändert werden und es können städtebaulich leicht überaus problematische Situationen entstehen.

Traditionell für die Baukörper in der Oberpfalz ist die klar betonte Längenentwicklung bei mäßiger Hausbreite über einem einfachen rechteckigen Grundriss. Positive Folge des günstigen Verhältnisses zwischen Grund- und Wandfläche sind reduzierte Bau- und Heizkosten.

Höhenlage von Gebäuden



Hinweise zum Baukörper

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

7. Fassadengestaltung und Außenwände

Ein Grundprinzip der traditionellen Bauweise ist die Verwendung möglichst weniger unterschiedlicher Baumaterialien – im heutigen Zeitalter scheinbar unbegrenzter Baustoffangebote in den Baumärkten geht dieser Gesichtspunkt häufig verloren.

Putz stellt eine ebenso übliche wie bewährte und gestalterisch ansprechende Fassadenoberfläche dar. Bei fachgerechter handwerklicher Ausführung bildet er einen lange haltbaren, wirksamen Schutz des Mauerwerks, das nach Durchnässung wieder austrocknen kann. Verkleidungen z.B. aus Kunststoff, Fliesen oder Eternit dagegen verhindern die notwendige Atmung des Gebäudes.

Die Putzgliederung an Wandöffnungen, Gebäudekanten, Ortsgängen sowie zur Geschossgliederung ist ein wichtiges Charakteristikum traditioneller Oberpfälzer Häuser.

Für das Ortsbild ist die Fassadenfarbe wegen ihrer Fernwirkung häufig das wichtigste Gestaltungselement eines Gebäudes. Generell sollen Fassaden so gestaltet werden, dass die Farbtöne dem historischen Charakter eines Gebäudes entsprechen und mit der Umgebung abgestimmt sind.

aufwändig profilierte Gesimsbänder

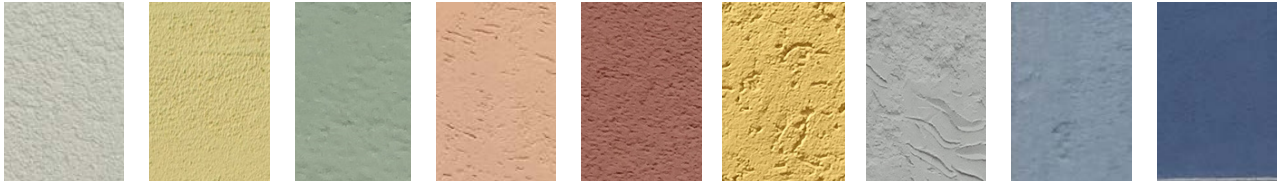
Bänderungen an den Gebäudeecken und zwischen den Geschossen

Faschen um Wandöffnungen



verträgliche Eslarner Sockellösungen





Eslarner Fassadenfarben (beispielhaft)

Hinweise zur Fassadengestaltung und zu Außenwänden

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

8. Fenster, Türen und Tore

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

Hinweise zu Fenstern, Türen und Toren

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



9. Schaufenster



gegliederte Eslarner Schaufensterzonen



Beispiel aus Beilngries

Aufgrund ihrer Größe und Gestaltung stellen Schaufenster häufig erhebliche Störungen in der Fassade eines Hauses dar. Oft wirkt das Gebäude durch das „Auflösen“ der Erdgeschosszone in seiner Fassadengestaltung zweigeteilt.

Der Wunsch von Ladenbesitzern nach ausreichend Schaufläche ist nachvollziehbar und soll auch berücksichtigt werden. Es ist jedoch auch zu beachten, dass die konstruktiv tragende Rolle des Erdgeschosses stets optisch sichtbar sein und die Gestaltung und Gliederung der Schaufensterzone mit der sonstigen Fassadengliederung des Hauses eine Einheit ergeben sollte.

Hinweise zu Schaufenstern

- ✓ Schaufenster sind grundsätzlich so anzuordnen und zu gestalten, dass das Erdgeschoss und die darüber liegenden Geschosse optisch nicht „auseinanderfallen“.
- ✓ Schaufenster sollen nur im Erdgeschoss und nicht als Übereckfenster angeordnet werden. Achsen und Teilungen sollen der Gliederung und den Proportionen der Fassade entsprechen. Die Gesamtfläche des Schaufensters soll durch die Aneinanderreihung eines mit der Fassade und ihrer sonstigen Wandöffnungen abgestimmten Grundformates entstehen.
- ✓ Schaufenster können auch in pulverbeschichteten Metall- oder Aluminiumprofilen ausgeführt werden.

10. Dächer / Dachlandschaft

Die Gestaltqualität eines Ortskernes spiegelt sich auch in der Dachlandschaft wieder. Bestimmte Dachformen entstanden meist als notwendige Voraussetzung für ein bestimmtes, in der Region vorhandenes Deckungsmaterial oder die zum Zeitpunkt des Hausbaus angestrebte Dachgeschossnutzung.

Aufgrund der großen Vielfalt an Dacheindeckungen und des Nebeneinanders von alten und modernen Materialien ist in Eslarn keine einheitliche Farbigkeit mehr erkennbar, auch wenn Rot-Braun überwiegt.

Wesentlich für eine gute Einbindung der Dachlandschaft in die Umgebung sind möglichst ruhige, geschlossene Dachflächen mit einheitlicher bzw. aufeinander abgestimmter Deckung. Die Eslarner Dachlandschaft ist inzwischen eher geprägt von den vielen Dächern mit Dachflächenfenstern, Gauben und Solaranlagen.



reizvolle und ungestörte Dachlandschaft

ortstypische Dachformen



Hinweise zur Dachlandschaft

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

11. Dachgestaltung / Dachaufbauten

Grundsätzliches Ziel ist eine ruhige, von Ein- und Aufbauten weitgehend freigehaltene Dachfläche.

Charakteristisch für die Dachform Oberpfälzer Häuser ist das Satteldach mit relativ steiler Neigung, aus dem sich die typische Giebelansicht ergibt. Hinsichtlich der Dachneigung ist darauf hinzuweisen, dass bei Neu- oder Umbauten die Einbindung in den (historischen) Bestand der näheren Umgebung stets wichtiger ist als die Einhaltung einer bestimmten Gradzahl.

Biberschwanz- und Falzziegel stellen die traditionellen Dachdeckungen dar und sollen deshalb bevorzugt verwendet werden. Auch stellen die profilierten Trauf- und Ortganggesimse sowie die minimalen Dachüberstände an Traufe und Ortgang ein typisches Charakteristikum der Oberpfälzer Bauweise dar. Kniestöcke führen, gerade bei steileren Dächern, leicht zur Störung der Gebäudeproportionen und lassen das Haus turmartig erscheinen.

Auch Dachaufbauten und -öffnungen können das Erscheinungsbild sowohl des einzelnen Daches als auch der gesamten Dachlandschaft entscheidend beeinflussen. Bei flachgeneigten Dächern führen Gauben immer zu einem unbefriedigenden Erscheinungsbild. Deshalb sollte stets versucht werden, durch Giebelfenster in Verbindung mit einer entsprechenden Grundrissorganisation Dachöffnungen zu vermeiden. Dacheinschnitte (-loggien) sind konstruktiv problematisch und bewirken als „Loch“ immer eine empfindliche Störung im Erscheinungsbild der Dachfläche.

typische Ortgangausbildungen in Eslarn

gut gestaltete Gauben in der Eslarner Dachlandschaft

gute Anordnung von Kaminen



traditionelle Dacheindeckungen



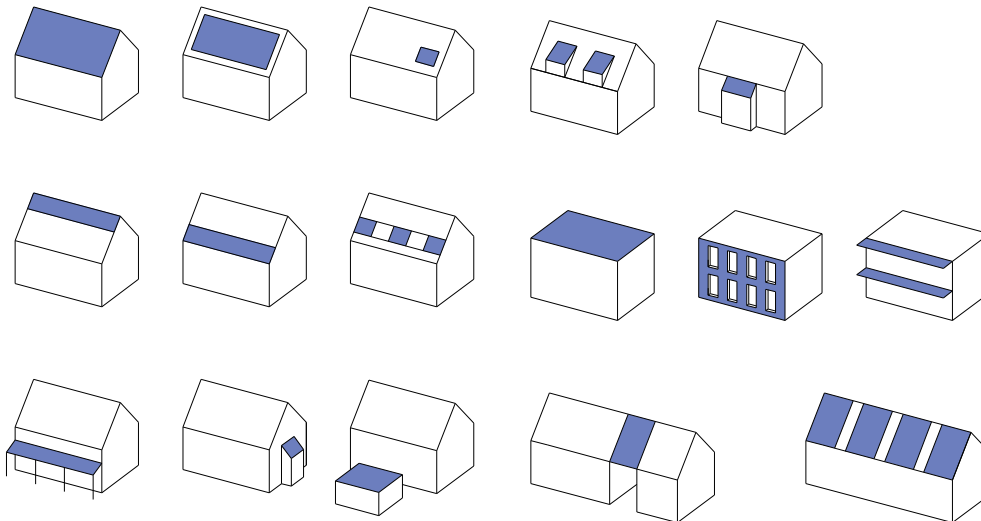
Hinweise zu Dächern

- ✓ Dächer von Hauptgebäuden sind in der Regel als Satteldach mit mittigem First und beidseitig gleicher Neigung auszubilden.
- ✓ Historische Krüppelwalmdächer sind zu erhalten.
- ✓ Flachdächer sind grundsätzlich zu vermeiden.
- ✓ Die Dachneigung soll zwischen 35 und 48 Grad liegen und sich am Bestand bzw. der Nachbarbebauung orientieren.
- ✓ Traditionelle Trauf- und Ortgangausbildungen und „massiv“ ausgeführte (profilierte) Gesimse sind zu erhalten.
- ✓ Dachüberstände an Ortgang und Traufe sind auf ein Mindestmaß (max. 30 cm) zu reduzieren.
- ✓ Für die Dacheindeckung sind vorzugsweise naturrote Tonziegel, bevorzugt Biberschwanz-, Falz- oder Glattziegel, zu verwenden. Engobierte Ziegel sind auszuschließen.
- ✓ Die Kniestockhöhe soll max. 60 cm betragen.
- ✓ Dachgauben sollen nur eingebaut werden, wenn die Dachneigung > 40 Grad beträgt.
- ✓ Dachgauben können als stehende Gauben (Giebel-/Satteldachgauben) oder als Schleppgauben ausgebildet werden. Andere Gaubenformen sind zu vermeiden.
- ✓ Dacheinschnitte (-loggien) sind auszuschließen.
- ✓ Die Gaubenbreite soll im Außenmaß 1,50 m nicht überschreiten. Die Summe der Breite aller Gauben einer Dachfläche soll 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die folgenden Abstände sollen eingehalten werden: zu Ortgang und First mind. 2,00 m; zur Traufe mind. 0,50 m; zwischen den Gauben mind. 1,50 m.
- ✓ Gauben sollen möglichst mit ihrer Achse auf darunter liegende Fenster bezogen werden; ihre Fenster sollen die Proportionen der Fassadenfenster aufgreifen.
- ✓ Unterschiedliche Gaubenformen sowie Gauben und Dachflächenfenster sollen auf einer Dachfläche nicht kombiniert werden.
- ✓ Gauben sind wie das Hauptdach einzudecken. Die Seitenflächen sollen verputzt oder nicht glänzend verblecht werden.
- ✓ Kamine sollen nahe am First angeordnet werden und in Material und Farbe mit dem Dach harmonisieren; eine Verblechung ist zulässig.
- ✓ Satellitenempfangsanlagen, Schneefanggitter und sonstige Dachaufbauten sollen möglichst in ihrer Anzahl reduziert und unauffällig in die Dachfläche eingebunden werden.

12. Solaranlagen

Auf immer mehr privaten und öffentlichen Gebäuden sind Solaranlagen zu finden, die die umweltfreundliche Kraft der Sonne nutzen. Besonderer Wert muss allerdings auch auf eine gute Gestaltung gelegt werden, da unachtsam installierte Anlagen leicht störend wirken und das Gebäude und Ortsbild beeinträchtigen. Walmdächer sind grundsätzlich als eher ungeeignet anzusehen; darüber hinaus sind Solaranlagen häufig auf Dächern mit bereits vorhandenen Dachein- oder aufbauten kaum in gestalterisch vertretbarer Weise anzuordnen.

Anordnung von Solaranlagen



dachverträgliche Anordnung von Solaranlagen



Hinweise zu Solaranlagen



Bei der Errichtung von Solaranlagen sind die obenstehenden Gestaltungsregeln zu berücksichtigen. Insbesondere ist darauf zu achten, dass nur rechteckige und zusammenhängende Flächen und keine Abtreppungen entstehen.

Einfache Gestaltungsregeln:

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

13. Besondere Bauteile

In historischen Ortskernen war die Ausbildung von Erkern seit jeher besonderen städtebaulichen Situationen bzw. wichtigen oder auffälligen Gebäuden vorbehalten - darauf sollte auch in unserer Zeit stärker geachtet werden. Mittige Zwerchhäuser sind durchaus charakteristisch für die regionstypische Bauweise. Wichtig ist jedoch, dass Zwerchgiebel, -häuser oder auch Anbauten gut in den entsprechenden Baukörper eingebunden sind und nicht zu dominant in Erscheinung treten. Balkone sollten bei Neubauten vorzugsweise in rückwärtigen bzw. straßenabgewandten Bereichen eingesetzt werden.

schlichtes Vordach



ortstypischer Zwerchgiebel

*gut gestalteter Eingangsbereich
beispielhafte Gestaltung von Eingangsstufen*



Hinweise zu Besonderen Bauteilen

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



grüne Oasen
Fassadenberankung

14. Freiflächen

Erscheinungsbild und Atmosphäre eines Ortes werden auch maßgeblich von den nicht überbauten Grün- und Freiflächen bestimmt. Hierzu gehören insbesondere die Vorzonen von Gebäuden, die Hofflächen sowie die Gärten eines Anwesens. Auffallend in Eslarn ist, dass es insbesondere in den (landwirtschaftlichen) Hofanlagen oftmals alte mächtige Hofbäume gibt, die in den öffentlichen Straßenraum hinein wirken. Schön wäre, wenn noch mehr Grundstückseigentümer bereit wären, den Grünbestand insbesondere in den Seitenflächen der Einfahrten und Höfe zu vergrößern. In diesem Zusammenhang soll auch an die Tradition des Hausbaumes oder der Pflanzung eines Baumes zu einem bestimmten Anlass, beispielsweise der Geburt eines Kindes, erinnert werden. Es wäre schön, wenn diese alten Bräuche wieder aufleben würden. Bei der Neubebauung eines Grundstückes muss es Ziel sein, das neue Gebäude möglichst gut in die Umgebung einzubinden und die bestehende Geländeoberfläche sowie vorhandenen Bewuchs zu erhalten.

Einfahrt (Betongestaltungspflaster) mit seitlichem Pflanzstreifen



schönes Staudenbeet an der Grundstücksgrenze



Hinweise zur Freiflächengestaltung

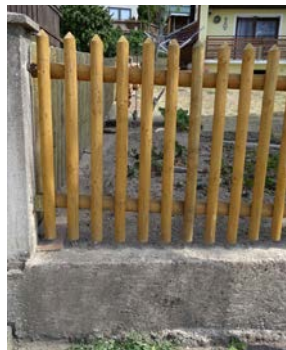
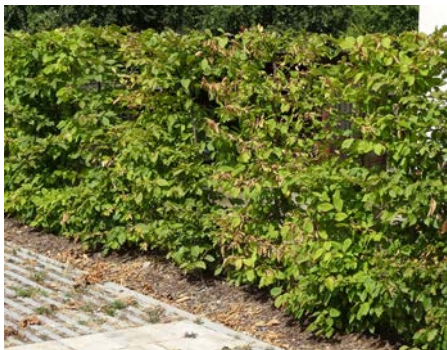
- ✓ Die vorhandene Geländeoberfläche und bestehende prägende Gehölze sind zu erhalten.
- ✓ Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten; als Richtschnur gilt: pro 200 qm Grundstücksfläche soll mind. ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden.
- ✓ Standortfremde, exotische Gehölze (v.a. Zypressen, Wacholder und Lebensbaumarten) sind zu vermeiden; auch auf Nadelbäume sollte v.a. in Gebäudenähe und auf Vorzonen verzichtet werden.
- ✓ Die Versiegelung von Grundstücksflächen ist möglichst zu minimieren; zur Befestigung sind Beläge zu verwenden, die wenigstens teilweise eine Wasserdurchlässigkeit gewährleisten (z.B. Schotterrassen, Rasenpflaster, wassergebundene Decke).
- ✓ Große geschlossene Fassadenflächen und hohe Mauern sollten berankt werden.

15. Einfriedungen

An der Einfriedung eines Grundstücks treffen öffentlicher und privater Raum zusammen; entsprechend sollte der Gestaltung dieses Bereiches auch die ihm zukommende Beachtung geschenkt werden. Je nach Lage des Grundstücks kommt der Einfriedung neben der Markierung des Grenzverlaufs auch die Aufgabe zu, Sicht- oder Windschutz zu gewähren. Auf eine unfreundliche, bloß abweisende Gestaltung der Einfriedung sollte in jedem Fall verzichtet werden. Eine Abstimmung der Einfriedungen benachbarter Grundstücke bedeutet grundsätzlich keinen Zwang zu Vereinheitlichung. Es sollte jedoch vermieden werden, dass Mauern, Hecken und Zäune in wildem Wechsel aufeinander folgen.



Eslarner Vorgartenidyll



Hinweise zu Einfriedungen

- ✓ Generell ist eine abweisende Wirkung von Einfriedungen zu vermeiden.
- ✓ Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind vorzugsweise als Holzzaun mit schlichter senkrechter Lattung, als Metallzaun mit filigranen senkrechten Stäben oder als Hecke auszuführen.
- ✓ Als Heckpflanzen zu vermeiden sind Thujen und Zypressen.
- ✓ Auszuschließen sind auch Zäune aus Aluminium, Strukturbeton oder Stabmatten/Stabgitter.
- ✓ Im seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksbereich können auch hinterpflanzte Maschen- drahtzäune zur Anwendung kommen.
- ✓ In städtebaulich begründeten Fällen sind auch Mauern (in Naturstein, gestocktem Beton oder verputzt) zulässig.
- ✓ Stützmauern sollen sich möglichst harmonisch in das Gelände einfügen.
- ✓ Sockel sollen vermieden werden; kommen sie dennoch zur Anwendung, so sollen sie in Naturstein oder gestocktem Beton ausgeführt werden und eine Höhe von 30 cm nicht überschreiten.
- ✓ Für Zäune und Mauern ist eine maximale Höhe von 1,20 m zu beachten; für Hecken gilt eine maximale Höhe von 1,60 m.
- ✓ Einfriedungen benachbarter Grundstücke sind in Art und Höhe aufeinander abzustimmen.

16. Werbeanlagen

Reklame in Form von Werbeanlagen an Gebäuden oder im öffentlichen Raum ist nichts grundsätzlich Negatives, sondern kann durchaus auch zur Belebung des Straßen- und Ortsbildes beitragen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die Maßstäblichkeit der gebauten Umgebung beachtet wird und sich die entsprechende Werbeanlage in die Fassadengestaltung und -gliederung des jeweiligen Gebäudes einfügt.

Es ist nichts dagegen einzuwenden, dass Geschäfte und Betriebe auf sich und die von Ihnen verkauften oder hergestellten Produkte hinweisen. In der Regel sind die Bedürfnisse der ortsansässigen Betriebe nach Information und Außenwirkung durchaus mit den Zielen der Ortsgestaltung in Einklang zu bringen.



gut gestaltete Werbeanlagen



Hinweise zu Werbeanlagen

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

Kommunales Förderprogramm

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

Der Markt Eslarn erlässt gemäß Marktgemeinderatsbeschluss vom 18.06.2019 folgendes Kommunales Förderprogramm im Rahmen der Ortssanierung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich des Kommunalen Förderprogramms erstreckt sich über die Altsiedlungsbereiche des Eslarner Ortskernes mit dem Ortsbereich Bühl. Der Geltungsbereich entspricht dem Umfang der Gestaltungsfibel sowie dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

(2) Der Gebietsumgriff ist auf Seite 3 abgebildet.

§ 2 Ziel und Zweck der Förderung

(1) Als zeitlich und räumlich begrenzte Maßnahme soll das Kommunale Förderprogramm die Umsetzung der Gestaltungsfibel unterstützen, die Bereitschaft der Bürger zur Ortsbildpflege stärken und darüber hinaus eine Mehrbelastung der Haus- und Grundstückseigentümer infolge der Empfehlungen und Vorgaben der Gestaltungsfibel in angemessener Weise ausgleichen.

(2) Durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen sollen die städtebauliche und ortsgestalterische Entwicklung des Ortskernes Eslarn unter besonderer Berücksichtigung der regionstypischen und ortsprägenden Bauweise sowie der denkmalpflegerischen Gesichtspunkte unterstützt werden.

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

§ 3 Gegenstand der Förderung

(1) Das Kommunale Förderprogramm gilt für alle privaten Baumaßnahmen (Programm Ortsgestaltung) und kleineren privaten Baumaßnahmen zur Beseitigung von baulichen Missständen und Mängeln bei Verkaufsflächen, Geschäftsräumen und sonstigen Ladenlokalen (Geschäftsflächenprogramm), die im Geltungsbereich gem. § 1 liegen, den Zielen der Ortssanierung dienen, den Anforderungen der Gestaltungsfibel entsprechen und objektiv eine Verbesserung des Erscheinungsbildes, der Funktion und Nutzung der Gebäude sowie der Freiflächen bewirken.

(2) Maßnahmen werden nur gefördert, wenn soweit durch die angestrebte städtebauliche Zielsetzung Mehrkosten gegenüber einem normalen, zumutbaren Bauunterhalt entstehen und nicht vorrangig andere Förderprogramme eingesetzt werden können.

(3) Im Rahmen des Programmes Ortsgestaltung können auf Antrag folgende Sanierungsmaßnahmen gefördert werden:

1. Instandsetzung mit Neu- und Umgestaltung von Fassaden (Außenputz und Anstrich) einschließlich Fenster und Türen
2. Verbesserungen an Dächern und Dachaufbauten
3. Herstellung und Umgestaltung von Freiflächen wie Vorgärten, Zufahrten und Hofräumen (Freimachung, Entsiegelung, Begrünung) sowie von Einfriedungen und Außentreppen, allesamt mit Wirkung in den öffentlichen Raum
4. Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände, z.B. durch Abbruch störender Nebengebäude, Anbauten oder Bauteile sowie durch Nutzbarmachung oder Umnutzung von Gebäuden oder Gebäudeteilen
5. Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Beseitigung baulich-technischer, bausubstanzieller, baukonstruktiver oder funktionaler Mängel zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse (wie Belichtung, Belüftung, Haustechnik, Raumaufteilung und Raumhöhen, Schallschutz etc.).

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

1. Modernisierungsmaßnahmen an Fassade, Schaufenstern, Eingang und Werbeanlagen
2. Anpassungsmaßnahmen im Inneren bei baulichen Missständen
3. Maßnahmen im Außenbereich mit öffentlicher Wirkung (z.B. Vorzonen, Stellplatzflächen, Flächen zur Außenbewirtschaftung)

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

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

(6) Anerkannt werden Baukosten und Baunebenkosten (bis zu einer Höhe von 15 % der reinen Baukosten).

(7) Evtl. anfallende Selbsthilfe kann mit einem Stundensatz von 12,15 €/Std. anerkannt werden. Der Umfang der Selbsthilfe ist vor Baubeginn mit dem Markt Eslarn abzuklären und darf 50 v.H. der durch Rechnungen nachgewiesenen Baukosten nicht übersteigen.

§ 4 Förderung

(1) Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

(2) Die Förderung steht unter dem Vorbehalt ausreichender Mittelbereitstellung aus dem Städtebauförderungsprogramm seitens der Regierung der Oberpfalz sowie der jährlichen Haushaltsplanungen des Marktes Eslarn.

(3) Die Höhe der Förderung wird auf 30 v.H. der zuwendungsfähigen Kosten je Maßnahme (Grundstücks- oder wirtschaftliche Einheit) festgesetzt. Der Höchstbetrag beträgt für die einzelnen Maßnahmenbereiche des § 3 wie folgt:

- Abs. 3 N° 1 max. 15.000,00 €
- Abs. 3 N° 2 max. 15.000,00 €
- Abs. 3 N° 3 max. 5.000,00 €
- Abs. 3 N° 4 max. 5.000,00 €
- Abs. 3 N° 5 max. 15.000,00 €
- Abs. 4 N° 1 max. 10.000,00 €
- Abs. 4 N° 2 max. 10.000,00 €
- Abs. 4 N° 3 max. 5.000,00 €

(4) Eine Zusammenfassung und Überlagerung der Maßnahmenbereiche ist bei städtebaulich besonders wichtigen Maßnahmen möglich.

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

(6) Gefördert werden nur Maßnahmen, die den einschlägigen Rechtsvorschriften und den evt. vorhandenen weiteren Festlegungen des Marktes Eslarn entsprechen.

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

(8) Für die Beantragung von Fördermitteln werden als Untergrenze zuwendungsfähige Kosten von mindestens 2.000,00 € festgesetzt.

§ 5 Zuwendungsempfänger

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

(2) Bei Maßnahmen nach § 3 Abs. 4 können Mieter und Pächter ebenfalls gefördert werden, wenn sie mit Antragstellung das Einverständnis der Eigentümer mit den geplanten Maßnahmen nachweisen und die Investitionen dauerhaft mit dem Gebäude verbunden bleiben.

§ 6 Zuständigkeit

Zuständig für die Entscheidung hinsichtlich der Förderung nach diesem Programm ist der Markt Eslarn.

§ 7 Verfahren

(1) Bewilligungsbehörde ist der Markt Eslarn.

(2) Dieses Förderverfahren ersetzt nicht die nach geltendem Recht notwendige Einholung vorgeschriebener Genehmigungen (Baugenehmigung, denkmalschutzrechtliche Erlaubnis, etc).

(3) Anträge auf Förderung sind nach vorheriger fachlicher und städtebaulicher Beratung (für den Bauwilligen kostenlos) durch den Markt Eslarn bzw. das beauftragte Planungsbüro vor Maßnahmenbeginn beim Markt Eslarn einzureichen.

(4) Dem Antrag, dem eine Information vor dem Hintergrund der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) beiliegt, sind beizufügen:

1. eine allgemeine Beschreibung des Vorhabens/der Maßnahme und Angaben über den beabsichtigten Baubeginn sowie das voraussichtliche Ende,
2. Lageplan 1 : 1000 (Katasterauszug),
3. Bestandsfotos,
4. Bestands-, Entwurfs- oder Genehmigungspläne (Einbindung in die Umgebung, Ansichten, Grundrisse, Freiflächengestaltungsplan, Skizzen, usw.),
5. Kostenschätzung nach Gewerken, Baumaterial und Stundenaufwand, außerdem ggf. Angebote,
6. Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden, und inwieweit bereits Bewilligungen ausgesprochen wurden.

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

(6) Die Förderung wird nach Überprüfung der Antragsunterlagen schriftlich in Aussicht gestellt. Die Behandlung der Förderanträge erfolgt in Reihenfolge ihres zeitlichen Eingangs beim Markt Eslarn und in Abhängigkeit des zur Verfügung stehenden Fördervolumens gem. § 4 Abs. 2.

(7) Voraussetzung für die Auszahlung der Mittel ist eine sach- und fachgerechte sowie den Anforderungen der Gestaltungsfibel und den Ergebnissen der Bauberatung entsprechende Bauausführung (Erfolgskontrolle; Beurteilung des Ergebnisses). Berechnungsgrundlage für die Ermittlung des Förderbetrages sind die vorgelegten Rechnungen und der Nachweis über die Selbsthilfeleistungen.

(8) Für die Vergabe von Bauaufträgen müssen zwei Vergleichsangebote bei Maßnahmen mit Kosten bis 10.000 € pro Gewerk und drei Vergleichsangebote bei Maßnahmen mit Kosten bis 100.000 € pro Gewerk eingeholt werden. Sie sind bei Abrechnung der Maßnahme vorzulegen.

(9) Maßnahmen dürfen erst nach Erteilung eines schriftlichen Bescheides oder der Erteilung eines Vorzeitigen Maßnahmenbeginns (VZB) begonnen werden. Spätestens innerhalb von 3 Monaten nach Ablauf des Bewilligungszeitraums ist die Abrechnung vorzunehmen.

§ 8 Zeitlicher Geltungsbereich

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

§ 9 Inkrafttreten

Diese Förderrichtlinie tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Markt Eslarn, den 18.06.2019

Reiner Gäbl

1. Bürgermeister

Der Weg zur Förderung

01 Kontaktaufnahme mit der Marktgemeinde

Marktplatz 1
92693 Eslarn
Tel.: 09653/9207-0

E-Mail: poststelle@eslarn.de
Internet: www.eslarn.de

02 Abstimmung der Planung

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

03 Ortsbesichtigung

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

04 Zusammenstellung der Antragsunterlagen

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

05 **Stellungnahme des städtebaulichen Beraters**

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

06 **Antragstellung bei der Marktgemeinde**

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

07 **Prüfung der Förderung durch die Marktgemeinde**

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

Bitte beachten Sie!

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

Eslarn mit Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt
Aquarell: Martin Gebhardt 2015



Impressum

Auftraggeber



Markt Eslarn

Marktplatz 1
92693 Eslarn

Tel. +49 - (0) 9653 - 92 07 - 0

Fax +49 - (0) 9633 - 92 07 - 50

E-Mail poststelle@eslarn.de

<http://www.eslarn.de/>

Verfasser



Dömges Architekten AG
Architektur und Stadtplanung

Boelckestraße 38
93051 Regensburg

Tel. +49 - (0) 941 - 99 206 - 0

Fax +49 - (0) 941 - 99 206 - 66

E-Mail info@doemges.ag

<http://www.doemges.ag/>

Eslarn/Regensburg, im September 2019

