

Stadt Schwandorf

Gestaltungsfibel für die Innenstadt

Stand 08.11.2005



INHALT

<u>Einleitung</u>	Allgemeines	3
	Geltungsbereich	5
	Grundsätzliche Anforderungen	9
1	Gebäude	12
1.1	Bauvolumen, Parzellenstruktur, Bauweise	12
1.2	Gebäudestellung und Bauflucht	16
1.3	Höhe der Bebauung	18
1.4	Dachlandschaft	20
1.5	Blickachsen	22
1.6	Baumasse, Proportionen	24
1.7	Dach (Traufe, Ortgang, Dachaufbauten, Dachdeckung, Kamine, Sonst. Ausstattung)	26
1.8	Fassade	38
1.9	Öffnungen (Fenster, Rollläden, Schaufenster, Türen, Tore, Eingänge, Garagentore)	40
1.10	Oberfläche, Farbgebung	50
1.11	Sockel	54
1.12	Sonderbauteile (Markisen, Vordächer, Treppen, Stufen, Geländer)	56
2	Werbeanlagen	58

Allgemeines

Die Stadt Schwandorf hat im Jahr 2000 die Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen für die Innenstadt abgeschlossen und sich Ziele für die weitere Entwicklung der Innenstadt erarbeitet. Die darin enthaltenen Ziele zur Stadtgestaltung sollen mit der Aufstellung einer Gestaltungssatzung und begleitend einer Gestaltungsfibel zur Erläuterung für die Bürger verfolgt werden.

Weiterer Hintergrund ist die Unterstützung der allgemeinen und besonders der örtlichen Baukultur zur Bewahrung einer eigenen baulichen Identität für die Stadt Schwandorf. Dabei soll auch in der Bevölkerung das Verständnis für Baugestaltung gefördert und das gestalterische Empfinden verbessert werden.

In der täglichen Praxis sollen Entscheidungshilfen bei der Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen im privaten und öffentlichen Bereich gegeben werden. Bei den Bauherren soll das Verständnis für Baugestaltung geweckt werden bis hin zu einer Unterstützung und Argumentationshilfe für Architekten.

Die Auflage einer Gestaltungsfibel schafft Beurteilungskriterien für die Stadtverwaltung und für die begleitende städtebauliche Beratung und somit eine Entscheidungsgrundlage für mögliche Förderung aus dem Fassadenprogramm und trägt dadurch zu einer besseren und schnelleren Abwicklung der Verfahren bei.

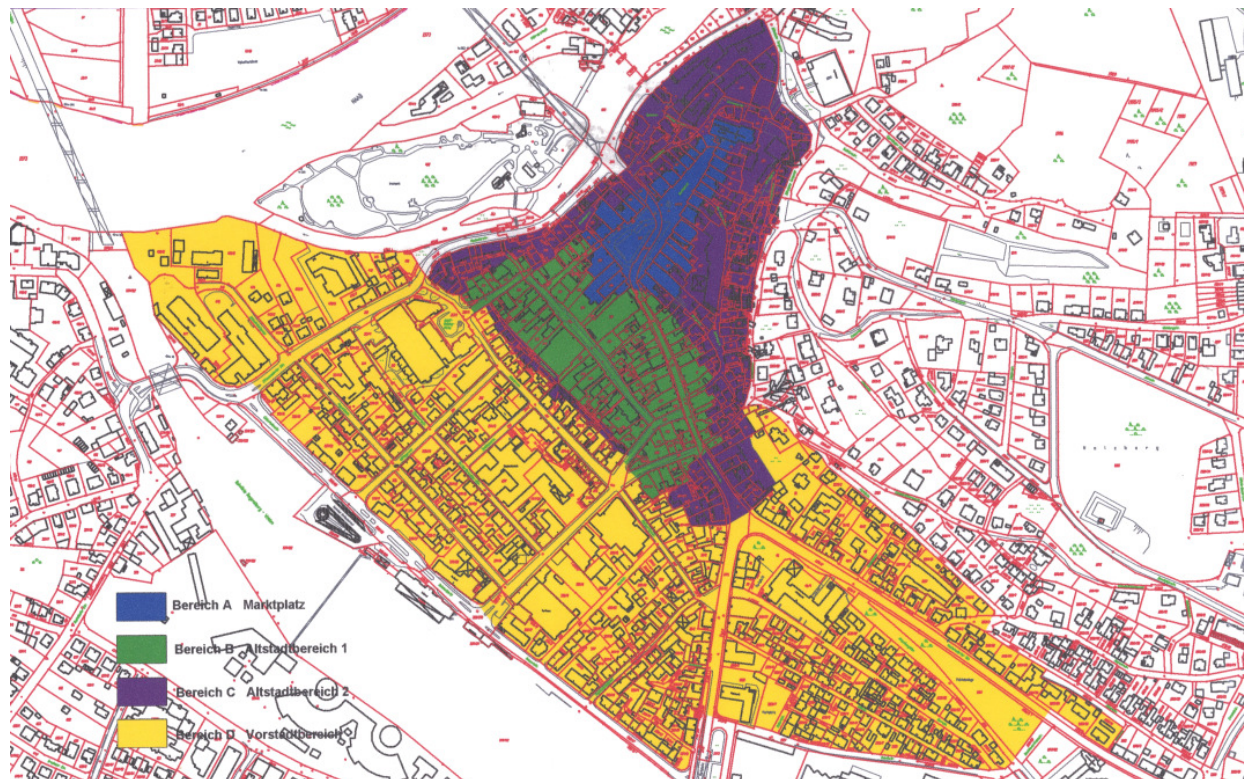
Der Stadtrat der Stadt Schwandorf beschloss im Dezember 2005 aus vorgenannten Gründen eine Gestaltungssatzung. Die vorliegende Fibel enthält den Inhalt dieser Satzung. Zusätzlich wird in der Fibel der Inhalt erläutert und mit Fotos anschaulich dargestellt. In der Satzung sind die einzelnen Festsetzungen bereichsbezogen aufgeführt. Die Fibel ist dagegen thematisch aufgegliedert.

Die Kriterien dieser Fibel sind, außer bei der Abwicklung des Fassadenprogramms, materiell-rechtlich auch heranzuziehen in

- Baugenehmigungsverfahren (einschließlich Werbeanlagengenehmigungen)
- sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren (einschließlich Teilungsgenehmigung) oder
- Erlaubnisverfahren nach Sondernutzungssatzung (vgl. dort vor allem § 5 Abs. 1 Satz 2),

soweit dort Beurteilungsspielräume in der Prüfung von Genehmigungsvoraussetzungen oder Ermessensausübungen hinsichtlich Auflagen oder sonstigen Nebenbestimmungen eröffnet sind.

Grundsätzlich soll diese Fibel die Gestaltungssatzung der Stadt Schwandorf für die Bürger ergänzen, die Hintergründe erläutern und anhand von Beispielen veranschaulichen.



Räumlicher Geltungsbereich

Die in unterschiedlichen Epochen gewachsene Stadtstruktur verlangt nach einer anpassungsfähigen Handhabung der Gestaltungsfibel.

Der Geltungsbereich umfasst die gesamte Innenstadt; er deckt sich im wesentlichen mit den Geltungsbereichen des kommunalen Förderprogramms und der Sanierungsgebiete.

Der Geltungsbereich ist in vier Zonen aufgeteilt:

Bereich A: Marktplatzbereich; dieser Bereich ist im Ensembleschutz festgesetzt.

Hier gelten zusätzlich die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

Bereich B: Altstadtbereich 1: Haupteinkaufslage Friedrich-Ebert-Straße, Breite Straße sowie die dazwischen liegenden Querstraßen

Bereich C: Altstadtbereich 2: restl. historische Altstadt

Bereich D: Vorstadtbereich, in etwa bis zu den Grenzen der Sanierungsgebiete

Die Abgrenzungen sind der nebenstehenden Geltungsbereichskarte zu entnehmen.



Abbruch und Neubau in der Bahnhofstraße

Sachlicher Geltungsbereich

Die Fibel gilt für die Errichtung, Änderung, Instandsetzung, Unterhaltung, Nutzung sowie den Abbruch von baulichen Anlagen, Werbeanlagen und sonstiger Ausstattung an Gebäuden. Sie gilt auch für die Gestaltung privater Freiflächen einschließlich Mauern und Einfriedungen.

Mit enthalten sind Regelungen zur Gestaltung des öffentlichen Raums sowie der Sondernutzungen auf öffentlichen Freiflächen, insbesondere für Gastronomiebetriebe, Einzelhandelsgeschäfte und Marktkaufleute.

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes gelten weiterhin vorrangig; anderweitige verbindliche gesetzliche und ortsrechtliche Vorschriften, wie z. B. Bebauungspläne und Satzungen, gehen ebenfalls vor.

Grundsätzliche Anforderungen

Ziel ist die Erhaltung der Stadtgestalt sowie die Unterstützung der Baukultur zur Bewahrung einer eigenen baulichen Identität für die Stadt Schwandorf.



Luftbild Innenstadt Schwandorf

Die Qualität der in Teilen noch erhaltenen historischen Stadtanlage Schwandorfs ist herauszuarbeiten, die Stadtstruktur und das Stadtbild sind zu erhalten. Auf markante Gebäude sind stadträumliche Blickbeziehungen freizuhalten.

Bei Einzelgebäuden ist die architektonische Qualität zu erhalten. Eine gute Baugestaltung durch behutsame Erneuerung und Ergänzung soll gefördert werden. Dabei soll nicht historisierend gebaut werden, sondern es sollen die Grundelemente der Hauslandschaft übernommen, im technischen Bereich ergänzt und zu einer zeitgemäßen Bau- und Gestaltungsqualität verbunden werden.

Nachteilige Veränderungen und Fehlentwicklungen der letzten Jahre sollen korrigiert werden.

Im öffentlichen Raum ist die Ausstattung maßstäblich und qualitativ zu gestalten.

Bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Ausstattungsgegenstände sind so zu gestalten, dass sie sich in Maßstab, Baumasse, Form, Material und Farbe in die historisch geprägte Umgebung einfügen sowie den historischen Charakter und die künstlerische Eigenart nicht beeinträchtigen. Dabei ist auf die jeweilige städtebauliche Situation besonders Rücksicht zu nehmen.

Abweichungen von dieser Gestaltungsfibel können in Anlehnung an Art. 70 BayBO zugelassen werden. Insbesondere betrifft dies Neubauten, denen eine schlüssige und qualitätsvolle Gestaltung zugrunde liegt.



Baumassen



Im Vordergrund die südliche Vorstadt mit Bahnhof und Busbahnhof

1. Gebäude

1.1 Bauvolumen, Parzellenstruktur und Bauweise

Bereich A	Bereich B	Bereich C	Bereich D
Die historische Stadt- und Parzellenstruktur muss erhalten und ablesbar bleiben. Nebeneinander liegende und zusammenhängend genutzte Gebäude sind hinsichtlich ihres äußeren Erscheinungsbildes als Einzelbaukörper zu betrachten und entsprechend auszubilden.			

Erläuterung:

Die historisch überlieferte Parzellenstruktur am Marktplatz beträgt etwa eine Hausbreite von ca. 12m – 15m, mit teilweise sehr tiefen Grundstücken.

Aus dem Urkataster ist ersichtlich, dass die hinteren Grundstücksteile durch Nebengebäude genutzt wurden, die über eine rückseitige Straße erschlossen wurden. Die Längsseiten der Grundstücke waren mit schmalen Nebengebäuden bebaut.



Das Bauvolumen der Gebäude Marktplatz 32 (Rückseite Breite Straße) überformt die früher vorhandene Parzellenstruktur.



Zusammenfassen zweier Parzellen zu einer am Marktplatz 28

Ähnliches gilt für die Parzellenstruktur zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Breite Straße. Die historische Bezeichnung der Breite Straße als „Saugasse“ deutet auf die frühere Funktion der Gasse als Schweinemarkt hin. Diese Struktur wiederholt sich zwischen der Breite Straße und Stadtmauergasse. Hier liegen die Hauptgebäude an der Breite Straße und die Nebengebäude an der Stadtmauergasse.

Die Bauweise in der Altstadt ist geschlossen. Abstände und Zwischenräume zwischen den Gebäuden sind durch Mauern geschlossen.

Die südliche Vorstadt wurde nach der Jahrhundertwende erschlossen. Hier wurden die Baugrundstücke mit etwa 15m Breite und 20m bis 30m Tiefe parzelliert. Die Straßenzüge sind rechtwinklig angeordnet.

Die Parzellenstruktur ist durch Sonderbauten oder durch Gewerbebauten beeinflusst, wie z. B. die Alte Feuerwache, die Brauerei Schmidt an der Spitzwegstraße, Klosterbräu und Arco-Bräu an der Klosterstraße sowie das Milchhofgelände an der Augustinstraße. Dies gilt auch für die neueren Gebäude wie Sparkasse, Finanzamt und Arbeitsamt.

Die Bauweise ist offen, teilweise entsteht ein geschlossener Eindruck durch aneinander gereihete Häusergruppen von zwei bis drei Baukörpern. Sie grenzen ohne Vorgartengrün direkt an den öffentlichen Straßenraum an.

Die über einen langen Zeitraum entstandene und überlieferte Parzellenstruktur der Innenstadt muss ablesbar bleiben. Bei einer Zusammenlegung von Parzellen für größere Bauvorhaben bzw. Sonderbauten muss im Einzelfall beurteilt werden, ob diese Veränderungen für die Stadtstruktur verträglich sind.



giebelständige Gebäudestellung am
Marktplatz



traufständige Gebäudestellung in der
südlichen Vorstadt



wechselnde Gebäudestellung in der
Friedrich-Ebert-Straße

1.2 Gebäudestellung und Bauflucht

Bereich A	Bereich B	Bereich C	Bereich D
Die erhaltenen historischen Straßenräume mit ihren sehr differenzierten Vor- und Rücksprüngen sind zu bewahren.			
Die nach den örtlichen Gegebenheiten entstandene Giebel- und Traufständigkeit ist einzuhalten.			

Erläuterung:

Aus dem historischen Stadtgrundriss ist abzulesen, dass die Hauptgebäude meist giebelständig, die Nebengebäude traufständig angeordnet wurden.

Im Bereich des Ensembles Marktplatz besteht fast ausschließlich eine geschlossene, giebelständige Bebauung. In der Breite Straße sind die historisch erhaltenen Baukörper auf der Süd-West-Seite giebelständig angeordnet, während die Gebäude auf der Nord-Ost-Seite als ehemalige Rückgebäude der Bebauung an Marktplatz und Friedrich-Ebert-Straße traufständig waren.

In der südlichen Vorstadt sowie im Garrviertel stehen die Gebäude bis auf wenige Ausnahmen traufständig im Straßenraum.



Die zweigeschossige Bebauung in der Klosterstraße wurde durch neue, nicht angepasste, dreigeschossige Baukörper überformt.



einheitliche Zweigeschossigkeit in der Löllstraße

1.3 Höhe der Bebauung

Bereich A	Bereich B	Bereich C	Bereich D
Die Höhe der Bebauung orientiert sich an der Maßstäblichkeit und der Wirkung im Straßenraum. Die Geschosszahl hat sich an die umgebende Bebauung anzupassen, soweit keine Beeinträchtigung der Maßstäblichkeit durch zu hohe oder zu niedrige Bebauung gegeben ist. Eingeschossige Hauptgebäude stellen eine solche Beeinträchtigung dar.			

Erläuterung:

Die Gebäude am Marktplatz sind fast ausschließlich zwei Vollgeschosse hoch. Einige, zum Teil störende traufständige Gebäude besitzen drei Vollgeschosse.

In der Friedrich-Ebert-Straße ist die ursprüngliche Gebäudehöhe zweigeschossig; heute sind viele Gebäude dreigeschossig überformt.

In der Breite Straße und in der südlichen Vorstadt sind die ursprünglichen Gebäude zwei Geschosse hoch; die neu- oder umgebauten Gebäude besitzen meist drei Vollgeschosse.

Im Garrviertel sind die Gebäude zwei Geschosse hoch.



Firstrichtungen



Blick vom Weinberg nach Südwesten mit störenden Dachformen

1.4 Dachlandschaft

Bereich A	Bereich B	Bereich C	Bereich D
Der Gesamteindruck der Dachlandschaft ist zu erhalten. Die in den jeweiligen Straßenräumen historisch entwickelte First- richtung ist einzuhalten. Die Maßstäblichkeit von Dachformen hat sich der umgebenden Bebauung unterzuordnen. Auf die Fernwirkung ist zu achten. Die Dachlandschaft darf durch Eingriffe und Aufbauten nicht beein- trächtigt werden.			

Erläuterung:

*In den letzten Jahren ist die Dachlandschaft der Schwandorfer Innenstadt durch verschiedene Neubauten negativ verändert worden. Vom Weinbergviertel und von der im Osten erhaltenen Stadtmauer mit Blasturm ist die Dachlandschaft der Altstadt gut zu überblicken. Auch in den nicht vom Straßenraum einsehbaren Bereichen muss die Dachform auf die Fernwirkung und Ein-
 fügung in die umgebende Bebauung überprüft werden*



Stadtansicht von Westen



Bahnhofstraße nach Nordosten



Klosterstraße nach Südosten zum
Kreuzberg



Marktplatz mit Kirche St. Jakob



Rathausgasse nach Nordosten

1.5 Blickachsen

Bereich A	Bereich B	Bereich C	Bereich D
In den Straßenräumen dürfen Blickachsen, Durchblicke und Blickbeziehungen nicht beeinträchtigt werden.			

Erläuterung:

Im Bereich des Marktplatzes gibt es wichtige Blickbeziehungen vor allem zur Kirche St. Jakob und zu den Gebäudefassaden.

Aufgrund der lang gestreckten Straßenräume in der südlichen Vorstadt entstehen lange Durchblicke, an deren Ende oft bedeutende Bauwerke oder Merkzeichen stehen. Wesentliche Blickachsen beziehen sich auf den Kirchturm St. Jakob und die Kreuzbergkirche.



Das Gebäude im Hintergrund passt sich in Form und Maßstab nicht in die kleinteilige historische Bebauung ein.



unmaßstäblicher Baukörper in der Klosterstraße

1.6 Baumasse, Proportionen

Bereich A	Bereich B	Bereich C	Bereich D
Baumasse und Proportionen haben sich an den historischen Gebäuden zu orientieren. Anbauten müssen sich in Bauvolumen und Form dem Hauptbaukörper klar unterordnen.			

Erläuterung:

Die Baumasse und Proportion der Gebäude hat eine erhebliche Wirkung in den Straßen- und Platzraum.

Ein Baukörper soll bei Veränderungen in seinem Erscheinungsbild seine ursprüngliche Wirkung bewahren. In Schwandorf fallen verschiedene Baukörper durch ihre unmaßstäbliche Baumasse und Proportion negativ auf.



einheitliche Dachform am Marktplatz



Dachlandschaft vom Naabufer aus

1.7 Dach

Bereich A	Bereich B	Bereich C	Bereich D
Dächer sind grundsätzlich in der Altstadt als symmetrisches Satteldach auszuführen. Die Dachneigung soll sich an den benachbarten Gebäuden orientieren. Bei Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen können Pultdächer und geringere Dachneigungen zugelassen werden.			

Erläuterung:

Das Dach verleiht dem Gebäude sein typisches Erscheinungsbild. Die Dachform ist orts- und landschaftstypisch geprägt durch die klimatischen Verhältnisse, Topografie und natürliche Materialien.

Die typische Dachform ist als ruhiges, nicht durch Gauben, Einschnitte oder sonstige Dachaufbauten unterbrochenes Dach ausgebildet.

Vorherrschende Dachform ist das Satteldach, vereinzelt finden sich Walmdächer in der Altstadt. Charakteristische Altstadthäuser weisen eine Dachneigung von 47° bis 50° auf. In den übrigen Bereichen treten zumeist bei traufständigen Gebäuden geringere Dachneigungen auf.



Treppengiebel am Marktplatz



knapper Dachüberstand am Marktplatz

Traufe

Bereich A	Bereich B	Bereich C	Bereich D
Die Dächer sind in der Altstadt ohne oder nur mit geringem Dachüberstand (bis 15 cm) auszuführen. Sichtbare Sparrenköpfe sind grundsätzlich unzulässig, die Dachrinne ist vorzuhängen.			

Erläuterung:

Die historische Traufe ist als gemauertes und verputztes Gesims ausgeführt. Die Ausladung beträgt etwa 1/3 der Höhe. Die Traufe ist ohne Dachüberstand ausgeführt.



Traufe und Ortgang in der Klosterstraße

Ortgang

Bereich A	Bereich B	Bereich C	Bereich D
Dachüberstände am Ortgang sind in der Altstadt möglichst knapp auszubilden. Ausgeschlossen ist die Verwendung von Ortgangziegeln.			

Erläuterung:

Typisch für die Altstadt ist der Ortgang ohne Dachüberstand mit eingeputzten Ziegeln. Einige Altstadtgebäude haben Vorschussmauern mit Schweif- oder Treppengiebel.



Dachgauben in der Höflingerstraße



Dachgauben in der Augustinstraße

Erläuterung:

Dachaufbauten und Dachöffnungen können das Erscheinungsbild eines Daches erheblich beeinflussen. Das Dach sollte möglichst nicht durch Dachaufbauten und Dachöffnungen unterbrochen werden. Zur besseren Nutzung der Dachgeschosse sind sie meist aus ihrer Funktion zur Belichtung der Dachflächen abgeleitet.

Dachaufbauten

Bereich A	Bereich B	Bereich C	Bereich D
Dachaufbauten sind als untergeordnete Bauteile möglich. Ihre Gestaltung ist auf die Gesamtproportion des Gebäudes auszurichten. Die Anzahl der Gauben ist gering zu halten. Auf einer Dachfläche darf grundsätzlich nur eine einheitliche Gaubenform verwendet werden. Zulässig sind in der Altstadt grundsätzlich nur Satteldachgauben oder Schleppgauben. Die Höhe von Satteldachgauben muss größer als die Breite sein. Die Gaube darf maximal 1,50m breit sein. Die Höhe von Schleppgauben muss kleiner als die Breite sein. Die Gaube darf maximal 1,50m hoch sein. Gauben müssen zum Ortgang einen Mindestabstand von 2,00m und untereinander einen Mindestabstand von 1,50m haben. Sie müssen in einer waagerechten Reihe angebracht sein. Zwerchgiebel müssen sich dem Hauptbaukörper unterordnen. Sie dürfen maximal 1/3 der Gebäudebreite einnehmen. Der First von Zwerchgiebeln und Gauben muss deutlich unterhalb des Hauptfirstes in das Dach einbinden. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind in der Altstadt zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.			



einheitliche Dachdeckung in der Breite Straße

Dachdeckung

Bereich A	Bereich B	Bereich C	Bereich D
Als Dachdeckung sind grundsätzlich Biberschwanz-Ziegel oder entsprechende historische Ziegelformen in naturfarbenen Ziegeltönen, nicht glasiert, zu verwenden. Bautechnisch bedingte Blechflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Als Material ist möglichst Zink oder Kupfer zu verwenden.			Neben naturfarbenen Ziegeldächern können andere Dachdeckungen verwendet werden. Auffallende Farben sowie glänzende oder glasierte Oberflächen sind grundsätzlich nicht zulässig.



unschöne Satellitenanlagen in der Höflingerstraße

Kamine

Bereich A	Bereich B	Bereich C	Bereich D
Kamine sind möglichst am First oder in Firstnähe anzuordnen. Schornsteinabdeckungen sind zurückhaltend auszuführen.			

Sonstige Ausstattung

Bereich A	Bereich B	Bereich C	Bereich D
Antennen und Satellitenschüsseln müssen grundsätzlich so angebracht werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Sie dürfen grundsätzlich nicht an der Fassade installiert werden. In der Altstadt sind Sonnenkollektoren und Anlagen für Photovoltaik, Klimaanlage und Aufzüge zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Generell sind sie nur zulässig, wenn sie in die Dachfläche technisch und gestalterisch integriert sind.			



Fassade am Marktplatz mit Erker



einfache, unverändert erhaltene Fassade in der Klosterstraße

1.8 Fassade

Bereich A	Bereich B	Bereich C	Bereich D
Die Fassade ist grundsätzlich flächig als Lochfassade zu gestalten. Gliederungselemente sollen zurückhaltend eingesetzt werden. Erker sollen sich dem Baukörper klar unterordnen. Zum Straßenraum orientierte vorspringende Balkone sind grundsätzlich nicht zulässig. Die Gestaltung der Erdgeschosszone ist sorgfältig auf die Fassadencharakteristik abzustimmen. Von den Gebäudeaußenkanten sind entsprechende Abstände zu Wandöffnungen einzuhalten. In der Altstadt sollen sie im Erdgeschoss mindestens 80cm, in den Obergeschossen mindestens 120cm betragen.			

Erläuterung:

Das Erscheinungsbild des Gebäudes und des Straßenraums wird wesentlich durch die Fassade bestimmt.

Die historische Fassade ist ruhig, es gibt keine Vor- und Rücksprünge. Giebelfenster sind etwas kleiner ausgebildet. Auch die Erdgeschosszone ist nicht gesondert abgesetzt. Nur in Einzelfällen bestehen gliedernde Elemente wie Gesimse und Sohlbänke.

An wenigen Gebäuden sind massive Erker vorhanden, die meist asymmetrisch in der Fassade angeordnet sind.



Fassade am Marktplatz



Vergleich zwischen Fenstern mit konstruktiver Sprossenteilung und Fenstern mit aufgesetzten Attrappen

1.9. Öffnungen

Fenster

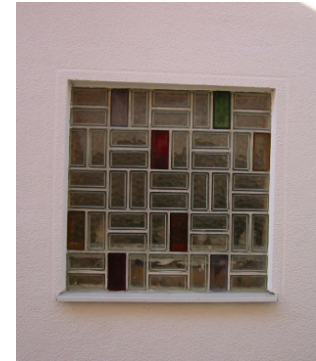
Bereich A	Bereich B	Bereich C	Bereich D
Die Fenster sind grundsätzlich als stehendes Format auszuführen. Bevorzugt sollte das Größenverhältnis 3:4 verwendet werden. Die Fensterformate dürfen das Verhältnis 4:5 grundsätzlich nicht überschreiten. Fenster sind grundsätzlich mindestens zweiflügelig auszubilden, eine weitere Teilung ist erwünscht. Fensterrahmen und Fenstersprossen sollen in der Altstadt handwerksgerecht und konstruktiv in Holz ausgeführt werden. Andere Materialien sind bei entsprechend hochwertig gestalteten Detailausbildungen möglich. Die Verglasung hat mit Klarglas zu erfolgen. Ornamentglas und Glasbausteine sind grundsätzlich nicht zulässig, außer im nichteinsehbaren Raum. Bei Baudenkmälern und im Ensembleschutz sind nur Holzfenster zulässig. Zwischen die Scheiben gesetzte Sprossenattrappen sind grundsätzlich nicht zulässig. Der Farbton der Fenster ist auf die Fassadengestaltung abzustimmen.			

Erläuterungen:

Fenster bilden einen wesentlichen Bestandteil der äußeren Erscheinung eines Gebäudes. Sie müssen in einem maßstäblichen Verhältnis zum Gesamtbauwerk stehen. Anzahl, Anordnung, Größe, Format und Detailausbildung können ein Straßen- und Platzbild entscheidend prägen. Fensteröffnungen in historischen Gebäuden sind verhältnismäßig klein, in der Regel bis 1m Breite. Der Fensterrahmen sitzt fast bündig mit dem Außenputz.



Fensterläden können zur Bereicherung der Fassade beitragen.



nicht gegliedertes Fenster mit Rollladenkasten, abzulehnendes Glasbausteinfenster

Fensterläden, Rollläden

Bereich A	Bereich B	Bereich C	Bereich D
Klappläden und Schiebeläden sind grundsätzlich in Holz auszuführen. Andere Materialien sind bei entsprechend hochwertig gestalteten Detailausbildungen möglich. Kästen für Rollläden und Rollos sind in der Fassade unter Putz anzubringen. Außenliegende bzw. in die Fensterlaibung angebrachte Rollokästen sind grundsätzlich nicht zulässig.			

Erläuterungen:

Fensterläden haben vor allem eine Schutzfunktion vor Einbruch, Witterung und Einblicken. Sie haben aber auch eine wichtige gestalterische Komponente.

In der Innenstadt von Schwandorf kommen nur vereinzelt, hier auch nur in der Erdgeschosszone, Fensterläden vor.



ansprechend gestaltete
Ladenzone



störende Eckverglasung

Schaufenster

Bereich A	Bereich B	Bereich C	Bereich D
Schaufenster sind grundsätzlich nur im Erdgeschoss zulässig. Ihre Größe und Anordnung muss in einem angemessenen Verhältnis zur gesamten Fassadengliederung stehen. Schaufenster sollen in Holz oder Metallkonstruktion ausgeführt werden. Andere Materialien sind bei entsprechend hochwertiger Detailausbildung möglich. Farbton und Oberflächen sind mit der Fassadengestaltung abzustimmen, glänzende Oberflächen sind grundsätzlich unzulässig.			

Erläuterung:

Schaufenster waren ursprünglich in die Gliederung der gesamten Fassade einbezogen. Heute dient die Erdgeschosszone oft nur zur Warenpräsentation und stört dabei den Gesamteindruck der Fassade.



gut gestaltete Eingangstüren Breite Straße und neues Rathaus



Eckeingänge entsprechen nicht der Bauweise in der Altstadt.



abzulehnendes Tor aus Aluminium und Glas am Marktplatz

Türen, Tore, Eingänge

Bereich A	Bereich B	Bereich C	Bereich D
Haustüren sind grundsätzlich als Holzkonstruktionen herzustellen. Eine maßstäbliche Gliederung mit Glas ist möglich. Wirken die Türen nicht in den öffentlichen Raum, so sind bei entsprechender Gestaltung auch andere Materialien denkbar.			

Erläuterung:

Hauseingänge sind die Visitenkarte des Gebäudes. Sie bilden den Übergang zwischen Haus und Freibereich und somit zwischen privatem und öffentlichem Raum. Sie sollen entsprechend einladend wirken.



abzulehnendes Rolltor in der Max-Kunz-Gasse



zweiflügeliges Tor in der Postgartenstraße

Tore

Bereich A	Bereich B	Bereich C	Bereich D
Tore sind grundsätzlich in Holzkonstruktion auszuführen. Holzverkleidungen auf Unterkonstruktion aus Metall sind möglich. Wirken die Tore nicht in den öffentlichen Raum, so sind bei entsprechender Gestaltung auch andere Materialien denkbar. Grundsätzlich nicht zulässig sind Roll- oder Segmenttore. Tore sind möglichst zwei-flügelig auszubilden.			



unansehnliche Fassadenverkleidung,
unterschiedliche Fensterformate



Zierputz und Putzstrukturen entsprechen
nicht der Bauform in der Altstadt.



Üblich sind glatt verriebene Putze.

1.10 Oberfläche

Bereich A	Bereich B	Bereich C	Bereich D
Die Fassade ist einschließlich der Giebelfläche bis zum Sockel mit möglichst glatter Oberfläche einheitlich zu verputzen. Stark strukturierte Putzflächen sind grundsätzlich unzulässig. Verkleidungen aus Kunststoff oder Keramik sind grundsätzlich nicht zulässig. Bei Neubauten sind auch andere Konstruktionen und Materialien denkbar, soweit Sie stimmig in die gesamte Fassade eingebunden sind. In der Altstadt sind Verkleidungen aus Holz, Metall oder Sichtziegelmauerwerk grundsätzlich nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind.			

Erläuterung:

Die Außenhaut des Gebäudes bildet den Schutz vor Klima und Witterung. In der ortsüblichen Bauweise sind die Fassaden einheitlich glatt verputzt. Putzbänder sind nicht typisch.



Farbgebung

Bereich A	Bereich B	Bereich C	Bereich D
Der Baukörper ist einheitlich im gleichem Farbton möglichst mit Mineralfarben zu streichen. Fensterfaschen sind grundsätzlich durch Farbton und Oberfläche vom Außenputz abzusetzen. Die Farbgebung ist auf das Straßenbild abzustimmen. Der Farbanstrich darf erst nach Anbringung von Farbmustern an den betreffenden Flächen im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt ausgeführt werden.			

Erläuterung:

Die Farbe eines Gebäudes ist durch ihre Fernwirkung und im Zusammenspiel mit den benachbarten Fassaden von besonderer städtebaulicher Bedeutung.



Der Sockel ist zu hoch und mit unerwünschten Materialien verkleidet.



schlecht gestalteter Sockelbereich,
Schaufenster- und Zugangsbereich

1.11 Sockel

Bereich A	Bereich B	Bereich C	Bereich D
Die Sockelzone ist generell niedrig zu halten. Die Höhe darf grundsätzlich 1 m über Gebäude oder Gehsteig nicht überschreiten. Ein Sockelvorsprung ist grundsätzlich nicht zulässig. Der Sockel ist grundsätzlich in Putz oder großformatigen Natursteinen auszuführen. Die Sockelzone ist an den Geländeverlauf anzupassen.			

Erläuterung:

Der Sockel bildet den Übergang vom Haus zum Boden. Der Sockelbereich sollte möglichst unauffällig und maßstabsgerecht gestaltet werden, um das Gebäude entsprechend in seine Umgebung einzubinden.



aufdringliche Markisen



In der gesamten Altstadt sind Vordächer nicht erwünscht.



zurückhaltend gestaltete Treppe mit Geländer am Blasturm

1.12 Sonderbauteile

Bereich A	Bereich B	Bereich C	Bereich D
Größe und Ausladung von Markisen müssen auf die Fassadengliederung, Schaufensterbreite, Eingangssituation und Symmetrieachsen Rücksicht nehmen. Die Verwendung von grellen Farben und glänzendem Material ist grundsätzlich unzulässig.			
Starre Markisen sind grundsätzlich nicht zugelassen.			
Vordächer sind grundsätzlich nicht zulässig.	Vordächer können in leichter Konstruktion zugelassen werden.		
Treppenstufen sind grundsätzlich aus Naturstein, ortsüblichem Werkstein oder aus Beton in steinmetzmäßiger Bearbeitung auszuführen.			
Geländer sind grundsätzlich in einfachen Metall- oder Holzkonstruktionen auszuführen.			



Die Werbetafel sowie der Schriftzug im Fensterglas wirken störend.



zurückhaltende Werbung in aufgemalten Einzelbuchstaben



liegendes Schaufensterformat, Werbung im Fensterglas, störender Werbeträger

2. Werbeanlagen

Bereich A	Bereich B	Bereich C	Bereich D
Werbeanlagen sind grundsätzlich zurückhaltend anzubringen. Sie sollen sich der Fassadengestaltung unterordnen und die Fassadengliederung beachten. Anbringungsorte an der Fassade sind grundsätzlich nur die Erdgeschosszone einschließlich der Brüstungszone des 1. OG. In der Regel darf die Breite der Werbeanlage max. 2/3 der dazugehörenden Ladeinheit einnehmen.			
Leuchtkästen, auch für Einzelbuchstaben und Leuchtschriften, sind in der Altstadt grundsätzlich nicht zulässig, außer sie sind bei Neubauten in die Material- und Formensprache der Fassade eingepasst und entsprechend hochwertig gestaltet.			



unerwünschte senkrechte Schrift
in Leuchtkästen



gut gestaltetes Nasenschild
in der Breite Straße



uneinheitliche Beschilderung
in der Klosterstraße

Bereich A	Bereich B	Bereich C	Bereich D
Lauf- Blink- oder Wechsellichtanlagen sind grundsätzlich nicht zulässig. Schilder an Auslegern an der Fassade sind möglich. Generell sind keine grellen Farben und dauerhaften Fensterbeklebungungen zulässig.			

Erläuterung:

Werbeanlagen können in der Fassade ein erheblicher Störfaktor sein und durch ihre Art, Form und ihren Maßstab das Stadtbild erheblich beeinträchtigen. Ein Negativbeispiel ist die Friedrich-Ebert-Straße; hier sind der Durchblick und die Sicht auf die Gebäudefassaden im Bereich der Obergeschosse erheblich beeinträchtigt.