

# Erpfting - Ort



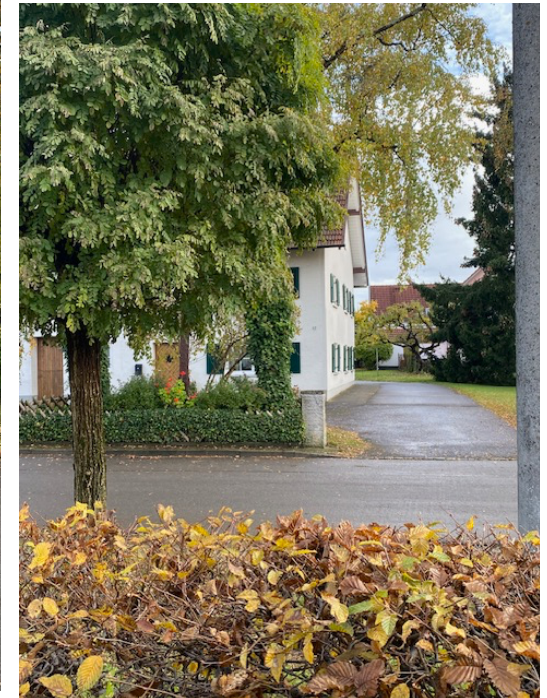
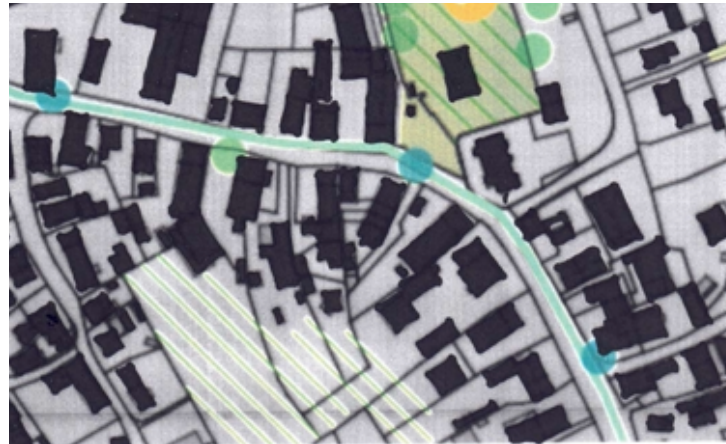


# Erpfting - Blickachsen





# Erpfting - Räume





# Erpfting - Gebäude





# Erpfting - Leerstände





# Erpfting - Gestaltungsleitfaden

## Gestaltungsleitfaden Erpfting



### Inhalt beispielhaft

Ortsbild - Geltungsbereich

### städtebauliche Merkmale

Parzellenstruktur, Gebäudestruktur, Gebäudestellung, Nebengebäude  
Straßen und Plätze, Gassen und Wege, Grünstruktur  
Gärten und Höfe, Bachlauf



### Gebäudemerkmale

Außenwände und Fassaden  
Material, Konstruktion, Höhen, Proportion, Sockel, Putz  
Wandöffnungen und Wandeinschnitte  
Anordnung Wandöffnungen, Fenster und Türen, Tore  
Materialien, Sicht- und Sonnenschutz

### Dächer

Konstruktion, Form, Materialien  
Dachausbau

### Anbauten

Balkone, Lauben, Wintergärten

### Farbe und Material

Putz, Holz

Energetische Maßnahmen  
Möglichkeiten Solarnutzung

Außenanlagen, private Freiflächen  
Einfriedungen, Höfe und Garten, befestigte und unbefestigte Flächen

Barrierefreiheit

**Förderung + Steuervergünstigung**





# Erpfting - Gestaltungsleitfaden

## GEBÄUDEUMGRIFF UND VORBEREICHE

Das Erscheinungsbild eines Ortes wird auch von den unmittelbaren Gebäudeumfeldern im Kontaktbereich zwischen privaten Vorbereichen und öffentlichen Straßenräumen bestimmt.

In Heimekirch und Opfenbach schließen Eingangssituationen der Gebäude häufig ohne Vorgärten oder Grundstückseinfriedungen unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum an. Kleine bauliche Anlagen, wie z.B. Außentreppen wirken in den Straßenraum hinein. Die Durchgangsfunktion wird dadurch geprägt und es werden abwechslungsreiche Bereiche gebildet.

### Empfehlungen

- Erhaltung der strukturell bedingten Vorbereiche im Übergang zum öffentlichen Straßenraum.
- Anlagen zur barrierefreien Erschließung sollten nach Möglichkeit seitlich angelagert werden.
- Material- und Farbwahl sollten sich am Bestand orientieren.



## TÜREN

Türen haben vielfältige Aufgaben. Sie sind zugleich eine Öffnung als auch ein Schutz für den Übergang zwischen dem Innen- und Außenraum. Der Zugang erfolgt meist über die Straßenseite ohne Vorgärten oder Einfriedungen. Eingänge werden repräsentativ durch Umrahmung betont.

Tore und Türen sind in der Regel aus Holz. Alte Türen sollten möglichst erhalten und restauriert werden. Neue Türen sollen sich in Formensprache und Gliederung an den historischen Vorbildern orientieren, wobei ein Spielraum für neue Interpretationen besteht.

### Empfehlungen

- Neue Türen sollen sich in Formensprache und Gliederung und Farbgebung an den historischen Vorbildern orientieren.
- Neuinterpretationen sind möglich, sollten aber in Formgebung und Farbgestaltung eher zurückhaltend bleiben.
- Der Baustoff Holz ist anderen Materialien vorzuziehen.



## FENSTER

Die Fenster sind in der Regel hochrechteckig gehalten. In der Regel haben nur kleinere, gedrungene Gebäude mit niedrigen Geschosshöhen und Kniestockgeschosse rechteckige Fensteröffnungen.

Die Fenster sind durch Teilung gegliedert, Holzfenster üblicherweise gestrichen und mit schmückenden Umrahmungen, Gesimsen, Faschen, oft profiliert, versehen. Farbige Klappläden sind typisch.

Das Gestaltungsprinzip der Fensterteilung und Hervorhebung von Öffnungen durch Umrahmungen ist auch zukünftig einzuhalten. Holzfenster sind den Materialien Metall und Kunststoff vorzuziehen.

Am häufigsten treten zweiflügelige Fenster und Galgenfenster in unterschiedlichen Formen und Abwandlungen in Erscheinung. Das Zusammenspiel von Holzfenster, Fensterlaibung, Fensterläden und geschindelten Fassaden ergibt ein regionaltypisches und harmonisches Zusammenspiel.

### Empfehlungen

- Das Gestaltungsprinzip der Fensterteilung und Hervorhebung von Öffnungen durch Umrahmungen sollte beachtet werden.
- Holzfenster sind den Materialien Metall und Kunststoff vorzuziehen.
- Gliederung der Fassade durch Holzklapp-, Holzschiebläden oder Schiebelemente aus Holz.





# Erpfting - Gestaltungsleitfaden

## Was soll ich beachten?

Vorschläge und Anregungen zur Fassadengestaltung



### 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. Raue Putzoberflächen ergeben sich durch die Korngröße der Zuschlagstoffe. Die Oberflächen von Fassadenbänderungen und Faschen um Fenster- und Türöffnungen werden von Hand glatt verrieben. Die Faschen können erhaben, bündig mit Ritzung oder zurücklegend sein.

Der Putz ist ohne Absatz bis zur Geländeoberkante herabzuführen. Als Spritzschutz kann die Sockellzone 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 spannenden 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 Spalte 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 Luftpinen 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 Gestaltungsfreiheit 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, sandgestraht, nicht poliert). Bei Natursteinen sind Kalksteine aus der Region zu bevorzugen. Eine Verkleidung mit keramischen Fliesen ist nicht zulässig.



16

## Was soll ich beachten?

Vorschläge und Anregungen zu Anstrich und Farben

### 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 Farbharmenien und Farbkontraste bewusst zur Gestaltung der einzelnen Fassade und des gesamten Straßenraumes eingesetzt werden: warm - kalt, hell - dunkel, luftig - erdig, ....

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.

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



17

## Empfehlungen zu Dachaufbauten

- ✓ Dachgauben sollen nur eingebaut werden, wenn die Dachneigung > 40° beträgt.
- ✓ Dachgauben können als stehende Gauben (Giebel- / Satteldachgauben) oder als Schräggauen ausgebildet werden. Andere Gaubenformen sind zu vermeiden.
- ✓ Dachzeinschnitte (Loggien) sind auszuschließen.
- ✓ Die Gaubenbreite soll im Außenmaß 1,20 m nicht überschreiten. Die Summe der Breite aller Gauben einer Dachfläche soll 1/4 der Traufbreite nicht überschreiten. Die folgenden Abstände sind einzuhalten: zu Ortsgang und First mind. 2,00 m; zur Traufe mind. 0,50 m; zwischen den Gauben mind. 1,50 m.
- ✓ Gauben sollen (in Abhängigkeit von der Lage der Sparren) mit ihrer Achse auf die darunter liegenden Fenster bezogen werden. Die Gaubenfenster sollen die Proportionen der Fassadenfenster aufgreifen.
- ✓ Gauben sind wie das Hauptdach einzudecken. Die Seitenflächen sollen verputzt oder in ortsbildgerechter Weise verflächet werden.
- ✓ Dachflächenfenster sollen auf straßenzugewandten Seiten vermieden werden; es gilt ansonsten eine max. Größe von 70 x 120 cm.
- ✓ Dachgauben und -flächenfenster sollen in einer Dachfläche nicht kombiniert werden.
- ✓ Kamine sollen nahe am First über das Dach geführt und farblich mit der Dachfläche harmonisieren. Eine Verblechung ist zulässig.
- ✓ Antennen, Satellitenempfangsanlagen, Schneefanggitter und sonstige Dachaufbauten sind in ortsbildgerechter Weise zu installieren.
- ✓ Solaranlagen sind zulässig, wenn die in der Fibel genannten Gestaltungsregeln eingehalten werden können und die entsprechende Dachfläche nicht vom angrenzenden öffentlichen Raum aus sichtbar ist. Auf Bauwerken sind Solaranlagen grundsätzlich nicht zulässig.

bedeutungsvolle Beiträge zum Dach



34



# Erpfting - Gestaltungsleitfaden

Gestaltungsziel der Stadt Beilngries

## 4 Außenanlagen

### 4.1

#### Gebäudeumfeld, Höfe und Gärten

##### Grundsatz

Unabhängig vom baulichen Charakter einer Stadt wird diese auch maßgeblich von den vorhandenen Grün- und Freiräumen geprägt. Dabei sind nicht nur die öffentlichen Freiflächen von Interesse; auch private einsehbare Gärten sind mit entscheidend für die Atmosphäre eines Ortes. Darüber hinaus sind Gärten aus ökologischen Gründen von Bedeutung. Stadtbildprägende Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Die grünen Freiflächen an der alten Stadtmauer um die Altstadt herum sind ebenfalls zu erhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Auch bei Haus und Garten geht es um die Schaffung einer gestalterischen Einheit - Ziel ist die harmonische Einbindung des Gebäudes in sein Umfeld. Das heißt, dass insbesondere die natürliche Geländeoberfläche und prägende Gehölze erhalten bleiben sollen.

##### Unbefestigte Flächen

In der Vergangenheit wurden immer mehr traditionell gestaltete Gärten, die auch als Nutzgärten dienten, durch sogenannte Ziergärten ersetzt. Eine Zielvorstellung bei der

Gärten im Bereich des alten Stadtgrabens



38

mit der Stadt abzustimmen. Für Berankungen von Mauern und Zäunen eignen sich z.B. Geißblatt, Kletterrosen, Weinreben oder Blauregen.

##### Befestigte Flächen

Grundsätzlich sollen sich befestigte Flächen auf ein notwendiges Mindestmaß reduzieren. Zum einen ist dies ökologisch wünschenswert, zum anderen auch ökonomisch sinnvoll. Regenwasser kann so natürlich versickern und muss nur in geringem Ausmaß über die Kanalisation abgeführt werden.

Bei der Befestigung von Flächen kann die Wahl entsprechender Materialien wie Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfuge noch eine gewisse Wasserdurchlässigkeit gewährleisten. Außerdem sollte stets geprüft werden, wie häufig die entsprechende Fläche tatsächlich befahren oder begangen wird: für einen kleinen Nebenweg oder die Zufahrt zur Garage beispielsweise reicht häufig eine Ausführung mit Trittsteinen, die sich gut und unauffällig in die Gartenfläche einfügen oder die Anlage eines mit Platten befestigten Fahrstreifens. Eine weitere Möglichkeit bieten wassergebundene Oberflächen oder Kies.

Generell gilt, dass in einsehbaren Bereichen für befestigte Flächen vorzugsweise natürliche Materialien zu verwenden sind. Zugelassen sind in diesem Fall Beläge aus Sandstein, Muschelkalk und Granit, oder auch ein optisch ansprechendes Betongestaltungspflaster. Die Verwendung von Ortbeton kann nicht zugelassen werden.

Größere befestigte Flächen mit einer Fläche von mehr als 100 qm wie z.B. Parkplätze sollen durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen und ähnliche Gestaltungselemente geglied-

Gestaltungsziel der Stadt Beilngries



grüne Vielfalt vor den Häusern

40

Gestaltungsziel der Stadt Beilngries



Gärten mit natürlichem Charakter

Bepflanzungen an Hauswänden



39

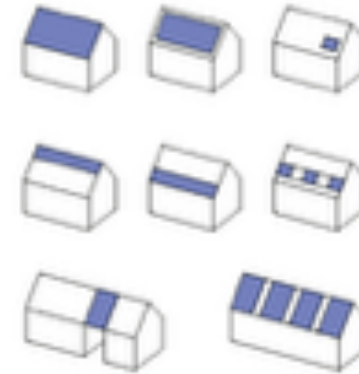
Gartengestaltung ist der Erhalt bzw. die Wiederentdeckung des heimischen Charakters, in der sich vor allem standorttypische Pflanzenarten wiederfinden. „Pflegeleichte“ Ziergärten, deren Begrünung sich auf kurzgeschorenen Rasen und Coniferen beschränkt, sollen vermieden werden. Gewünscht ist ein natürliches Erscheinungsbild des Gartens. Ziel sollte sein, bei geeigneter Gartengröße je 200 qm Gartenfläche einen standortgerechten Baum (z.B. Obstbäume, Walnuss, Flieder, Linde oder Haselnuss) zu pflanzen. Erinnert werden soll an die Tradition des Hausbaumes oder die Pflanzung eines Baumes zu einem bestimmten Anlass, beispielsweise der Geburt eines Kindes. Es wäre schön, wenn diese Bräuche wieder aufleben würden.

Nadelbäume zählen grundsätzlich nicht zu den standortgerechten Bäumen für die Gartengestaltung. Der ganzjährige Schattenwurf und die bodenversauernde Wirkung sorgen ursprünglich dafür, dass Nadelbäume nicht in die Nähe von Häusern gepflanzt wurden; sie waren immer Waldbäume. Ebenso wie Zypressen, Wacholder- und Lebensbaumarten sollten deshalb auch Nadelbäume im Stadtbild wieder zurückgedrängt und durch heimische standortgerechte Gehölze ersetzt werden.

In Beilngries finden sich vielerorts Bepflanzungen und Berankungen an Häusern und Mauern, die in den öffentlichen Raum hinein wirken. Diese Begrünungen sorgen in der ansonsten stark versiegelten und vergleichsweise wenig begrünten Altstadt für Akzente und Lebendigkeit. Solche Begrünungen auf öffentlichem Grund sind grundsätzlich



# Erpfting - Gestaltungsleitfaden - Solar





# Erpfting - Sanierungsberatung



Beilngries



## **Kostenlose Erstberatung** - für das Einzelprojekt

- im Sanierungsumgriff
- für jeden Hauseigentümer, der lang- oder kurzfristig Maßnahme plant und sich vorab informieren möchte
- **Wichtig! rechtzeitig vor Auftragsvergabe**

## **Ziel**

das örtliche Bild, seine Identität und Einzigartigkeit intakt zu halten, das bauliche Erbe des Ortes Erpfting zu bewahren und doch eine Weiterentwicklung zu ermöglichen.

- ♦ erste Umsetzungsmöglichkeiten für Einzelprojekte
- ♦ sowie Förderungsmöglichkeiten und Steuervergünstigungen

## **Schritte** - Betrachtung Einzelgebäude

- baugeschichtlicher Hintergrund
- Nutzungsmöglichkeiten, Sanierungsmaßnahmen'
- Förderungsmöglichkeiten und Steuervergünstigung
- Abstimmung mit Fachstellen
- Dokumentation



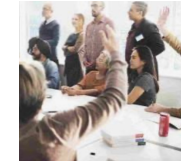
Berching - Fotos: Bayerl Architekturbüro, Parsberg

Sunder-Plassmann  
Architekten, Utting

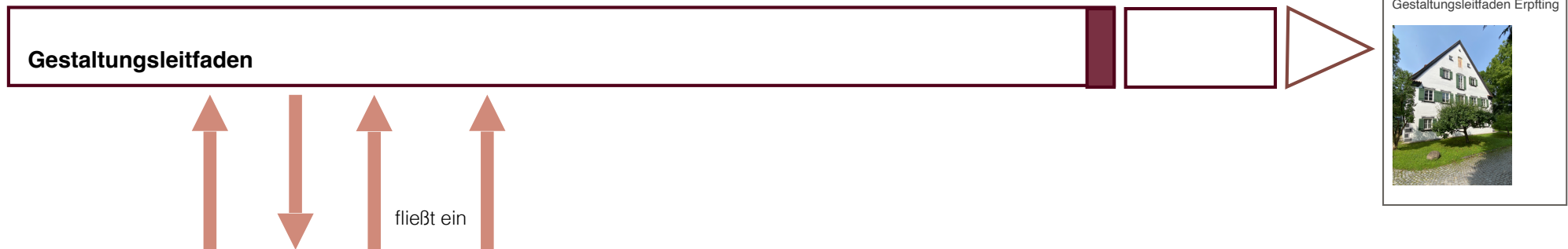




# Gestaltungsleitfaden - Sanierungsberatung



Ab jetzt:



Ab jetzt:

**Sanierungsberatung** - kostenlose Erstberatung von Eigentümern **Wichtig!** Abstimmung vor jeglicher Auftragsvergabe



Förderungen  
Steuervergünstigung

Sanierungsvereinbarung  
ist Grundlage  
für Steuervergünstigungen



Projekt / Umfeld - Geschichte / Struktur - Integration/Weiterentwicklung Gestaltung /Beratung Umsetzungsmöglichkeiten  
Initiative Kosten Umfang

Umsetzung Sanierung  
Bsp Berching  
Baierl Architekturbüro

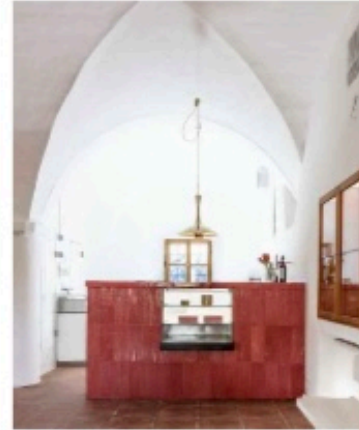
**Sanierungsarchitektin:** Caroline Willy Architektin Prinz-Ludwig-Str. 5. 86911 Dießen am Ammersee T 0170-8188831 [caroline.willy@gmx.de](mailto:caroline.willy@gmx.de)



# Referenzen



**Sanierung und Umbau Baudenkmal**  
Seerichterhaus, Dießen am Ammersee  
Denkmalschutzmedaille 2024  
Fassade zum Garten mit neuer, filigraner  
Balkon- und Terrassenkonstruktion  
Auftraggeber: privat



**Sanierung und Umbau Café am Münster,**  
Dießen am Ammersee  
Ausführung Theke: Julius Pittroff  
Fotos Café: Charly Kiemer



**Sanierung und Umbau Baudenkmal**  
Seerichterhaus, Dießen am Ammersee  
Denkmalschutzmedaille 2024  
Historische Decke im 1. OG



**Sanierung und Umbau Café am**  
**Münster,** Dießen am Ammersee  
Raum mit Kreuzgewölbe  
Auftraggeberin: Kath.  
Pfarrkirchenstiftung Mariä  
Himmelfahrt, Dießen am Ammersee



# Referenzen



Willy + Knopp Wassmer Architekten. München/ Dießen