

Bauen und Sanieren

in der Altstadt Vilseck



Stadt Vilseck

Seit 2023:
Zuschüsse bis zu 80.000 €

Leitfaden

Gestaltungssatzung

und
Kommunales Förderprogramm

Herausgegeben durch die Stadt Vilseck mit freundlicher Unterstützung der Städtebauförderung in Bayern

Herausgeber: Stadt Vilseck
vertreten durch: 1. Bürgermeister Hans-Martin Schertl
Marktplatz 13, 92249 Vilseck
Tel.: 09662 - 99 0
Mail.: poststelle@vilseck.de

Ihr Ansprechpartner: Stadt Vilseck
Frederic Pröls
Tel.: 09662 - 9930
Mail: frederic.proels@vilseck.de

Gefördert durch: Städtebauförderung in Bayern
Regierung der Oberpfalz
Emmeramsplatz 8
93047 Regensburg



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

der Stadtrat Vilseck hat in seiner Sitzung am 28. April 2020 wegweisende Entscheidungen für die künftige Entwicklung der Altstadt Vilseck getroffen:

Eine neue Gestaltungssatzung mit Gestaltungsfibel sowie die Aktualisierung des kommunalen Förderprogramms wurden beschlossen!

Mit diesen neuen Regelungen schreiben wir einerseits die Richtlinien der vor vielen Jahren begonnenen Altstadtsanierung fort, erhöhen aber andererseits auch die Förderbeträge für die Eigentümer von sanierungsbedürftigen Gebäuden in der Altstadt.



Seit rund 35 Jahren arbeitet die Stadt Vilseck im Rahmen der Städtebauförderung erfolgreich mit der Regierung der Oberpfalz zusammen, um bereitstehende Fördermittel aus Programmen des Bundes und des Landes zu nutzen. Damit die Sanierung und die finanzielle Förderung der vielen historischen Gebäude und Baudenkmäler in der Innenstadt weiterhin fortgesetzt werden können, hat das von der Stadt Vilseck beauftragte Planungsbüro msh stadtplanung GbR die aus dem Jahr 1997 stammende Gestaltungsfibel überarbeitet.

Herr Werner Heckelsmüller wird als städtebaulicher Berater der Stadt Vilseck auf Basis dieser Ergebnisse die Gebäudeeigentümer bei ihren Sanierungsmaßnahmen von Anfang an fachlich unterstützen und den Weg zur bestmöglichen Förderung aufzeigen.

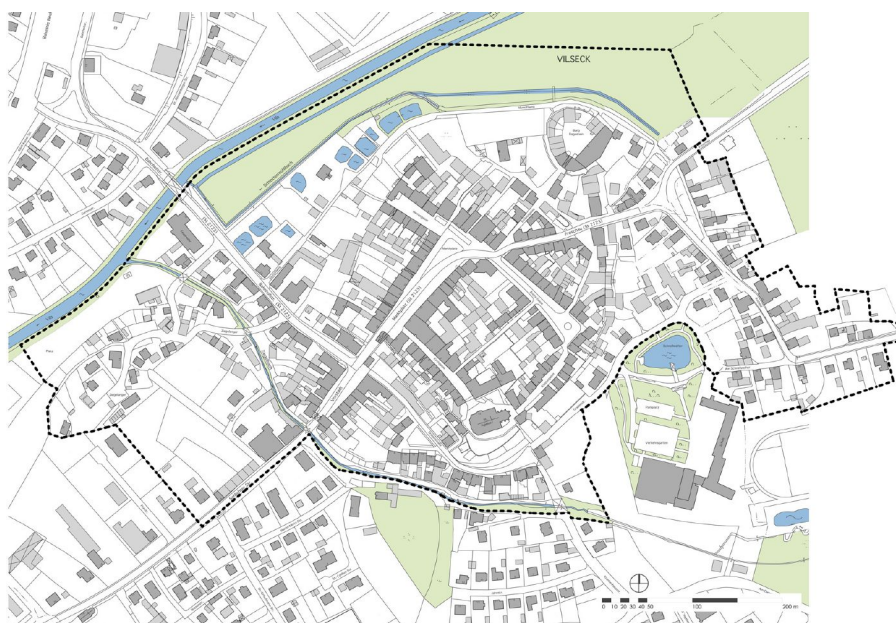
Wichtigstes Ziel unserer Vorgaben in der neuen Altstadtfibelfibel und den Förderprogrammen ist es, die charakteristische städtebauliche Struktur unseres Stadtbildes zu erhalten. Viele gelungene Sanierungen im Innenstadtbereich sind sichtbare Erfolge unserer Ziele - diese Bürger haben in den letzten Jahren mit der Sanierung ihrer Wohnhäuser einen großen Beitrag zur erfolgreichen Altstadtsanierung geleistet.

Wir wünschen uns aber auch, dass noch viele weitere Hauseigentümer diesen positiven Beispielen folgen und ebenfalls eine Sanierung ihrer Anwesen überlegen. Dadurch können auch künftig die Attraktivität und die Lebensqualität in unserer Altstadt gesteigert werden und unser Stadtkern seinen unverwechselbaren Charakter bewahren.

Ihnen als Hauseigentümer wünsche ich beim Lesen unserer neuen Broschüre viele gute Anregungen.

A handwritten signature in blue ink, reading "Hans-Martin Schertl". The signature is written in a cursive, flowing style.

Ihr Hans-Martin Schertl
1. Bürgermeister



--- Geltungsbereich Gestaltungssatzung

INHALT

•	Vorwort des 1. Bürgermeisters	S. 03
•	Geltungsbereich Gestaltungssatzung	S. 04
•	Inhalt	S. 04
•	Das Sanierungsgebiet Altstadt Vilseck	S. 06
•	Ablauf einer Sanierung / Baumaßnahme	S. 07

A. Leitfaden

Städtebauliche Merkmale und Qualitäten

ab Seite 08

•	Unsere historische Altstadt	S. 08
•	Die Altstadt im Detail - Ortsbildprägende Elemente	S. 10
•	Dächer und Aufbauten	S. 12
•	Fassaden und Farben	S. 14
•	Farben und Fenster	S. 16
•	Türen und Tore	S. 18
•	Besondere Fassadenelemente	S. 19
•	Freiflächenbereiche, Höfe und Gärten	S. 21

B. Gestaltungssatzung

ab Seite 24

für das Sanierungsgebiet Altstadt Vilseck

•	Inhaltsübersicht	S. 24
ERSTER TEIL	ALLGEMEINES, GELTUNGSBEREICH	S. 25
§ 1	Allgemeines	S. 25
§ 2	Räumlicher Geltungsbereich	S. 25
§ 3	Sachlicher Geltungsbereich	S. 25

B. Gestaltungssatzung

(Fortsetzung)

ZWEITER TEIL GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

§ 4	Städtebauliche Struktur	
§ 4.1.	Stellung der Gebäude	S. 26
§ 4.2.	Parzellenstruktur	S. 26
§ 4.3.	Dichte und Höhe der Bebauung	S. 26
§ 4.4.	Dachlandschaft	S. 26
§ 4.5.	Bauweise	S. 26
§ 5	Gebäudeteile	
§ 5.1.	Dächer	S. 27
§ 5.2.	Technische Aufbauten	S. 28
§ 5.3.	Fassaden	S. 28
§ 5.4.	Fenster	S. 29
§ 5.5.	Außentüren	S. 30
§ 5.6.	Tore	S. 30
§ 5.7.	Besondere Fassadenelemente	S. 30
§ 6	Freiflächenbereiche	
§ 6.1.	Einfriedungen	S. 31
§ 6.2.	Befestigte Flächen	S. 32
§ 7	Nebenanlagen	S. 32
§ 8	Werbeanlagen allgemein	S. 32

DRITTER TEIL SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 9	Abweichungen	S. 34
§ 10	Bebauungspläne	S. 34
§ 11	Ordnungswidrigkeiten	S. 34
§ 12	Inkrafttreten	S. 34

C. Kommunales Förderprogramm

ab Seite 35

§ 1	Begriff	S. 35
§ 2	Ziel und Zweck der Förderung	S. 35
§ 3	Gegenstand der Förderung	S. 35
§ 4	Förderung	S. 36
§ 5	Zuwendungsempfänger	S. 36
§ 6	Zuständigkeit	S. 36
§ 7	Verfahren	S. 37
§ 8	Fördervolumen, zeitlicher Geltungsbereich	S. 37

Anhang

ab Seite 38

•	Weitere Fördermöglichkeiten im Sanierungsgebiet	S. 38
•	Einzeldenkmäler im Geltungsbereich	S. 39
•	Quellen- und Bildnachweis	S. 41

Was ist bei Baumaßnahmen zu beachten?

Warum gibt es ein Sanierungsgebiet?

Das Sanierungsgebiet Altstadt Vilseck

Die Definition und Festlegung bestimmter Stadt- oder Ortsbereiche als Sanierungsgebiete ist ein Bestandteil der Baugesetzgebung. Es dient dazu, diesen Siedlungsbereichen besondere Unterstützung zukommen zu lassen und sie rechtlich sowie fördertechnisch vorrangig behandeln zu können.

Dazu stehen vom Bund und von den Ländern spezielle Förderprogramme zur Verfügung, die von den Städten und Gemeinden in Anspruch genommen werden können, wenn der Bedarf nachgewiesen wurde.

Die im Rahmen der Städtebauförderungsprogramme genehmigten Projekte werden in der Regel mit Förderungen von 60% der förderfähigen Leistungen bezuschusst. 40 % der Kosten werden von den Städten und Gemeinden getragen.

Es können öffentliche und private Maßnahmen unterstützt werden, wenn sie den Förderkriterien entsprechen.

In Sanierungsgebieten wie dem Gebiet „Altstadt Vilseck“ gelten für alle Baumaßnahmen besondere Beantragungs- bzw. Genehmigungsverfahren.

Das ist so, um:

- die Förderbedingungen für alle gleichwertig gestalten zu können.
- die zuvor durch den Stadtrat definierten Sanierungsziele erreichen zu können.

Welche Besonderheiten gelten im Sanierungsgebiet?

Bei der Stadtverwaltung sind deshalb grundsätzlich anzumelden:

- alle Bauvorhaben oder Modernisierungen
- alle geplanten Abbruchmaßnahmen
- alle Änderungen der Besitzverhältnisse
- alle das Ortsbild verändernden Maßnahmen
 - an Fassaden und Dächern
 - an Haupt- und Nebengebäuden
 - an öffentlich einsehbaren Hofflächen und Einfriedungen aller Art

Dazu gehören z.B. Maßnahmen wie:

- Fassadenänderungen oder -sanierungen,
- Neuanstriche, komplett oder teilweise
- Austausch von Fenstern, Türen oder Toren, Einfriedungen

Über die verpflichtende Beantragung bei der Stadtverwaltung und die kostenlose Beratung durch den städtebaulichen Berater der Stadt Vilseck können im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen die dafür notwendigen Schritte und Rahmenbedingungen besprochen und festgelegt werden.



Nutzen Sie das Beratungsangebot im Rathaus

Ablauf einer Sanierung / Baumaßnahme

Informieren Sie sich bei der Stadtverwaltung Vilseck vor jeder Bau- oder Sanierungstätigkeit im Sanierungsgebiet Altstadt Vilseck.

Bitte beachten Sie die folgende beispielhafte Vorgehensweise:

A) Im Bauamt der Stadt Vilseck (Stadtkämmerei)

- Erstinformationen einholen
- Termin für „Städtebauliche Beratung“ vereinbaren (Beratung für Antragsteller kostenlos)

B) Zu Hause

- Planunterlagen fertigen
- Termin mit dem städtebaulichen Berater durchführen
- Angebote für die Bauleistungen einholen (3 Angebote je Gewerk)
- Kostenzusammenstellung erstellen

C) Im Rathaus der Stadt Vilseck (Stadtkämmerei und -bauamt)

- Antrag auf Förderung aus dem kommunalen Förderprogramm in der Stadtkämmerei stellen (sofern gewünscht)
- sofern notwendig Bauantrag und Antrag auf „Denkmalrechtliche Erlaubnis“ (bei allen Anwesen im Ensemblegebiet) im Bauamt stellen.

D) Zu Hause

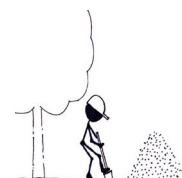
- Ist-Zustand fotografisch dokumentieren
- Baugenehmigung und/oder Erlaubnisbescheid und (falls beantragt) Inaussichtstellung der kommunalen Förderung abwarten

E) Baubeginn und Baumaßnahmen erst nach Erhalt des schriftlichen Genehmigungsbescheids!

F) Im Rathaus der Stadt Vilseck (Stadtkämmerei)

- Kostenzusammenstellung einreichen
- Rechnungen mit Zahlungsnachweisen einreichen
- Fotodokumentation Neuzustand abgeben

**Ich beabsichtige eine Baumaßnahme.
Wie gehe ich richtig vor?**



Unsere historische Altstadt



Altstadt Vilseck des Urkatasters
Quelle: Urkataster 1808-1864, Stadt Vilseck



Vilsau mit Turm der Burg Dagestein



Marktplatz mit Vogelturm

Die Stadt Vilseck wird als Unterzentrum im nördlichen Landkreis Amberg-Weizsach besonders durch die Burg Dagestein und seine als Ensembledenkmal hervorgehobene Altstadt geprägt.

Als Keimzelle der Stadtentwicklung darf die Burg Dagestein angesehen werden, deren Ursprünge auf das 10. Jahrhundert zurückzuführen sind. Sie wurde auf einer kleinen Anhöhe in der Talsenke der Vils errichtet und war durch die angrenzenden Wasserflächen, die im 15. Jahrhundert zu Stadtweihern ausgebaut wurden, in weitem Radius geschützt.

Von 1269 bis zur Gründung des Königreichs Bayern 1802, gehörte die Stadt zu den Besitztümern des Bischofs von Bamberg. Obwohl sie seit 1380 komplett mit einer Ringmauer versehen war, wurde die Stadt zahlreiche Male überfallen, geplündert und gebrandschatzt, besonders in der Zeit des 30-jährigen Krieges.

Trotzdem wurde durch den Schutz der Burg und ab dem 14. Jahrhundert durch die Lage am Handelsweg Nürnberg-Prag, der „Goldenen Straße“, die Entwicklung zur Stadt begünstigt und über die Jahrhunderte gewährleistet. Grundlage und Rückhalt der Existenz bildeten aber nicht nur Handel und Handwerk, sondern in erster Linie die bauerlichen Betriebe, deren Gebäudegefüge die Stadtstruktur bis heute charakterisieren.

Durch den Bau der Bahnlinie Neukirchen-Weiden 1875, der Errichtung des Truppenübungsplatzes Grafenwöhr und der damit verbundenen Abtretung des Vilsecker Bürgerwaldes begann die Entwicklung zur Garnisonsstadt. Mit dem Bau des Südlagers 1937/38 wurden Ortschaften geräumt und viele Bewohner mussten ihren Wohnort verlassen und wurden umgesiedelt.

Dieser nachhaltige Einschnitt ließ aber neue Einkommensmöglichkeiten für die Bevölkerung von Vilseck und die angrenzenden Ortschaften entstehen, von denen die Kommune auch nach Übernahme des Übungsplatzes durch die amerikanischen Streitkräfte 1945 bis heute profitiert.

Städtebauliche Merkmale und Qualitäten

Die 50er und 60er Jahre wurden durch Maßnahmen, die der Verbesserung der Infrastruktur und Wohnqualität dienen, geprägt. Schulbauten, der Bau eines Kreiskrankenhauses oder die Eröffnung des Schwimmbades in Vilseck sind Beispiele dafür.

Städtebaulich prägend ist bis heute der Abbruch des ehemaligen Amtsgerichtsgebäudes und Forstamtes. Die Baukörper hatten sich freistehend auf dem Marktplatz zwischen Herrengasse und Breite Gasse befunden. Die vormals durch die Bebauung vorhandenen Kleinräume und Plätze entfielen.

Mit der Restaurierung der Burg Dagestein und des Vogelturms sowie der Einrichtung des Ersten Deutschen Türmermuseums (seit 2000) betont die Stadt ihre lange Tradition und Geschichte und setzt sie im Sinne der Stadtentwicklung ein.

Warum Denkmalensemble?

Die weithin sichtbaren Türme der Burg Dagestein, des Vogelturms und der Pfarrkirche St. Ägidius sind die Wahrzeichen der Stadt Vilseck. Einen Großteil zum Stadtcharakter trägt aber die noch sehr gut ablesbare und erhaltene Stadtstruktur bei. Stadtmauer und Stadtgraben, stattliche Bürgerhäuser und die platzartigen Innenstadtbereiche wie Herrengasse, Breite Gasse oder Marktplatz sind Ausdruck einer geplant und großzügig angelegten Stadtanlage. Durch diese Eigenschaften und eine hohe Zahl an Einzeldenkmälern begründet sich das Denkmalensemble Altstadt Vilseck, das in seiner Größe in der Region nur von den Altstadtbereichen in Sulzbach-Rosenberg und Amberg übertroffen wird.

Historische Stadt als Mehrwert

Über den architektonischen und geschichtlichen Wert hinaus bilden diese Gebäude und Plätze das identitätsstiftende Zentrum der Kommune und bedeuten für viele Bewohner ein Stück „Daheim“, das auch an kommende Generationen weiter gegeben werden soll - weil es die Stadt so nur einmal gibt.

Die Entwicklungsziele der Stadt Vilseck werden auch durch die Städtebauförderung durch die Regierung der Oberpfalz als Fördergeber verfolgt und finanziell durch Zuschüsse aus Programmmitteln unterstützt.



Klostergasse mit Pfarrkirche St. Ägidius



Platzsituation Breite Gasse

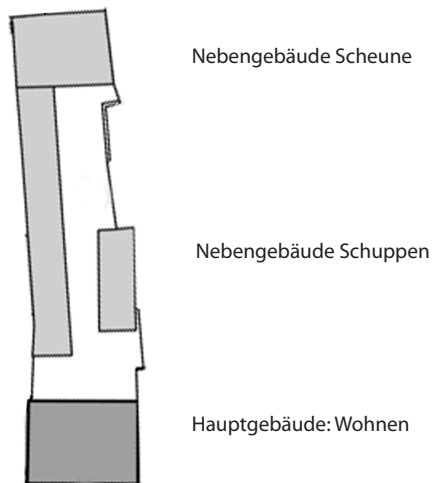


Burg Dagestein aus Sicht Froschau

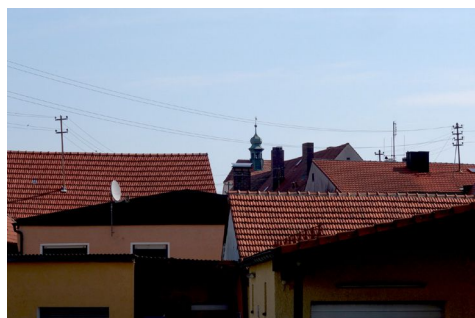
Die Altstadt im Detail - Ortsbildprägende Elemente



Gut erkennbare Parzellenstruktur



Typischer Aufbau der Flurstücke in der Altstadt



Blick auf die Dachlandschaft der Altstadt

Charakteristischer Aufbau der Anwesen

(siehe Gestaltungssatzung § 4.1. und § 4.2.)

Für den klaren und schönen Charakter der historischen Altstadt ist zum großen Teil eine regelmäßige Struktur der Grundstücke und deren Aufbau verantwortlich.

Zur Straße gewandt steht traufständig das Haupthaus. Kleine Nebengebäude, Stallungen und Schuppen schließen sich im Hof oft seitlich an. Bei größeren Grundstücken wird der Hofraum über Tore und Durchfahrten erschlossen, es sind im Innenhof meist auch größere freistehende Scheunengebäude, längs oder querständig vorhanden. Die Nebengebäude und privaten Freiflächen sind zur Innenseite der geschlossenen Parzellen oder zur Stadtmauer hin orientiert. Lediglich die Dippelgasse dient teilweise zur erweiterten Erschließung der Rückseiten einiger Grundstücke.

Diese historische Baustruktur soll bei allen zukünftigen Bautätigkeiten erhalten bleiben.

Dichte und Höhe der Bebauung

(siehe Gestaltungssatzung § 4.3.)

Als typische Bauhöhe sind zwei Vollgeschosse (EG und 1. OG) und ein Dachgeschoss (ursprünglich nicht ausgebaut) vorhanden. Die straßenseitigen Traufhöhen der Hauptgebäude sind dadurch gleich oder variieren nur gering. So wird ein ruhiges und einheitliches Stadtbild gewährleistet, aus dem sich nur einige (wichtige) Gebäude hervorheben, darunter auch z.B. das Wünnenberghaus Marktplatz 20 oder die auf der östlichen Seite den Markplatz begrenzenden Giebelfassaden von Marktplatz Nr.2 bis 8.

Die architektonisch ablesbare Absicht, die bereits bei Stadtanlage verfolgt wurde, nämlich den Bürgern möglichst gleichwertige Ausgangssituationen zu ermöglichen, sollte bei kommenden Bauentscheidungen immer eine Rolle spielen.

Dachlandschaft

(siehe Gestaltungssatzung § 4.4.)

Die Dachlandschaft wird durch eine überwiegend einheitliche Gestaltung geprägt. Es herrschen einfache Satteldächer vor. An den Hauptachsen sind zumeist auch gleiche Dachneigungen vorhanden, so dass ruhige Flächen entstehen können. Das Rot der (Biberschwan-) Ziegel bestimmt die Dachansichten. Die je nach Alter und Herkunft der Ziegel leicht unterschiedlichen Farbstellungen sorgen für eine belebte Farbigkeit und interessante Oberflächen. Farbige Engobierungen oder Färbungen der Ziegel mit ihren auffälligen Effekten würden die bestehenden Vorzüge deutlich herabsetzen.

Städtebauliche Merkmale und Qualitäten

Bauweise

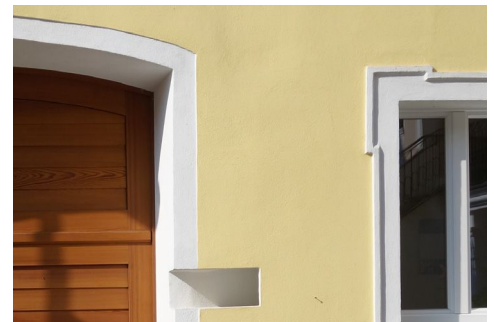
(siehe Gestaltungssatzung § 4.5.)

Die Qualität historischer Bauten wird meist durch die Verwendung von wenigen Materialien gesteigert, die früher immer aus der näheren Umgebung stammten. Dazu zählen:

- Putz auf gemauerten Wänden,
- naturrote Ziegel auf dem Dach,
- Massivholz für Tür- und Fensterkonstruktionen.

Die regionale Verwendung der Materialien und Reduktion der Materialvielfalt war früher auf die sparsame Verwendung der teuren Rohstoffe zurückzuführen. Heute sind diese Gestaltungsziele unter den Aspekten wie „Ressourcenschonung“, „Klimaschutz“ und „Gesamtenergieverbrauch“ aktueller denn je. Der Erhalt des Stadtbildes und klimaschützende Maßnahmen sind mit den gleichen Mitteln zu erreichen.

Vorhandene alte Bauelemente wie Natursteingewände, Tore, Fenster, Natursteinsockel, Treppen sind ein wichtiger Bestandteil des gewachsenen Stadtbildes und sollen deshalb erhalten werden.



Bestimmende Materialelemente: Ziegel, Putz, Holz

Baukörper

Die Baukörper sind in der Regel auf einem rechteckigen längsgerichteten Grundriss aufgebaut. Die sich aus der Reduktion und Einfachheit der Grundformen ergebenden Einsparungen in Bezug auf Konstruktion und Materialaufwand sorgten für erschwingliche Kosten und ergeben heute ein zumeist ruhiges, in sich gefestigtes Erscheinungsbild der Baukörper. Wichtige und feine Unterschiede entstehen über Details an Fenstern, Türen, Gewänden und farbig abgesetzten Fassungen. Nicht die Opulenz der Materialien und Formen, sondern die handwerkliche Qualität von Planung und Ausführung verleiht den Charakter und lässt einen sichtbaren Unterschied deutlich werden. Die Formen des absichtsvollen und zielorientierten Gestaltens sind nicht von modischen Strömungen abhängig und somit auch heute noch gut ablesbar.



Baukörper der durch Einfachheit, Reduktion und Solidität besticht

Dächer

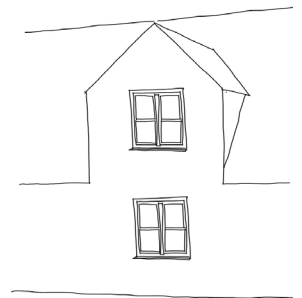
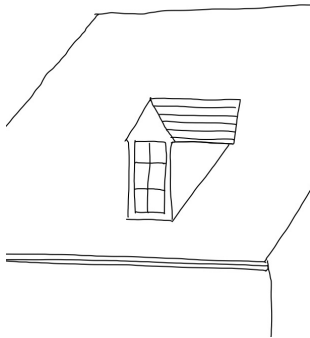
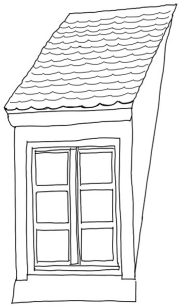
(siehe Gestaltungssatzung § 5.1.)

Dächer sind größtenteils als Satteldächer ausgeführt. Andere in der Altstadt vorkommende historische Dachformen wie z. B. das Walmdach, das Krüppelwalmdach, das Mansard-Krüppelwalmdach sind Zeugen historischer Baukultur und zu erhalten. Vorzugsweise finden auf Hauptgebäuden Biberschwanzziegel mit einer ziegelroten Oberfläche Verwendung, deren Materialoberfläche nicht durch Einfärbungen, Glasierungen oder sonstigen Oberflächenbehandlungen verändert wurde. Entstehende Alterungsspuren tragen zur Lebendigkeit der Oberflächen bei, während sie die Lebensdauer der Materialien nicht beeinflussen. Die Erkenntnis, dass Geschichte nur durch Veränderung möglich ist, gilt auch für die Architektur und die durch sie betroffenen Elemente.



Traufständige Satteldächer bestimmen das Bild rund um den Marktplatz, Herrengasse und Breite Gasse

Dächer und Aufbauten



Mögliche Formen von Dachaufbauten (v.l.n.r.)

- Schleppgaube
- Spitzgaube
- Spitzgaube auf Kniestock
- Zwerchgiebel

Dachaufbauten

(siehe Gestaltungssatzung § 5.1.)

Durch eine intensivere Wohnnutzung der Gebäude ist zunehmend die Notwendigkeit zur Belichtung der Dachräume entstanden. Diese Lichtöffnungen sind handwerklich meist als Schleppgauben aber auch als Spitzgauben umgesetzt. Die Breite orientiert sich an den Abständen der Dachsparren. Idealerweise wird die Fensterflucht der Fassade aufgenommen oder eine symmetrische Anordnung gewählt. Kleine Dachgauben können bei richtiger Platzierung eine Bereicherung für die Dachlandschaft darstellen. Dachgauben, die sich über mehrere Sparrenfelder erstrecken oder für die ein zu geringer seitlicher Abstand vom Dachrand vorgesehen wurde, wirken unproportioniert oder wuchtig und stören das Gesamtbild.

Die etwas größeren Zwerchgiebel sollten auf jeder Dachseite höchstens einmal verwendet werden und etwa mittig in der Dachfläche sitzen.



Beispiel: Schleppgauben auf der Burg Dagestein

Allgemein für alle Dachaufbauten gilt:

Dachaufbauten und Eingriffe in die Dachflächen sind auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Setzen Sie sich dazu vor einer geplanten Baumaßnahme mit dem Bauamt der Stadt Vilseck in Verbindung. Zusammen mit dem städtebaulichen Berater können in Abstimmung mit der Stadt genehmigungsfähige Lösungen für Ihre Wünsche entwickelt werden.

Dacheindeckung

Ursprüngliche Dachdeckungen waren aus Schilf oder Gräsern gefertigt. Um die hohe Feuergefahr zu senken, setzte sich ausgehend von den Städten ab dem 15. Jahrhundert die Ziegeldachdeckung nach und nach durch. Durch die einfache Form war der Biberschwanzziegel auch händisch leicht herzustellen und gleichzeitig flexibel einsetzbar. Die Voraussetzung einer großen Dachneigung (Steildachhaus), um die Dichtigkeit zu garantieren, war zumeist bereits gegeben.

Die hohe Lebensdauer, die vielfältige Einsetzbarkeit und das schöne Dachbild stellen heute noch Kriterien dar, die für diese Ziegelform sprechen und gleichzeitig die Verbindung zur historischen Bauform erhalten. Der Rundschnitt ist dabei die gebräuchlichste Form, andere Ausführungen sind in Einzelfällen aber auch möglich.

Städtebauliche Merkmale und Qualitäten

Während Wohngebäude und große Stadel- oder Scheunengebäude auf Grund ihrer existenziellen Wichtigkeit hochwertige Dachdeckungen erhielten, war der Material- und Konstruktionsaufwand bei den weiteren Nebengebäuden meist geringer. Unter anderem sind durch die geringeren Tragfähigkeiten die Dächer auch mit einfacher Biberschwanzdeckung, oftmals mit Falzbiber, anderen Falzziegelformen oder handwerklich gefalzten Blechdachern eingedeckt.

Zementfaserplatten, Trapez- oder Wellplatten aus diversen Materialien, oder Dachsteine aus Beton sind moderne industrielle Baustoffe, die im Bauensemble Altstadt störend wirken.

Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind heute zwar einfach und kostengünstig zu realisieren, führen aber wie Dachausschnitte und Loggien zu einer Zerstückelung und gestalterischen „Durchlöcherung“ der Dachflächen. Der typische Charakter der Gebäude wird geschwächt, das Stadtbild wird Zug um Zug beschädigt und geht verloren.

Besonders sensibel auf solche gestalterischen Störungen sind alle öffentlich einsehbaren Bereiche im Altstadtensemble, also nicht nur die Dachflächen z.B. am Marktplatz oder in der Breiten Gasse. Achten Sie grundsätzlich aus eigenem Interesse auf eine abgesprochene und gute Gestaltung dieser Bereiche. Eine architektonisch und historisch stimmige Dach- und Fassadenansicht wirkt sich direkt auf „das Ansehen“ und den Marktwert der Immobilie aus.

Technische Aufbauten

(siehe Gestaltungssatzung § 5.2.)

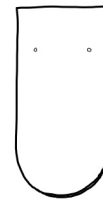
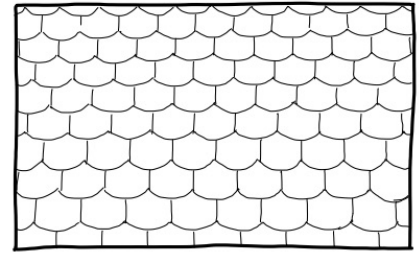
Antennen, Satellitenempfänger, Anlagen der Solarthermie oder Photovoltaik sind keine historischen Elemente und wirken aus diesem Grund in der Altstadt immer als Fremdkörper.

Technische Ein- und Aufbauten, die einen Beitrag für den Klimaschutz liefern, sind aber prinzipiell auch im historischen Umfeld möglich, wenn im Dialog mit Stadt und Denkmalpflege geeignete Stellen für deren Integration gefunden werden können.

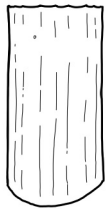
Nicht öffentlich einsehbare Flächen, idealerweise auf Nebengebäuden, sind für diese Anforderungen am Besten geeignet. Solarthermieanlagen, möglichst als dachflächenbündige Flachkollektoren, sind Photovoltaikanlagen vorzuziehen. Die Möglichkeit und Art der Umsetzung ist im Einzelfall abzuwägen und von den örtlichen Gegebenheiten abhängig.

Kamine

Traditionell stoßen Kamine in Firstnähe oder im First durch das Dach, um den bestmöglichen Rauchabzug gewährleisten zu können. Sie sind aus Sichtmauerwerk oder verputzt ausgeführt. Hochwertige handwerkliche Ausführungen sind dauerhaft und witterungsbeständig und benötigen keine zusätzlichen Blech- oder sonstige Verkleidungen.



STANDARD & TURMBIBER



KIRCHENBIBER

Dachdeckung mit Biberschwanzziegeln, Ziegelformen



Verputzte Kamine am „Schlössl“

Fassaden und Farben

Freistehende Kamine resultieren zumeist aus kurzfristigen Modeströmungen der vergangenen Jahrzehnte. Sie sind gestalterisch unpassend aber vor allem aus ökologischen Aspekten fragwürdig. Auf eine Anbringung von Kaminzügen an Außenwänden sollte aus denselben Gründen verzichtet werden. Sie können nur in begründeten Einzelfällen befürwortet werden.

Fassaden

(siehe Gestaltungssatzung § 5.3.)

Fassaden prägen zusammen mit den Dächern das Stadtbild. Ihre Proportionen, Farbigkeit, Verzierungen, Detailreichtum, Vor- und Rücksprünge, Fenster, Türen und Erker spiegeln Bauzeit, Geschichte und Selbstverständnis ihrer Bewohner wieder. Viel davon ist in der Vilsecker Altstadt erhalten und bestimmt den historischen Stadtcharakter.

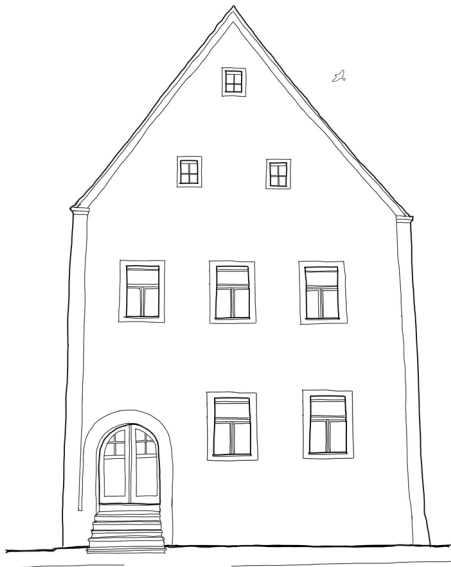
Das Gesicht der Altstadt wird durch die farbig gefassten Putzfassaden bestimmt. Sie rahmen die Plätze und Straßen und sorgen für eine in ihrer Buntheit einheitliche und heitere Grundstimmung. Das Farbspektrum ist dabei weit gefasst und erstreckt sich von gelben, ockerfarbenen und rötlichen über grüne bis zu blauen Farbtönen, jeweils in hellen und abgetönten Farbstellungen. Grelle Farben waren früher nicht möglich und fallen auch heute noch aus diesem Schema heraus.

Am wirkungsvollsten sind die Farben, die in die Putzschicht eingebunden sind (Kalkfarben, reine Silikatfarben) und dadurch Tiefe und Körper vermitteln. Die Materialzusammensetzung ist diffusionsoffen und hilft Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden. Fehlende oder ungenügende Gründungen, Sperrschichten oder Wanddämmungen führen zu bauphysikalisch ungünstigen Voraussetzungen und sollten im Rahmen der Planung einer Sanierung genau untersucht werden.

Holzverschalungen an Hauptgebäuden sind ungebräuchlich. Als Verkleidung von Nebengebäuden und in den Höfen wurden und werden sie jedoch auf Grund der kostengünstigen Herstellung und der guten Verarbeit- und Anpassbarkeit oft verwendet. Entsprechend ihrer Aufgabe sind die Oberflächen roh natur oder zum Umfeld abgestimmt, farbig lasiert oder lackiert möglich.

Fassadenoberflächen

Putz ist die bewährte und in Vilseck überwiegend verwendete Form der Gebäudeoberfläche und dient dem Schutz des Mauerwerks. Typisch ist ein gleichmäßiger Putz, der frei mit der Kelle angeworfen und verrieben wurde, als Glattputz oder leichter Rauhputz mit glatten Gesimsen, Faschen (Rahmungen um Fenster und Türen) und Lisenen. Diese historischen Zierelemente fassen und strukturieren die Baukörper, heben wichtige Elemente hervor, verleihen Authentizität und geben dem Gebäude „ein Gesicht“.



Einfache und klare Gliederung einer Giebelfassade



Holzverschalungen an Nebengebäuden

Städtebauliche Merkmale und Qualitäten

Allein durch die verschiedenen Möglichkeiten bei den Grundsubstanzen, den Zuschlägen, der Verarbeitung, des Auftrags und der Nachbehandlung lässt sich das Erscheinungsbild einer Fassade und deren Wirkung enorm beeinflussen.

Kunstharzputze und Strukturputze, sogenannte Zierputze, Phantasieputze oder Glimmerzusätze sind nicht altstadtgerecht. Ein händischer Auftrag und das manuelle Verreiben bleibt durch seine kleinen Nuancen und das später damit mögliche Licht- und Schattenspiel auf der Fassade unerreicht.

Ein Fassadenputz kann viel mehr sein als lediglich eine notwendige Schicht, um die Ziegel zu verdecken oder einen Untergrund für Farbe zu bieten. Gebäude, bei denen der Putz ohne Sockel bis zur Geländeoberkante heruntergezogen ist, haben eine ursprüngliche und erdverbundene Ausstrahlung. Sockel trennen optisch den Baukörper von seiner Standfläche und sind gestalterisch weniger klar. Sockelverklinkerungen schützen nicht nur die Fassade, sondern sie verhindern oder verzögern auch durch die absperrende Wirkung das Austrocknen der Wände. Eine richtig drainagierte Mauergründung hilft langfristig Feuchteschäden zu vermeiden. Vor dem Beginn von eigenen behelfsmäßigen Maßnahmen sollte ein erfahrener Baumeister zu Rate gezogen werden.

Fassadendämmungen

Die Wärmedämmung ist bei Sanierungen ein Thema, das wohl durchdacht angegangen werden sollte. Außendämmungen der Fassade stellen einen starken Eingriff in das Erscheinungsbild eines Hauses dar und können Gebäude bis zur Unkenntlichkeit verändern.

Daher kann ein üblicher Wärmeschutz, zumeist auf Polystyrolschaumbasis hergestellt, im Altstadtbereich und besonders an den öffentlich einsehbaren Fassaden, nicht angewendet werden.

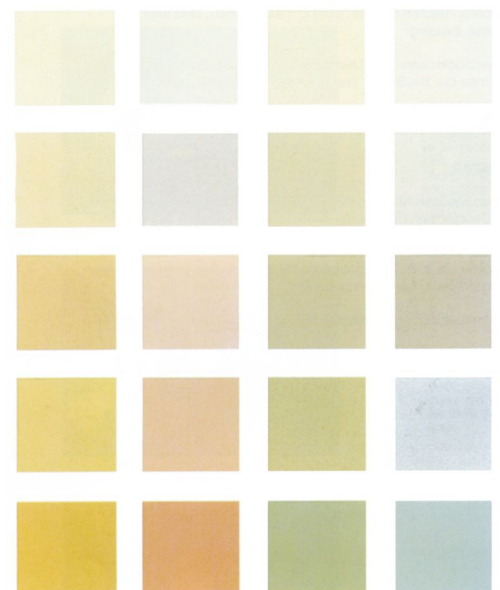
Die Möglichkeit der Innendämmung der Wände bietet eine gangbare Alternative, die richtig angewendet, keine bauphysikalischen Probleme für den Bestand mit sich bringt. Der notwendige Wandaufbau sollte durch einen Fachmann berechnet werden, um nicht in Folge der Maßnahme feuchte Wände oder ernsthafte Schimmelprobleme zu bekommen.

Fassadenfarben

Der Ausdruck und die Bedeutung einer Farbe wird von vielen Faktoren beeinflusst, oftmals spielen individuelle Vorlieben oder auch modische Einflüsse eine große Rolle. Auch die farbliche Fassung eines Hauses oder einer Fassade unterliegt diesen Einflüssen. Es bestehen aber auch rationale Entscheidungsgrundlagen, die auf den Erkenntnissen der Bauforschung, der Architektur, der Farbenlehre und der Farbpsychologie beruhen und übergeordnete Beurteilungen ermöglichen.



Fassadenansichten mit variantenreichen Details



Farbschema für die Fassadengestaltung

Farben und Fenster



Detailreiche Fassadengestaltung mit farblich abgesetzten Schmuckelementen

Wie beim Putz ist auch bei der Wahl der Farbe darauf zu achten, dass diese möglichst diffusionsoffen ist. Kalk- oder reine Silikatfarben erfüllen diese Kriterien.

Im städtischen Umfeld ist die Farbwirkung des einzelnen Hauses über das eigene in sich stimmige Farbkonzept hinaus ganz entscheidend auch von den Farben der Nachbargebäude abhängig. Eine Zusammenschau der Farbstimmungen vor Ort ist unabdingbar.

Bei der Auswahl der Farbsättigung und Intensität ist ein vorsichtiger Umgang anzuraten. Auf den großen Flächen der Fassaden erreichen die Farben oftmals eine viel stärkere Wirkung als auf einem kleinen Farbmuster.

Lassen Sie an Ort und Stelle Farbmuster der geplanten Fassadenfarbe und der Kontrastfarben (Faschen, Begleitstriche etc.) anfertigen, die mindestens einen Quadratmeter groß sind. So lässt sich ein nicht genehmigungsfähiges Ergebnis vermeiden.

Kleine Details sind wichtig. Durch deren Erhalt und Aufarbeitung z.B. durch Ritzungen des Putzes oder Begleitstriche an Fensterrahmen und Türen kann das berühmte „i-Tüpfelchen“ in der Gestaltung erzielt werden.

Gerade im Bereich der Fassade können durch gewissenhaft ausgeführte Maßnahmen deutliche Aufwertungen im Erscheinungsbild erreicht werden. Die Beratung und Ausführung durch einen Fachmann hilft, Folgeschäden durch falsche Materialwahl zu vermeiden.

Bauen Sie auf eine subtile aber dafür langanhaltende Wirkung ihrer eingesetzten Farben. Die Erfahrung spricht eindeutig gegen „krachige“ Effekte und für stimmig eingesetzte Farbkombinationen.

Fenster

(siehe Gestaltungssatzung § 5.4.)

Fenster sind eines der zentralen architektonischen und gestalterischen Elemente an einem Gebäude. Neben den rein praktischen Aufgaben zur Belichtung und Belüftung des Gebäudes prägen sie entscheidend die Wirkung der Fassade und damit auch das Erscheinungsbild des gebauten Umfelds. Fenster stellen die Verbindung von Innen zu Außen her. Der individuelle Raumeindruck der Zimmer entsteht in hohem Maß durch deren Anordnung, Profilierung und den davon abhängigen Lichteinfall und -stimmungen.

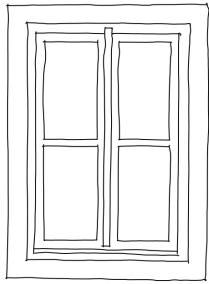
Durch die Anordnung, Größe und Proportion erhält das Haus sein Gesicht und seinen positiven Charakter, der sich mit menschlichen Eigenschaften wie z.B. freundlich, einladend, offen, ausgewogen, zurückhaltend usw. beschreiben lässt.

Die Fensteröffnungen weisen regelmäßig ein stehendes Format auf, sie sind zweiflügelig und haben je nach Größenverhältnis eine Quersprosse (Fensterseitenverhältnis ca. 4:5) oder zwei Quersprossen (Fensterseitenverhältnis ca. 3:4 bis 3:5).

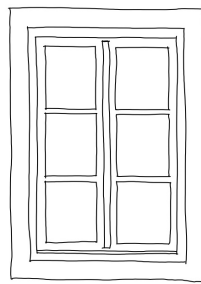


Beispiel einer Fassadengestaltung mit denkmalgerechten Holzfenstern

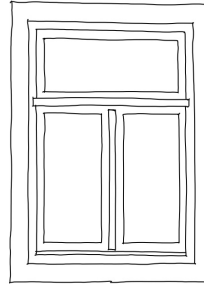
Städtebauliche Merkmale und Qualitäten



2-FLÜGELIGES FENSTER
MIT EINER QUERSPROSSE



2-FLÜGELIGES FENSTER
MIT 2. QUERSPROSSEN



GALGFENSTER
OHNE QUERSPROSSEN

Beispiele für denkmalgerechte Fensterausführungen

Galgenfenster oder Fenster mit Kreuzstock sind noch teilweise anzutreffen und dringend erhaltenswert.

Im Bestand vorhandene Fenster, Fenstergrößen- und proportionen sind zu erhalten. Selbst bei Konstruktionen mit Einfachverglasungen lassen sich durch Aufrüstung zum Kastenfenster gute Werte für Schall- und Wärmeschutz erreichen.

Ansicht und Ausdruck des Gebäudes können deutlich verbessert werden, wenn Sie nicht mehr benötigte große Schaufenster in den Erdgeschossbereich zurückbauen.

Falls neue Fenster benötigt werden, so sind diese im Ensemblebereich aus Holz, zweiflügelig mit glasteilenden Quersprossen herzustellen, um eine denkmalrechtliche Erlaubnis erreichen zu können.

Aufgeklebte Sprossen oder Sprossen im Scheibenzwischenraum ahmen Gestaltungselemente nach bzw. täuschen sie vor und sind kein Ersatz für echte Konstruktionen.

Gestalterisch und als solider Holzschutz hat sich eine helle, deckende Farbfassung bewährt. Durch mehrere werkseitig ausgeführte Grundierungs- und Oberflächenbehandlungen kann heute eine sehr dauerhafte Oberfläche erreicht werden, die lange Zeit nur pflegend nachbehandelt werden muss. Informationen dazu sind beim qualifizierten Fensterbauer mit Erfahrung im Denkmalschutz erhältlich.

Manche Bestwerte auf diversen Materialdatenblättern sind unbedingt im Zusammenhang zu sehen. Wärmetechnisch sehr gute Werte, z.B. bei Dreifachverglasungen von Fenstern, haben im historischen Bestand oft negative Folgewirkungen. Die Schwachstellen verlagern sich lediglich auf andere Bauteile (z.B. Bauteilübergänge, Wände) und führen dann dort oft zu Schimmelproblemen. Nur eine geeignete Abstimmung der physikalischen Werte aller Bauteile kann dies verhindern.

Die Fenster werden zumeist durch mit Glattputz abgesetzte Flächen, die Fensterfaschen, gerahmt.

Für dauerhafte Wetterfestigkeit sorgen Fensterbleche, die handwerklich aus Titanzink oder Kupfer mit einem gerollten Abschluss hergestellt wurden. Wetterbänke aus Stein sind ebenfalls möglich.



Beispiel einer Fassadengestaltung mit denkmalgerechten Holzfenstern

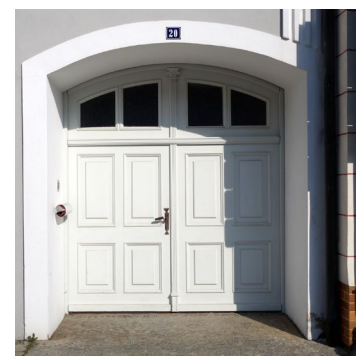
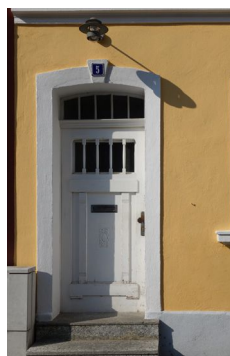


Holzfenster in der Sandsteinfassade

Türen und Tore

Schaufenster

Besonders in den 1960 - 1970er Jahren wurden in ergeschossigen Ladeneinheiten große Schaufensteranlagen nach großstädtischem Vorbild eingebaut, die sich weder am Hauscharakter noch an der vorhandenen Statik orientierten. Diese radikal verändernden Maßnahmen fallen nunmehr bei Leerstand der Ladeneinheiten besonders auf und sind auch im Altstadtbereich von Vilseck problematisch. Ein Rückbau sollte in Betracht gezogen werden. Nehmen Sie vor geplanten Umnutzungen das Beratungsangebot der Stadt Vilseck in Anspruch. Eine Detailabstimmung ist in jedem Einzelfall notwendig. Selbst wenn ein angestrebter kompletter Rückbau nicht möglich sein sollte, so lassen sich doch durch z.B. stehende Formate der Schaufenster oder Änderungen der sichtbaren Gebäudestatik gestalterische Verbesserungen erreichen, die die Attraktivität der Ladeneinheit oder deren Wiedervermietbarkeit deutlich steigern können.



Gestaltungsbeispiele möglicher Tür- und Torformen



Beispiel eines erhaltenswerten historischen Zugangstores

Außentüren und Tore

(siehe Gestaltungssatzung § 5.5 und § 5.6.)

Haustüren und Tore stellen die begehbare Verbindung zwischen Innen und Außen her. Ihre charaktergebende Bedeutung für den Baukörper erhalten sie aus dieser „Schlüsselrolle“.

In Vilseck sind noch zahlreiche schöne, hochwertige und erhaltenswerte Türen und Tore vorhanden. Traditionell aus (Hart-)Holz gefertigt versehen sie seit Jahrzehnten oder gar Jahrhunderten ihren Dienst.

Neue Türen und Tore stellen hohe Anforderungen an Material und Verarbeitung. Denken Sie speziell bei diesem Bauteil bei Sanierung oder Neukonstruktion daran, was zum Hauscharakter passt und nicht was gerade in den Baukatalogen beworben wird. Ein qualitativ hochwertiges Produkt hat eine längere Lebensdauer. Es ist damit nachhaltig und ressourcenschonend. Aus diesem Grund ist eine Überarbeitung oder Restaurierung in den meisten Fällen einer Neuanfertigung vorzuziehen. Sie ist über das kommunale Förderprogramm förderfähig.

Neue Türen und Tore sind in Holz zu fertigen, die farbliche Behandlung ist auf das Gesamtgebäude abzustimmen.

Besondere Fassadenelemente

Besondere Fassadenelemente (siehe Gestaltungssatzung § 5.7.)

Eingangstreppen

Eingangstreppen sind ein Teil der Gebäudeerschließung und lassen den Betrachter von Außen erahnen, was er im Gebäude zu erwarten hat. Auf eine handwerklich einwandfreie Ausführung sollte nicht nur im Hinblick auf Rutschfestigkeit und Wetterbeständigkeit geachtet werden.

Naturstein als Werkstoff hat sich über die Jahrhunderte bestens bewährt. Klinker und keramische Platten weisen hingegen oft große Defizite in Bezug auf ihre Haltbarkeit auf. Über die durch Punktblastungen entstandenen Risse oder abgeplatzten Ecken und Kanten kann leicht Wasser eindringen. Schnell entsteht eine abgenutzte Gesamterscheinung, die sich an zentraler Stelle negativ auf das Gebäude auswirkt.

Fensterläden, Rollläden

Fensterläden sind im Altstadtbereich eher selten anzutreffen, können aber vor allem im bewohnten Erdgeschossbereich den Wunsch nach Sicherheit und Privatheit gut erfüllen und stellen in gestalterisch hochwertiger massiver Holzausführung ein dekoratives Element der Hausfassade dar.

Auf die Fassade geschraubte oder zwischen den Fensterleibungen angebrachte Rollläden dagegen verkleinern die Fensterflächen, verschlechtern die Wärmedämmung und verändern das Fassadenbild negativ.

Wenn Sie einen Sicht- oder Wetterschutz wünschen, sollten Sie in Absprache mit der Stadt Vilseck Holzklappläden beantragen oder von innen verstellbaren Jalousetten vorsehen.

Markisen

Markisen dienen ebenfalls dem Sicht- und Wärmeschutz und wurden überwiegend an großen Schaufensteranlagen verbaut, dies meist als Folge der vorhandenen großen ungedämmten Glasflächen.

Wenn in begründeten Einzelfällen nicht auf Markisen verzichtet werden kann, ist immer eine Detailabstimmung mit der Stadtverwaltung notwendig, um die Maßstäblichkeit, Größe, Form und Anordnung zu koordinieren.

Werbeausleger

Senkrecht auf Wänden angebrachte Werbeträger, sogenannte Ausleger, die in historischer Form meist in aufwendiger schmiedeisener Ausführung hergestellt wurden, stellen eine dezente Form der Außenwerbung dar. Sie sind in Vilseck nur noch selten vorhanden.

Die gute Erkennbarkeit von der Straße aus und die individuelle und oft originale Ausführung haben einen hohen Wiedererkennungswert.

Im Gegensatz zu flächigen Aufklebern auf den Schaufenstern oder grell beleuchteten Werbetafeln würde ein zahlreicherer Einsatz in der Altstadt zur Individualisierung der Gestaltung beitragen.



Die handwerkliche und gestalterische Qualität ist auch im sanierungsbedürftigen Zustand erkennbar



Beispiel Fensterläden in der Klosterergasse



Beispiel eines geschmiedeten Auslegers

Werbeanlagen

(siehe Gestaltungssatzung § 8.)

Werbung ist besonders für die Gewerbetreibenden im Bereich der Altstadt wichtig. Die Nutzung öffentlicher Flächen für die Gastronomie ist erwünscht und belebt die Stadt.

Auf beleuchtete Werbung sollte verzichtet werden. Farbige Lichtanlagen oder blinkende Werbehinweise stören Bewohner und Betrachter und erreichen durch diese Eigenschaften oft einen gegenteiligen Effekt.

Im Vorfeld ist deshalb eine Zusammenarbeit mit seriösen, ortskundigen Werbefachleuten anzuraten. Das Vorhaben sollte dann bei der Stadtverwaltung vorgestellt werden.

Im Straßenraum sind eine Vielzahl unterschiedlichster Werbemedien, Sitzmöbel, Schirme etc. im Gebrauch, die sich in Form, Größe und Farben unterscheiden. Der Stadtraum wirkt so eher verwirrend, unübersichtlich und unaufgeräumt als einladend.

Daher wurden in der Gestaltungssatzung Regeln zur Vereinheitlichung erlassen, die alle Gewerbetreibenden beachten müssen.

Mit jeder qualitätvollen Ausführung rückt das Ziel näher, einen attraktiven und gleichzeitig belebten öffentlichen Raum zu gestalten, in dem jeder Nutzer seinen persönlich schönsten Platz finden kann.



Heiligendarstellungen in Aussparungen und Nischen

Mauernischen, Statuen

Eine Besonderheit stellen die zahlreichen Mauernischen und Aussparungen dar, die für Heiligendarstellungen und Statuen vorgesehen sind. Diese Zeichen der tiefen Volksgläubigkeit schmücken die Häuser und bereichern das Bild der Altstadt. Ihnen gebührt bei Sanierungen oder Umbauten besondere Beachtung. Eine Bezuschussung von Aufarbeitungen oder Neufassungen der Figuren kann vor Umsetzung über das kommunale Förderprogramm bei der Stadt Vilseck beantragt werden.

Freiflächenbereiche, private Höfe und Gärten

Die in Vilseck zahlreich vorhandenen privaten Höfe und Gärten bilden einen Erholungsraum für jeden Bewohner und stellen mitten in der Stadt ein Plus an Wohnwert zur Verfügung. Zentral mit Garten wohnen und eine gute Anbindung mit kurzen Wegen ist möglich.

Um den vorhandenen Freiraum bestmöglichst nutzen zu können sollten die versiegelten Flächen so klein wie möglich sein.

Überlegen Sie daher, ob auf dem Grundstück alle kleinen, vielleicht reparaturbedürftigen Nebengebäude noch gebraucht werden und ob nicht ein Teil der vielleicht vor 50 Jahren mit Beton versiegelten ehemaligen Arbeitsflächen zurückgebaut werden kann. Setzen Sie sich mit der Stadtkämmerei bezüglich einer kostenlosen Erstberatung und Fördermöglichkeiten im Rahmen des kommunalen Förderprogramms in Verbindung.



Abgrenzung der Gärten durch einfache Holzzäune

Freiflächenbereiche, Höfe und Gärten

Einfriedungen, Mauern, Zäune

(siehe Gestaltungssatzung § 6.1.)

Die Altstadt ist im Innenbereich dicht bebaut, zumeist steht Haus an Haus, so dass es nur einige Vorgartenbereiche gibt, die durch Mauern oder Zäune abgegrenzt werden.

Die Innenhof- und Gartenbereiche der unterschiedlichen Anwesen werden hingegen traditionell durch Naturstein- oder Ziegelmauern abgetrennt, um die notwendige Privatheit für die Bewohner herstellen zu können.

Die Gartenbereiche an der Stadtmauer sind vor allem im nördlichen Bereich durch einfache Holzlattenzäune mit Stein- oder Betonpfosten begrenzt.

Diese bestehenden Konstruktionen sollten soweit möglich repariert, renoviert oder ergänzt werden. Die meist unbehandelten Holzausführungen sind ihrem Zweck angemessen und spiegeln den tradierten, pragmatischen Umgang mit örtlichen Materialien wider.

In den an den Altstadtkern angrenzenden Wohnbereichen sind hochwertig gestaltete Metallzäune, gestrichen oder verzinkt möglich.

Das Material Edelstahl aber, das selbst keine Alterung zulässt, wird im belebten Freibereich, der seinen besonderen Reiz aus der Veränderung und aus dem Wandel zieht, immer als Fremdkörper wahrgenommen werden.

Scheinbar unzerstörbare Holzimitate, beschichtete Materialien oder faserverstärkte Kunststoffprodukte sind schwer zu entsorgen und kosten einen ökologischen Preis, der leider nicht an der Kasse erhoben wird.

Bepflanzungen

Pflanzen bringen Leben in die gebaute Stadt und bereichern sie mit ihrem Grün. Auch die Altstadt von Vilseck bezieht einen wesentlichen Teil der Wohnqualität aus dem Kontrast zwischen den urbanen Platzräumen und Straßen und den begrünten Gärten und Höfen.

Diese Grünflächen und Bäume in der Stadt verbessern das Kleinklima und reinigen die Luft. Um dies weiter zu entwickeln, ist folgendes zu beachten:

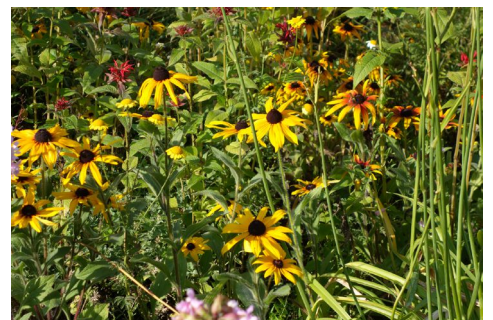
- Bestehende Bepflanzungen sind zu schützen
- Die Bepflanzung der Gärten sollte sich an den charakteristischen einheimischen Arten orientieren
- Heimische Bepflanzungen sind z.B.: Laubgehölze wie Apfel- und Birnbaum, Walnussbaum, Linde, Kastanie, Hasel, Flieder, Holunder, Kornelkirsche, Strauchrose, Pfaffenhütchen, Weißdorn, Felsenbirne u. a.
- Stauden, Sommerblumen und Zwiebelpflanzen wie Pfingstrose, Rittersporn, Tränendes Herz, Eisenhut, Kaiserkrone, Phlox, Aster, Sonnenhut, Löwenmaul, Ringelblume, Strohlume.



Gemauerte Grundstücksgrenze am Altstadtrand



Neuer handwerklich gefertigter Metallzaun am Altstadtrand



Gartenbereiche im Stadtmauerumfeld

Freiflächenbereiche, Höfe und Gärten



Baum als Blickfang und öffentlicher Kommunikationsort in der Breiten Gasse

Großgehölze

Größere Bäume prägen Plätze und private Höfe, sind Merk- und Mittelpunkt, spenden Schatten und tragen Früchte. Eine Beseitigung sollte nur dann vorgenommen werden, wenn zwingende Gründe vorliegen. Eine Ersatzpflanzung sollte in diesem Fall vorgesehen werden.

Die ökologische Qualität der modischen Steingärten ist äußerst gering. Sie bieten Insekten und weiteren Kleinlebewesen keine Nahrungs- und Lebensgrundlage.

Standortfremde Nadelgehölze wie z.B. Blaufichte, Zeder, Thuja beschatten ganzjährig und behindern dadurch das Wachstum anderer Pflanzen. Buntlaubige Gehölze und standortfremde Bodendecker wie z. B. Cotoneaster sind unpassend.

Fassadenbegrünungen

Vereinzelte Fassadenbegrünungen beleben das Stadtbild und stellen flächendeckend angeordnet, einen natürlichen Schutz vor Wind und Wetter dar.

Gut geeignet sind:

- Rankpflanzen, Wurzelkletterer, Spreizklimmer und Schlingpflanzen wie Wein, Clematis, Kletterrosen, Baumwürger u. a.

Beachten Sie jedoch, dass an Fassaden von Einzeldenkmälern keine selbstklimmenden Rankpflanzen gepflanzt werden dürfen. Die Anbringung von Rankhilfen ist jedoch nach Genehmigung möglich.



Natursteinpflaster, teilweise in Wiederverwendung

Befestigte Flächen

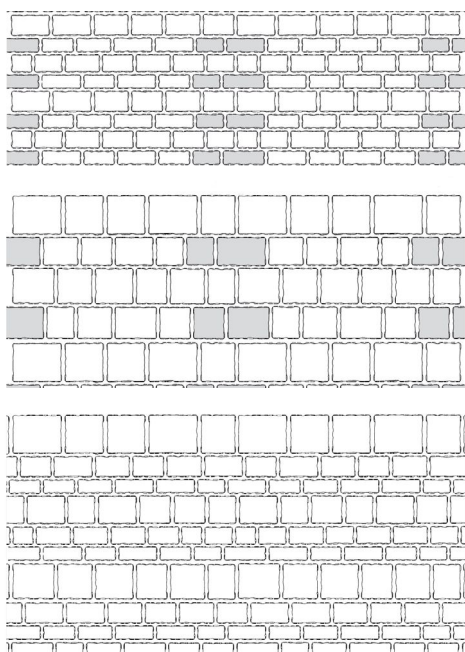
(siehe Gestaltungssatzung § 6.2.)

Um eine ganzjährige Nutzbarkeit sicher zu stellen, können Bewegungs- und Verkehrsräume auch auf privaten Freiflächen befestigt werden. Es liegt auf der Hand, dass dafür eine wassergebundene Decke, ein Kiesbelag oder Schotterrasen für wenig beanspruchte Flächen sowie Naturstein- oder Betonsteinpflaster in stark beanspruchten Bereichen durch ihre offenen Flächen und Fugen besser geeignet sind als jegliche Art von Komplettversiegelungen aus Beton, Asphalt oder keramischen Belägen.

Auch die Wiederverwendung von gebrauchten (Natur-) Steinen hilft Kosten sparen und schafft Atmosphäre. Übrigens - Natursteine werden mit zunehmendem Alter immer schöner!

Möglichst viel Niederschlagswasser soll direkt im Boden versickern und ins Grundwasser gelangen, statt über die Kanäle unsere Flussläufe (auch die Vils!) zu überschwemmen.

Regenwasser, dieses zunehmend kostbare Gut, sollte in Zisternen oder anderen Auffangbehältern gesammelt werden und kann dann als kostensparende Beregnungsmöglichkeit benutzt werden. Auch auf kleinen Flächen in der Altstadt kann ein Beitrag zur Stadtökologie geleistet werden.



Verlegevarianten (z.B. für Betonstein Via Castello)

Nebenanlagen

(siehe Gestaltungssatzung § 7.)

Carports, Gartenhäuschen, Holzlegen oder überdachte Freisitze werden als Nebenanlagen bezeichnet. Diese untergeordneten Bauten sollten als Holzständerkonstruktionen umgesetzt werden. Handwerklich hergestellte verzinkte Stahlkonstruktionen sind auch möglich, wenn es auf reduzierte Materialquerschnitte ankommt.

Individuell angefertigte Konstruktionen sind in jedem Fall angebotenen Fertigprodukten vorzuziehen, da sie besser an den Bestand angepasst werden können.

Verwenden Sie sortenreine Materialien und achten Sie bereits beim Kauf auf eine mögliche Wiederverwertbarkeit.

Öffentliche Freiflächen in Altstadtnähe

Durch die Aufwertung der Bereiche entlang der Vils oder um den Schnellweiher sind über die letzten Jahre rund um die historische Altstadt Naherholungs- und Freizeitflächen entstanden, die eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Von der Herrengasse aus oder über die Schlossgasse bei der Burg Dagstein befindet man sich nach wenigen Schritten in einem schön gestalteten Garten- und Auenbereich, der sich so am Marktplatz kaum erahnen lässt. Dasselbe gilt für die gestalteten Bereiche um den Schnellweiher und im ehemaligen Stadtgraben im Umfeld der Pfarrkirche.

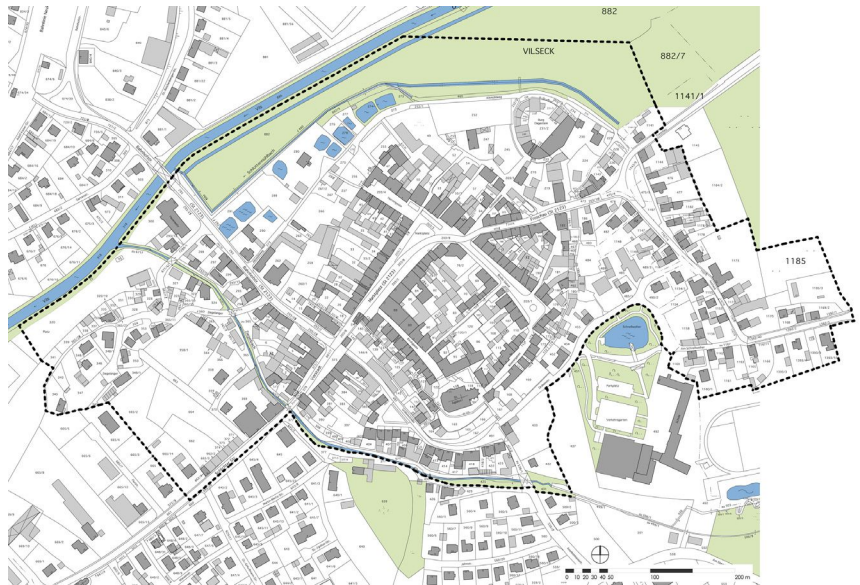
Die Nähe der Altstadt zum naturnahen Umfeld stellt gerade für Familien mit Kindern und für Senioren ein Plus an Wohnqualität bereit.

Im Wechsel der Jahreszeiten gibt es immer neue Abenteuer des Alltags zu entdecken. Erkundungen bieten sich für ortskundige Bewohner nicht nur zusammen mit Freunden und Besuchern, sondern auch im Alltag an.

Halten Sie die Augen offen, seien Sie sich der Qualitäten, die die Altstadt von Vilseck bietet, bewusst und helfen Sie mit, ihre Werte zu erhalten!



Naturnähe und hohe Naherholungsqualität in direkter Altstadtnähe



--- Sanierungsgebiet Altstadt Vilseck

Aufgrund des Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist, erlässt die Stadt Vilseck zum Schutz des Stadtbildes und zur Ordnung der Stadtentwicklung, insbesondere der landschaftlichen, städtebaulichen und baulichen Gestaltung für die Altstadt folgende Satzung:

INHALTSÜBERSICHT

Erster Teil: Allgemeines, Geltungsbereich

- § 1 Allgemeines
- § 2 Räumlicher Geltungsbereich
- § 3 Sachlicher Geltungsbereich

Zweiter Teil: Gestalterische Festsetzungen

- § 4 Städtebauliche Struktur
- § 5 Gebäudeteile
- § 6 Freiflächenbereiche
- § 7 Nebenanlagen
- § 8 Werbeanlagen

Dritter Teil: Schlussbestimmungen

- § 9 Abweichungen
- § 10 Bebauungspläne
- § 11 Ordnungswidrigkeiten
- § 12 Inkrafttreten

§ 1 Allgemeines

¹ Die gewachsene Gestalt der Altstadt von Vilseck in ihrer unverwechselbaren Eigenart und Eigentümlichkeit zu erhalten und zu schützen, zu verbessern und weiterzuentwickeln ist eine Aufgabe von kultureller Bedeutung und übergeordnetes Sanierungsziel.

² Für die im Geltungsbereich aufgeführten Maßnahmen gilt grundsätzlich:

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

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

¹ Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Altstadt.

² Dem oben stehenden Plan ist der räumliche Geltungsbereich zu entnehmen. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Sachlicher Geltungsbereich

¹ Der sachliche Geltungsbereich umfasst die genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige

- Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung sowie den Abbruch und die Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen;
- Gestaltung der privaten Freiflächen mit Stützmauern und Einfriedungen;
- die Errichtung, Aufstellung, Anbringung und Änderung von Werbeanlagen

² Die Bestimmungen des Denkmalschutzes bleiben von dieser Satzung unberührt.

ERSTER TEIL

§ 1 ALLGEMEINES

§ 2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

§ 3 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

ZWEITER TEIL

§ 4 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Die im Paragraph 4 aufgeführten gestalterischen Festsetzungen sind rechtlich bindend und bei jeder Baumaßnahme im Sanierungsgebiet Altstadt zu beachten.

§ 4.1. Stellung der Gebäude

¹ Die Stellung der Gebäude und die Firstrichtungen sind in der Regel zu erhalten bzw. bei künftigen baulichen Maßnahmen wieder aufzunehmen.

² Grenzbebauung ist grundsätzlich möglich, soweit nicht alte Nachbarrechte eingeschränkt werden.

³ Von der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO und von der Belichtungsregelung nach Art. 45 (2) BayBO sollte abgewichen werden, wenn diese den Zielen dieser Satzung widersprechen und es die ortstypische Bauweise erfordert.



§ 4.2. Parzellenstruktur

- Bei Umbauten und Neubauten ist die historische Parzellenstruktur zu bewahren.
- Auch bei Zusammenlegung von Grundstücken ist darauf zu achten, dass die historische Gliederung der Einzelbaukörper nicht verlassen wird.
- Die Reihung gleicher Fassaden ist zu vermeiden.

§ 4.3. Dichte und Höhe der Bebauung

- Die Dichte und Höhe der Bebauung orientiert sich grundsätzlich am Bestand.
- Bei Hauptgebäuden kann das Dachgeschoß als zusätzliches Vollgeschoß im Sinne der BayBO für Wohnzwecke ausgebaut werden.

Nicht zulässig ist:

- *Die Ausbildung eines Kniestockes*

§ 4.4. Dachlandschaft

- Bei baulichen Maßnahmen darf der Charakter der Dachlandschaft in Bezug auf Dachformen Gliederung, Material und Farbigkeit nicht beeinträchtigt werden.
- Dachaufbauten wie z. B. Dachgauben, sind auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

Zu vermeiden sind:

- *Dachaufbauten bei Nebengebäuden*

Nicht zulässig sind:

- *Dachausschnitte z.B. für Loggien*

§ 4.5. Bauweise

¹ Die Verwendung von wenigen ortsüblichen / natürlichen Materialien sind deshalb bei jeder Baumaßnahme vorrangig zu verwenden.

² Vorhandene alte Bauelemente sind ein wichtiger Bestandteil des gewachsenen Stadtbildes und sollen deshalb erhalten werden.

§ 5.1. Dächer

Konstruktion und Form

- Die Dächer sind grundsätzlich als Satteldächer auszuführen.
Andere ortstypische Dachformen wie z. B. das Walmdach, das Krüppelwalmdach, das Mansard-Krüppelwalmdach sind zu erhalten.
- Pultdächer auf Nebengebäuden und Nebenanlagen sind möglich.
- Die Dachneigung ist mit 43 Grad bis max. 53 Grad für beide Dachflächen gleich anzusetzen, der First liegt mittig.
- An der Traufe ist ein durchgehendes Gesims möglich, z. B. in Naturstein oder geputzt. Am Ortgang sind die Ziegel mit 3 cm Überstand einzu-putzen.

Nicht zulässig sind:

- Flachdächer, auch auf Nebengebäuden und Garagen
- Ortgangformziegel oder Ortgangbleche
- Sichtbare Sparrenköpfe

Dacheindeckung

- Die Dachflächen aller Gebäude sind mit naturroten Biberschwanzziegeln oder im begründeten Einzelfall mit naturroten Tonziegeln (Falzziegel) zu decken.
- Nebengebäude und kleine Dachflächen können auf der Hofseite als handwerklich gefertigtes Blechdach (Titanzink mit Stehfalz) ausgeführt werden.
- Trapezblecheindeckungen sind nur auf untergeordneten Nebengebäuden in nicht einsehbaren Bereichen erlaubt (max. 10qm).

Nicht zulässig sind:

- Engobierungen oder sonstige Beschichtungen der Ziegel
- Betondachsteine

Dachaufbauten / Einschnitte

¹ Zur Schaffung der notwendigen Belichtungs- und Belüftungsöffnungen sind Dachgauben möglich.

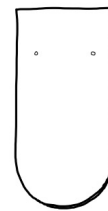
² Dabei gilt, je kleiner die Gaube, desto besser die Gesamtwirkung.

³ Der Mindestabstand untereinander ist ein Sparrenfeld.

⁴ Die Anzahl der Gauben ist möglichst gering zu halten und es darf je nach Dachseite nur eine der unten aufgeführten Gaubenformen verwendet werden:

- Schleppgaube (Höhe max. 1,00 m, Breite außen max. 1,20 m)
Liegendes Format als Vorgabe
- Satteldachgaube (Höhe max. 1,5 m, Breite außen max. 1,20 m)
Stehendes Format als Vorgabe
- Dreiecksgaube (Höhe maximal 1,20 m)
- Zwerchhausgiebel

§ 5 GEBÄUDETEILE



§ 5 GEBÄUDETEILE

⁵ Der Zwerchhausgiebel darf je Traufseite nur einmal verwendet werden.

⁶ Der First des Zwerchhausgiebels muss deutlich unter dem First des Hauptdaches bleiben.

⁷ Die Seitenflächen der Gauben sind zu verputzen oder mit einer durchgehenden Faserzementplatte zu verkleiden.

⁸ Dachflächenfenster sind in nicht einsehbaren Hofbereichen im Einzelfall genehmigungsfähig.

Nicht zulässig sind:

- *Dachflächenfenster auf straßenseitigen Dachflächen im Ensemblebereich*

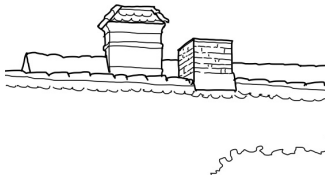
§ 5.2. Technische Aufbauten

Dachaufbauten wie Satellitenanlagen, Antennen, Sonnenkollektoren etc.

- Dachaufbauten sind nur im nicht einsehbaren Dachbereich anzubringen.
- Die Dachflächen in den Sichtachsen und im Bereich des Marktplatzes sind möglichst freizuhalten.

Nicht zulässig sind:

- *Antennen über 2m Höhe*



Kamine

- Kamine sollten im First oder in Firstnähe aus dem Dach stoßen. Sie sind verputzt bzw. sichtbar gemauert auszuführen.
- Kaminkopfabdeckungen sind, soweit erforderlich, aus Blech in gerader oder leicht gebogener Form in handwerklicher Fertigung auszuführen.

Zu vermeiden sind:

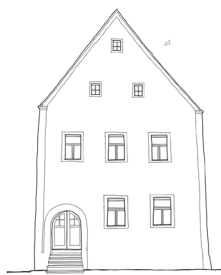
- *Blech- oder sonstige Kaminverwahrungen*
- *Freistehende Kamine, sowie Kaminzüge an Außenwänden als sichtbarer Mauervorsprung*

Schneefangvorrichtungen

- Schneefangvorrichtungen sind als Gitter oder mit Rundrohren aus Metall vorzusehen.

Nicht zulässig sind:

- *Schneefangvorrichtungen aus Rundhölzern*



§ 5.3. Fassaden

¹ Ortsbildprägende Auskragungen und Rücksprünge von städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sowie Fassadenprofilierungen (z.B. Bänderungen, Fensterfaschen) sind im Falle eines Umbaus grundsätzlich wieder herzustellen, bei historischen Bauten zu restaurieren.

- Bei Objektsanierungen ist das historische Fassadenbild mit den ursprünglichen Proportionen und Aufteilungen wieder herzustellen.

- Auf Diffusionsoffenheit und fachmännische Verarbeitung der Putze und Farben ist zu achten (z.B. auf Kalk- oder Silikatbasis), um Folgeschäden zu vermeiden.
- Geputzte Wandoberflächen sind einfarbig mit Kalk- oder Mineralfarben zu streichen.
- Die Farben sind in sandigen Tönen - gelblich, bräunlich, rötlich oder grünlich, blau bzw. grau abzutönen. Die Farbgebung ist mit der Stadt Vilseck abzustimmen.
- Holzverschalungen sollen nur bei Nebengebäuden zur Anwendung kommen.

Nicht zulässig sind:

- *Verkleidung jeder Art wie z. B. mit Kunststoff-, Faserzement-, Metallelementen oder Bekleidung mit keramischem Material*
- *Ziegelsichtmauerwerk, Zierputze aller Art*
- *Sockelverkleidungen aus ortsunüblichen Natursteinplatten oder keramischen Platten*

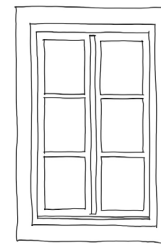
§ 5.4. Fenster

- Die Wandöffnungen für Fenster sind in einer Fassade überwiegend gleich groß zu gestalten. Eine geringere Dimensionierung in den Obergeschossen ist möglich.
- Das Fenster ist stehend zu halten, typisch ist das Verhältnis 2/3 bis 4/5 von Breite zu Höhe. Die Breite von max. 1,125 m Lichte sollte nicht überschritten werden.
- Fenster sind in massiver denkmalgerechter Holzbauweise aus heimischen Hölzern auszuführen.
- Die fassadenprägenden Fenster sind mit zwei Drehflügeln und glasteilenden Sprossen auszubilden. Wetterschenkel aus Holz oder mit Regenschutzschiene ohne Stockabdeckung, einbrennlackiert und in Fensterfarbe.
- Andere Fensterformen wie Kreuzstock oder Galgenfenster sind möglich.
- Fenster sind weiß oder hell zu streichen, sie können auch naturbelassen bleiben und mit hellen Lasuren gestrichen werden.
- Verglasungen sind in Klarglas auszuführen. Bleiverglasungen sind möglich.
- Ornamentgläser (z. B. getönte und strukturierte Gläser) sind nur in begründeten Ausnahmefällen möglich.
- Fenster in neuzeitlichen Bauten können abweichend (z.B. ohne Sprossen) ausgeführt werden, wenn die Wahrung des historischen Stadtbildes gewährleistet ist.

Nicht zulässig sind:

- *Einflügelige Fenster*
- *Fenster aus Kunststoff, Aluminium oder Stahl in Frontfassaden und öffentlich einsehbaren Bereichen*
- *Aufgeklebte oder zwischen die Scheiben gesetzte Scheinsprossen*
- *Glasbausteine*

§ 5 GEBÄUDETEILE



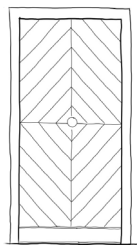
§ 5 GEBÄUDETEILE

Schaufenster

- Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig.
- Achsen und Teilungen müssen der Konstruktion des Gebäudes und der Proportion der Fassade entsprechen. Sie sollten eine Breite von 2,0 m nicht überschreiten.
- Bei bestehenden Schaufenstern von über 2,00 m Breite sollte zumindest eine geeignete Teilung eingebaut werden.
- Schaufenster können auch in Metall gefertigt werden. Sie müssen dann hellfarbig beschichtet sein und eine gestalterische Einheit mit den Fenstern der übrigen Geschosse bilden.

Nicht zulässig sind:

- *Metallisch glänzende oder eloxierte Konstruktionen*

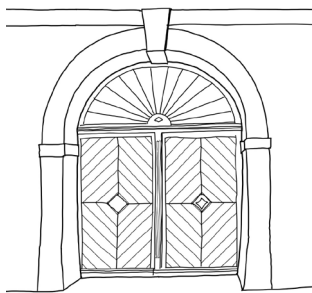


§ 5.5. Außentüren

- Für Türen privater Hauseingänge ist die massive Holzbauweise zu wählen, eine Teilverglasung ist möglich.
- Türen sind naturbelassen zu halten, hell zu lasieren oder mit einer auf die gesamte Fassadengestaltung abgestimmten Farbe zu lackieren.
- Geschäftseingangstüren sind in Rahmenkonstruktion mit verglasten Feldern vorzusehen. In Verbindung mit Schaufenstern können sie auch in Metall ausgeführt werden.
- Fenstertüren dürfen nur in nicht öffentlich einzusehenden Bereichen angeordnet werden.

Nicht zulässig sind:

- *Metallisch glänzende oder eloxierte Konstruktionen*



§ 5.6. Tore

- Tore sind in massiver Holzbauweise als zweiflügelige Drehtore auszubilden. Ein dritter Flügel kann zusätzlich angeordnet werden (Schlupftür).
- Tore sind naturbelassen zu halten, hell zu lasieren oder mit einer auf die gesamte Fassadengestaltung abgestimmten Farbe zu streichen.
- In nicht öffentlich einzusehenden Bereichen sind auch mit Holz aufgedoppelte Kipp- oder Schwingtore möglich.
- An Nebengebäuden sind Holz-Schiebetore in handwerklicher Ausführung mit sichtbar auf der Außenwand liegender Laufschiene möglich.

Nicht zulässig sind:

- *Roll-, Segment-, und Falltore in Metallbauweise*

§ 5.7. Besondere Fassadenelemente

Sicht- und Sonnenschutz

- Fensterläden sind in massiver Holzbauweise als Klappläden auszuführen.
- Markisen sind nur in begründeten Einzelfällen möglich. Die Auskragung darf dann maximal 1 m betragen.
- Markisen zu Schaufenstern sind nur in einer aufrollbaren textilen Ausführung möglich.

Nicht zulässig sind:

- *Rolläden und Außenjalousetten jeglicher Art auf der Straßenseite*
- *Halbkreis- oder bogenförmige Markisen, starr angebrachte Ausführungen*

Vergitterungen

- Gitter an Fenstern und Türen sind in einfacher Stabkonstruktion in Stahl, bevorzugt feuerverzinkt, auszuführen.

Mauernischen, Statuen, Ornamente, Reliefe, Kartuschen

- Historische Fassadenelemente müssen erhalten werden.

Balkone, Loggien und Kragplatten

Nicht zulässig sind:

- *Balkone und Loggien im öffentlich einsehbaren Straßenbereich*
- *Massive Kragplatten als Vordächer über Schaufenstern und Hauseingängen*

Eingangstreppen

- Eingangstreppen und äußere Freitreppen sind als Naturstufen auszuführen.
- Geländer sind in handwerklicher Ausführung aus Schmiedeeisen, Holz, oder Stahl herzustellen. Holz natur oder farbig gefasst, Stahl feuerverzinkt oder farbig gefasst.

Nicht zulässig sind:

- *Keramische Beläge als Fliesen, Platten und Verklinkerungen*
- *Geländer und Handläufe aus Edelstahl*

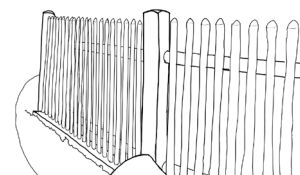
§ 5 GEBÄUDETEILE



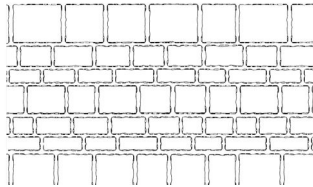
§ 6.1. Einfriedungen

- Die Einfriedungen der Gärten sind als senkrecht gelatteter Holzzaun bis max. 1,30 m Höhe auszuführen. Die erforderlichen Pfosten sollten aus Holz oder aus Naturstein sein.
- Möglich sind auch handwerklich gearbeitete Metallzäune aus Schmiedeeisen. Historische Metallzäune sind zu erhalten.
- Die Höhe von massiven Zaunsockeln ist auf 20 cm zu begrenzen. Betonsockel sind zu stocken. Generell jedoch sind Zäune ohne Sockel anzustreben.
- Bestehende Einfriedungen aus Holz können bei Erneuerung wieder als solche hergestellt werden, sind aber dann als undurchsichtige Holzwand mit breiten, senkrecht geschalteten Brettern auszuführen.
- Einfriedungen, die einen Hof zur Straße oder zum Nachbarhof abschirmen sollen, sind übermannshoch als verputzte Mauern auszuführen. Als Abdeckung der Mauerkrone können naturrote Dachziegel oder Natursteinabdeckungen verwendet werden.

§ 6 FREIFLÄCHENBEREICHE



§ 6 FREIFLÄCHEN- BEREICHE



Nicht zulässig sind:

- Grundstücksbegrenzungen aus Fertigteilen, Stabmatten- und Maschen- drahtzäune sowie „Jägerzäune“, Konstruktionen aus Edelstahl

§ 6.2. Befestigte Flächen

- Vorhandene Natursteinbeläge sind zu erhalten bzw. wiederzuverwenden.
- Als Oberflächen für befestigte Flächen sind Beläge aus Naturstein (z. B. Granit) oder qualitativ und gestalterisch hochwertige Betonsteinbeläge zu verwenden. Des weiteren sind wassergebundene Decken (Schlamm- decke), Kies und Schotterrasen möglich.
- Als sickerfähige (also nicht versiegelte) Beläge werden Befestigungen ge- wertet: Pflaster mit Fuge von 1 cm mit Kies bzw. Splittbefüllung, Pflaster mit Fuge größer 2-3 cm mit (Gras-)Bewuchs oder Kies- und Holzhäcksel- beläge.
- Versiegelte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu redu- zieren, max. jedoch bis 50 Prozent der Freifläche.

Eingeschränkt möglich:

- Beton-Verbundsteine und Asphaltdecken in begründeten Ausnahmefällen
- Großflächige Kiesbeete und Kiesgärten sind ortsuntypisch und nur in gerin- gem Umfang erlaubt (Max. 10% der Freifläche oder zwei Quadratmeter)

§ 7 NEBENANLAGEN

§ 7 Nebenanlagen

- Nebenanlagen wie Gartenhäuschen, Carports, Holzlegen und überdachte Freisitze sind in Holzständerkonstruktion zu errichten.
- Handwerklich gefertigte Metallkonstruktionen sind nach Genehmigung möglich.

Nicht zulässig sind:

- Fertiggaragen mit Flachdach

§ 8 WERBEANLAGEN

§ 8.1. Werbeanlagen allgemein

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur direkt am Gebäude angebracht werden.

Sondernutzungen

- Für die Nutzung des öffentlichen Straßenraums zu gewerblichen oder privaten Zwecken ist eine Sondernutzungserlaubnis notwen- dig, die bei der Stadtverwaltung beantragt werden kann. Dazu gehören v.a. Podeste, Bestuhlungen, Schirme, Pflanzkübel, mobile Werbeaufsteller.

Freischankflächen

- Dauerhaft eingerichtete Freischankflächen auf privatem oder öffent- lichem Grund bedürfen einer Sondernutzungserlaubnis. Gestaltung, Größe und Materialwahl sind bei Beantragung verbindlich schriftlich und zeichnerisch darzustellen. Bei Nichteinhaltung der Vorgaben erlischt das Sondernutzungsrecht.

Schilder und Aufschriften

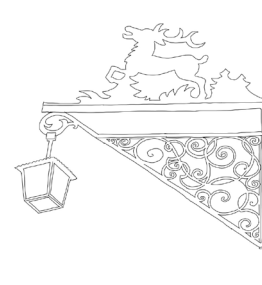
- Bevorzugt werden auf die Wand gemalte Beschriftungen und Zeichen, diese können mit einer Stuck-Umrahmung gefasst sein.
- Schilder mit aufgedruckter bzw. aufgemalter Werbeschrift dürfen verwendet werden.
- Die max. Anbringungshöhe ist die Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses.
- Die Beleuchtung der Schriftzüge oder Schilder durch eine punktförmige Lichtquelle oder durch nicht sichtbare indirekte Beleuchtung ist zulässig.
- Die horizontale Abwicklung der Werbeanlage darf nicht länger als die Hälfte der Gebäudefront sein; bei mehreren Werbeanlagen an einem Gebäude gilt dies für die Gesamtabwicklung aller Anlagen.
- Schriften und Zeichen sollten nicht höher als 40 cm sein. Einzelne Zeichen oder Buchstaben können bis zu 60 cm im Quadrat haben.

Ausleger

- Individuell handwerklich gestaltete und gefertigte Ausleger, die senkrecht zur Wand in den Straßenraum stehen, sind möglich.
- Ein Ausleger darf maximal 1,5 m vor die Fassade auskragen, soweit dadurch keine Verkehrsgefährdung eintritt.

Nicht zulässig sind:

- *Aufgesetzte Werbekästen mit oder ohne Beleuchtung*
- *Grelle Farben, Signalfarben, Werbeanlagen in Leuchtkästen und die Verwendung von sichtbaren Lichtquellen und Leuchtstoffröhren.*
- *Großflächiges Bekleben oder Bemalen von Schaufenstern (maximal 30 % pro Fenster, maximal 2 qm pro Betrieb).*



Außengastronomie

- Außenbestuhlungen sind nach Genehmigung prinzipiell möglich. Stühle und Tische sollen aus Holz, Stahlrohrprofilen oder Kombinationen daraus bestehen und schlicht gestaltet sein. Einfache Bierbankgarnituren o.ä. sind zu vermeiden.
- Einzelschirme aus Metall- oder Holzkonstruktion mit textiler Beanspruchung in dezenter Farbigkeit
- Podeste, Einfriedungen, Sichtschutzelemente sind nur in begründeten Ausnahmefällen eingeschränkt möglich

Nicht zulässig sind:

- *Reine Kunststoffstühle und Tische ohne gestalterischen Qualitätsanspruch*
- *Schirme mit Werbeaufschriften oder Bordüren*

Aufsteller, mobile Werbeanlagen

- Aufsteller oder ähnliche mobile Werbeanlagen sind nach Genehmigung möglich. Die Anzahl ist auf max. 2 Stück je Gewerbeeinheit beschränkt.
Die Präsentationsfläche darf nicht größer als 0,5 qm sein (ca. DIN A1).

§ 8 WERBEANLAGEN

DRITTER TEIL

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 9 Abweichungen

- Von den Vorschriften dieser Satzung können vom Landratsamt Amberg-Weizsach im Einvernehmen mit der Stadt Vilseck unter den Voraussetzungen des Art. 70 BayBO Abweichungen gewährt werden, wenn das Ziel der Satzung, nämlich das Ortsbild zu erhalten sowie die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung des Gebäudes, des Straßen- oder Platzbildes und des Altstadtdgefüges nicht beeinträchtigt wird.

§ 10 Bebauungspläne

- ¹ Wird im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt, so soll er sich außer an den § 1 BauGB auch an den Zielen dieser Satzung ausrichten.
- ² Die im Bebauungsplan getroffenen Bauvorschriften haben Gültigkeit vor dieser Satzung.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

- ¹ Gemäß Art. 79 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BayBO handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen in der Gestaltungsfibel dieser Gestaltungssatzung zuwiderhandelt.
- ² Anordnungen zum Rückbau der widerrechtlichen Maßnahmen oder zur ordnungsgemäßen Nachbesserung können ausgesprochen werden.

§ 12 Inkrafttreten

- Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Vilseck, den 29.04.2020



Hans-Martin Schertl
1. Bürgermeister

Förderprogramm im Rahmen der Altstadtsanierung Vilseck zur Durchführung privater Maßnahmen zur Fassaden- und Umfeldgestaltung

Die Stadt Vilseck erlässt aufgrund eines Beschlusses des Stadtrats vom 28. April 2020 folgendes kommunale Förderprogramm zur Durchführung privater Maßnahmen zur Fassaden- und Umfeldgestaltung im Rahmen der Altstadtsanierung Vilseck:

§ 1 Begriff

Das kommunale Förderprogramm erstreckt sich auf den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für die Altstadt Vilseck.

§ 2 Ziel und Zweck der Förderung

- (1) Als zeitlich und räumlich begrenzte Maßnahme soll dieses kommunale Förderprogramm den Vollzug der Gestaltungssatzung der Stadt Vilseck vom 29. April 2020 unterstützen, die Bereitschaft der Bürgerinnen und Bürger zur Stadtbildpflege weiter fördern und darüber hinaus eine Mehrbelastung der Bauherren infolge der Vorschriften der Gestaltungssatzung ausgleichen.
- (2) Durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen soll die städtebauliche Entwicklung der Stadt Vilseck unter Berücksichtigung des typischen Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden.

§ 3 Gegenstand der Förderung

- (1) ¹ In die Förderung einbezogen sind alle privaten baulichen Maßnahmen, die im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Altstadt von Vilseck liegen und den Zielen der Sanierung entsprechen.

² Im Rahmen des kommunalen Förderprogramms können insbesondere folgende wesentliche Sanierungsmaßnahmen gefördert werden:

- a. **Instandsetzung, Neu- und Umgestaltung von Fassaden, einschließlich Fenster und Türen**
- b. **Verbesserungen an Dächern und Dachaufbauten**
- c. **Herstellung und Umgestaltung von Einfriedungen, Außentritten und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung**
- d. **Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Behebung von baulichen Mängeln und Missständen**

Was wird gefördert?

Planung kann mit gefördert werden!

- (2) Anerkannt werden können Baukosten und Baunebenkosten, diese jedoch nur bis zu einer Höhe von 10 % der reinen Baukosten.
- (3) Die Substanz der baulichen Anlagen, für die eine Förderung beantragt wird, muss noch soweit erhaltenswert sein, dass eine Maßnahme nach Abs. 1 gerechtfertigt ist.
- (4) Maßnahmen nach Abs. 1 werden nur gefördert, soweit durch die angestrebte städtebauliche Zielsetzung Mehrkosten gegenüber einem normalen, zumutbaren Bauunterhalt entstehen und nicht vorrangig andere Förderprogramme eingesetzt werden können.

Welche Förderung kann ich erreichen?

§ 4 Förderung

- (1) Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.
- (2) ¹ Die Höhe der Förderung wird auf 30 v. H. der zuwendungsfähigen Kosten je Maßnahme (Grundstücks- oder wirtschaftliche Einheit) fest gesetzt. ² Die Höchstförderbeträge für die jeweiligen Maßnahmenbereiche nach § 3 Abs.1 lauten wie folgt:

Bereich a) 30.000,00 €

Bereich b) 30.000,00 €

Bereich c) 10.000,00 €

Bereich d) 10.000,00 €

- (3) Eine Zusammenfassung und Überlagerung der Maßnahmenbereiche a) bis d) ist bei städtebaulich besonders wichtigen Maßnahmen möglich.
- (4) Mehrfachförderungen dürfen innerhalb von 10 Jahren den sich aus Abs. 2 ergebenden Höchstbetrag nicht übersteigen.
- (5) Gefördert werden nur Maßnahmen, welche den einschlägigen Rechtsvorschriften und den Festlegungen der Stadt Vilseck entsprechen.

§ 5 Zuwendungsempfänger

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

§ 6 Zuständigkeit

Zuständig zur Entscheidung hinsichtlich der Förderung ist die Stadt Vilseck.

Rechts: Angepasste Förderhöchstbeträge
mit Stand vom 01.01.2023

§ 7 Verfahren

- (1) ¹Bewilligungsbehörde ist die Stadt Vilseck. ² Baurechtliche Genehmigungen bzw. denkmalschutzrechtliche Erlaubnisse werden durch dieses Verfahren nicht ersetzt.
- (2) ¹ **Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn bei der Stadt Vilseck einzureichen.**
² Die Stadt legt jede Maßnahme der Regierung der Oberpfalz zur Kenntnis vor.
- (3) ¹ Dem Antrag sind insbesondere beizufügen:
- a. Eine Baubeschreibung der Maßnahme mit Fotos und Angaben über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende,
 - b. ein Lageplan M 1/1000,
 - c. ggf. weitere erforderliche Pläne, insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse usw.,
 - d. eine Kostenschätzung,
 - e. ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden und inwieweit bereits Bewilligungen ausgesprochen wurden.
- ² Die Anforderungen weiterer Angaben und Unterlagen bleiben im Einzelfall vorbehalten.
- (4) ¹ Für die Vergabe von Aufträgen müssen drei Vergleichsangebote pro Gewerk eingeholt werden.
² Sie sind bei Antragstellung der Maßnahme vorzulegen.
- (5) ¹ Die Förderung wird nach Überprüfung schriftlich in Aussicht gestellt.
² Die Mittel werden bei sachgemäßer und den Vorschriften der Gestaltungssatzung entsprechender Ausführung ausbezahlt.
Berechnungsgrundlage sind die vorgelegten Rechnungen.
- (6) ¹ Geplante Maßnahmen dürfen erst nach Vorliegen der schriftlichen Bewilligung begonnen werden. ² Spätestens innerhalb von 3 Monaten nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes ist die Abrechnung vorzunehmen.
- (7) Zur Abrechnung sind die Originalrechnungen der umgesetzten Maßnahmen mit Zahlungsnachweis vorzulegen.

§ 8 Fördervolumen, zeitlicher Geltungsbereich

- (1) Das Fördervolumen wird mit 160.000,00 € pro Jahr für die Jahre 2023 bis 2027 aufgestellt.
- (2) Dieses Programm kann durch Beschluss des Stadtrats verlängert werden.

Stadt Vilseck, den 01.01.2023

Hans-Martin Schertl

1. Bürgermeister

Welche Unterlagen sind dafür notwendig?

Baumaßnahmen erst nach schriftlicher Bewilligung

Weitere Fördermöglichkeiten im Sanierungsgebiet

Für Sanierungsmaßnahmen in Sanierungsgebieten oder bei Einzeldenkmälen können alternativ zu den Programmen der Städtebauförderung erhöhte steuerliche Abschreibungen geltend gemacht werden.

Die jeweils in Frage kommende Fördermöglichkeit ist fallbezogen unterschiedlich und muss bereits in der Planungsphase mit der Stadt Vilseck oder der Unteren Denkmalschutzbehörde abgeklärt werden.

Eine mögliche Förderung des denkmalpflegerischen Mehraufwands (z.B. höhere Kosten für historisch korrektes Material und Ausführung) muss über die Denkmalschutzbehörde beantragt werden.

Denkmalförderung

Denkmalförderung (für Einzelbaudenkmäler)

Der denkmalpflegerische Mehraufwand bei der Instandsetzung von Einzelbaudenkmälern kann gefördert werden.

Die Festbetragsförderung richtet sich nach der Bedeutung des Baudenkmals und der Dringlichkeit des Falles. Auch hier ist es unbedingt erforderlich, sich vor Beginn der Maßnahmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde in Verbindung zu setzen.

Abschreibungs- möglichkeiten

Erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7h oder § 7i Einkommenssteuergesetz

Kosten für Sanierung und Modernisierung können nach dem Einkommenssteuergesetz begünstigt werden, sofern das betroffene Gebäude entweder im Sanierungsgebiet liegt und die Instandsetzung den Sanierungszielen folgt oder als Einzelbaudenkmal geführt wird.

Für die Inanspruchnahme dieser Steuervergünstigung ist es unbedingt erforderlich, sich vor Beginn der Investition mit der Stadtverwaltung Vilseck oder der Unteren Denkmalschutzbehörde in Verbindung zu setzen.

Die Grundlagenbescheinigung für das Finanzamt wird je nach Fall durch die Stadt Vilseck oder der Unteren Denkmalschutzbehörde ausgestellt.

Eventuell ist das Abprüfen weiterer Aspekte sinnvoll:

• Einheitsbewertung:

Das Finanzamt kann beim Einheitswert einen Abschlag von 5 vH oder 10 vH vornehmen. Keine gesetzliche Grundlage, sondern koord. Ländererlass von 1985.

Bescheinigung der Unteren Denkmalbehörde ist nicht erforderlich, Unterschutzstellungsbescheid ist ausreichend.

Auswirkung nur noch bei der Grundsteuer.

• Erbschaftsteuer / Schenkungsteuer

§ 13 Abs. 1 Nr. 2 ErbStG: denkmalgeschützter Grundbesitz bleibt unter bestimmten Voraussetzungen zu 85 % oder sogar zu 100 % von der Erbschaftsteuer/Schenkungssteuer befreit.

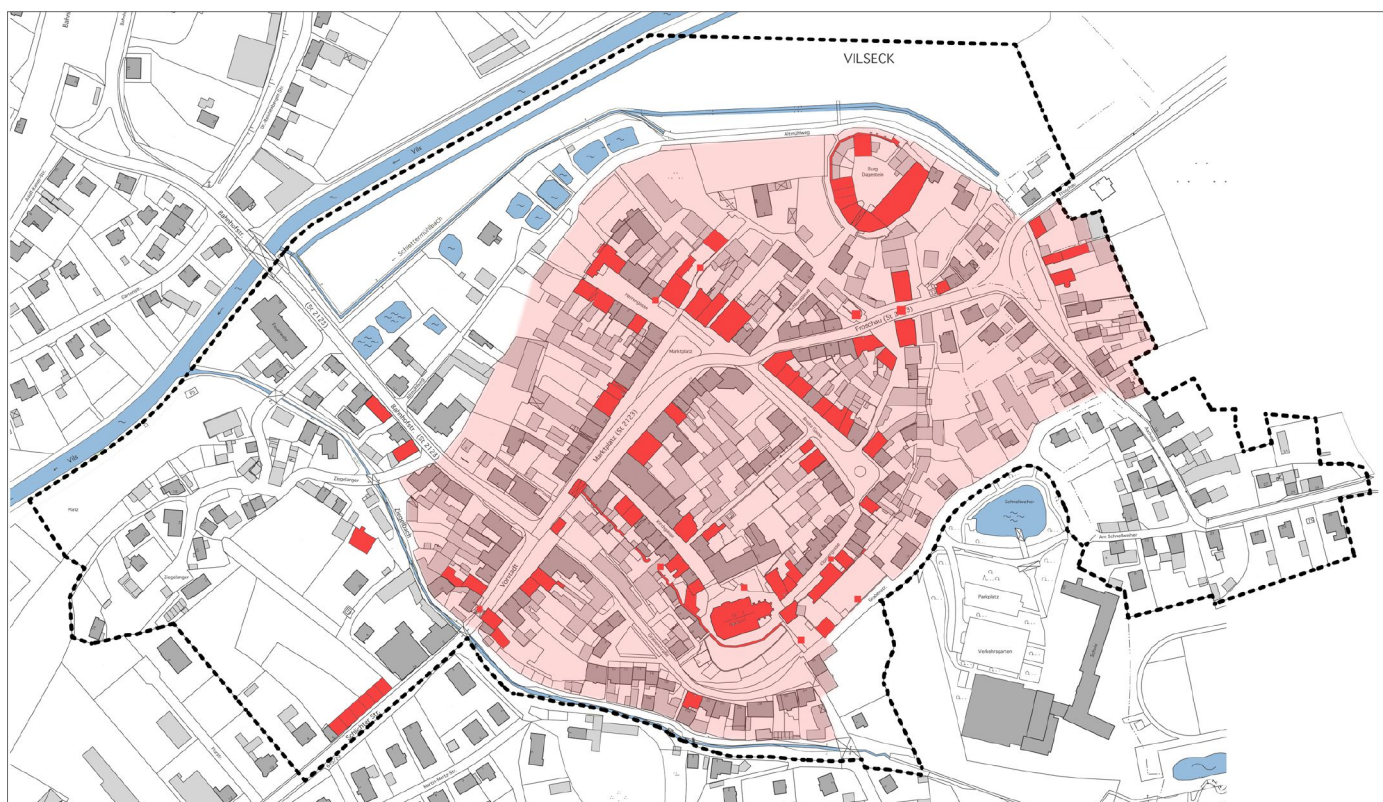
• Grundsteuer

Erlass nach § 32 GrStG, wenn die erzielten Einnahmen und die sonstigen Vorteile in der Regel unter den jährlichen Kosten liegen und dies auf die Denkmaleigenschaft zurückzuführen ist.

Wichtig:

- Sanierungskosten, die z.B. über die Städtebauförderung erstattungsfähig sind, können bei den Abschreibungsmöglichkeiten nicht mehr berücksichtigt werden.
- Der Bauherr muss sich im Vorfeld mit der Stadt Vilseck und der Denkmalschutzbehörde absprechen, für welche Baumaßnahmen bzw. Bauteile Förderungen möglich sind.
- Die Abklärung der steuerlichen Relevanz liegt im Benehmen des Bauherrn.
- Die Stadt stellt nach Vorliegen einer Modernisierungsvereinbarung auf Antrag Bescheinigungen gem. § 7h EStG aus.

Einzeldenkmäler im Sanierungsgebiet



■ Einzeldenkmal

■ Ensembledenkmalbereich

Kartengrundlage: Stadt Vilseck, Grafik: M-S-H

Auszug aus der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege

Stadt Vilseck - Einzeldenkmäler, Stand Juni 2019

Auf dem Ziegelanger:

Stadel, 18./19. Jh.

Axtheid 1: Bauernhaus, 18. Jh.

Axtheid 5, 3: Ehem. Burghut, sog. Schlössl, 2. Hälfte
16. Jh. erbaut, bez. 1799

Bahnhofstraße 11: Ehem. Ackerbürgerhaus, um 1900

Bahnhofstraße 13: Ehem. Ackerbürgerhaus, Anfang 19. Jh.

Breite Gasse 1: Ehem. Färberhaus, bez. 1825

Breite Gasse 3: Ehem. Ackerbürgerhaus, bez. 1825

Breite Gasse 6: Ehem. Ackerbürgerhaus, im Kern 17. Jh.

Breite Gasse 7: Ehem. Ackerbürgerhaus, bez. 1825

Breite Gasse 8: Ehem. Ackerbürgerhaus, im Kern 17. Jh.

Breite Gasse 9: Ehem. Ackerbürgerhaus, 1. Hälfte 19. Jh.

Breite Gasse 11: Ehem. Ackerbürgerhaus, 19. Jh.

Breite Gasse 15: Ehem. Gasthof, 17./18. Jh.

Breite Gasse 16: Ehem. Ackerbürgerhaus, 18. Jh.

Dippelgasse 2: Ehem. Ackerbürgerhaus, 19. Jh.

Froschau 7: Ehem. Burghut, innen bez. 1591

Froschau 9: Wohnhaus, im Kern 16./17. Jh.

Froschau 10: Ehem. Ackerbürgerhaus, nach 1825

Froschau 12: Wohnhaus, bez. 1825

Froschau 14: Bürgerspital, Spitalstiftung 1475,
bez. 1725, Umbau 1858

Grabenstraße 1: Sandsteifigur, bez. 1720

Grabenstraße 1: Ehem. Zollhaus und Stadtwächter-
wohnung, 17. Jh.

Grabenstraße 20: Wohnhaus, um 1910



Auszug aus der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege

Stadt Vilseck - Einzeldenkmäler, Stand Juni 2019
(Fortsetzung)

Herrengasse 1:	Wohnhaus, letztes Viertel 19. Jh.
Herrengasse 2:	Hofanlage, sog. Hammerhof, um 1600, Dachstuhl 1795
Herrengasse 4:	Hausmadonna, 18. Jh.
Herrengasse 7:	Ehem. Ackerbürgerhaus, bez. 1714
Herrengasse 8:	Ehem. Haupttor, sog. Vils- oder Weiher- tor, 1375, Zusetzung 1436, nach 1740 erneuert
Herrengasse 9:	Ackerbürgerhaus, im Kern 18. Jh.
Kirchgasse 2:	Ehem. Ackerbürgerhaus, bez. 1821
Kirchgasse 5:	Gasthaus, 19. Jh.
Kirchgasse 12:	Ehem. Gasthaus, 17. Jh.
Kirchgasse 13:	Kath. Pfarrkirche St. Ägidius, bez. 1407-12
Kirchgasse 16:	Frühmesshaus, 1707
Kloster-gasse 7:	Ehem. Ackerbürgerhaus, 16./17. Jh.
Kloster-gasse 9:	Stadtmauer, zwischen 1332 und 1380 erbaut

Kloster-gasse 9:	Flügel des ehem. Kapuzinerklosters, bez. 1805
Kloster-gasse 10:	Ehem. Pfarrhaus, im Kern 16./17. Jh.
Kloster-gasse 10:	Ehem. Kaplanhaus, im Kern 17. Jh.
Kloster-gasse 11:	Ehem. Benefiziumsgebäude, Teile 12. Jh. / Teile 14. Jh.
Marktplatz 4:	Gasthof, bez. 1577
Marktplatz 6:	Wohnhaus, 16./17. Jh.
Marktplatz 8:	Wohnhaus, im Kern 16./17. Jh., bez. 1767
Marktplatz 11:	Ehem. Ackerbürgerhaus, 18. Jh.
Marktplatz 15:	Wohnhaus, nach 1864
Marktplatz 20:	Wohnhaus, sog. Wünnenberg- haus, bez. 1598
Marktplatz 22:	Ehem. Ackerbürgerhaus, 18./19. Jh.
Marktplatz 23:	Stadtter, sog. Vogelturm oder Obertor, 1466
Schlichter Straße 6:	Stadelreihe, bez. 1826, teilweise älter, die beiden südwestlichen Stadel nach 1835
Schlossgasse 6, 8:	Burg Dagestein, wohl Mitte 12. Jh. angelegt
Vorstadt 3:	Wohnhaus, nach 1860
Vorstadt 5:	Wohnhaus, bez. 1753
Vorstadt 6:	Ehem. Ackerbürgerhaus, 2. Hälfte 18. Jh.
Vorstadt 11:	Wohnhaus, 17. Jh.
Vorstadt 11:	Vorstadter, wohl 16. Jh.

Quellen und Bildnachweis

Bildrechte: Seite (Anzahl)

Stadt Vilseck:

1 (1), 3 (1), 15 (1)

msh stadtplanung GbR:

4 (1), 24 (1), 42/43 (1) basierend auf Kartengrundlage Stadt Vilseck

6 (1), 7(5), 8 (2), 9 (3), 10 (3), 11 (4), 12 (5), 13 (4), 14 (3),

15 (3), 16 (2), 17 (5), 18 (7), 19 (3), 20 (3), 21 (4), 22 (2),

23 (4), 26 (1), 27 (2), 28 (2), 29 (1), 30 (2), 31 (2),

32 (1), 33 (1), 40 (1), 41 (1),

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr:

2 (2)

Sonstige:

22 (1) <https://www.krautz-beton.de/media/Downloads/Via%20Castello.pdf>

Quellen:

Gestaltungsfibel Stadt Vilseck, Meiller, Dittmann und Partner, 1997

Steuervergünstigungen für Baudenkmäler und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsgebieten, Reinhild Leins, 2017

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München

Druck:

stegu Druckcenter GmbH, Amberg

Auflage:

1000 Stück

Ausgabe:

August 2020

Aktualisierung PDF Version:

August 2023

Reproduktionen oder Kopien, auch ausschnittsweise, sind nur für den privaten Bereich erlaubt oder bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Herausgebers Stadt Vilseck, Marktplatz 13, 92249 Vilseck

Inhaltliche Neufassung und Gestaltung

msh stadtplanung GbR

Entwickeln • Beraten • Betreuen

Türkeistraße 19, 90518 Altdorf b. Nürnberg

Werner Heckelsmüller

Dipl.-Ing. (FH), Stadtplaner (BYAK)



Sanierungsgebiet Altstadt Viseck

Übersichtsplan Geltungsbereich Gestaltungssatzung

