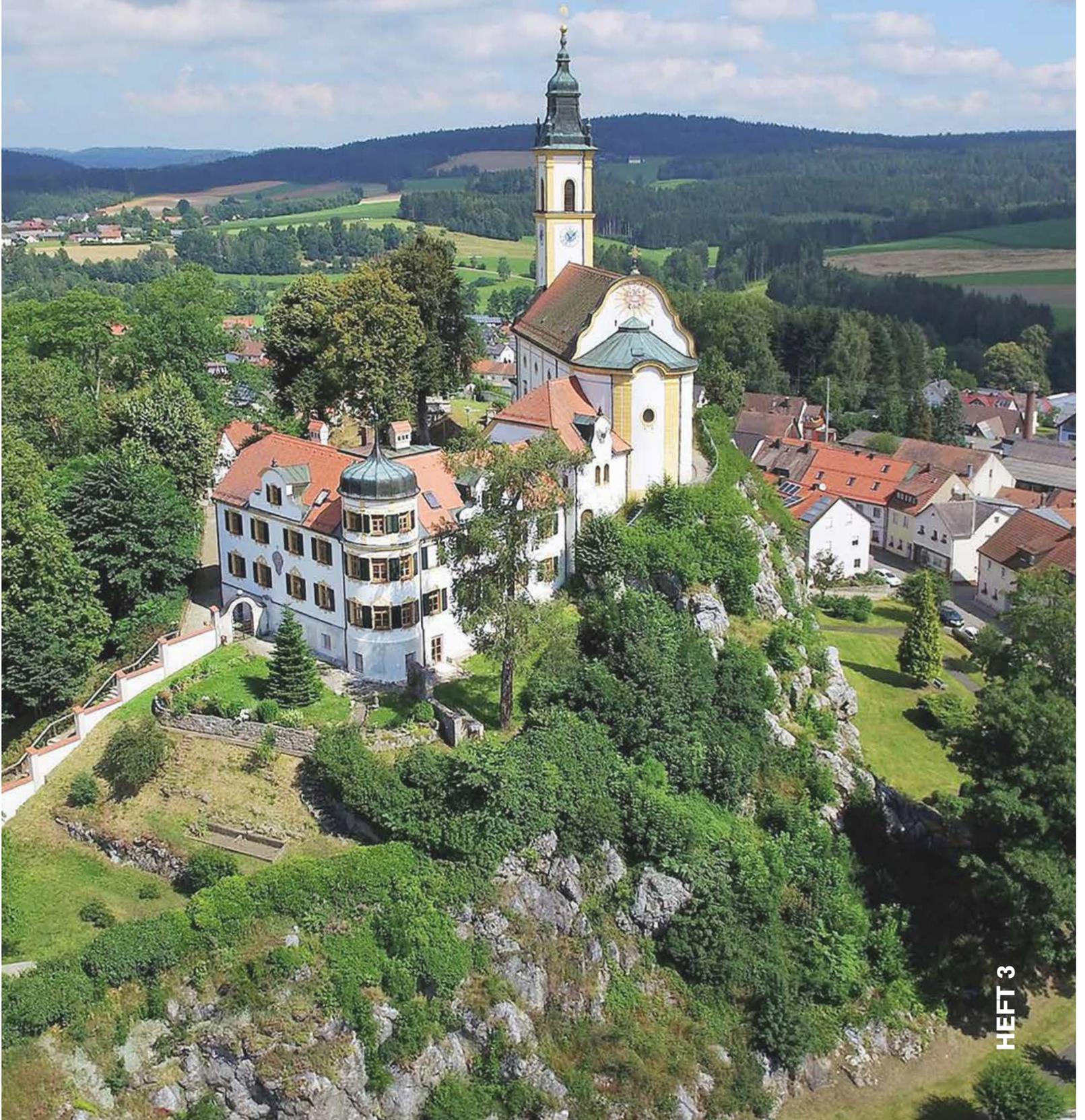


GESTALTUNGSFIBEL

# Pleystein

DIE ROSENQUARZSTADT



# Inhalt

Vorwort	4
Präambel	5

## A

<b>1.0 Informationen</b>	<b>6</b>
1.1 Ihr Weg zur Förderung	
1.2 Planung	
1.3 Genehmigung	
1.4 Ansprechpartner	
<b>2.0 Kommunales Förderprogramm</b>	<b>7</b>
<b>3.0 Zuschüsse und Steuervergünstigung</b>	<b>10</b>
<b>4.0 Denkmalschutz</b>	<b>12</b>
<b>5.0 Ensembleschutz</b>	<b>13</b>
5.1 Stadtgrundriss	14

## B

<b>6.0 Gestaltung</b>	<b>16</b>
6.1 Stadtstruktur	
6.2 Baufluchten	
6.3 Bauhöhe	17
6.4 Baukörper und Bauform	
<b>7.0 Fassaden</b>	
7.1 Oberfläche Außenwände	18
7.2 Farboberflächen	20
7.3 Fenster	22
7.4 Außentüren, Tore, Schaufenster	24
7.5 Sonnenschutz	26
7.6 Balkone und Balkonzubehör	28
<b>8.0 Dächer</b>	
8.1 Dächer und Dachaufbauten	30
<b>9.0 Außengestaltung</b>	<b>34</b>
9.1 Einfriedung	36
9.2 Belag von Plätzen, Straßen und Wegen	38
9.3 Grünflächen	39
9.4 Möblierung von Freiflächen	40
9.5 Beleuchtung und Werbeanlagen	41

## 10.0 Geschichte

10.1 Die Altstadt von Pleystein im Wandel	42
10.2 Prägante Orte	44

## C

Impressum	50
Quellen	

### Förderung

Dieses Projekt wird im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm im Rahmen der Förderinitiative „Innen statt Außen“ mit Mitteln des Freistaats Bayern gefördert.





## Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

die Stadt Pleystein möchte Sie mit dieser Broschüre über das kommunale Förderprogramm für das Sanierungsgebiet „Historischer Ortskern Pleystein“ informieren. Sie soll Handlungsempfehlungen zum Erhalt und zur Weiterentwicklung der Einzigartigkeit unserer Stadt als auch die Möglichkeiten einer finanziellen Unterstützung für privaten Maßnahmen im Rahmen eines Kommunalen Förderprogramms anschaulich aufzeigen.

Pleysteins markanter und beeindruckender Ortskern mit seiner historischen Bausubstanz ist und muss uns gemeinsam Motivation und Ansporn sein, eine attraktive und liebenswerte „Mitte“ zum Verweilen, Leben und Wohnen zu schaffen. Die Stadt Pleystein ist daher im Sinne einer qualitativen Entwicklung engagiert und entschlossen, die Stadtentwicklung aktiv zu gestalten und städtebauliche Herausforderungen nicht dem Zufall zu überlassen, sondern sie nachhaltig und langfristig im Interesse der Bürgerschaft und den gesellschaftlich notwendigen Entwicklungen anzupacken und zu formen. Gelingen wird uns dies nur, wenn wir alle – Bürger, Hausbesitzer und die Stadt – unserer Verantwortung für unsere geschichtsträchtige Stadt gerecht werden, gemeinsam als Team an einem Strang ziehen, Altes und Neues geschickt verbinden und den unverwechselbaren Charakter und das besondere Ambiente unserer schönen Stadt erhalten.

Durch die Gestaltungsfibel sollen unsere zukunftsorientierten Ziele umsetzbar, klarer und ein Stück weiter vorangebracht werden. Die Handreichung wirbt dabei um Verständnis für unser gemeinsames Ziel, skizziert und setzt Leitlinien für die identitätsstiftende Ortsbilderhaltung und soll Fehlentwicklungen durch Orientierung, Anleitung und Eckdaten verhindern. Im Zusammenhang mit dem kommunalen Förderprogramm ist die Gestaltungsfibel auch ein bedeutender Baustein in unserer städtebaulichen Entwicklung und soll Eigentümer und Investoren von im Geltungsbereich liegenden Gebäuden unterstützen und beraten. Lassen Sie uns alle an dem lohnenswerten Ziel, einen lebens- und liebenswürdigen Ortskern mit Altstadt zu erhalten, arbeiten. Die Stadt steht mit ihren städtebaulichen Beratern und dem kommunalen Förderprogramm helfend und unterstützend zur Seite und wird die Gestaltungsbemühungen konstruktiv und kollegial begleiten.

**Rainer Rewitzer**  
Erster Bürgermeister

## Präambel

Die Gestaltungsfibel Pleystein soll die transparente Ausführung des kommunalen Förderprogramms sicherstellen. Der Zweck einer Gestaltungsfibel basiert auf einem kommunalen Förderprogramm und weist weiterhin eine Veranschaulichung positiver Gestaltungen auf.

Eine Inanspruchnahme des möglichen kommunalen Förderprogramms erfordert die Einhaltung der in der Gestaltungsfibel gelisteten Hinweise. Die Hinweise basieren auf den Zielen der Stadtentwicklung Pleystein.

Diese Ziele wurden bereits im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept 2030 festgelegt.

Es gilt das vorhandene Gefüge, die örtlichen Besonderheiten sowie das individuelle Erscheinungsbild Pleysteins zu wahren und weiter auszubauen. Dieses Sanierungsziel ist von höchster kultureller Bedeutsamkeit.

- Der historische Bestand Pleysteins ist zu erhalten, zu unterhalten und gegebenenfalls zu restaurieren. Veränderungen sollen sich am Bestand von Pleystein orientieren und sich in die historische Umgebung einfügen.

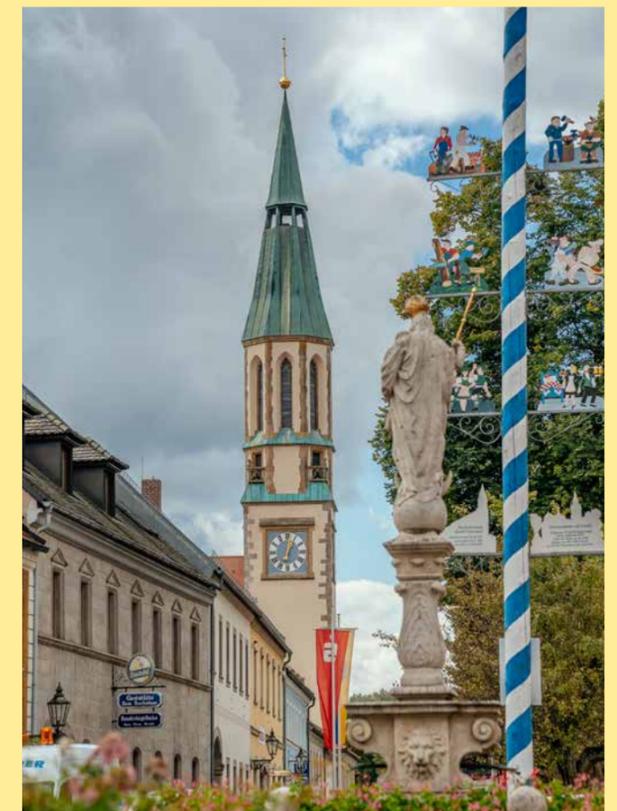
- Notwendige Sonderlösungen sollen das Altstadtgefüge nicht beeinträchtigen.

- Bestehende gestalterische Missstände sind im Sinne dieser Gestaltungsfibel zu beseitigen.

Oberstes Ziel dieser Gestaltungsfibel ist, das Verständnis für das baukulturelle Erbe Pleysteins zu fördern und das Verantwortungsgefühl für die Weiterentwicklung der Stadt zu verstärken. Die Festlegungen der Gestaltungsfibel sind als Leitfaden im Umgang mit zeitgenössischer Gestaltung im historischen Kontext zu verstehen.



Blick auf den Marktplatz Pleystein



Blick auf die Stadtpfarrkirche Pleystein

# 1.0 Informationen

## 1.4. Ansprechpartner

Erste Anlaufstelle bei Fragen ist die Stadt Pleystein.

• **Bauamt der Stadt Pleystein**  
Telefon: 09654 9222-0  
E-Mail: poststelle@pleystein.de

### 1.1 Ihr Weg zur Förderung

- Treten Sie vor Planungsbeginn mit dem städtischen Bauamt in Kontakt. Dort erhalten Sie Informationen zur Vorgehensweise für Ihr Sanierungsvorhaben. Gerne stellt das Bauamt den Kontakt zu dem von der Stadt Pleystein beauftragten städtebaulichen Berater her.
- Mit dem städtebaulichen Berater steht Ihnen ein fachkundiger und innovativer Architekt als Gesprächspartner zur Verfügung. Die Bauberatung ist für Sie kostenfrei.
- Teil des Prozesses ist eine Ortsbesichtigung mit einem Vertreter der Stadt sowie dem Städtebaulichen Berater.
- Erbringen Sie mit Ihrem Planer einen überzeugenden Entwurf der geplanten Maßnahmen. Welche Unterlagen eingereicht werden müssen erfahren Sie von der Stadt Pleystein. Dort erhalten sie ebenfalls den Förderantrag.
- Als Grundlage für den Antrag wird der städtebauliche Berater eine Stellungnahme zu Ihrem Vorhaben abgeben.
- Der Förderantrag mit den erforderlichen Unterlagen kann dann bei der Stadt eingereicht werden. Bei geplantem Ausführungsbeginn vor Erhalt des Bewilligungsbescheides, muss der „vorzeitige Maßnahmenbeginn“ beantragt werden.
- Die Stadt Pleystein prüft die Übereinstimmung Ihrer Maßnahmen mit den Zielen der Gestaltungsfibel und des Kommunalen Förderprogramms. Daraufhin folgt die Entscheidung über

### 1.2 Genehmigung

- Je nach Vorhaben ist möglicherweise eine Baugenehmigung oder denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig.
- Stimmen Sie im Vorfeld die Art des Verfahrens sowie die einzureichenden Unterlagen mit dem Bauamt ab.
  - Grundsätzlich sind sämtliche baurechtlich vorgeschriebenen Unterlagen (Bauantrag und Erlaubnisnachtrag nach DSchG etc.) einzureichen.
  - Darüber hinaus kann die Stadt Pleystein weitere Unterlagen anfordern, wie detaillierte Angaben über verwendete Materialien, Strukturmuster und Farbmuster, Detailzeichnungen einzelner Bauelemente, Darstellung von Bestand und Planung der privaten Freiflächen, Fassadenabwicklung mit Nachbarbebauung, Fotos oder Modelle.

### 1.3 Planung

- Die Grundzüge der Gestaltungsfibel sollten in die Planung einbezogen werden.
- Verwirklichen Sie Ihr Projekt mit einem guten, qualifizierten Planer / Architekten.
- Beachten Sie bei Ihrer Planung vor allem die bebaute Umgebung und die Beziehung der Gebäude zueinander. Kontaktieren Sie so früh wie möglich alle Beteiligten. So können die baurechtlichen und denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen geklärt werden.
- Sie werden in Pleystein Partner finden, die sie bei der Umsetzung Ihrer Ideen von Anfang an unterstützen.
- Ein gutes und stimmiges Konzept kann auch ungewöhnliche Wege gehen – Ausnahmen bestätigen immer die Regel!

# 2.0 Kommunales Förderprogramm

**Der Stadtrat der Stadt Pleystein hat in seiner Sitzung am 12. April 2022 das folgende Kommunale Förderprogramm zur Durchführung privater Sanierungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Historischer Ortskern Pleystein“ beschlossen:**

#### § 1 Umgriff des Fördergebietes

Der räumliche Geltungsbereich des kommunalen Förderprogramms umfasst das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Historischer Ortskern Pleystein“. Der Umgriff ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan in der Fassung vom 09. September 2020. Der Lageplan ist als Anlage 1 Bestandteil dieser Richtlinie.

#### § 2 Aufgaben und Ziele des Kommunalen Förderprogramms

Als zeitlich und räumlich begrenzte Maßnahme soll das vorliegende kommunale Förderprogramm die Bereitschaft der Eigentümer/innen wecken, die ortstypische Gestaltung der Fassaden und Freiräume sowie die Verbesserung des Zustandes von Wohn-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden im Fördergebiet zu unterstützen und damit eine Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität erreichen.

Die städtebauliche Entwicklung soll durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden. Das Sanierungsgebiet soll als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort nachhaltig gesichert werden.

Das Kommunale Förderprogramm soll den Vollzug der Gestaltungsfibel unterstützen und Mehrbelastungen der Bürger/innen in Folge der Gestaltungsfibel ausgleichen.

#### § 3 Gegenstand der Förderung

1. In die Förderung einbezogen sind alle privaten und öffentlichen Maßnahmen, die den Zielen der Sanierung entsprechen.

2. Im Rahmen des kommunalen Förderprogramms können einmalig folgende Maßnahmen gefördert werden, sofern sie im Fördergebiet nach § 1 liegen und den Zielen der Sanierung entsprechen. Instandsetzung, Umgestaltung und Neugestaltung von:

- Fassaden  
Einmalige Erneuerung und Verbesserung der Außenansicht des Gebäudes einschließlich Fenstern, Fensterläden, Türen und Toren sowie Schaufensteranlagen, Gebäudezugängen und Vordächern
- Dächer  
Einmalige Erneuerung und Verbesserung der Dacheindeckungen, Dachaufbauten und Dachentwässerung

- Außenanlagen und Einfriedungen  
Einmalige Anlage bzw. Neugestaltung von Vor- und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung sowie einmalige Erneuerung oder Verbesserung von Einfahrten, Einfriedungen, Hoftores und Hofflächen.

3. Der Zustand der baulichen Anlage, für die eine Förderung beantragt wird, muss erhaltenswert sein, so dass diese Maßnahme nach § 3 gerechtfertigt ist. Eine abschnittsweise Instandsetzung ist möglich.

4. Fördermittel werden nur gewährt für die genannten Maßnahmen im Fördergebiet, die den Voraussetzungen der Gestaltungsfibel der Stadt Pleystein und den sonstigen einschlägigen Rechtsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung entsprechen.

5. Eine Förderung wird nur gewährt, wenn die geplante Maßnahme in ihrer Gesamtheit den Regelungen der Gestaltungsfibel entspricht.

6. Eine Förderung wird nur gewährt, soweit durch die angestrebten städtebaulichen Zielsetzungen Mehrkosten gegenüber einem normalen, zumutbaren Bauunterhalt entstehen und nicht vorrangig andere Fördermittel (z. B. Denkmalschutz) eingesetzt werden können.

7. Für die Förderung können Baukosten sowie die zugehörigen Baunebenkosten anerkannt werden, wobei Baunebenkosten nur bis zu einer Höhe von 18 Prozent der förderfähigen Baukosten anerkannt werden.

8. Nicht förderfähig sind Maßnahmen, die allein dem ordnungsgemäßen Bauunterhalt dienen sowie reine Schönheitsreparaturen ohne ganzheitliche Wirkung.

9. Die genauen Förderbedingungen (Vorgaben und Empfehlungen der Gestaltungsfibel) sind den technischen und gestalterischen Mindestanforderungen der Gestaltungsfibel in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu entnehmen. Die Gestaltungsfibel ist als Anlage 2 Bestandteil dieser Richtlinie.

#### § 4 Förderung

1. Auf die Förderung im Rahmen des kommunalen Förderprogramms besteht kein Rechtsanspruch. Die Förderung erfolgt stets im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel der Stadt Pleystein.

2. Im Falle, dass die beantragten Maßnahmen das Jahresbudget übersteigen, bleibt es der Stadt Pleystein vorbehalten, eine Reihenfolge nach städtebaulichen Prioritäten zu setzen.

3. Die Höhe der Förderung wird als prozentuale Förderung der zuwendungsfähigen Kosten je Maßnahmengruppe und Einzelobjekt (Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit) festgesetzt. Die Förderhöhe sowie der Höchstsatz beträgt für die jeweiligen Maßnahmengruppen:

a) Fassaden  
Förderhöhe: 30 Prozent der förderfähigen Kosten, Förderhöhe maximal 12.500 EUR

b) Dächer  
Förderhöhe: 30 Prozent der förderfähigen Kosten, Förderhöhe maximal 12.500 EUR

## c) Außenanlagen

Förderhöhe: 30 Prozent der förderfähigen Kosten, Förderhöhe maximal 5.000 EUR

Die Förderung kann auf mehrere Bauabschnitte verteilt werden, wobei sich jedoch die Förderhöhe nicht erhöht und bereits bei Beginn der Maßnahme die Aufteilung und der Zeitpunkt der Durchführung der Bauabschnitte vereinbart werden muss.

4. Eine Zusammenfassung und Überlagerung der Maßnahmenbereiche ist bei städtebaulichen besonders wichtigen Maßnahmen möglich. Maßnahmen mit Kosten unter 1.000 EUR werden nicht gefördert.

5. Werden Maßnahmen aus mehreren Maßnahmengruppen durchgeführt, so werden die Höchstbeträge der jeweiligen Maßnahmengruppe addiert. Dabei darf der maximale Höchstbetrag von 30.000 EUR nicht überschritten werden.

6. Für die Förderung sind die gestalterischen Anforderungen und zusätzlichen Vorgaben des städtebaulichen Beraters zwingend einzuhalten. Diese ergeben sich aus dem Beratungsprotokoll, bzw. der Stellungnahme. Diese Beratung ist für die Antragsteller kostenfrei.

7. Weitere darüberhinausgehende Anforderungen, die sich aus rechtsgültigen Bebauungsplänen oder der Denkmalpflege ergeben, sind zu berücksichtigen.

**§ 5****Zweckbindungsfrist**

Für durchgeführte Maßnahmen gilt eine Zweckbindungsfrist von 10 Jahren. Die Frist beginnt mit der Vorlage des Verwendungsnachweises bei der Stadt Pleystein (Eingangsstempel).

**§ 6****Zuwendungsempfänger**

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

**§ 7****Zuständigkeit**

1. Die Entscheidung hinsichtlich einer Förderung trifft die Stadt Pleystein.

2. Durch die Entscheidung der Stadt Pleystein werden bauordnungsrechtliche Genehmigungen bzw. denkmalschutzrechtliche Erlaubnisse nicht ersetzt. Diese sind vom Zuwendungsempfänger bei der zuständigen Bauordnungsbehörde zu beantragen.

**§ 8****Verfahren**

1. Anträge auf Förderung sind nach vorheriger fachlicher Beratung durch den von der Stadt Pleystein beauftragten Sanierungstreuhänder bzw. beauftragten städtebaulichen Berater und vor Maßnahmenbeginn bei der Stadt Pleystein einzureichen.

2. Dem Antrag sind insbesondere folgende Unterlagen (gemäß Abstimmung im Rahmen der fachlichen Beratung) beizufügen, aus denen die geplante Ausführung der Maßnahmen eindeutig hervorgeht:

- Baupläne, Baubeschreibung, Fotos
- Voraussichtliche Bauzeit
- Lageplan im Maßstab 1:1.000
- Detaillierte Kostenschätzung nach Gewerken, Baumaterial, Stundenaufwand, oder mindestens drei Kostangebote je auszuführendem Gewerk
- Information über Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)

Die Anforderung weiterer Angaben und Unterlagen bleibt vorbehalten.

3. Maßnahmen dürfen erst nach schriftlicher Zustimmung durch die Stadt Pleystein oder nach Abschluss einer entsprechenden Sanierungsvereinbarung, sowie dem Vorliegen etwaiger erforderlicher bauordnungsrechtlicher Genehmigungen (Baugenehmigungen bzw. Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz) begonnen werden.

4. Nach Abschluss der Arbeiten ist innerhalb von drei Monaten der Verwendungsnachweis vorzulegen. Nach dessen Prüfung erfolgt bei sach- und vereinbarungsgemäßer Ausführung die Auszahlung des Zuschusses. Berechnungsgrundlage sind die vorgelegten Rechnungen.

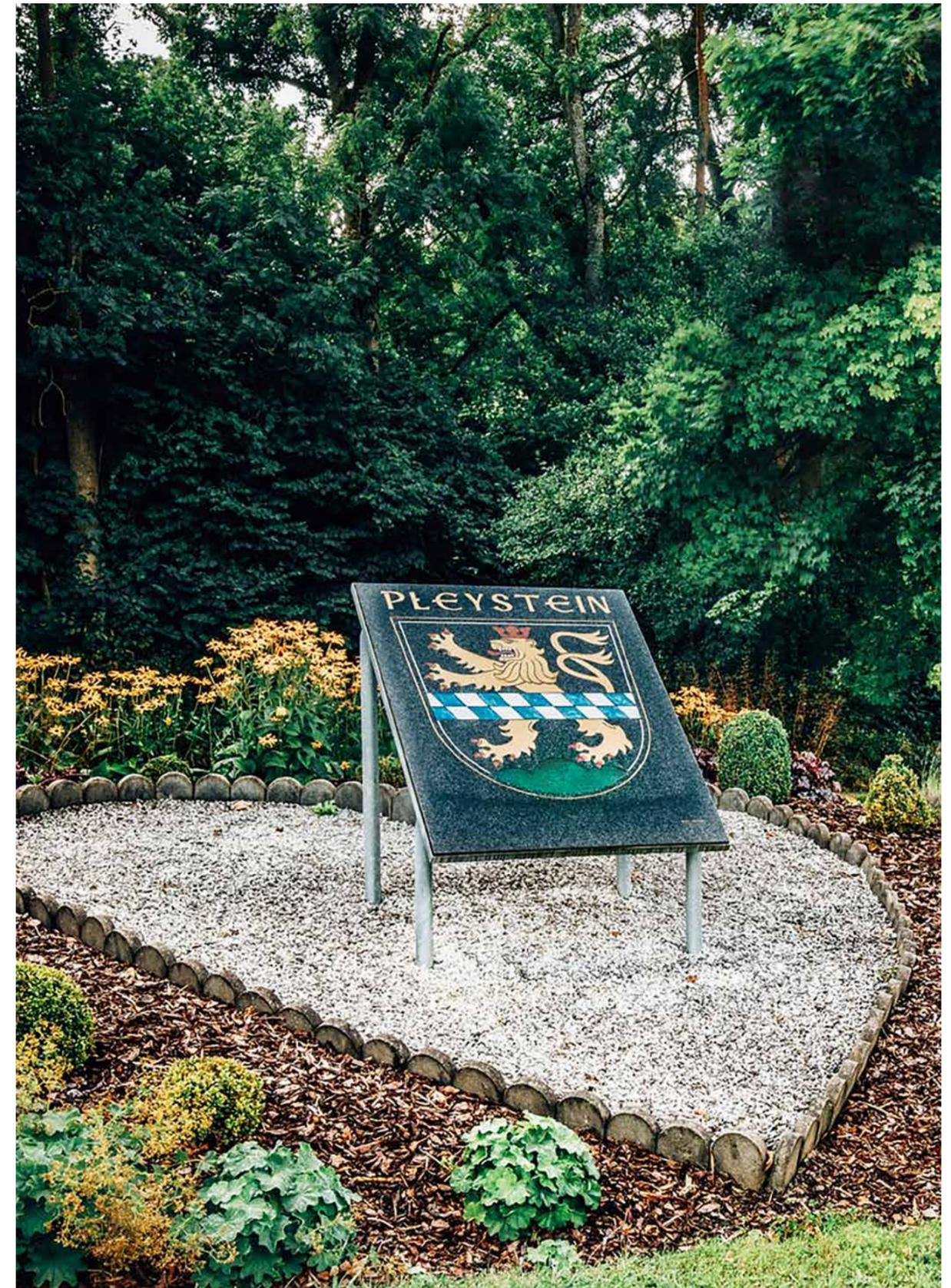
5. Die Stadt Pleystein behält sich vor, nach vorheriger Terminabsprache die Ausführung der Maßnahmen vor Ort zu überprüfen. Sofern die Überprüfung zu dem Ergebnis kommt, dass die Maßnahmen unzureichend, fehlerhaft oder nicht entsprechend der Sanierungsvereinbarung durchgeführt wurden, kann die Auszahlung der Zuschüsse entsprechend gekürzt oder widerrufen werden.

**§ 9****Fördervolumen**

Das Fördervolumen aller mit diesem Programm geförderten Maßnahmen wird jährlich festgelegt.

**§ 10****Inkrafttreten**

Dieses Förderprogramm tritt am Tage nach seiner amtlichen Bekanntmachung in Kraft.



Grünanlage in Pleystein

## 3.0 Zuschüsse und Steuervergünstigung

### Erhöhte Abschreibungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen:

Nach §§7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) sind bestimmte bauliche Maßnahmen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder Entwicklungsbereichen im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) steuerlich begünstigt. So können Sie zum Beispiel bei vermieteten Objekten nach § 7h EStG für diese Maßnahmen in den ersten acht Jahren bis zu 9 % und in den darauffolgenden vier Jahren bis zu 7 % der Herstellungskosten steuerlich geltend machen. Die Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen ist in § 10f EStG geregelt. Um die erhöhten Absetzungen für derartige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Anspruch nehmen zu können, wird eine Bescheinigung der Stadt Pleystein benötigt. Zur Erlangung dieser Bescheinigung ist vor Maßnahmenbeginn eine schriftliche Vereinbarung mit der Stadt Pleystein abzuschließen.

### Welche Voraussetzungen müssen gegeben sein?

1. Die Bescheinigung kann erteilt werden für ein:
  - Gebäude,
  - Gebäudeteile, die selbstständige unbewegte Wirtschaftsgüter sind,
  - für Eigentumswohnungen und im Teileigentum stehende Räume.
2. Das zu sanierende Objekt muss in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet gelegen sein.
3. Bescheinigungsfähig sind Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB zur Beseitigung von Mängeln und zur Behebung von Mängeln sowie Maßnahmen, die der Erhaltung oder Erneuerung und

funktionsgerechten Verwendung von Gebäuden dienen, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen.

4. Die steuerliche Begünstigung setzt voraus, dass vor Beginn der Maßnahmen zwischen dem Eigentümer und der Stadt Pleystein eine Modernisierungsvereinbarung geschlossen wurde.

5. Nach Durchführung der Baumaßnahme muss die Ausstellung einer Bescheinigung schriftlich bei der Stadt Pleystein beantragt werden.

6. Die bescheinigungsfähigen Kosten der Maßnahmen sind durch Vorlage der Originalrechnungen sowie einer nachvollziehbaren Kostenaufstellung mit Plänen nachzuweisen. Sofern Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln für die Maßnahme bewilligt wurden, sind diese ebenfalls aufzuführen. Weitere Informationen hierzu enthalten die Bescheinigungsrichtlinien für die Anwendung der §§7h, 10f und 11a EStG in der gemeinsamen Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat und für Bildung, Kultus, Wissenschaft und Kunst vom 22. Februar 2017, Az. 32-S 2198b-1/1/22 und IIC5-4768.5-2-1. Das Einkommensteuergesetz (EStG) gibt dazu noch genauere Auskunft.

### Erhöhte Abschreibungen bei Baudenkmalen:

Weiterhin kann der Eigentümer eines baulichen Einzeldenkmals Steuervergünstigungen erhalten. Auf der Internetseite des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wird ein Leitfaden bereitgestellt, welcher beschreibt, wie Sie steuerliche Begünstigungen für denkmalpflegerische Maßnahmen geltend machen können.

### Zuschüsse:

„Für die Erhaltung, Sicherung und Restaurierung von Denkmälern können Zu-

schüsse gewährt werden. Diese kommen Privatpersonen, aber auch kommunalen Gebietskörperschaften oder Kirchen zugute. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht allerdings nicht, die Entscheidung erfolgt vielmehr nach pflichtgemäßem Ermessen. Die Höhe der Zuschüsse richtet sich vor allem nach der Bedeutung und Dringlichkeit des Einzelfalls, der Finanzkraft der Eigentümerin bzw. des Eigentümers, nach der Zahl der vorliegenden Anträge und natürlich nach den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln. Zuschüsse brauchen bei zweckgemäßer Verwendung nicht zurückgezahlt zu werden.

### Besonders wichtig in diesem Zusammenhang ist:

- Grundlegende Voraussetzung für die Beantragung von Zuschüssen für Instandhaltungsmaßnahmen an Gebäuden ist die Denkmaleigenschaft des Gebäudes (Art. 1 Abs. 2 DSchG)
- Es werden nur die Kosten bezuschusst, die bedingt durch denkmalpflegerische Auflagen den üblichen Erhaltungsaufwand übersteigen.
- Zuschüsse werden nur gewährt, wenn die Maßnahme vorab mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt wurde.

Ein angemessener Eigenanteil des Eigentümers wird vorausgesetzt. Unter diesem wird in der Regel eine Summe von mindestens 10 % der Kosten der Gesamtmaßnahme verstanden.“ (Neuhäuser, o.D.)

Zuschüsse können geleistet werden, durch

- Fördermittel vom Landesamt für Denkmalpflege,
- Entschädigungsfonds und
- die Stadt Pleystein.



Blick auf das Rathaus

# 4.0 Denkmalschutz

Die Altstadt von Pleystein ist ein Kulturdenkmal. Sie steht seit 1975 als Ensemble unter Denkmalschutz. Geschützt sind bauliche Anlagen oder Teile davon aus vergangener Zeit, darunter auch öffentliche Bereiche und private Gartenanlagen einschließlich von Kleinarchitekturen und Kunstwerken.

**Ensembleschutz:**

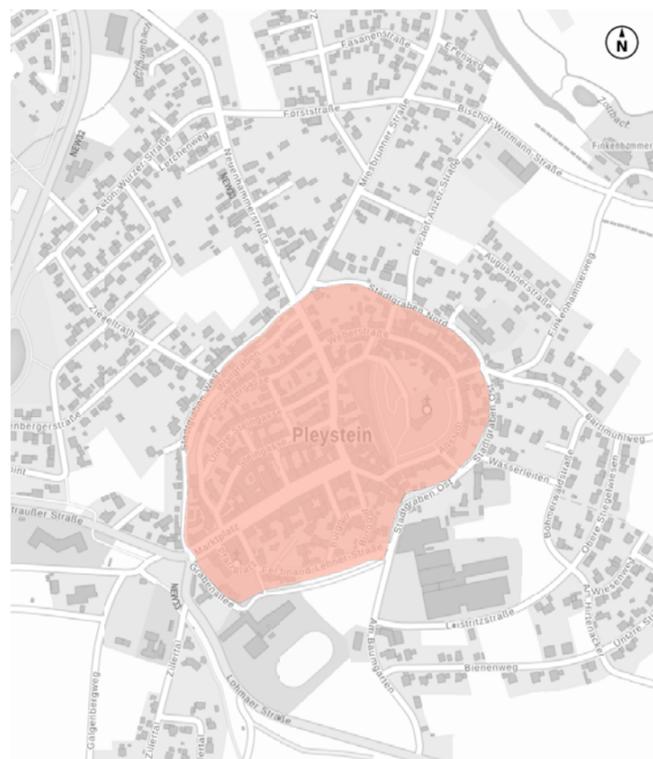
Zum geschützten Ensemble gehören die Einzeldenkmale sowie bauliche Objekte, die im Rahmen der Ensemblewirkung des Orts-, Platz- und Straßenbildes erhaltungswürdig sind. Kulturdenkmale spiegeln das Leben und den Lebensraum unserer Vorfahren wieder und zeugen von ihrem handwerklichen und künstlerischen Können. Heutige Generationen identifizieren sich über Kulturdenkmale mit ihrer Stadt und gestalten auf dieser Grundlage die Zukunft ihrer Lebensumwelt.

**Einzeldenkmal:**

Der Eigentümer eines baulichen Einzeldenkmals ist durch das Gesetz verpflichtet, sein bauliches Eigentum entsprechend dem Denkmalcharakter zu schützen und zu erhalten.

**Bodendenkmal:**

Der komplette Innenstadgrundriss ist als Bodendenkmal kartiert.



Ensembleschutzbereich der Stadt Pleystein

**Denkmale – Straßen und Hausnummern**

- Altstadt 3
- Burggut 8
- Galgenbergweg 1 und 3
- Kreuzbergweg 2 und 3
- Marktplatz (Heiligenfigur, Kriegerdenkmal)
- Marktplatz 13
- Marktplatz 19
- Marktplatz 27
- Pfarrplatz 6
- Untere Steingasse 2
- Untere Steingasse 4



Galgenbergweg 1; Friedhofskapelle 1750



Galgenbergweg 1; Friedhofskapelle heute

# 5.0 Ensembleschutz

Ensembleschutz bedeutet die Bewahrung einer Gruppe von Gebäuden, die architektonisch im Zusammenhang erhaltenswert sind.

Alle von außen sichtbaren Veränderungen müssen daher von der Denkmalbehörde genehmigt werden.

Dies betrifft auch Bauteile, die laut Bauordnung des Landes nicht genehmigungspflichtig wären.



Marktplatz 13; Rathaus früher



Marktplatz 13; Rathaus nach Sanierung heute



Marktplatz 24; Raiffeisenbank früher



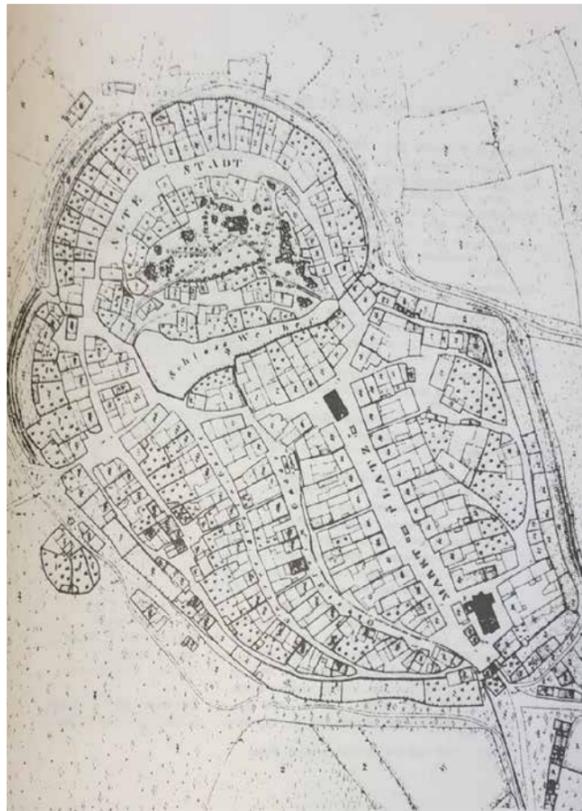
Marktplatz 24; Raiffeisenbank nach Sanierung heute

## 5.1 Stadtgrundriss Geltungsbereich des städte- baulichen Sanierungsgebiets

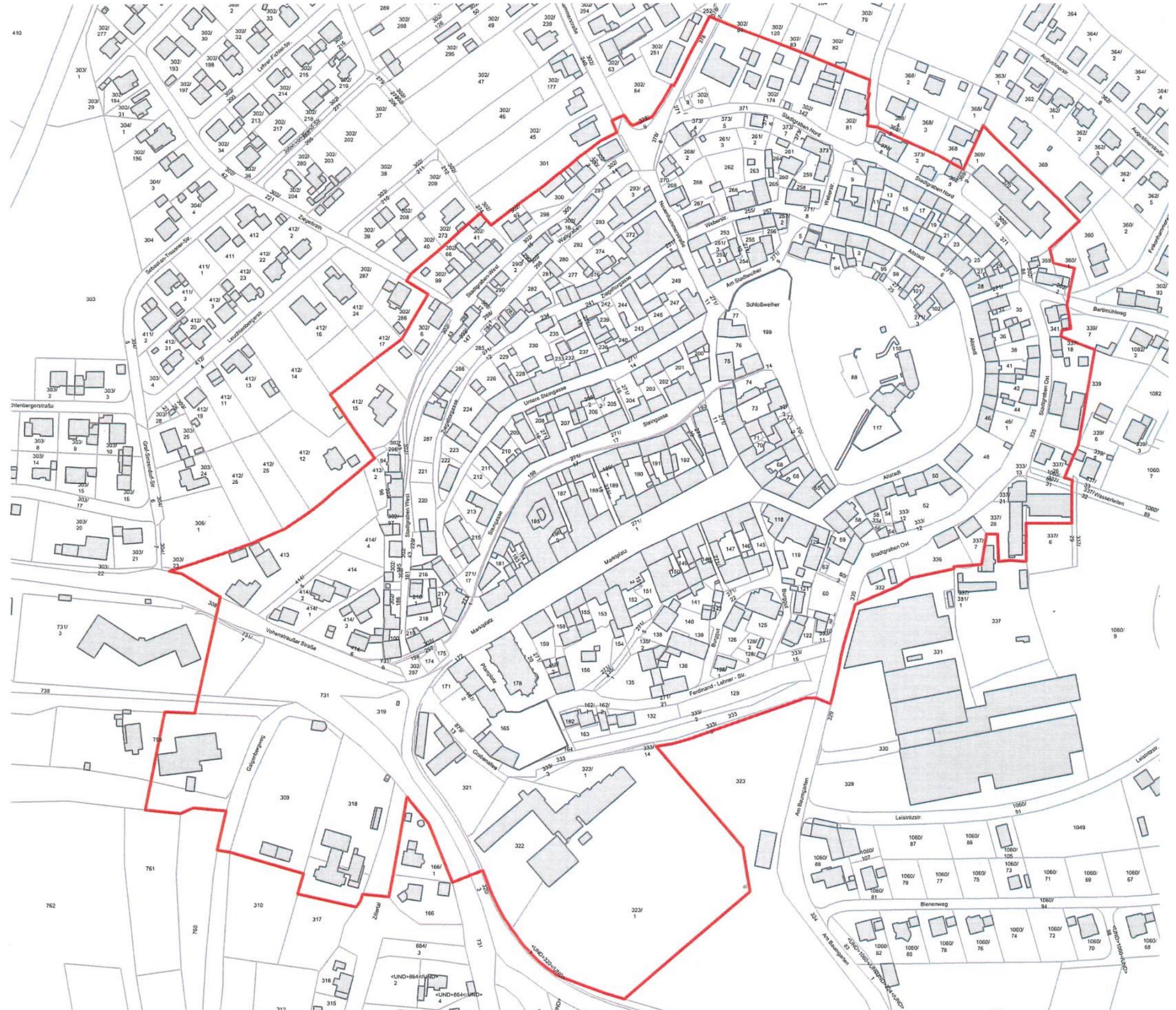
Die rote Umrandung begrenzt den Geltungsbereich des Kommunalen Förderprogramms, ebenso ist dieser Bereich der Wirkungsbereich der Gestaltungsfibel Pleystein.



Stadtsicht Pleystein um 1860



Stadtsicht Pleystein um 1860



# 6.0 Gestaltung

## 6.1 Stadtstruktur

Die Struktur der Grundstücksparzellen bildet die Grundlage der Altstadt Pleystein. Die Parzellenform wiederholt sich regelmäßig, ausgerichtet zu den Hauptverbindungswegen. Aufgrund dieser Parzellenstruktur entstand die charakteristisch typische Bauweise von Pleystein, eine geschlossene traufständige Gebäudefolge an den Straßen entlang.



Hinweise der Gestaltungsfibel:

- Die bestehenden Höhen und Breiten der einzelnen Gebäude in der Fassadenfolge sollen unbedingt erhalten bleiben. Dies gilt vor allem bei einer Veränderung wie bei einem Ersatzbau.
- Die Baudichte in der Altstadt bietet eine Chance von Nähe und gelebter Nachbarschaft.

## 6.2 Baufluchten

Die Ausrichtung und Anordnung der Haupt- und Nebengebäude bestimmen den städtischen Raum von Pleystein. Typisch ist dabei eine geschlossene Fassadenfolge ohne Vorsprünge. Vor allem im Altstadtbereich sind die Baufluchten an dem Rosenquarzfelsen ausgerichtet und folgen diesem halbkreisförmig. So entsteht Spannung und Bewegung im Straßenraum.



Hinweise der Gestaltungsfibel:

- Die Ausrichtung der Gebäude, die traufständige Bauweise, sowie der Abstand zur Nachbarbebauung und zur Straße sind erhaltenswerte Strukturen im Stadt-raum.
- Diese besondere Identität von Pleystein entsteht erst durch die geschlossenen Fassadenfolgen. Erhalten Sie diese.

## 6.3 Bauhöhe

Die Gebäude in der Altstadt von Pleystein verfügen in der Regel über zwei Vollgeschosse. Prägnant ist dabei die einheitliche traufständige Gebäudehöhe zur Straße. Auch die ortstypischen Stadeln präsentieren sich in der Reihe als eine gleiche Gebäudehöhe. Das gibt dem Altstadtgebilde eine unverwechselbare Charakteristik.



Hinweise der Gestaltungsfibel:

- Beachten Sie die vorhandenen Gebäudehöhen der umliegenden Gebäude.
- Das Dachgeschoss eines Bestandsgebäudes kann zur Nutzungserweiterung oder Wohnraumoptimierung ausgebaut werden.

## 6.4 Baukörper & Baukörperform

In Grundriss und Volumen präsentierten sich die Gebäude von Pleystein schon immer sehr kompakt. Das Verhältnis Länge zu Breite war günstig für die Konstruktion des Hauses. Auch die Aneinanderreihung der Häuser war aus energetischen Gründen sinnvoll. So wurde nicht nur Energie, sondern auch Fläche eingespart. Das ganze Stadtgebilde wirkt wie eine Einheit, da sich die Gestaltungselemente immer wiederholen und alle Gebäude dem gleichen Grundkonzept folgen. Individuelle Gestaltung ist vorhanden, hält sich jedoch gegenüber dem Grundgedanken zurück. So präsentieren sich die Baukörper als eine Einheit in der Stadt.



Hinweise der Gestaltungsfibel:

- Beachten Sie die kompakten Baukörper und deren Grundkonzept.
- Gestaltungselemente geben Ihrem Gebäude Identität. Erhalten Sie diese.

# 7.1 Oberfläche Außenwände

## Hinweise

- Die Oberflächen aller baulichen Anlagen sind in ihrer charakteristischen Art erhaltenswert. Daher wird empfohlen bei einer Erneuerung die Form und Materialität des Bestandes wiederherzustellen.
- Es wird geraten die Wandoberflächen geputzt oder material-sichtig in Naturstein auszuführen.
- Der typische Außenputz im Fibelgebiet ist ein in traditioneller Handwerkstechnik von Hand auftragener, glatt ausgiebener oder geschleibter Kalkputz.
- Eine Ausnahme bilden die ortstypischen Stadeln, diese sollten weiterhin stilgerecht mit Holz verkleidet werden.



Gepflegte Außenwand



Gut proportionierte Fensterfasche mit verblechter Fensterbank

**Außenwände von Gebäuden sind einschließlich ihrer Öffnungen und Gliederungen neben der typischen Dachlandschaft die wichtigsten Elemente des Stadtbildes. Im Gebiet der Gestaltungsfibel sind sie vor allem aus Ziegeln oder gebrochenem Naturstein gemauert und verputzt. Neben dem Außenputz sind Verkleidungen mit gebietstypischem Naturstein vorhanden. Naturstein wird vor allem bei Türgewänden und Fensterfaschen sowie Gesimsen und anderen Fassadengliederungen genutzt. Bei gemauerten Grundstückseingrenzungen, einzelnen Gebäuden sowie Stützwänden ist Mauerwerk aus gebrochenem unverputztem Naturstein vorhanden. Außentreppen vor Gebäudeeingängen sind im Stufenbereich aus Naturstein. Ihre seitlichen Brüstungen sind wie Außenwände gemauert.**



Beispiele für eine Fassadengestaltung mit harmonischer Farbgebung, Anordnung der Öffnungen und gliedernden Elementen



Natursteinrelief



Schlussstein, Applikation



Künstlerisch wertvolle Gestaltungselemente auf Außenwänden sollen erhalten & gepflegt werden



Erhaltenswertes Außenelement aus Naturstein



Harmonische Gestaltung von Fensterprofilen und Außenwand

## Hinweise

- Sofern im Befund kein anderes Material nachgewiesen ist, wird empfohlen, auch Profilierungen von Gesimsen und Gewänden in Ziehputz auszuführen.
- Um eine langlebige Haltbarkeit des Putzes anzustreben, sollte die Verträglichkeit des Putzmaterials mit dem Mauerwerk geprüft werden. So können Schäden durch Materialunverträglichkeit vermieden werden.
- Feste Verkleidungen wie Verblendsteine, Fliesen oder Werksteinplatten, behindern die Dampfdiffusion von Innen nach Außen. Folge sind Abplatzungen und nasses Mauerwerk.
- Verzichten Sie auf Außenputze und Anstriche, die durch einen hohen Kunststoffanteil entstehen und ebenfalls die notwendige Dampfdiffusion hindern.
- Untypisch für Pleystein sind Strukturputze wie Kratzputz oder gekörnter Putz, sowie durch Spachtelung oder Spritzen aufgetragene Putze.
- Von Ausführungen mit dekorativen Elementen wie Fliesen, Riemchen, Kunststeinplatten, wird abgeraten.
- Es wird empfohlen Wandöffnungen durch Faschenausbildung zu betonen.
- Fensterfaschen können durch eine Nut oder durch einen Vorsprung von dem Außenputz abgesetzt werden. Vorzugsweise werden sie im Farbton der Fensterlaibung ausgeführt und haben eine gute Proportion von umlaufend ca. 13cm. Bestehende Fensterfaschen aus Naturstein sollten erhalten werden.

# 7.2 Farboberflächen

## Hinweise

- In der Verbindung mit der Putzstruktur hat die Farbigkeit der Anstriche eine besondere Bedeutung für die Außenwirkung von Gebäudewänden und Einfassungsmauern sowie deren Einbindung in den Straßenraum.
- Empfohlen werden Kalk- und Mineralfarben in Erd- und Pastelltönen. Diese sind ortstypisch und bilden ein ansprechendes Stadtbild.
- Um bei einer Fassaden-Sanierung den originalen Charakter der Gebäudefarbigkeit zu wahren, sollte ein Farbbefund angefertigt werden. Dafür werden die früheren Farbschichten freigelegt, um Rückschlüsse auf die erste Farbgebung der Fassade ziehen zu können.
- Um die Wirkung der Farbe im stadträumlichen Umfeld zu beurteilen, kann die Untere Denkmalbehörde Farbproben einfordern.
- Auch Fassadengliederungen durch farbige Malerei können durch Probeausführungen bewertet werden.
- Von einer Gestaltung mit gebietsuntypischen Materialien und Techniken wie Fliesen, Verblendungen mit Platten oder Verblendsteine, sowie der Einsatz intensiv bunter Farbanstriche wird abgeraten.



Farbige Putzfassaden prägen den Marktplatz



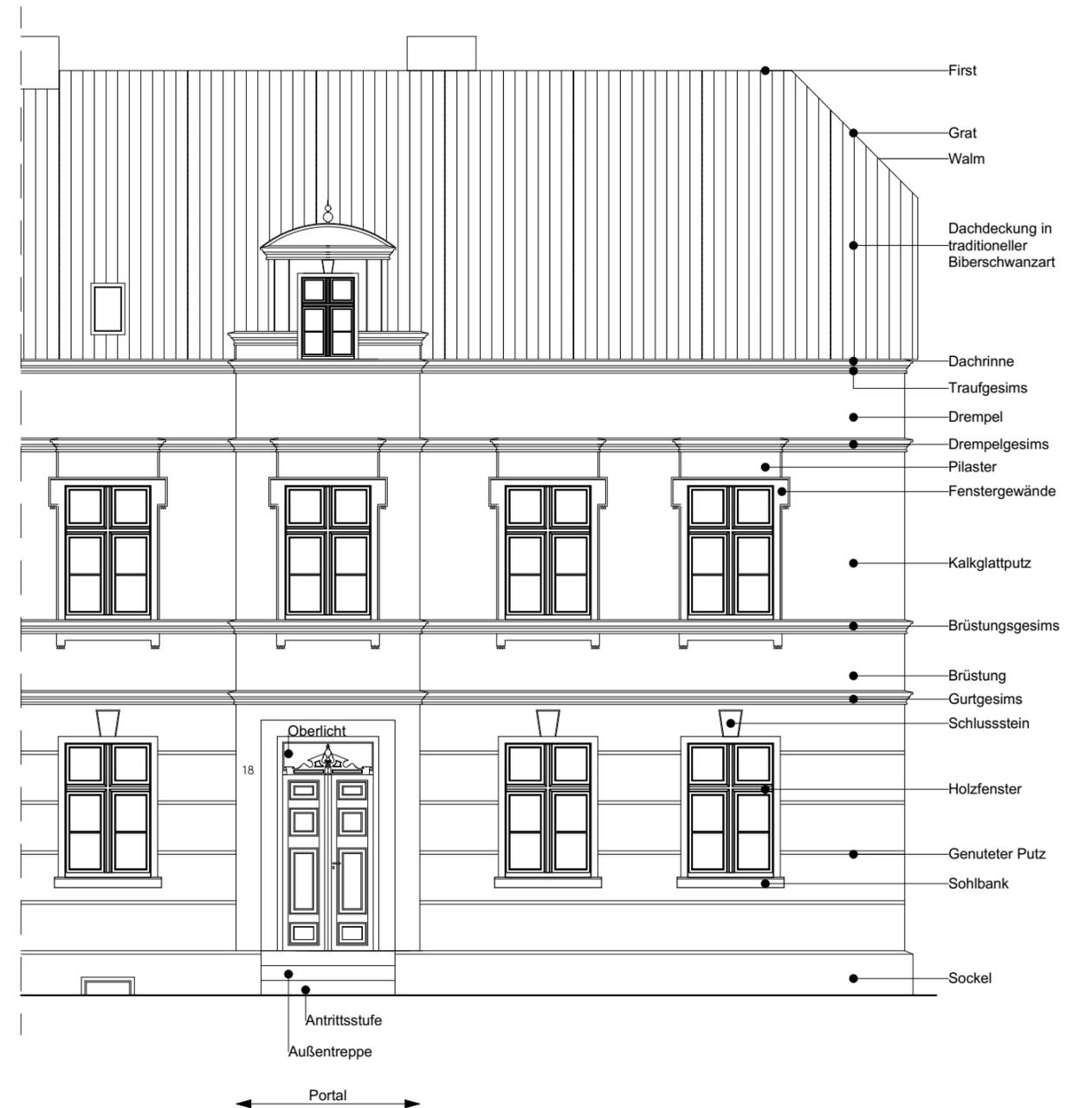
Erhaltenswertes Außenelement aus Naturstein



Harmonische Gestaltung von Fensterprofilen und Außenwand



Kontinuierliche Pflege erhält Außenputz und Dekorelemente

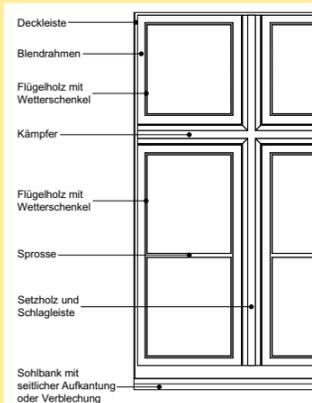


Elemente einer typischen historischen Fassade aus dem 19. und 20. Jahrhundert

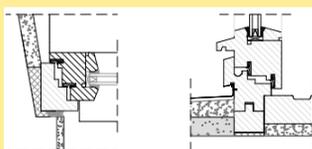
# 7.3 Fenster

## Hinweise

- Empfohlen wird die Ausführung von Fenstern in Holzmaterial, besonders in einsehbareren Bereichen.
- Ortstypisch für Pleystein sind stehende, zweiflügelige Formate mit Binnengliederung.
- Bei Gebäuden, die nach 1960 errichtet wurden, können Sie weiterhin die ursprünglich verwendeten Fenstermaterialien und Profilstärken verwenden.
- Es wird empfohlen die erhöhten Anforderungen an Wärme- und Schallschutz mit der ursprünglichen historischen Gestalt der Fenster zu kombinieren.
- Sicherungsmaßnahmen sollten die äußere Ansicht von Fenstern und Fassaden nicht beeinträchtigen.



Elemente eines Holzfensters



Denkmalgerechte Fensterprofile mit erhöhtem Wärme- und Schallschutz

Fenster sind mitbestimmend für die Gesamtwirkung einer Fassade sowie den Charakter von Straßen und Plätzen. Deshalb ist der Erhalt der historischen Gestalt der Fenster, die in den öffentlichen Raum wirken, im Gebiet der Gestaltungsfibel unverzichtbar. Typisch sind hochstehende Fensterformate mit einem geraden oder gewölbten Sturz. Die Fenster sind durch Mauerpfeiler getrennt und treten gegenüber der Außenfront in der Regel um einen halben Mauerziegel zurück. Von besonderer Bedeutung für die harmonische Wirkung von Fenstern in der Fassade ist deren Binnengliederung. Hiervon ausgenommen sind Fenster in Gebäuden, welche nach 1960 erbaut wurden. Hier gelten die Fensterformen entsprechend dem Originalentwurf.



Vorbildlich saniertes Fenster mit ausgerundetem Sturz



Hochstehendes Fenster mit historischer Binnengliederung



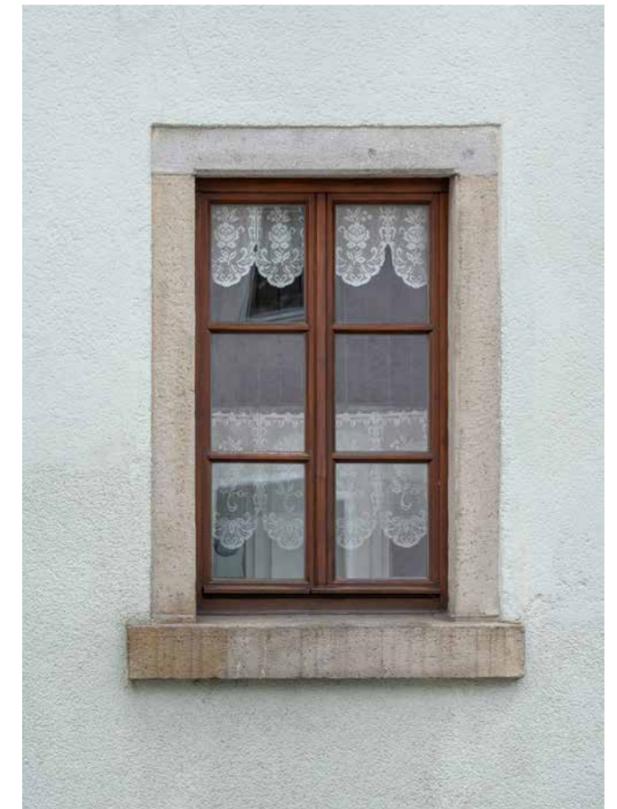
Beispiel für die Möglichkeit einer Neugestaltung



Harmonische Binnengliederung eines Holzfensters



Harmonische Binnengliederung eines Holzfensters



Vermittlung zwischen historischer Fenstergliederung und den heutigen Anforderungen an den Wärme- und Schallschutz

## 7.4 Außentüren, Tore, Schaufenster

### Hinweise

- Außentüren, Tore und Schaufenster sollten vorzugsweise in Form eines stehenden Rechtecks ausgeführt werden. Ausgenommen sind große Toranlagen wie Garagen.
- Empfohlen werden Türen aus Holz sowie aus Sicherheitsgründen Metalltüren in matter Oberflächenausführung.
- Der Glaseinsatz in einem Türblatt fügt sich typischerweise harmonisch in das Gesamtbild ein und bezieht sich in seiner Art und Form auf den Baustil des Hauses.

**Eingangstüren und Tore sowie Schaufenster liegen aufgrund ihrer Funktion an Zugangswegen im unteren Bereich von Gebäuden. Sie sind größer als die Fenster von Wohnräumen im Erdgeschoss. Sie bilden zusammen mit den Wandöffnungen in oberen Geschossen eine Einheit und schaffen den im Fibelgebiet typischen Charakter einer Lochfassade. Bei dieser ist die Ausbildung von Wandpfeilern zwischen den Öffnungen formprägend.**



Hochformatiges Schaufenster auf Sockel und eigenständige Ladeneingangstür



Kleine Lichtöffnung in Hauseingangstür aus Holz



Kleine Sichtöffnung in Hauseingangstür aus Holz



Typische Toranlage. Der Erhalt wird empfohlen



Toranlage als Haupteingang nutzen



Portal eines historischen Bauwerks mit der Funktion einer Tordurchfahrt zum Hof

### Hinweise

- Bei Garagen, die durch eine Außenwand ins Gebäude erschlossen werden, wird eine Ausführung in Holz oder matt gestrichenem Metall empfohlen.
- Von der Verwendung von Kunststoffmaterialien und glänzenden Oberflächen wird abgeraten.
- Die Öffnungen von Schaufenstern und Ladenzugängen untereinander sollten vorzugsweise durch Mauerpfeiler mit einer konstruktiven Mindestbreite von 1 1/2 Mauerziegeln getrennt sein.
- Weiterhin wird bei Schaufensterrahmen ein Rücksprung gegenüber der Außenfront von 1/2 Mauerziegel und ein Sockel von mindestens 30 cm empfohlen. Von Schaufenstern, die in der Außenfront bündig eingearbeitet sind, wird abgeraten.
- Über Einbruchversicherungen von Ladenzugängen und Schaufenstern mit Gitteranlagen entscheidet die Untere Denkmalbehörde.

# 7.5 Sonnenschutz

**Hinweise**

- Empfohlen wird die im Fibelgebiet typische Verschattung durch Fensterläden aus Holz.
- Auch zwischen Isolierscheiben liegende Verschattungsanlagen können ausgeführt werden.
- Innenliegende Rollos und Jalousien können nach Prüfung der Außenwirkung ausgeführt werden.
- Verwenden Sie zum Schutz der Schaufenster vor Sonneneinstrahlung und Witterungseinflüssen Markisen. Diese stehen historisch gesehen in geschlossenem Zustand einschließlich der Abdeckung nicht über die Wandfläche. Auch die Farbgebung fügt sich harmonisch in das Gesamtbild des Hauses ein.
- Im geöffneten Zustand sollten Markisen eine Durchgangshöhe von mindestens 2,50 m besitzen und gegenüber der Gehsteigkante mindestens 0,50 m zurückspringen.



Markise offen



Fensterläden



Fensterläden



Aufputz Rollo / Innenliegender Rollo



Haus mit Verschattungsanlagen



Haus mit geöffneten Verschattungsanlagen

## 7.6 Balkone und Balkonzubehör

### Hinweise

- Balkone werden ausschließlich unterhalb der Traufe empfohlen. Sie sollten ebenso wenig wie Vordächer in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.
- Wird für die private Nutzung Wohnraum im Dachbereich ausgebaut, können vom öffentlichen Bereich aus nicht sichtbare Dacheinschnitte sowie Balkone ausgeführt werden.
- Verwenden Sie für die Realisierung Bauelemente, Materialien und Farben, die für Außenwände, Dächer und Fenster von der Gestaltungsfibel empfohlen werden.
- Ortstypisch sind Balkonbrüstungen aus Holz oder Eisenstäben in senkrechter Anordnung.
- Brüstungen sollten zum Stil des Hauses passen und sich harmonisch in das Gesamtbild einfügen.
- Satellitenschüsseln werden vorzugsweise in vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbaren Bereichen angebracht.
- Regenfallrohre etc. sollten eine nicht glänzende Oberfläche aufweisen wie natürliche Patina von Kupfer und Titanzink oder matt gestrichen sein.
- Standrohre aus Kunststoffmaterial werden nicht empfohlen.

Balkone sind in der Altstadt von Pleystein nicht typisch. Sie treten im Einzelfall als Schmuckelement über Portalen repräsentativer Gebäude auf. In Verbindung mit Modernisierungsmaßnahmen sind sie im öffentlich nicht einsehbaren Bereich zulässig, wenn sie nach einem Bauantrag bewilligt werden. Bauzubehör wie Balkongitter, Geländer von Außentreppen und Rampen, sichernde Handläufe, Schuhabstreifer, sowie außen sichtbare konstruktive Decken- und Wandanker werden in der Altstadt traditionell aus geschmiedetem Eisen oder Profilstahl gefertigt. Zum Bauzubehör zählen ebenso Standrohre von Dachentwässerungen sowie Bodeneinläufe für Niederschläge.



Traditionell geformte Absturzsicherung aus Schmiedeeisen



Traditionell geformte Absturzsicherung aus Schmiedeeisen



Sachgerechte Sanierung mit Schmiedeeisen und Naturstein



Sachgerechte Sanierung mit Schmiedeeisen und Naturstein



Geeignete Modernisierung mit Profilstahl und gestocktem Sichtbeton



Handgriff aus Schmiedeeisen



Handlauf aus Stahlrohr als Treppensicherung



Balkon aus Schmiedeeisen über dem Portal

## 8.1 Dächer und Dachbauten

### Hinweise

- Es wird eine Dachneigung zwischen 42 und 53 Grad empfohlen.
- Als Dacheindeckung können Sie naturrote und rot engobierete Biberschwanzziegel verwenden. Ebenso können bei den ortstypischen Stadeln Falzziegeldeckungen, Stehfalzdeckungen und graue Schieferdeckungen verwendet werden.
- Die Firstabdeckung der Biberschwanzdeckung sollte in Biberschwanzart oder als Trockenfirst ausgeführt werden. Für die Hinterlüftung der Biberschwanzart können Biberlüftungssteine unterhalb des Firstes eingebaut werden. Kehlbleche sollten mit Biberschwanzmaterial verdeckt werden.
- Ortgänge werden ortstypisch ohne Abkantung oder Blechkante als Abschluss der Dachfläche in Mörtel ausgeführt.
- Der Überstand der Dachfläche über die Außenwand sollte nicht breiter als 1/4 der Breite eines Dachziegels sein.
- Dämmungen auf den Sparren können zur Hinterlüftung so ausgebildet werden, dass der Gesamteindruck des Daches trotzdem gewahrt bleibt.

Die einheitliche Dacheindeckung mit roten Biberschwanzziegeln ist ein besonderes Merkmal der Dachlandschaft des Fibelgebiets der Altstadt von Pleystein. Hieraus ergeben sich in Verbindung mit der Hanglage der Altstadt eine unverwechselbare Gesamtwirkung und schon aus der Ferne ein charakteristisches Stadtbild. Hierbei fallen typische Merkmale der Dachlandschaft auf, die durch eine Vielfalt von Sattel- und Walmdächern entstehen. Einzelgauben oder SchlepPGAuben schaffen auf ihnen die Akzente. Der Erhalt dieser Besonderheiten und der sich hieraus ergebenden städtebaulichen und kulturellen Qualität sind ein wesentliches Anliegen der Gestaltungsfibel.



Dachaufsicht auf die Altstadt



Solaranlage einheitlich auf Dach angebracht



Dachneigung und Gaubenform positiv



Gut proportioniertes Zwerchhaus



Äußerer Zugang eines Dachbereichs



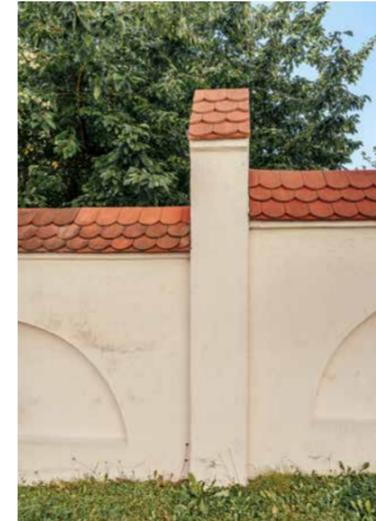
Sachgerechte Einbindung und Abdeckung Kamin



Schleppdach und Seitenflächen einer Gaube

### Hinweise

- Brandwände, die über die Dachhaut überstehen, können vorzugsweise mit der Dacheindeckung des Gebäudes abgedeckt sein.
- Empfohlen werden einzelstehende Gauben ab einer Dachneigung von 40 oder mehr Grad. Der Gaubenabstand sollte mindestens zwei Sparrenabstände betragen und eine Gaube nicht breiter als zwei Sparrenabstände sein. Der Abstand einer Gaube vom seitlichen Dachende von mindestens 1,50 m wird empfohlen.
- Niedrige SchlepPGAuben bis zu einer Rohbaulichte von 60 cm können als Gaubenband ausgeführt werden.
- Die Ansichtsfläche der Dachgauben ist ortstypisch deutlich geringer als die einsehbare Gesamtfläche des Daches. Die Gesamtbreite aller Gauben kann so 1/3 der Firstlänge betragen.
- Bei traufständigen Gebäuden werden Zwerchgauben oder -giebel empfohlen, wenn die Giebelwände zur Fassade bündig sind.
- Verwenden Sie für die Gauben die gleiche Deckung wie für das Hauptdach. Die Verkleidung kann in Putz oder wetterfesten nicht glänzenden Platten erfolgen.
- Dachgauben fügen sich harmonisch in die Dachlandschaft ein.
- Dachflächenfenster können auf nicht einsehbaren Dachflächen bis zu einer Flächeneinzelgröße von 1,40 m<sup>2</sup> eingebaut werden. Die Gesamtfläche der Fenster sollte sich der Hauptfläche unterordnen.



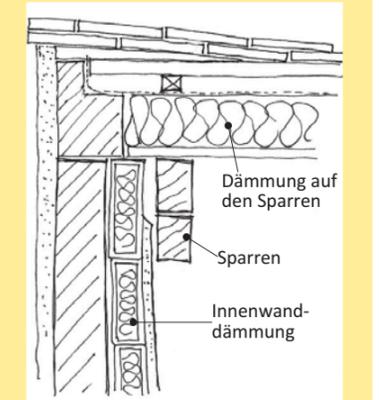
Sachgerechter Anschluss der Dacheindeckung an eine Wand



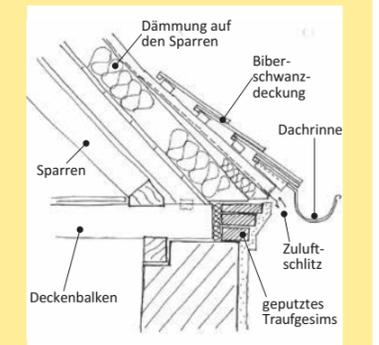
Ortgang einer freistehenden Natursteinwand

**Hinweise**

- Dachfenster zur Belichtung und Belüftung als auch für Handwerker können bis 50 cm Breite und 60 cm Höhe ausgeführt werden.



- Denkmalgerechte Ortgangausbildung in Verbindung mit einer Dämmung auf den Sparren sowie einer Innenwanddämmung der zu gering bemessenen äußeren Giebelwand des Dachbereichs.



- Prinzip der Hinterlüftung einer Dachhaut auf einer Dämmschicht auf dem Dachsparren.



Breite der Gauben und Abstand von Gauben in der Reihe von mindestens zwei Sparrenfeldern



Typisches kleines Handwerksfenster auf der Straßenseite



Gaubenform, Kehlendeckung und Traufbildung

## 9.0 Außengestaltung

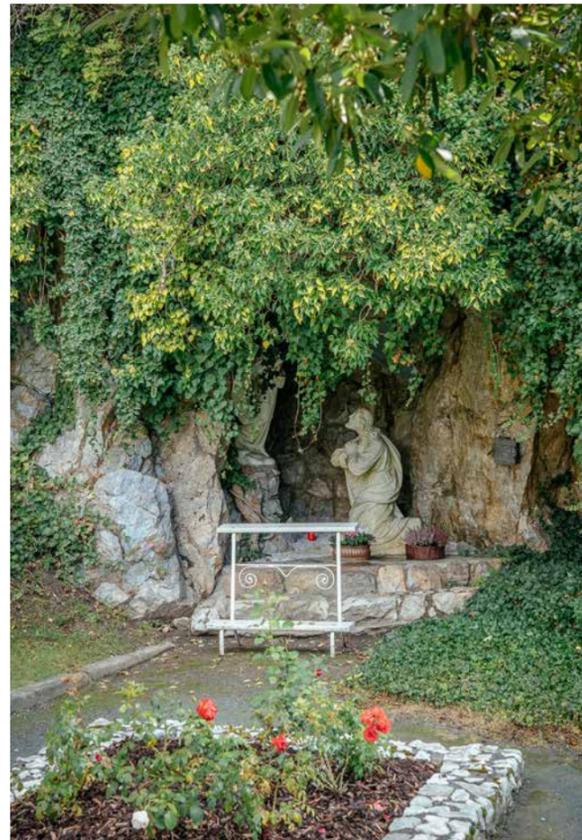
### Hinweise

- Es wird empfohlen, historische bauliche Anlagen in einer dem Original und dem historischen Stadtbild entsprechenden Art zu erhalten.
- Historische bauliche Anlagen sollten von Nebengebäuden, sowie späteren An- und Umbauten freigehalten werden.
- Die Beseitigung von späteren Anbauten an baulich historische Aufbauten ist ratsam.

Die Altstadt von Pleystein wurde wegen der Ensemblewirkung ihrer historischen baulichen Anlagen unter Ensembleschutz gestellt. Dieser Schutz umfasst die Bauwerke sowie ihre charakteristische Ausprägung und ihre Zuordnung untereinander. Sie haben in der Altstadt eine besondere Bedeutung, da sie das Erscheinungsbild der Stadt einzigartig machen. Besonders wichtig hierfür sind deshalb bauliche Anlagen des historischen Rosenquarzfelsens, dem Kreuzberg. Ebenso bedeutsam für die Außengestaltung sind die am Marktplatz und Stadtweiher gelegenen baulichen Anlagen und Freiräume, sowie die Altstadtgebiete.



Heiligenstatue des Nepomuk am Marktplatz



Mariengrotte am Stadtweiher



Kreuzberganlage am Stadtweiher



Kreuzweg am Kreuzberg



Brunnen mit Kriegerdenkmal am Marktplatz

# 9.1 Einfriedung

## Hinweise

- Es werden Holzzäune in senkrechter Lattung auf hölzernen Riegeln empfohlen. Verwenden Sie vorzugsweise Mauerpfeiler, verputzt oder unverputzt in Bruchstein errichtet, oder hinter den Riegeln liegende matt gestrichene Metallstützen.
- Pflegen und erhalten Sie Zäune aus Schmiedeeisen, diese sind historisch wertvoll.
- Gehölze wie Thuja oder Säulenwacholder sind untypisch für die Gegend. Verwenden Sie besser ortstypische Gehölze.
- Neue Metallzäune sollten die typischen Formen besitzen und insbesondere dem Stil des Hauses entsprechen. Eine matte Ausführung wäre wertvoll für den städtischen Kontext.

**Einfriedungen sind Trenn- und Bindeglieder zwischen öffentlichen und privaten Bereichen, beziehungsweise zwischen privaten Grundstücken. Im Fibelgebiet haben sie eine wichtige gestalterische Funktion, da bei einer Lage im öffentlichen Raum ihr Material, ihre Gestaltung, sowie ihr Erhaltungszustand aus unmittelbarer Nähe wahrgenommen werden. Im Altstadtbereich sind Einfriedungen überwiegend aus Naturbruchstein oder verputztem Mauerwerk errichtet, beziehungsweise bestehen aus einem Natursteinsockel mit geputzter Aufmauerung oder einem aufgesetzten Zaun aus Holz oder Schmiedeeisen.**



Beispiel für eine sachgerechte Einfriedung aus Schmiedeeisen



Hecke für Formschnitt aus heimischem Gehölz



Sachgerecht: Grundstückseinfriedung aus geputztem Mauerwerk und schmiedeisernem Eingangstor

## Hinweise

- Einfriedungsmauern, die nicht aus Natursteinen bestehen, können verputzt und mit roten Biberschwanziegeln abgedeckt werden, so fügen Sie sich harmonisch ein.
- Gebäudetrennmauern sollten einschließlich der Türen niedriger als die angrenzende Erdgeschosszone sein.
- Verzichten Sie auf Jägerzäune (kreuzweise Lattung), waagerechte Verbretterungen, sowie ornamental geschnittene und senkrecht montierte Bretter.
- Von Maschendrahtanlagen wird grundsätzlich eher abgeraten. In Verbindung mit regional typischen Heckengehölzen können Sie diese jedoch verwenden.



Natursteinpfeiler mit schmiedeiserner Einfriedung



Einfriedung im Stadtbereich. Geputztes Mauerwerk mit Abdeckung aus roten Ziegeln



Einfriedungsmauer mit hölzerner Durchgangstür

## 9.2 Belag von Plätzen, Straßen und Wegen

### Hinweise

- Befestigte Flächen sollten auf die unbedingt notwendige Fläche reduziert werden.
- Es werden Beläge empfohlen, die dem Charakter des Stadtraums entsprechen und für die unterschiedlichen innerörtlichen Verkehrsanforderungen eine langlebige Qualität besitzen.
- Als verbindendes Element bei verschiedenen Belagsformen eignen sich besonders Pflastersteine aus Granit. Dabei kann historisches Material an geeigneten Orten wieder eingesetzt werden.
- Neuanlagen und Instandsetzungen von Straßen, Plätzen und Zuwegungen können mit Natursteinpflaster und ergänzend bei entsprechender Fläche in Asphalt angelegt werden. Auch wassergebundene Flächen, Schotterrasen und hochwertiges Betonpflaster sind denkbare Materialien.
- Asphaltdecken sollten mit Natursteinzeilen gegliedert, bzw. über Schnittgerinne aus Natursteinpflaster entwässert werden. So kann ein lebendiges Straßenbild entstehen.

Für die öffentliche Ausstrahlung einer Stadt sind die Materialqualität und der Erhaltungszustand von Straßen, Plätzen und Wegen von großer Bedeutung. Dies gilt auch für öffentlich-wirksame Privatflächen.



Hochwertiges Betonpflaster mit Sitzgruppe im öffentlichen Raum



Einfassung einer asphaltierten Straße mit Pflasterstrandstreifen



Gepflasterte Zuwegung aus Naturstein

## 9.3 Grünflächen

In der eng bebauten Altstadt von Pleystein ist natürliches Grün ein besonders wertvolles Gut, denn Flächen, auf denen es wachsen kann, gibt es innerhalb der einstigen Stadtgräben nur wenige. Neben den öffentlichen, von der Stadt betreuten Grünbereichen können private Grundstückseigentümer einen wichtigen Beitrag dafür leisten, dass durch blühende Gehölze, Stauden und Sommerblumen zur eigenen und zur Freude anderer Stadtbewohner und Besucher positive Wirkungen im Stadtraum entstehen, die den Wechsel der Jahreszeiten auch im Altstadtbereich erlebbar machen. Grün in der Stadt dient ebenso der Ökologie und hilft der Tierwelt, ihren Lebensraum in der Altstadt zu erhalten.

### Hinweise

- Die dauerhafte Bepflanzung der Grünbereiche sollte vorzugsweise mit einheimischen Gehölzen und Stauden erfolgen. Hierbei ist die Wuchsform vor allem bei Bäumen und großen Gehölzen zu beachten, da diese zur Verschattung des Grundstücks und zu Schäden im Bereich baulicher Anlagen führen können.
- Vorgärten vermitteln zwischen privatem und öffentlichem Bereich. Es wird von exotischen Gehölzen sowie hochwachsenden Nadel- und Laubbäumen abgeraten, welche die Wirkung eines Hauses beeinträchtigen könnten.
- Ein angemessener Hausbaum im Innenhof ist ein Zugewinn und guter Kontext für jedes Haus.



Beispiel für einen blühenden Akzent auf einem Privatgrundstück



Beispiel für blühende Gestaltung



Beispiel für Gestaltung eines Grünbereichs am Stadtweier Pleystein mit Gehölzen, Kleingehölzen und Stauden auf einer Rasenfläche



Beispiel für eine Freiraumgestaltung



Beispiel für einen blühenden Akzent im öffentlichen Bereich

## 9.4 Möblierung von Freiflächen

### Hinweise

- Für festangeordnete und saisonale Stadtmöbel eignen sich Materialien wie Holz oder Stahl, sowie eine Kombination aus Holz-Stahl besonders gut.
- Von Möblierungen aus Kunststoff wird abgeraten.
- Die Abgrenzung von Freisitzen vor Ladenlokalen gegenüber dem allgemeinen, öffentlichen Raum sollte keine Abschirmung sein. Verwenden Sie daher keine blickabweisenden Materialien.
- Weiterhin darf die Abgrenzung von Freisitzen für den Zugang von Personen keine Gefahr darstellen.

Stadtmöblierung umfasst dauerhaft und temporär installierte Objekte auf kommunalen und privaten Freiflächen im öffentlich einsehbaren Raum. Dazu gehören Freisitze vor Ladenlokalen, Ruhebänke, Wartehäuschen sowie Wegweiser. Die Möblierung des Stadtraums hat für die Lebensqualität der Einwohner sowie die Erlebnisqualität von Besuchern der Stadt eine große Bedeutung.



Freisitz in einer Grünanlage mit gutem Blick auf den Stadtweiher



Private Möblierung



Kinderspielbereich und Freisitz in den Stadtgräben

## 9.5 Beleuchtung und Werbeanlagen

Beleuchtungsanlagen für Straßen und Plätze, aber auch Beleuchtungsanlagen im einsehbaren Privatbereich haben die Aufgabe, die öffentliche Sicherheit und die Verkehrssicherheit bei Nacht zu verbessern. Auch spielt Beleuchtung eine immer größere Rolle in der Gestaltung von Werbung. Die Gestaltungselemente Beleuchtung und Werbeanlagen innerhalb des bebauten Bereichs einer Stadt, sind ein Teil des Stadtbildes. Die Formen dieser Gestaltungselemente sollen sich daher harmonisch in das Gesamtbild der Stadt Pleystein einfügen.

### Hinweise

- Es werden Beleuchtungen mit maximal 3000K empfohlen. Diese sollten blendfrei angebracht werden und sich in das Gesamtbild des Hauses einfügen.
- Von Lichtreklamen wird abgeraten.
- Ansprechend sind indirekte Beleuchtungen sowie hinterleuchtete Letter.
- Werbeanlagen werden typischerweise nur an der Stätte der Leistung angebracht.
- Wählen Sie die Werbeanlagen in Form, Maßstab, Anbringungsart, Material und Farbe so, dass sie sich in den historischen Charakter ihrer Umgebung einfügen.
- Auch Schriftzüge sollten hinsichtlich ihrer Farbgebung auf die Fassadenfarbe abgestimmt werden, um ein harmonisches Bild zu erzeugen.



Die Altstadt ist beispielhaft mit Grünanlagen und Straßenbeleuchtung gestaltet.



Gelungene Werbeanlage am Marktplatz



Blick in den Altstadtring mit Beleuchtung



Stadtypische historische Standleuchte aus Gusseisen

# 10.1 Altstadt von Pleystein im Wandel

Die Geschichte von Pleystein geht bereits auf die Jungsteinzeit (etwa 10.000 Jahre v. Chr.) zurück. Archäologische Funde von Hügelgräben aus der Hallstattzeit belegen die Erschließung der Landschaft durch den Menschen zu dieser Zeit. Die erste Besiedlung Pleysteins, Anfang des 15. Jahrhunderts, war die Burg der Herren von Pleystein, die als königliche Dienstleute walteten. Die Burg wurde erstmals 1212 urkundlich genannt. Erbaut wurde sie auf einem strategisch wichtigen, hoch aufragenden Quarzfelsen, der weithin sichtbar silberfarben leuchtete und dem späteren Ort den Namen „Stadt zum Pleyenstein“ verlieh. Das althochdeutsche Wort „pleyen“ bedeutet „leuchten, glänzen“. Die erste urkundliche Erwähnung Pleysteins erfolgte im Jahr 1242, jedoch stand zu dieser Zeit bereits die Burg auf dem Quarzfelsen inmitten der Siedlung. Der Ort ging ab 1250 an die Landgrafen von Leuchtenberg über, welche sowohl die Befestigung der Altstadt als auch die Anlage der Neustadt umsetzten.

In ihrem Einflusszeitraum bekam die Ortschaft 1331 die Nürnberger Stadtrechte von Kaiser Ludwig verliehen. Außerdem wurde Pleystein ein Marktrecht sowie ein Geleitrecht auf der Handelsstraße zwischen Prag und Nürnberg verliehen. 1367 verlieh Kaiser Karl IV. Pleystein das Münzrecht. Dieser wirtschaftliche Aufschwung gab ab ca. 1391 den Anstoß für eine erste Stadterweiterung: die Neustadt. 1395 wurde die Pfarrei durch den Bischof Johann von Regensburg genehmigt, deren Stifter Landgraf Johann von Leuchtenberg war. Im Folgejahr wurde die Stadtpfarrkirche St. Sigismund ergänzt. Von Alters her führte die „Goldene Straße“ von Nürnberg nach Prag durch die Stadt Pleystein. In friedlichen Zeiten war dies von großem wirtschaftlichem Vorteil, in Kriegzeiten waren allerdings feindliche Truppen schnell zur Stelle mit Kontributionen, Brand und Plünderungen. Dementsprechend war die Stadt Pleystein im Mittelalter häufigen Angriffen ausgesetzt. Bspw. wurde Pleystein 1400 von pfälzischen Truppen erobert.



Kupferstich nach Merian 1644



Pleystein 1853



Altstadt



Steingasse

Durch die Hussitenkriege in der ersten Hälfte des 15. Jahrhunderts kam es zu starken Zerstörungen in der Stadt. Der Einfall kroatischer Truppen 1634 unter dem Oberst Marco Corpes endete noch verheerender für Pleystein, da die Hälfte der Gebäudesubstanz, darunter auch das Rathaus und das Pfarrhaus, im Feuer zerstört wurde. Im selben Jahr brach die Pest aus und sorgte für einen weiteren Einschnitt in der Stadtgeschichte.

Auch das 19. Jahrhundert sowie der Beginn des 20. Jahrhunderts waren in Pleystein durch mehrere Großbrände gekennzeichnet, denen eine Vielzahl der Pleysteiner Gebäude zum Opfer fielen. Der Schlimmste davon ereignete sich 1901, welcher neben Wohnhäusern und Nebengebäuden auch die beiden Kirchen vernichtete. Die Kreuzbergkirche wurde auf dem Schlossberg erst im Jahr 1814 errichtet. Zwischen 1902 und 1905 wurden die Stadtpfarrkirche inklusive des Pfarrhofs sowie die Kreuzbergkirche mit Kloster neu errichtet. Die neugotische Stadtpfarrkirche wurde 1905 geweiht, während die im neubarocken Stil errichtete Kreuzbergkirche 1908 eröffnet wurde.

Das Kloster ging 1903 an den Augustinerorden über, bevor die Kongregation der Oblaten des Heiligen Franz von Sales das Kreuzbergkloster 1965 übernahm. Der Kreuzberg, auf dem sowohl Kloster als auch Kreuzbergkirche zu finden sind, erhielt seine Form zur Zeit des Quarzabbaus zwischen 1851 und 1920. Das Verbot des weiteren Abbaus wurde zur Erhaltung des Wahrzeichens der Stadt beschlossen, dessen Name sich auf das althochdeutsche Wort „pleyen“, also „leuchten“ oder „glänzen“, des Berges bezieht. Noch heute ist Pleystein als Rosenquarzstadt bekannt. 1842 entstand die Mädchenschule, dessen Gebäude heute als Stadtmuseum genutzt wird.

Seit 1900 existierte die Bahnstrecke von Vohenstrauß nach Waidhaus über Pleystein. Der Personenverkehr wurde 1973 eingestellt und der Güterverkehr bestand bis 1993. Am 1. Januar 1972 wurden im Rahmen der Gebietsreform in Bayern die bis dahin selbstständigen Gemeinden Lohma und Miesbrunn, sowie Teile der aufgelösten Gemeinde Bernrieth eingegliedert. Am 1. Juli 1972 folgten Teile der ehemaligen Gemeinde Burkhardtsrieth. Zu den wichtigen Einrichtungen der Stadt zählen die 1954 gebaute neue Volksschule und das 1974 in Betrieb genommene Freizeitzentrum mit Freibad.

## Daten zur politischen und bauhistorischen Entwicklung

**1242** Erste urkundliche Erwähnung, Besitzer sind die Herren von Pleystein, ein Zweig derer von Waldau und Waldthurn, aus Hostau/Böhmen stammend  
**1248** Landgraf Friedrich II. überlässt seinem Onkel, Burggraf von Nürnberg, die Burg Pleystein  
**1250** Übergang an die Landgrafen von Leuchtenberg, Befestigung der Altstadt (NO) und Anlage der Neustadt (SW)  
**1331** Auf die Fürsprache der Leuchtenberger erhält Pleystein von Kaiser Ludwig die Nürnberger Stadtrechte, das Geleitrecht auf der Handelsstraße Nürnberg-Prag und das Marktrecht für Wochenmärkte

**1367** Verleihung des Münzrechtes durch Kaiser Karl IV.  
**1395** Gründung der Pfarrei durch Bischof Johann von Regensburg, Stifter war Landgraf Johann von Leuchtenberg  
**1396** Bau der Stadtpfarrkirche St. Sigismund (der Türsturz des Eingangs ist noch erhalten)  
**1400** Einnahme der Stadt durch pfälzische Truppen  
**1418** Verkauf der Herrschaft Pleystein an den pfälzischen Kurfürsten Johann  
ab **1418** Hohe Gerichtsbarkeit, Richtstätte auf dem Galgenberg  
um **1500** Beginn des Verfalls der Burg auf dem Schlossberg, die kurfürstlichen Pfleger bewohnen das Burggut  
**1516** Gründung des Schützenvereins (ältester noch aktiver Verein in der Stadt)  
**1556** Änderung des Stadtwappens auf Verordnung des Pfalzgrafen Otto Heinrich  
um **1600** Über 1000 Einwohner in der Stadt Pleystein  
**1634** Kroateneinfall mit 300 Reitern. Oberst Marco Corpes lässt die Stadt anzünden, die Hälfte Pleysteins fällt den Flammen zum Opfer, auch das Pfarrhaus und das Rathaus werden zerstört, Ausbruch der Pest  
**1814** Bau der Kreuzbergkirche auf dem Schlossberg (von da ab Umbenennung zu Kreuzberg), Beginn der Wallfahrt zum Heiligen Kreuz  
**1842** Brand im Stadtgebiet, acht Häuser werden vernichtet (Eröffnung des Instituts der Armen Schulschwestern in Anwesenheit von Schwester M. Theresia Gerhardinger), die Schwestern übernehmen die Mädchenschule  
**1848** Das Rathaus, das Brauhaus und 55 Wohnhäuser fallen einem erneuten Brand zum Opfer  
**1899** Ein Feuer vernichtet 11 Wohngebäude  
**1900** Eröffnung der Bahnstrecke Vohenstrauß – Waidhaus  
**1901** Großbrand am 10. Juli 1901, 72 Häuser und 78 Nebengebäude sowie beide Kirchen und der Pfarrhof werden zerstört  
**1902–1905** Neubau der Stadtpfarrkirche mit Pfarrhof sowie der Kreuzbergkirche mit Kloster nach Planung der Architekten Koch & Hauberrisser, Regensburg  
**1903** Übergabe des Klosters auf dem Kreuzberg an den Orden der Augustiner  
**1905** Konsekration der Stadtpfarrkirche durch den Weihbischof Sigismund Felix, Freiherr von Ow-Felldorf  
**1908** Konsekration der Kreuzbergkirche durch Bischof Antonius von Henle  
**1954** Einweihung der neuen Volksschule  
**1965** Die Augustiner verlassen Pleystein, die Kongregation der Oblaten des Heiligen Franz von Sales übernimmt das Kreuzbergkloster  
**1973** Letzte Fahrt des Personenzugs Weiden – Eslarn, mit der Dampflokomotive  
**1974** Eröffnung Freizeitzentrum mit Freibadeanlage  
**1981** 650 Jahre Stadterhebung Pleystein  
**1993** Einstellung des Güterverkehrs mit der Dampflokomotive auf der Strecke Weiden - Eslarn  
**1995** 600 Jahre Pfarrei Pleystein  
**1997** Eröffnung Bockradweg  
**2006** 675 Jahre Stadterhebung Pleystein

## 10.2 Prägnante Orte

Auf der ersten erhalten gebliebenen Abbildung von Pleystein ist bereits die charakteristische Silhouette der heutigen Altstadt deutlich zu erkennen. Wie bei anderen historischen Städten, die zur Zeit der ersten deutschen Kaiser vor rund 1000 Jahren gegründet wurden, besitzt die Verortung der ehemaligen Buranlage einen solitären Charakter. Schon seit Beginn des 20. Jahrhunderts findet sich auf diesem ehemaligen Burgberg die Kreuzbergkirche, welche diesem auch den Namen Kreuzberg verliehen hat.

Sie liegen auf einem Felssporn, dem Rosenquarzfelsen. Ebenfalls erkennbar ist die Stadtpfarrkirche von Pleystein, sowie der Marktplatz. Eingebettet in dieses Grün sind kleine Vorstadthäuser. Diese steigen bis zur Höhe des Bergs an. Der Quarzfelsen bildet das Hauptaugenmerk von Pleystein. Zugleich bildet er mit Kirchturm und Klosteranlage eine Landmarke, die schon aus großer Entfernung erkennbar war und Ankommen den Weg



Kreuzberg



Marktplatz Pleystein

zur Stadt wies. Für die heutigen Einwohner und Besucher bildet der Marktplatz das Zentrum der Altstadt. Von ihm aus dominiert nach Westen die Stadtpfarrkirche St. Sigismund mit nebenliegendem Pfarrhaus. Sie ist mit dem angrenzenden Pfarrgarten der Schlussstein des Marktplatzes, ein sehr prägender Bereich. Die heutige halbkreisförmige Gestalt der Altstadt entstand ausgehend von der Buranlage auf dem Kreuzberg. Durch eine Ausweitung nach Südwesten, sowie die Bebauung der einstigen Stadtgräben bildeten sich weitere Viertel, die erst im 19. Jahrhundert Straßennamen erhielten. Im Laufe dieser Stadtentwicklung bildeten sich prägnante Orte aus. Diese umfassen den Kreuzberg mit der Wallfahrtskirche und der nebenliegenden Klosteranlage sowie die halbkreisförmige Altstadt, die den Rosenquarzfelsen säumt. Nach Südwesten verlaufend prägt der Marktplatz das städtische Leben. Gerade auch der Brunnen mit Kriegerdenkmal sowie die Statue Nepomuk sind entscheidend für seine Außenwirkung.

So wie sich der Marktplatz als ein in sich geschlossener Stadtraum ausgeprägt hat, hatte die Steingasse ursprünglich ebenfalls diesen Charakter. Dort verlief lange Zeit der Stadtbach, welchen die Bewohner sehr aufwendig pflegten. 1975 wurde dieser verrohrt und das heutige Bild der Steingasse geschaffen. Auch die nachfolgend entstandenen neueren Stadtviertel in den Stadtgräben erhielten durch ihre umlaufend angeordneten Bürgerhäuser einen geschlossenen und damit ausdrucksvollen Charakter. Das älteste Gebäude der Stadt, die Friedhofskapelle, prägt vor allem den Westen von Pleystein. Die dort gelegene öffentliche Parkanlage bildet einen deutlichen Abschluss der Altstadt. Die erhaltenen schmalen Verbindungsgassen zwischen Steingasse und Ziegeltorgasse sind in ihrer unverwechselbaren, vom Mittelalter geprägten Art erhalten geblieben. Mit seinen „prägnanten Orten“ besitzt das, unter Schutz gestellte Altstadtensemble einen hohen kulturellen Wert.



Stadtweiher



Stadtpfarrkirche St. Sigismund in Pleystein



Wallfahrtskirche Heiligkreuz mit Kloster auf dem Kreuzberg

## Marktplatz

Der Marktplatz entstand im Zuge der ersten Stadterweiterung. Der Bau der Neustadt, Marktplatz mit Nebengassen wurde 1391 abgeschlossen. So wuchs die Stadt gegenteilig zur vorherigen halbkreisförmigen Bebauung geradlinig in Richtung Südwesten. Die Häuser bildeten bis zu den Stadtbränden aufgrund der Grundstücksformen nicht eine gerade Linie, sondern zackten sich an den Häuserkanten ab. Im Zuge der Erneuerung des Marktplatzes, nach den Bränden des 19. Jahrhunderts, wurden die Grundstücksformen angeglichen und bilden so eine gerade Linie. Die Mitte des Platzes zieren der unter Denkmalschutz stehende Marienbrunnen mit Kriegerdenkmal, welches 1923 für die Gefallenen von 1914-1918 errichtet wurde, wie auch die ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Statue des Johannes Nepomuk, dem Brückenheiligen. Dieser fand 1731 seinen Platz. Weiterhin findet sich auf dem Marktplatz das Naturdenkmal. Dort wurde nach Beendigung des deutsch-französischen Krieges eine Friedenseiche gepflanzt. Mit der prachtvollen Linde, die ebenfalls den Marktplatz ziert, wird der ehemalige Standort des 1848 abgebrannten Rathauses übermittelt.



Blick auf den Marktplatz



Blick auf die Steingasse

## Steingasse

Auch die Steingasse war Erzeugnis der ersten Stadterweiterung und ist Teil der Neustadt. Die Straße erhielt ihren Namen, weil sie neben dem Marktplatz die erste gepflasterte Straße der Stadt war. Die Wohn- und Nebengebäude reihen sich dort traufständig aneinander. Schmale Zwischenräume wie das „Spichtinger-gassl“ gewähren den Durchgang in die darüber- und darunterliegende Straßen. Diese engen Zwischenräume, früher Reihen genannt, gehen auf eine mittelalterliche Bauvorschrift zurück, bei welcher die Häuser zur Straße hin giebelständig errichtet werden mussten und die Reihen den Ablauf des Regenwassers und Abwassers sicherten. Der Bachlauf im Stadtbereich führte durch die Steingasse in einem Bett von sorgfältig behauenen Quadern. Manche von ihnen hatten eine Länge von mehr als drei Metern und eine Stärke von zirka 40 Zentimeter. Das kostbare Wasser wurde bis zur letzten Möglichkeit genutzt. Der Stadtbach wurde besonders gepflegt und Verunreinigungen hart bestraft. Er war der Stolz der Bürger und man brachte große Opfer für ihn. Im Jahre 1975 wurde der Bach verrohrt und das Bachbett herausgenommen.

## Altstadt

Die im Halbkreis angelegte Siedlung an der Nordseite des Rosenquarzfelsens ist der älteste Siedlungsbereich der Stadt Pleystein. Ab 1381 erfolgte eine Erweiterung in südliche Richtung. Die sieben Häuser an der Westseite des Schlossberges wurden um die Mitte des 18. Jahrhunderts erbaut. Da sie auf herrschaftlichem Grund standen, gehörten sie nicht zur Stadt Pleystein, auch hatten die Besitzer keine Bürgerrechte. In den Steuerverzeichnissen wurden diese Häuser bei der Landschaft als Gemarkung „Schlossberg“ geführt. Nach dem Brand von 1901 wurden sie nicht mehr aufgebaut. An der Stelle der früheren Steinbrüche und dieser Häuser entstand um 1920 die Kreuzberganlage. Heute ermöglicht diese Anlage das Umwandern des Kreuzberges, sowie das Genießen der Aussicht vom höchst gelegenen Punkt. Auch die Ölberggrotte gegenüber dem Stadtweiher und die Lourdesgrotte an der Ostseite des Bergs, wo früher die Häuser standen, sind ein wichtiger Teil dieser Anlage. Die Lourdesgrotte, mit der aus Carrara Marmor gehauenen Figur, fand schon 1905 ihren Platz in der Kreuzberganlage in der Altstadt.



Blick in die Altstadt



Blick in den Stadtgraben West

## Stadtgraben

Die Stadtgräben waren einst mit Wasser gefüllt und bildeten im Mittelalter ein Hindernis, das in Kriegszeiten der Gegner erst überwinden musste, um die Stadtmauer zu erreichen. Eine geschlossene Stadtmauer besaß 1391 nur die Altstadt, während die Begrenzung der Neustadt weitestgehend aus Zaunwerk bestand. Diese wurde erst in den folgenden Jahrhunderten durch eine Mauer ersetzt. So wurde 1557 eine Mauer rings um die Stadt errichtet, welche stellenweise jedoch wieder aus hölzernen Palisaden bestand, da sich eine massive Schutzmauer zu teuer und pflegeintensiv gestaltete. Die Länge der massiven Mauer betrug ca. 1350 Meter. Die Wassergräben wurden vom Stadtweiher gespeist, waren jedoch vor allem stehende Gewässer. Das letzte Stück dieses Wallgrabens bei der Grabenmühle wurde im Dezember 1979 verrohrt. Die Entstehung der Grabenallee in der Nähe der Fa. Leistriz ist Sebastian Troßner zu verdanken. Der „Baum-Wastl“ bepflanzte den beschaulichen Weg vor ca. 160 Jahren mit Ahorn und Kastanien, unter deren schattenspendenden Blätterdächern heute Holzbänke zum Verweilen einladen.

## Stadtweiher

Der Stadtweiher, einst Schlossweiher, ist das „spiegelnde Herz des Ortes“. Er ist untrennbar mit dem Stadtbach verbunden, ein künstlicher Wasserlauf, der im Mittelalter angelegt wurde. Er ist die Fortsetzung des Schwarzenbachs. Bis zum Burgstall hat er einen natürlichen Lauf, um dann südlich desselben abgeleitet zu werden und als Stadtbach seine Fortführung zu finden. Im Jahre 1860 berichtet Kooperator Troßner die damals auf Überlieferung basierende Legende, dass der Schlossweiher mit seinem Zulauf von zwei Delinquenten angelegt wurde, die zum Tode verurteilt waren. Man nimmt an, dass der zum Bau der Burg notwendige Sand dort ausgegraben wurde und sich dadurch eine große Vertiefung ergab, in die man das Wasser des Stadtbaches leitete. Der Weiher war somit das Sammelbecken, von dessen Überlauf die Wallgräben gespeist wurden. Die Tatsache, dass sich kein Frosch im Stadtweiher hält, hat heute noch Gültigkeit. Der Weiher gilt auch heute noch bei den Leuten als Barometer. Ist die Oberfläche klar, so ist schönes Wetter zu erwarten. Durch Laubfall steigen die Verunreinigungen in die Höhe und werfen oft Blasen.



Blick auf den Stadtweiher



## Kreuzberg

Die Burg, zwischen 1210 und 1220 erbaut, nahm die ganze Fläche des Schlossberges ein. Der Bergfried stand frei auf der höchsten Erhebung im Osten. Ab 1617 begann man das Gemäuer, schon seit Beginn des 16. Jahrhunderts als baufällig bezeichnet, abzutragen und die Steine für Bauten in der Stadt zu verwenden. Der Bergfried wurde 1781 abgetragen. Im Jahre 1814 erwarb die Stadt Pleystein durch eine Versteigerung den Schlossberg des Staates. Am 01. Juni des gleichen Jahres war die Grundsteinlegung für die erste Kreuzbergkirche, die bereits am 13. September 1814 konsekriert werden konnte. Die Übertragung des wunderwürdigen Kreuzes erfolgte fünf Tage später von der Stadtpfarrkirche in die neue Kirche auf dem Schlossberg. Bei der wütenden Feuersbrunst 1901 wurde auch dieses Gotteshaus vernichtet, genauso auch das verehrte Kreuz. Am 16. Mai 1908 wurde die neue Wallfahrtsstätte geweiht. Am 29. August 1903 hielten die Patres und die Fratres des Augustinerordens Einzug. Dort wirkten sie bis 1965. Danach übernahm die Kongregation der Oblaten des Hl. Franz von Sales das Kreuzbergkloster.



Blick auf das Kloster am Kreuzberg



Blick auf den Kreuzberg



### Impressum

#### Herausgeber

Stadt Pleystein  
Vertreten durch den 1. Bürgermeister  
Rainer Rewitzer  
Neuenhammerstraße 1  
92714 Pleystein

#### Erarbeitung

Rainer Rewitzer, 1. Bürgermeister  
Günter Gschwindler, Geschäftsleitung

#### ARCHITEKTURBÜRO ROESCH

Dorfstraße 9  
92274 Gebenbach  
Telefon +49 (0) 9622 703518  
E-Mail [mail@roesch-asp.de](mailto:mail@roesch-asp.de)  
Web [www.roesch-asp.de](http://www.roesch-asp.de)

Bearbeitende  
Markus Rösch  
Stefanie Wisneth

Iulmlsl STADTSTRATEGIEN in Kooperation mit Bernd Sikora

Leibnizstraße 15  
04105 Leipzig  
Telefon: +49 (341) 97 50 376  
E-Mail: [info@um-systems.de](mailto:info@um-systems.de)  
Web: [www.um-systems.de](http://www.um-systems.de)

Bearbeitende  
Jens Gerhardt  
Bernd Sikora

#### Gestaltung:

Büro Wilhelm, Amberg | [www.buero-wilhelm.de](http://www.buero-wilhelm.de)

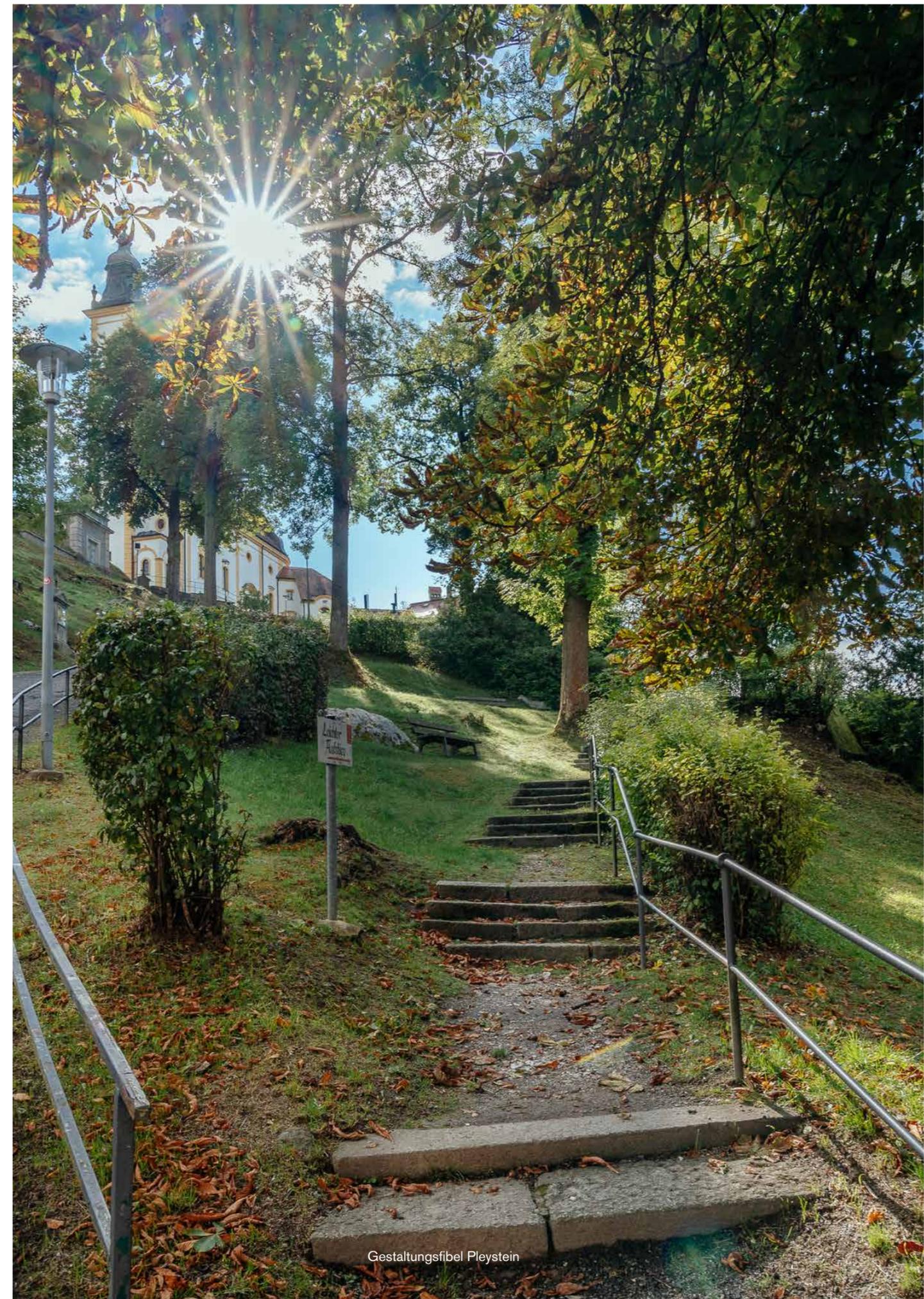
#### Fotos:

Manfred Wilhelm, Büro Wilhelm  
bildraumwest: Seiten 4, 8, 9, 16 oben, 30 mitte

Pleystein, Dezember 2022

#### Quellen

Neuhäuser, B. (o.D.). Zuschüsse und Steuervergünstigungen. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. Abgerufen am 12.07.2022, von <https://www.blfd.bayern.de/information-service/zuschuesse-steuer/index.html>





Blick auf Pleystein mit Kloster und Kreuzberg