



# STADT HEMAU



Fassadenabwicklung Stadtplatz Nord, Ausschnitt, Stand September 2016

# GESTALTUNGSSATZUNG







STADT HEMAU

GESTALTUNGSSATZUNG

DER ERHALT BZW. DIE  
WIEDERHERSTELLUNG  
DER EIGENART  
DES STADTBILDES

EINE DER WESENTLICHEN ZIELSETZUNGEN  
DER HEMAUER STADTSANIERUNG

## Vorwort Gestaltungssatzung



Liebe Bürgerinnen und Bürger der Altstadt,

die Stadt Hemau ist stolz auf ihre geschichtliche Vergangenheit, die Stadtqualität und die historische Bausubstanz. Diese drei Dinge gilt es auch weiterhin zu bewahren. Die Altstadtsanierung war uns in den vergangenen Jahren bereits eine Herzensangelegenheit und einige gut gelungene Sanierungsobjekte haben bereits ein Umdenken in diese Richtung in Gang gesetzt und eindrucksvoll die Wiederherstellungsmöglichkeit alter Bausubstanz bewiesen. Durch die Fertigstellung des Stadtplatzumbaus mit Pflaster aus Naturstein für einen ruhigen Untergrund, einem Beleuchtungskonzept für die stimmungsvolle Wohlfühlatmosphäre, der Stadterrasse als kulturellem Mittelpunkt, einem markanten Brunnen als Ort der Begegnung und Vieles mehr, hat auch die Stadt Hemau ihren Beitrag geleistet.

Da die bestehende Gestaltungssatzung bereits aus dem Jahr 1998 stammt, war nun eine Überarbeitung notwendig. Die Stadt Hemau hat sich für das sinnvolle und behutsame Weiterführen der begonnenen Altstadtsanierung eine auf Hemauer Besonderheiten und Eigenheiten abgestimmte Satzung gegeben. Auf Grundlage der gesammelten Erfahrungswerte und unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz wurde in Zusammenarbeit mit dem Architekten Siegi Wild, unserem langjährigen Städteplaner, jede Festsetzung auf den Prüfstand gestellt und eine ausführliche Bilddokumentation erarbeitet. Die Gestaltungssatzung soll mithelfen, Fehlentwicklungen zu stoppen und bereits gemachte Fehler wieder rückgängig zu machen. Außerdem soll sie den Blick schärfen, inspirieren und neue Impulse geben. Sie enthält klare und eindeutige Eckdaten und Festsetzungen zur Ortsbilderhaltung.

Tragen auch Sie mit einer ansprechenden Gestaltung Ihrer Fassaden, Dachlandschaften, Einfriedungen etc. zum positiven Gesamteindruck unserer Innenstadt bei. Ziehen wir alle an einem Strang, jeder Einzelne von Ihnen ist gefragt, damit wir uns in einem harmonischen Gesamtbild präsentieren können.

Mit der Umsetzung der Vorgaben dieser Gestaltungssatzung erhöhen Sie die Attraktivität der Hemauer Innenstadt und die Wohnqualität insgesamt. Ziel ist es, für die Bürgerinnen und Bürger sowie die Besucher, ein lebendiges und optisch ansprechendes Hemau zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Selbstverständlich stehen wir bei der Planung Ihrer Vorhaben gerne mit Rat und Tat zur Seite. Die Stadt ist auch weiterhin gewillt, ihren Beitrag im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu leisten und auch Ihre Gestaltungsbemühungen technisch, finanziell und beratend zu unterstützen.

Möge eine lebens-, liebenswerte und funktionsfähige Stadt unser gemeinsamer Erfolg werden.

A handwritten signature in purple ink that reads "Hans Pollinger". The signature is written in a cursive, flowing style.

**Hans Pollinger**  
**Erster Bürgermeister**



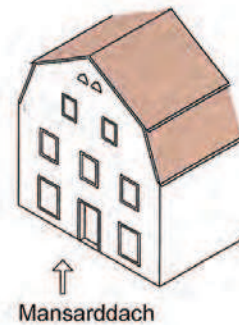
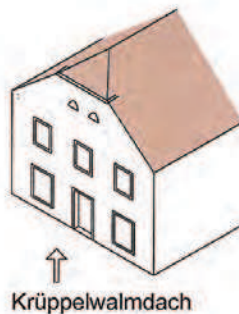
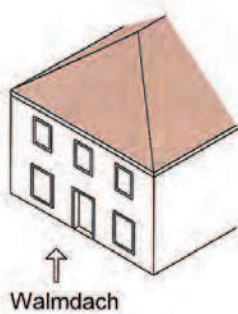
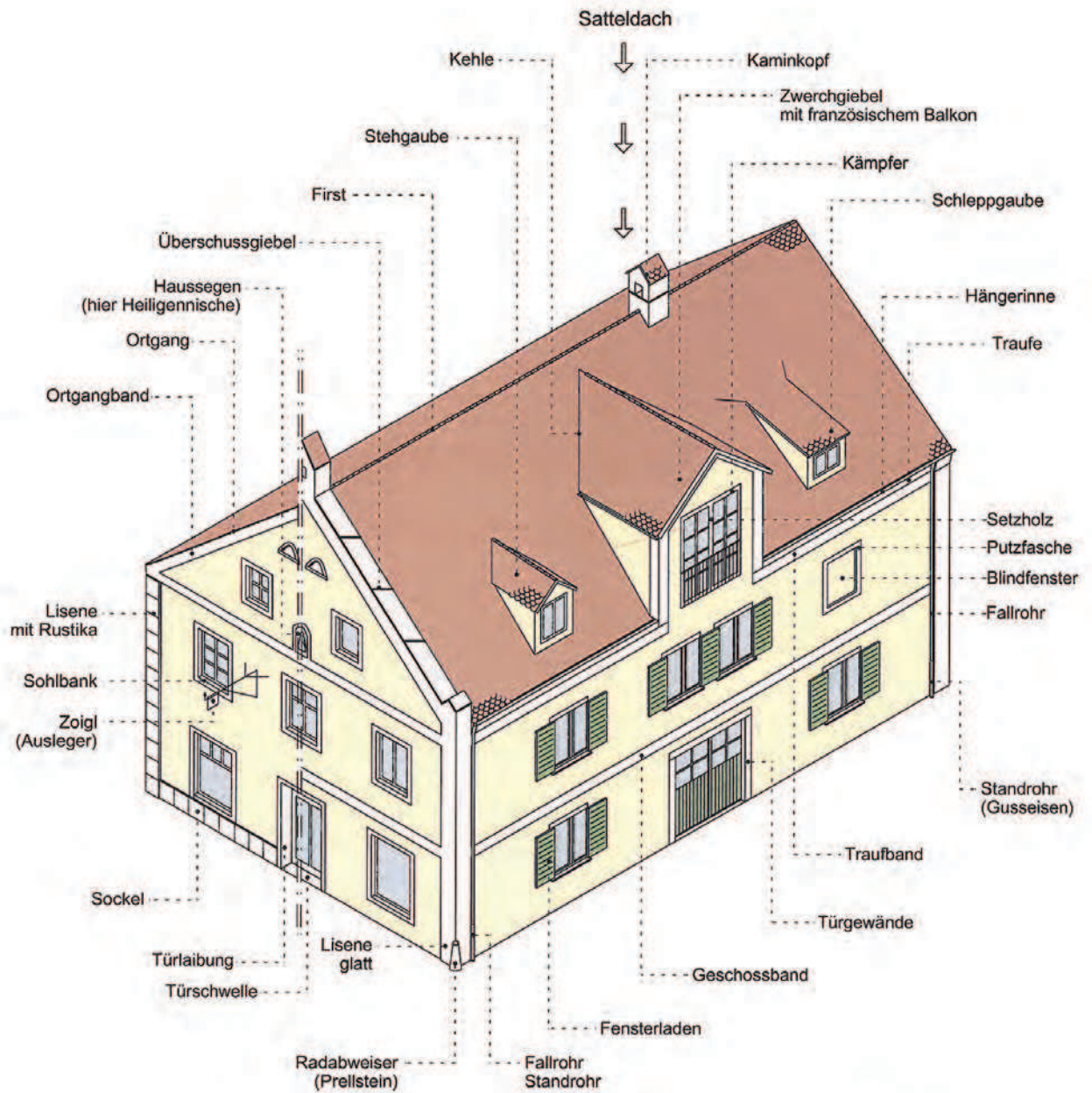
# INHALTSVERZEICHNIS

Bürgermeistervorwort .....	2
Die Architekturdetails des Hemauer Stadthauses .....	3
Präambel.....	6
Satzungstext mit Kommentar	
§ 1 Örtlicher Geltungsbereich .....	7
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich .....	8
§ 3 „Generalklausel“ .....	10
§ 4 Parzellenstruktur .....	12
§ 5 Baukörper .....	14
§ 6 Fassaden .....	16
§ 7 Fenster .....	22
§ 8 Schaufenster, Türen, Tore, Schaukästen und Automaten .....	26
§ 9 Dachgestaltung .....	31
§ 10 Dachdeckung .....	35
§ 11 Dachaufbauten .....	38
§ 12 Balkone, Erker, Wintergärten, Vordächer, Nebenanlagen .....	43
§ 13 Werbeanlagen .....	48
§ 14 Einfriedungen .....	53
§ 15 Außenanlagen .....	55
§ 16 Verfahren .....	59
§ 17 Unterhaltungspflicht .....	60
§ 18 Bestandteile der Satzung .....	60
§ 19 Befreiungen und Ausnahmen .....	61
§ 20 Ordnungswidrigkeiten .....	62
§ 21 Inkrafttreten .....	62
Denkmalliste im Satzungsbereich .....	63
Kommunale Fördersatzung .....	65
Kommunales Förderprogramm – wie läuft so etwas ab? .....	70
Vordere Umschlagseite Luftbild 2017	
Hintere Umschlagseite Karte Geltungsbereich M 1:2500	



# DIE ARCHITEKTURDETAILS DES HEMAUER STADTHAUSES

*Nicht allen sind die Fachausdrücke geläufig, die auch in der Gestaltungssatzung Verwendung finden ... Hier ein Versuch der Definition:*





## PRÄAMBEL

Es ist fürwahr ein Quantensprung, den die Stadt Hemau in den letzten 20 Jahren gemacht hat. Mit Unterstützung der Städtebauförderung hat sich hier ein Wandel vollzogen, der nicht nur die Neugestaltung der öffentlichen Freiräume zum Schwerpunkt hatte – auch die Bürger haben vielfach mit gestalterischem Engagement an ihren Anwesen zu einem veränderten Stadtbild und Stadtempfinden beigetragen.

Mit der neu gewonnenen Aufenthalts- und Verweilqualität und dem aufgewerteten Stadtbild hat Hemau seine Stadtqualität neu definiert und wiedergefunden, weil die Bürger und die Stadtverwaltung die Werte ihrer Stadt erkannt und nach Kräften gewürdigt haben.

Die 18 Jahre alte Gestaltungssatzung hat zu diesem Wertebewußtsein ihren Beitrag geleistet.

Nun ist die Satzung etwas in die Jahre gekommen, neue Entwicklungen, Trends und Verordnungen sind ins Land gezogen und fordern eine Aktualisierung.

Die Stadtverwaltung, ebenso wie der städtebauliche Berater, haben aus der Anwendung der Satzung Lehren gezogen, die nunmehr die vorliegende Überarbeitung beherzigt: Eindeutiger und

verständlicher sollte das Grundvokabular des Bauens und Gestaltens in der Hemauer Altstadt formuliert sein, das dabei nicht normieren will und schon gar nicht Rezepte vorgibt.

Die Erhaltung der Eigenart des Stadtbildes bedarf vielmehr auch einer verständnisvollen Weiterentwicklung und dazu will unser kommunales Baugesetz ermutigen.

Den Bauwerbern und Planern soll damit nicht nur eine Gestaltungshilfe, sondern auch ein Mehr an Handlungssicherheit und Rechtssicherheit an die Hand gegeben werden und damit sollte es auch zur Vereinfachung und Beschleunigung des Bauens in der Hemauer Altstadt beitragen.

Die bisherige Handhabung darf dabei optimistisch stimmen – die erreichten städtebaulichen und stadtgestalterischen Ziele haben auch zu einer verbesserten Identifizierung der Bürger mit ihrer Stadt geführt. Hier ist ein Stück Lebensqualität für die Bürger und Besucher wiedererstanden:

Dies zu bewahren und auszubauen ist das wesentliche Anliegen dieser vorliegenden Satzung.



*Ansicht Stadt Hemau 1772*

*Auch wenn die Mauern, Türme und Tore längst verschwunden sind, wird das Bild Hemaus immer noch von seiner Geschichte geprägt. Die Altstadt aber ist mehr als eine Traditionsinsel: Mit ihr verbindet sich Stadtimage und die Identität ihrer Bürger – und das alleine rechtfertigt den Anspruch auf einen sorgfältigen und behutsamen Umgang bei baulichen Veränderungen.*

*Mit freundlicher Genehmigung: Bayer. Staatsbibliothek München, Cod.icon. 179, fol. 10r (=No. 9)*



# GESTALTUNGSSATZUNG DER STADT HEMAU

Die Stadt Hemau erlässt aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 5 und Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung folgende Satzung:

## § 1 Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der nachfolgenden Satzung umfasst die historische Altstadt von Hemau und ihre Vorstädte. Die Grenzen des Geltungsbereichs sind im Lageplan M 1 : 2.500 gekennzeichnet (Anlage zur Satzung).

*Die Abgrenzung des Geltungsbereichs wurde vom Stadtrat nicht nur unter dem Gesichtspunkt der historischen Stadtqualität festgelegt, sondern auch unter Berücksichtigung der Fördermöglichkeiten: Innerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs kann das Kommunale Förderprogramm in Anspruch genommen werden.*

*Auf der hinteren Umschlag-Innen-seite ist im vergrößerten Maßstab 1:2500 diese Abgrenzung parzellenscharf wiedergegeben.*

*Der Geltungsbereich der Satzung und damit auch des kommunalen Förderprogramms ist identisch mit der geschichtlich gewachsenen Altstadt und ihren Vorstädten, also den Stadtbereichen, in denen historische Strukturen und Qualitäten an die Bausubstanz besondere Ansprüche bei baulichen Veränderungen stellen. Der Lageplan auf der hinteren Umschlag-Innen-seite zeigt sich in Bezug auf Abgrenzung verbindlich. Die Bausubstanz selbst kann (und wird) Veränderungen unterliegen.*



*Uraufnahme (Erstvermessung)  
Stadt Hemau, Ausschnitt, 1830*

*Obwohl die Stadt längst über die begrenzende Stadtmauer hinausgewachsen ist, zeigt der Stadtgrundriss im Wesentlichen sein spätmittelalterliches Gepräge, wie es der Kunsthistoriker L.B. Röttger vor etwa 100 Jahre für die Oberpfälzer Stadt insgesamt gerühmt hat:*

*„... Die Geschlossenheit von Rand und Aufbau und des wohlgestalteten Grundrisses, die anheimelnde Geruhsamkeit von Straßen und Plätzen, Gassen und Gässchen ..., dient zu einem Gesamtkunstwerk überaus großartig hinsichtlich der Abmessung und des Reichtums der Einzelheiten ...“*

## § 2 Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Die Festsetzungen dieser Satzung gelten für bauliche Anlagen, Werbeanlagen und die Freiraumgestaltung.
- (2) Die Regelungen gelten unabhängig von einer baurechtlichen Genehmigungspflicht; sie umfassen deshalb auch nichtgenehmigungspflichtige bauliche Veränderungen und Neubauten.
- (3) In Bebauungsplänen auch innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung können weitergehende oder abweichende Festsetzungen enthalten sein.
- (4) Von dieser Satzung unberührt bleiben die Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes in der jeweils gültigen Fassung.
- (5) Abweichend vom Artikel 57 der Bayerischen Bauordnung bedürfen einer gesonderten Genehmigung:
  - a) sämtliche Veränderungen des Erscheinungsbildes eines Gebäudes oder Gebäudeteils, also auch Maßnahmen zur Wärmedämmung an Fassaden und Erneuerungen der Fassadenfarbigkeit,
  - b) die Veränderungen bzw. Neuanlage von Grundstücksmauern, Einfriedungen und Freiraumgestaltungen, sofern sie vom öffentlichen Bereich aus einsehbar sind und einen Beitrag zum Stadtbild darstellen,
  - c) die Errichtung stationärer Anlagen zur Energiegewinnung und -versorgung,
  - d) die Anbringung stationärer Empfangsanlagen Anlagen zur Kriminalprävention, Fassadenbeleuchtung, o. ä. und
  - e) die Anbringung von Werbeanlagen und Automaten.

*Natürlich muss sich die Hemauer Gestaltungssatzung in das höherrangige Baurecht einordnen, in diesem Fall das Baugesetzbuch (BauGB), die Bayerische Bauordnung (BayBO) und das Bayerische Denkmalschutzgesetz.*

*Dabei bezieht sie sich auf bauliche Anlagen im weitesten Sinn der Landesbauordnung, also auch auf Teile baulicher Anlagen – kurzum auf all die baulichen Veränderungen, die das Erscheinungsbild der Stadt mitbestimmen.*

*Sowohl die Errichtung, Änderung, Instandsetzung, Unterhaltung sowie der Abbruch und Beseitigung von baulichen Anlagen oder Teilen davon sind ebenso Anliegen dieses kommunalen Baugesetzes wie die Gestaltungen des privaten und öffentlichen Freiraums.*

*Die Vorgaben der Satzung betreffen auch üblicherweise genehmigungsfreie Maßnahmen, da gerade diese „Bagatellveränderungen“ den Gesamteindruck eines Gebäudes, eines Straßenzugs und damit einer Stadt wesentlich beeinflussen können.*

*Aus diesem Grund erfolgt auch eine bewusste Einflussnahme auf die Gestaltung von Werbeanlagen, Fassadenfarbigkeit und -gliederung, Putzstruktur, Fassadenöffnungen (Fenster und Türen) und Dachveränderungen.*

*Die Aufforderung zur Gestaltungsqualität beim Baugeschehen gilt nicht nur für die Bürger, sondern (vermehrt!) auch für die Stadt (und die hat sich bisher nicht lumpen lassen).*

*Der bauliche Umgang mit Baudenkmalen lässt sich durch eine Baugestaltungssatzung nicht abschließend regeln – immer handelt es sich dabei um individuelle Einzelfälle, häufig basierend auf angetroffenen historischen Befunden, die jeweils von kompetenter Seite zu beurteilen sind (Ortsheimatpfleger, Kreisheimatpfleger, Untere Denkmalschutzbehörde, Landesamt für Denkmalpflege).*

*Jede Maßnahme, die an Bau- oder Bodendenkmälern oder in der Nähe solcher Denkmäler durchgeführt werden soll, ist nur dann zulässig, wenn die zuständige, beim Landratsamt Regensburg angesiedelte Untere Denkmalschutzbehörde hierfür zuvor eine Erlaubnis erteilt hat.*





*Bild und Wesen einer Stadt sind nicht nur ein komplexes Zusammenspiel von Form, Raum und Struktur – ganz wesentlich wird es mitbestimmt von der Architektur der Gebäude...*



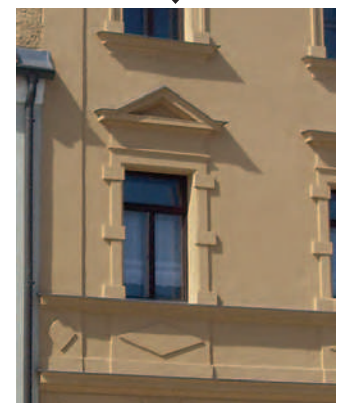
*... und die Architektur der Gebäude ...*



*... wird wiederum geprägt von den Details ...*



*... das passende Detail bestimmt nicht zuletzt die Qualität des Stadtbildes!*



### § 3 „Generalklausel“

Sämtliche baulichen Veränderungen sind so auszuführen, dass die Eigenart des vorhandenen Straßen-, Platz-, Stadt- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt wird.

Bauliche Anlagen sind deshalb mit ihrer baulichen Umgebung dergestalt in Einklang zu bringen, dass sie sich harmonisch in das Ortsbild Hemaus einfügen.

Dies gilt insbesondere bezüglich Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farben sowohl für Hochbauten, wie auch für Freiflächengestaltungen.



1895



2015

Die Problematik der Einfügung stellt sich jeweils im Großen wie im Kleinen und bedarf stets einer sorgfältigen Abwägung.

Derartig gravierende Eingriffe in das Gefüge einer Stadt, wie dies hier um 1900 mit dem Abbruch eines (gotischen) Bürgerhauses erfolgt ist und damit eine völlig veränderte stadträumliche Situation geschaffen hat, würden aktuell wohl wenig Erfolgsaussichten haben.

*Als Generalklausel kommt dem § 3 der Hemauer Satzung ein besonderer Stellenwert zu (er beinhaltet sein grundsätzliches Anliegen, nämlich in die Hemauer Altstadt ortsbildbezogen, harmonisch und schön zu bauen).*

*Wenn nur die Begriffe ortsbildbezogen, harmonisch und schön eindeutig und allgemein gültig formuliert werden könnten! Diese Eindeutigkeit ist eine wichtige Zielsetzung unserer Satzung.*

*Was die Generalklausel jedoch eindeutig nicht will, ist eine Vereinheitlichung der Baugestaltung, denn bei aller Abgestimmtheit zeigt sich innerhalb der Hemauer Altstadt eine vielfältige Variationsbreite in der Baugestaltung und hier insbesondere im Detail; gerade diese Individualität ist auch ein Charakteristikum, das mit der Satzung gefördert werden soll – ohne dass durch zu krasse oder kontrastreiche Veränderungen die vorhandene Ausgewogenheit des Hemauer Stadtbildes gestört wird.*

*Eine maßstäbliche Individualität und eine phantasievolle Tradierung der Architektur und der Außenanlagen sind erwünscht, die Satzung möchte auch hierzu ausdrücklich ermuntern.*

*Unsere Satzung ist also keine Verhinderungsverordnung – Neues und Zeitgemäßes sind durchaus möglich und erwünscht – in Struktur, Proportion, Maßstab und Detail sollte die Qualität der Hemauer Altstadt jedoch verpflichtend sein und damit erfüllt sie auch eine Schutzfunktion vor allzu modischen Tendenzen, vor denen auch der „Mainstream“ der Architektur nicht gefeit ist. Bebauungspläne enthalten im Regelfall ebenfalls rechtliche Festlegungen, die detaillierter und ggf. engere oder liberalere Festsetzungen beinhalten können.*

*Gerade Gestaltungsvorgaben in größeren Zusammenhängen einer baulichen Neuordnung können hier begründet von der Satzung abweichende Regelungen treffen (z. B. im Rahmen einer Quartiersanierung).*

*Auch die Denkmalpflege kann zum Schutz der Eigenart von Baudenkmalen über die Gestaltungssatzung hinausgehende oder von ihr abweichende Forderungen formulieren; eine satzungsentprechende Baugestaltung ersetzt also nicht die erforderliche Erlaubnispflicht bzw. die denkmalpflegerische Abstimmung an Baudenkmalen.*

*Bei Eingriffen in Grund und Boden ist im entsprechenden Geltungsbereich die Bodendenkmalpflege einzuschalten; der betroffene Bereich ist in der Denkmalkartierung eingetragen.*

*Was die Satzung auf keinen Fall will ist ein Mehr an Bürokratie, auch wenn mit der Genehmigungspflicht bei kleineren Baumaßnahmen ein zusätzlicher Aufwand erforderlich werden kann.*





*Stadtplatz, Mitte, 01.07.1997*



*Stadtplatz, Mitte, nach Baulückenschluss, 02.09.2016*



*Stadtplatz 9 vor der Fassadenerneuerung 13.10.2001*

*Die Satzung verschafft also Klarheit über den gestalterischen Spielraum baulicher Veränderungen im Geltungsbereich und damit lassen sich Fehlplanungen, Mehrkosten, nachbarlicher und behördlicher Ärger, Differenzen innerhalb der öffentlichen Meinung dann vermeiden, wenn eine bauliche Veränderung von Anfang an, also ohne Planungs- und Bauauftrag als reine Absichtserklärung mit der Stadtverwaltung abgestimmt wird.*

*Die detaillierte Einflussnahme unserer Satzung rechtfertigt sich auch mit dem Erfordernis des Erhalts der Eigenart des Stadtbildes, die zwangsläufig eine Abstimmung mit der baulichen Nachbarschaft erfordert und insgesamt ein ausgewogenes Bild der Altstadt zum Ziel hat. Dabei will die Satzung konsequent auch das vermeintlich unbedeutende Detail mit dem Bauherrn mitberaten und -bestimmen. Nicht nur die großen Veränderungen von Neubauvorhaben werden dabei angesprochen (diese unterliegen als genehmigungspflichtige Bauvorhaben ohnehin einer strengen Gestaltungskontrolle durch die Baugenehmigungsbehörde), auch die Qualität der Baugestaltung im Kleinen, die vernachlässigten Details des historischen Stadtbildes wird hier behandelt – die Qualität des Details bestimmt nicht zuletzt die Qualität des Stadtbildes!*

*Natürlich waren die großen „Stadtrepaturen“ die Beseitigung der Baulücken. Ebenso wichtig aber ist das – gekonnte – Detail der Gebäude und zwar vom „Scheitel bis zur Sohle“ und das rechtfertigt den weitgespannten Bogen des sachlichen Geltungsbereichs vom Kaminkopf bis zum Sockel der Hemauer Stadthäuser.*



*... und nachher... 15.11.2016*



## § 4 Parzellenstruktur

- (1) Die kleinteilige Besitzstruktur der Hemauer Altstadt ist ein wesentliches Element der Eigenart des Stadtbildes.  
Bei baulichen Veränderungen ist diese historisch gewachsene Parzellenstruktur sichtbar zu betonen und ggf. wiederherzustellen. Die Erhaltung der Maßstäblichkeit („Körnung“) der Altstadt schließt aus, dass benachbarte Einzelbaukörper weder innerhalb der Fassade noch der Dachausbildung gestalterisch zusammengefasst werden.
- (2) Die Raumkanten der historischen Straßen und Plätze sind verbindlich beizubehalten bzw. bei Neubauten wieder herzustellen.

*Das räumliche Gefüge der Hemauer Altstadt geht auf das 13./14. Jh. zurück (wie in den meisten der Oberrheinischen Altstädten), noch immer gibt der stadträumliche Reiz dieser mittelalterlichen Stadtanlagen Rätsel auf - gerade weil die Vielzahl der neuen Siedlungsstrukturen des 19. und 20. Jh. auch nicht annähernd in der Lage waren, vergleichbare Qualitäten zu schaffen.*

*Im Fall Hemau zeigt es sich besonders reizvoll, weil hier drei unterschiedliche Strukturen zu einem einheitlichen Ganzen geformt wurden:*

- Die unregelmäßige (Erst-?) Siedlung im Südosten der Altstadt
  - Der kirchlich-obrigkeitliche Bereich mit dem Schwerpunkt Kirche, Schloss und Propstei
  - Der geordnet bebaute Stadtbereich nördlich des Stadtplatzes mit regelmäßigen Siedlungsstätten.
- Und das Ganze wurde zu einer geschlossenen Gesamtheit geführt!*



*Ausschnitt Uraufnahme, 1830*

*Die Parzellenstruktur ist ein maßgebliches Element jeder Stadt: In Korrespondenz mit dem räumlichen Gefüge wird damit die Maßstäblichkeit und das Stadtbild definiert.*

*Hemau zeigt dabei eine ungewöhnlich vielfältige (und sensible!) Struktur, die insbesondere bei neuentstehenden Eigentumszusammenhängen mit nachfolgender baulicher Neugestaltung entsprechende Rücksichtnahme fordert.*



Siedlungsstättenbreite  $a = \text{ca. } 11,50 \text{ m}$

*Einer der „Bausteine“ der Stadtstruktur Hemaus: die regelmäßige Parzellierung der Stadtplatzanwesen.*





*Stadtmodell, Bausubstanz gegen Ende 18. Jh.*

*Beeindruckend: die unterschiedlich geordnete Kleinteiligkeit der Baustruktur. Nur die geistliche und weltliche Obrigkeit erlaubten sich als städtebauliche Dominanten stattlichere Maßstäblichkeiten.*

*Dieses Nebeneinander von Anwesen mit Haupt- und Nebengebäuden auf festgelegten Parzellen und die Zuordnung und Abfolge von Fassaden und Dächern am damit gefassten öffentlichen Stadtraum unterliegt ästhetischen Gesetzmäßigkeiten, die ihre Wurzeln in der mittelalterlichen Bauleitplanung haben (von der sich so wenig Wissen erhalten hat). Diese Struktur ist die Grundlage des Hemauer Stadtbilds (und eigentlich auch der Hemauer Identität), und darf deshalb grundsätzlich nicht in Frage gestellt werden (im Gegensatz zur Nutzung, die in der Vergangenheit und auch in der Zukunft wohl einem ständigen Wandel unterworfen war und ist).*

*Die Maßstäblichkeit der Bebauung, aber auch die abwechslungsreichen Raumfolgen aus Straßen- und Platzräumen und engen Gassen mit ihren überraschenden Blickbezügen, die teils regelmäßigen, teils unregelmäßigen Gebäudefluchten sind unverzichtbarer Bestandteil des Hemauer Stadtbilds.*



*Luftbild 1960/65  
Ausschnitt aus historischer Postkarte, ca. 1967*



*Luftbild 1986  
Trotz mannigfacher Veränderung der Bausubstanz hat sich die Kleinteiligkeit der Baustruktur in der Altstadt erhalten – und das soll auch so bleiben!*



## § 5 Baukörper

- (1) Die Baukörper sind so auszubilden, dass sie als Einheit innerhalb des Straßen- und Stadtbildes und auch als Einzelgebäude ausgewogen und harmonisch wirken.
- (2) Die Baukörper sind klar und einfach aus einem Rechteckgrundriss zu entwickeln mit einem ruhigen und lagernden Gesamtcharakter.
- (3) Die Differenzierung der Baumassen von Haupt- und zugeordneten Nebengebäuden ist beizubehalten.
- (4) Die Gebäudestellung und die Geschlossenheit bzw. die Besonderheit der Bauweise ist zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
- (5) Die Gebäudehöhe muss sich am Maßstab der baulichen Nachbarschaft orientieren.



Aufnahmedatum: 16.11.1995

Besonders empfindlich reagiert die geschlossene Bebauung auf Baulücken – und auf diesem Gebiet der „Stadtreparatur“ haben die Bürger der Stadt Hemau in den letzten 20 Jahren Vorbildliches geleistet.

*Die ungestörte lebendige Vielfalt bei einem gemeinsamen Konsens der Baugestaltung ist das Geheimnis der Attraktivität schöner alter Städte. Die Baukörper der einzelnen Anwesen prägen dabei – trotz unterschiedlicher Entstehungszeiten – das Zu- und Miteinander dieser Stadtbilder entscheidend mit. Besonders empfindlich reagieren diese Stadtbilder auf Maßstabsbrüche und Baulücken. Gerade auf diesem Gebiet hat Hemau in den letzten 20 Jahren Vorbildliches am Stadtplatz vorzuweisen.*

*Für die Ackerbürgerstädte der Oberpfalz ist dabei das Nebeneinander von Haupt- und Nebengebäuden typisch, wobei üblicherweise die rückseitig gelegenen Stadel/Stallungen in Hemau als Massivbauten vorliegen – auch bei veränderten Nutzungen sollte hier die bauliche Abstufung von Haupt- und Nebengebäuden ablesbar bleiben.*

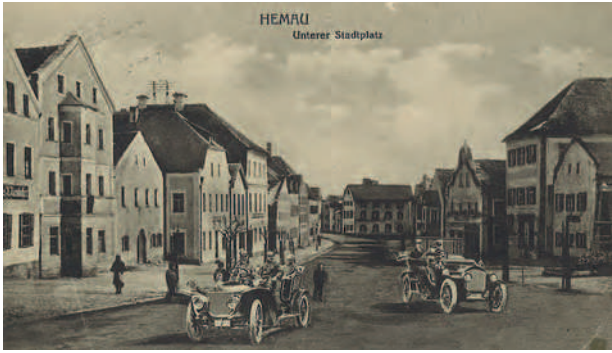


*Ausschnitt historische Postkarte, gelaufen 1902  
Überzeugend geradlinig und „schnörkellos“ zeigt sich der ursprüngliche Baukörper des Hemauer Stadthauses, der sich konsequent aus einem Rechteckgrundriss entwickelt. Vor- und Rücksprünge beschränken sich dabei auf repräsentative Elemente, wie z. B. die Boden- bzw. Kastenerker bei einigen wenigen Stadtplatzgebäuden.*



*Historische Postkarte, gelaufen 1914  
Schlichtheit und Geradlinigkeit prägen – gerade bei historischen Bildbelegen – das Erscheinungsbild der Hemauer Stadthäuser. Ungeachtet ihres Bauzustandes zeigen diese Häuser Würde.*

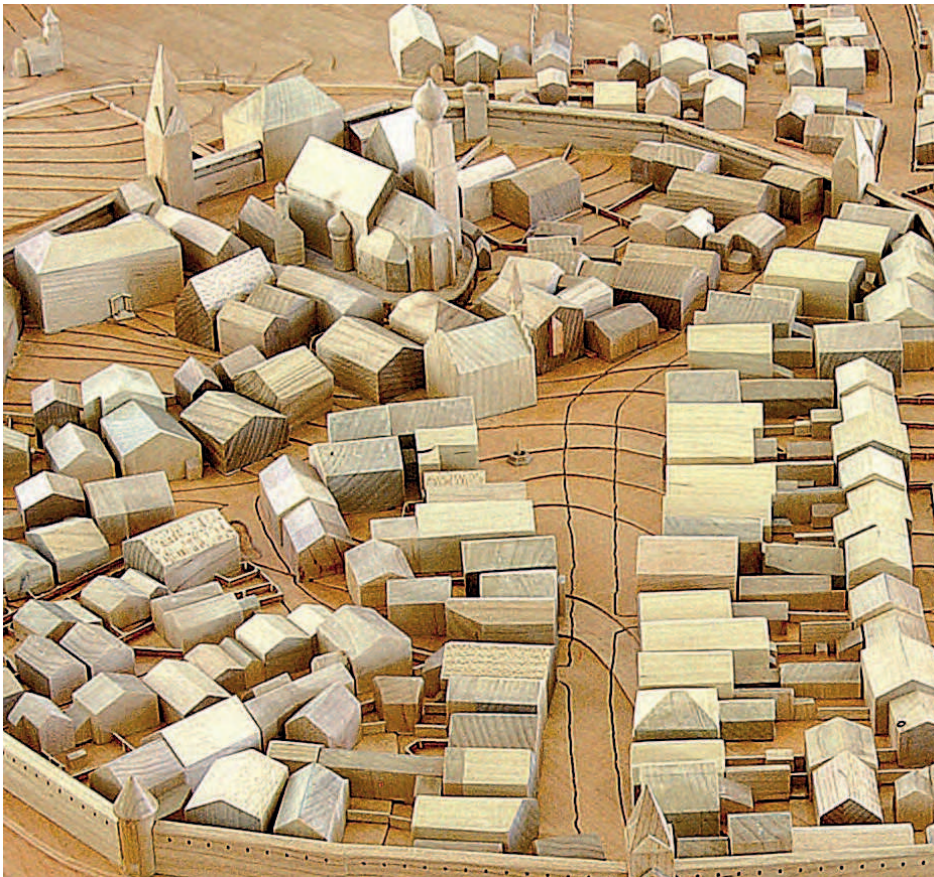




*Historische Postkarte, gelaufen 1919  
Nur in wenigen Fällen gestatten sich die Hemauer Bürgerhäuser repräsentativere Fassaden mit vorspringenden (Boden-)Erkern.*

*Bei der Gebäudestellung zeigt sich in Hemau ein (relativ) eindeutiges Bild: Im dominanten Stadtraum des Stadtplatzes aber auch der inneren Nürnberger Straße, der Dietfurter Straße und der Beratzhausener Straße dominiert die Giebelständigkeit, während in den Nebenstraßen ein vielfältiges Nebeneinander von Trauf- und Giebelstellungen vorliegt.*

*Die Geschlossenheit bzw. die besondere Bauweise innerhalb der Altstadt verdient dabei ein besonderes Augenmerk – jede Baulücke wird hier eine nachhaltige Störung des Straßenbilds nach sich ziehen, gerade die geglückten Baulückenschlüsse am Stadtplatz belegen dies nachhaltig: Der Erhalt und die Wiederherstellung der baulichen Geschlossenheit muss verpflichtend gesehen werden.*



*Der Reiz des Hemauer Stadtbildes liegt nicht zuletzt auch in einer gewissen Gegensätzlichkeit der Baustruktur in der Altstadt: Die wohlgeordnete geschlossene Regelmäßigkeit der Stadtplatzbebauung kontrastiert mit der scheinbar unregelmäßigen Bebauung der südwestlichen Innenstadt.*



*Regensburger Straße  
Ausschnitt hist. Postkarte, gel. 1908*

*Auch die historischen Vorstädte zeigen sich geprägt durch die geradlinig und schnörkellos ausgebildeten Baukörper in geschlossener Bauweise, meist mit einem lebendigen Wechsel von Trauf- und Firststellungen, wobei die Firstausrichtung leicht überwiegt.*



*Nürnberger Straße/Beratzhausener Straße  
Ausschnitt hist. Postkarte, gel. 1908*



## § 6 Fassaden

- (1) Die Gestaltung der Fassade hat sich am historischen Bestand als Lochfassade zu orientieren. Sämtliche Geschosse sind in Material, Struktur und Farbigkeit einheitlich zu gestalten.
- (2) Außenwandflächen zum Straßenraum sind geputzt auszuführen. Bei Fassadenerneuerungen, Um- und Neubauten sind die für Hemau typischen Putzgliederungselemente wieder anzuwenden.
- (3) Bei außenliegender Wärmedämmung darf der angrenzende öffentliche Raum nicht beeinträchtigt werden. An freistehenden Gebäuden, ausgenommen Baudenkmäler, ist eine außenliegende Wärmedämmung zulässig, wenn stadtbildrelevante Gestaltungselemente der Fassade erhalten bleiben bzw. wiederhergestellt werden.  
Innerhalb einer geschlossenen Bebauung ist eine außenliegende Wärmedämmung nur dann zulässig, wenn sich ein störender Versatz zur anschließenden Bebauung vermeiden lässt.  
Außenliegende Wärmedämmungen sind grundsätzlich nur mit Putzstruktur zulässig.

*Aufnahmedat. 12.04.2016  
Zum Gestaltungsrepertoire der Hemauer Putzfassaden gehören die Putzgliederungen und die gegliederte Farbigkeit. Nichts soll dabei aufdringlich oder aufgemotzt wirken, eine ruhige, freundliche Ausgewogenheit war und ist Zielvorgabe des Stadtbilds.*



*Das typische Hemauer Altstadtthaus gibt es nicht, aber es gibt viele typische Hemauer Altstadtthäuser. Beiliegende Skizze ist also kein Gestaltungsvorschlag – sie soll vielmehr zur Begriffsklärung der Baugestaltung mit ihren vielfältigen Details dienen.*

*Für das Ortsbild sind die Fassaden der Gebäude von ausschlaggebender Wirkung, in Hemau dominiert dabei die von Mauerwerks-Massivbau geprägte Lochfassade. Für die Fassaden ist hier das Wechselspiel der Wandöffnungen mit der Putzfläche von maßgeblicher Bedeutung. Gerade das Jurahaus (ursprünglich ein nahezu verbindlicher Bautyp in der Hemauer Altstadt) entwickelt seinen Reiz mit den plastisch eingeschnittenen kleinformatischen Wandöffnungen in kraftvoll ausgebildeten Wänden.*

*Die Einheit von Erdgeschoss und Obergeschossen, also die durchgehende Fassadengestaltung ist von hoher Bedeutung für die Ausgewogenheit der Architektur, die insbesondere durch Ladeneinbauten, stationäre Kragdächer und Erdgeschossverkleidungen verstümmelt wurde; das Erdgeschoss darf von den Obergeschossen nicht abgeschnitten werden!*



*Hist. Ansichtskarte, gel. 1905  
Trotz aller Geradlinigkeit der Architektur zeigt sich die Bautradition der geputzten Fassaden nicht schmucklos (und schon gar nicht farblos).*



- (4) Holzschalungen und anderweitige Fassadenverkleidungen (auch Elemente zur Solarnutzung) sind an öffentlichen Straßen- und Platzräumen nicht statthaft. An Nebengebäuden sind Holzschalungen bzw. Beplankungen zulässig.
- (5) Die ortstypische gegliederte Farbigkeit ist beizubehalten.  
Die Farbgebung der Fassaden ist individuell auf eine freundliche und harmonische Gesamtwirkung abzustellen. Bei benachbarten Gebäuden sind im Interesse der Fassadenvielfalt gleiche oder ähnliche Farbigkeiten nicht anzuwenden.
- (6) Farbige Betonungen der Sockelausführung sind zu vermeiden; Sockelverkleidungen in Naturstein mit matter Oberfläche sind zulässig.

*Natürlich ist die Energieeinsparungsverordnung auch in der Hemauer Altstadt ein akutes Thema. Nicht an jedem Gebäude lässt sich die übliche Außendämmung bewerkstelligen – im Kontext der geschlossenen Bebauung sind ansonst stark störende Fassadenversprünge nicht vermeidbar – in diesen Fällen sind Innendämmungen bzw. Kombinationen von Außen- und Innendämmungen ein Lösungsansatz, aber Vorsicht, dies ist eine Angelegenheit für Spezialisten, die jeweils den Nachweis der Funktionsfähigkeit führen sollten.*

*Ein Gestaltungspotential, das – leider – im Zeitalter der Maschinenputze in Vergessenheit gerät, stellt die Putzstruktur dar (die allerdings auf eine mineralische Ausführung angewiesen ist): Immer noch gibt es in Hemau eine ganze Reihe von überzeugenden historischen Beispielen handwerklich ausgeführter Putzstrukturen, die frei aufgetragen werden und gerade bei großflächigeren Wänden den Fassaden eine Lebendigkeit und Spannung verleihen, die mit maschinell aufgetragenen Putzen nicht erreichbar ist (und mit Kunstharzmaterial ohnehin nicht).*

*Der Wunsch nach Individualität ist in der Oberpfalz weitverbreitet und führt häufig auch zu bizarren Putzstrukturen – alleine schon ihre Bezeichnungen sollten die Bauherren warnen: Von „Würmer-“, „Messer-“, „Knödel-“, „Spinnen-“, „Hollywood-“, „Phantasie“-Putzen sollte man besser die Finger lassen.*

*Auch Edelputze sind – wie auch die Kunstharzputze – mit ihren sterilen Oberflächen eher kritisch zu bewerten.*



Aufnahmedatum 20.02.2017

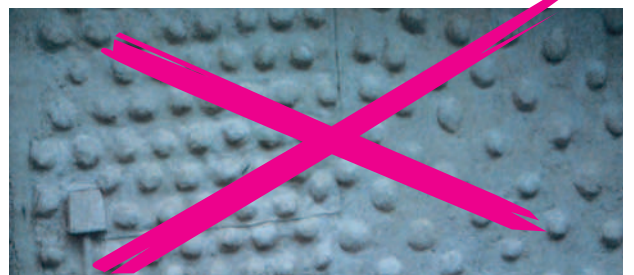
*Die Putzarchitektur und die gegliederte Farbigkeit hat in Hemau eine lange Tradition.*

*Trotz unterschiedlichster Architekturen und individuell gestalteter Fassaden findet der Stadtplatz ein geschlossenes, harmonisches und freundliches Erscheinungsbild. Dabei „prellt“ keines der Bürgerhäuser heraus. Und das soll so auch bleiben.*



*Putzarchitektur ist Baukultur.*

*Ein handwerklicher (hier brettgestoßener) Außenputz in Verbindung mit der ortstypischen Putzgliederung verleiht jeder Außenwand eine Lebendigkeit und Spannung, die kein Maschinenputz erreicht.*



*Aber auch bei handwerklichen Putzen gibt es „Ausrutscher“ (nicht nur weil sich der Maurer hier beim sog. „Knödelputz“ verzählt hat).*

*Also Vorsicht bei exotischen Putzstrukturen!*

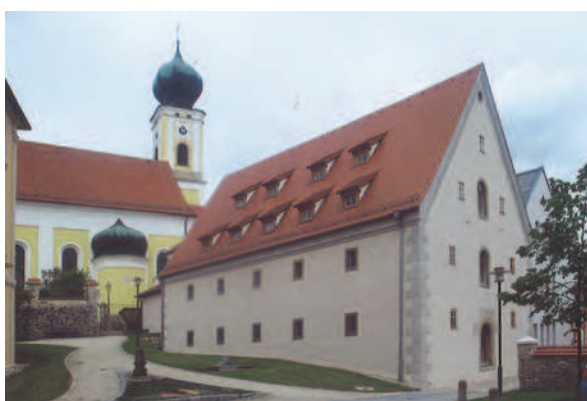
- (7) Als Außenputz ist i. d. R. ein strukturierender mineralischer Putz zu verwenden in traditioneller handwerklicher Verarbeitung. Die Fassadengliederung ist feinkörnig gefilzt vorzusehen (Glattputz). Auffällig strukturierende Zierputze sind unzulässig, ebenso Glimmerzusätze im Putz.
- (8) Im Erdgeschossbereich sind tragende Bauteile fassadenwirksam herzustellen.
- (9) Privilegierende lichttechnische Fassadenakzentuierungen einzelner Gebäude sind nicht zulässig. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn das Erscheinungsbild der betroffenen Straßen und Plätze dadurch nicht gestört wird.
- (10) Zeitlich befristete Fassadenänderungen, Dekorationen und Illuminationen sind zulässig, wenn sie sich in Maßstab und Gestaltung im Straßenbild einfügen.



*Aktuell geht der Trend zu glatten Putzen – auch die lassen sich handwerklich in überzeugender Form herstellen, wie hier bei dem frei aufgetragenen Kellenglattstrich.*



*Aufnahmedatum 07.03.1998*



*Aufnahmedatum 23.05.2006*

*Baudenkmäler sind immer Sonderfälle. Häufig wird bei der Fassadengestaltung auf historische Befunde zurückgegriffen, meist mit einem überzeugenden Ergebnis, wie hier beim Zehentstadel.*

*Typisch für Hemaу ist dabei die Fassadengliederung, die im einfachsten Fall umlaufende Putzfaschen um die Fenster und Türen aufweist, häufig jedoch durch Lisenen, Geschoss-, Trauf- und Ortgangbänder ergänzt wird und im Regelfall auch eine gegliederte Fassadenfarbigkeit nach sich zieht. Dabei sind glatte (gefilzte) Putzgliederungen die Regel oder – etwas aufwändiger – profilierte Ausführungen.*

*Um das Erscheinungsbild eines Außenputzes abschließend beurteilen zu können, empfiehlt sich allemal eine Putzprobe in ausreichender Größe.*

*Innerhalb einer nahezu „reinrassigen“ Putzbauweise sind Fassadenverkleidungen immer kritisch mit Ausnahme von Holzverschalungen als Deckel- oder Leisten-schalung (in den Rückbereichen der ehemaligen Ackerbürgerhäusern schon immer angewendet).*

*Hinterlüftete Verschalungen (z. B. in Lärche) benötigen im Übrigen keinen zusätzlichen aufwändigen Holzschutz – hier lässt sich ein lästiger Bauunterhalt vermeiden.*

*Zu den unerwünschten Fassadenmaterialien zählen Keramikverkleidungen, geschliffene und polierte Werk- und Kunststeine, Zementverbundplatten und Metallverkleidungen, Betonfertigteile, Plastikelemente und beschichtende Materialien.*

*Für den Sockelschutz (Salzbelastung, Spritzwasser, etc.) sind Natursteinverkleidungen mit matter Oberfläche zulässig, wie z. Dolomit, Granit oder Sandstein. Exotische Natursteine, wie Marmor, Labrador o. Ä. sollten in Hemaу nicht zur Anwendung kommen.*



## Hemau



*Hist. Postkarte, gel. 1941, Ausschnitt  
Bei älteren Gebäuden lohnt häufig der Blick in die Vergangenheit: Früher haben die Hausbesitzer grundsätzlich Wert gelegt auf ein gediegenes Aussehen ihrer Gebäude.*

*Die Fassadenerneuerung vom Schlossbräu am Stadt-  
platz hat sich dabei an einem Bauzustand der 30er Jah-  
re des vorigen Jahrhunderts orientiert ...*

*...und das mit einigem Erfolg: Die Fassade des Tradi-  
tionswirthauses überzeugt durch ihre freundlich-gastli-  
che Ausgewogenheit.*

*Das farbige Stadtbild Hemaus ist ein herausragendes  
Charakteristikum. Die freundlichen, kräftigen, aufein-  
ander abgestimmten Farbigkeiten erfordern eine abwä-  
gende Harmonisierung, die – je nach Ausführung des  
Außenputzes - meist die Überprüfung von Farbmustern  
lohnend macht, wobei die Beurteilung der Farbigkeit  
von Probeanstrichen sowohl im besonnenen, wie auch im  
verschatteten Zustand erfolgen sollte.*

*Dabei gelingt es nahezu immer, auch auf die Vorlie-  
ben der Bauherrschaft einzugehen, sofern diese nicht zu  
dunkle, zu helle oder zu schrille Farbigkeiten bevorzugt -  
(gegenwärtig leider eine weit verbreitete Tendenz).*



*Aufnahmedatum 15.09.2016*

*Auch in der Hauszeile  
der Stadtplatzbebauung  
zeigt sich die neugestaltete Fassade als attrak-  
tiver Stadtbildbeitrag  
– effektiver kann ein  
gastronomischer Betrieb  
gar nicht werben!*



*Aufnahmedatum 01.09.2016*





*Auch in den Nebenstraßen und am Stadtrand ist Gestaltungssorgfalt gefragt (und wird von den Hausbesitzern in hohem Maße befolgt), wie hier mit diesem kleinen Altbau mit der schlichten Lochfassade und Heiligennische, einfacher Putzgliederung, Steindach, Holzzaun und freundlicher Fassadenfarbigkeit.*



*Die bemerkenswert qualitätvollen Fassadenmalereien der 50er und 60er Jahre des vorigen Jh. sind kleine, in jedem Fall erhaltenswerte Kunstwerke. Aber Vorsicht bei der Fortsetzung dieser Tradition: Qualität erfordert Können!*

*Eine echte Besonderheit stellen in Hemau die Fassadenmalereien dar, die unmittelbar in der Nachkriegszeit durch wahre Könnner entstanden sind und qualitätvolle Fassadenakzente setzen, die samt und sonders erhaltenswert sind.*

*Urheber dieser meist charmanten, häufig auch Werbezwecken dienenden Kunstwerke waren zumeist die Maler Hagen und Katzmeier.*

*Eine Fortsetzung dieser Tradition sollte allerdings wirklich nur wieder „Könnern“ anvertraut werden.*

*Die Zielvorgabe eines ruhigen, ausgewogenen nächtlichen Erscheinungsbilds soll mit dieser Regelung den Wildwuchs der lichttechnischen Möglichkeiten in geordnete Bahnen bringen.*

*Dabei soll nicht verhindert werden, dass z.B. die jahreszeitlichen Illuminationen (z.B. Weihnachtsbeleuchtung in Verbindung mit entsprechenden Dekorationen) ausgeführt werden. Was nicht passieren soll: Dass da einer „herausknallt“! ...*

*Abschließend noch ein Hinweis auf zwei kleine, aber interessante und charakteristische Eigenarten der Hemauer Fassaden:*

- *Im äußersten Giebeldreieck haben die meisten älteren Hemauer Stadthäuser zwei kleine Bodenluken – häufig auch als Halbrundfensterchen ausgebildet.*
- *Mit einer „besetzten“ Hausheilignische (meist über dem Hauseingang) oder auch einem anderen christlichen Symbol unmittelbar im Giebel hat man den himmlischen Beistand für sein Haus schon immer gesucht – und das ist auch heute noch kein Fehler!*

*Sicherlich nichts Aufregendes, aber doch erwähnenswert: die charakteristischen und symmetrisch angelegten Doppelfensterchen in den Hemauer Hausgiebeln – durchaus auch zur Nachahmung empfohlen!*

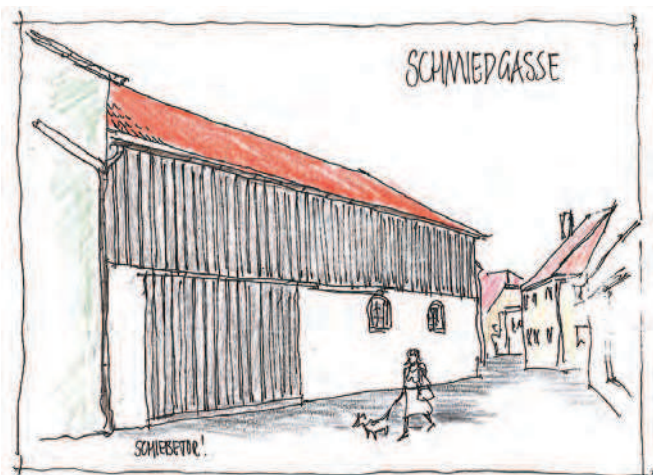


*Auch das ist ein Hemauer Charakteristikum: der Haussegen in mannigfacher Form – auch in unserer säkularer gewordenen Zeit ein nachahmenswertes, schmückendes Motiv.*





Seit jeher auch in den Nebenstraßen und -gassen der Hemauer Altstadt in Gebrauch: die Holzschalung zur Gestaltung von Fassaden.



Sehr viel verträglicher wäre dieser Massivstadel in der Hemauer Altstadt mit der Anwendung einer Holzschalung anstelle des Wellblechs und einem hölzernen Schiebetor!



Holz ist ein uraltes und zugleich hochmodernes Baumaterial und Gestaltungsmittel, und seit jeher in Hemau in Verwendung.

Insbesondere bei Nebengebäuden und den kleineren Anwesen in den Nebenstraßen ist es ein viel verwendetes Gestaltungselement.

Die zeitgemäße Architektur ist aktuell dabei, dieses Material neu zu entdecken und zu entwickeln (und da hat Hemau auch Einiges vorzuweisen).

Zur Gestaltung von Fassaden ist das Material in den Nebenstraßen sicherlich geeignet, im dominanten Stadtraum Stadtplatz, Regensburger Straße, Nürnberger Straße, Dietfurter Straße, Beratzhausener Straße und Riedenburger Straße ist hier eher Zurückhaltung angebracht – dieser Stadtraum sollte nach wie vor von der historisch überlieferten Massivbauweise und der Putzar-chitektur geprägt bleiben.



Und auch in der Holzbehandlung zeigen sich phantasievolle Möglichkeiten einer attraktiven Fassade (hinter diesem Stadel verbirgt sich im Übrigen ein Einkaufszentrum).

Schon beeindruckend, was die moderne Architektur mit dem uralten Material Holz (und nachwachsendem Rohstoff) alles erreichen kann.

Aufnahmedatum 22.09.2017



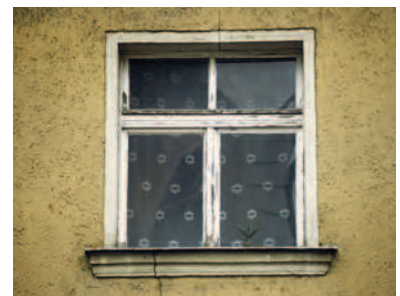
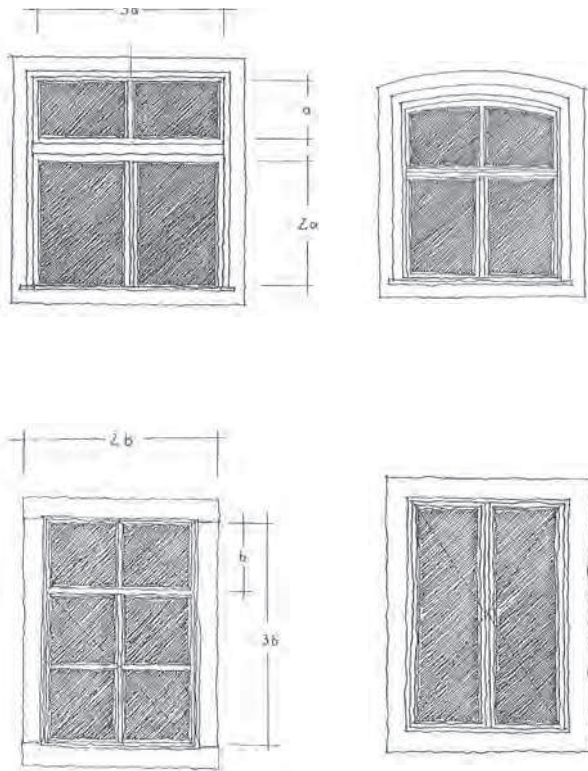
## § 7 Fenster

- (1) Fensteröffnungen haben in Größe, Maßverhältnis und formaler Gestaltung sowohl dem Charakter des Gebäudes, wie auch dem Straßen- und Platzbild zu entsprechen. Dies gilt auch für die Fenstertüren, sog. Französische Balkone.
- (2) Fenster (Schaufenster ausgenommen) zeigen üblicherweise ein stehendes Format; liegende Formate sind unzulässig. Vertikale oder horizontale Fensterbänder sind im öffentlichen Straßenraum ebenfalls unzulässig.
- (3) Fensterausbildungen in Holz sind ortsbildtypisch und deshalb zu bevorzugen. Ausführungen in Metall und Kunststoff sind dann zulässig, sofern sie in Proportion, Struktur und Farbigkeit Holzfenstern entsprechen ohne imitierend zu wirken.

*Die Fenster bilden die Augen eines Gebäudes. Sie können freundlich und böse blicken. An historischen Gebäuden wirken sie eigentlich immer freundlich, ausgewogen. Das Geheimnis dieser Wirkung liegt in der Gesamtgestaltung der Fassade, zu der Fenster in Lage, Proportion und Gliederung den wesentlichen Beitrag leisten.*

*Das Hemauer Altstadtfenster ist vielgestaltig, es überwiegt das stehende Format, bei älteren Jurahäusern ist das Fenster zuweilen quadratisch und es zeigen sich auch Segmentbogen- und Rundbogenfenster. Liegende Formate sind ausschließlich auf Fehlentwicklungen der Nachkriegszeit zurückzuführen („Panoramafenster“).*

*Gerade bei denkmalgeschützten Bauten sind die Fensterproportionen häufig kleinformatig und stehen im Widerspruch zum Anspruch auf Licht und Sonne des modernen Wohnens. Für diese Fälle von Fenstern mit annähernd 1 m<sup>2</sup> Lichtöffnung (und kleiner) muss die Zweiflügeligkeit kritisch überdacht werden – hier werden einflügelige Fenster den deutlich besseren Lichteinfall sichern.*

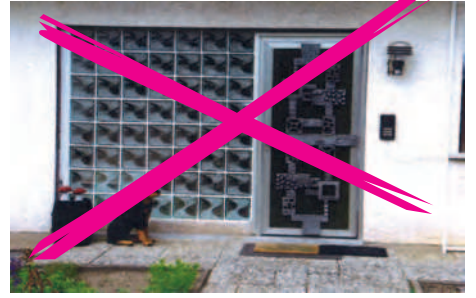


*So unterschiedlich die Architekturen in der Hemauer Altstadt sind, so unterschiedlich sind auch ihre gestaltbestimmenden Fenster in Proportion und Gliederung; hier einige der häufigeren Fenstertypen.*

*Zum Fenster gehört eigentlich mehr als die reine (Holz-) Konstruktion: die Putzfasche und die Sohlbank (Fensterbank), in Hemau häufig profiliert, ggf. der Sonnen-/ Einbruchschutz und u. U. auch der Blumenschmuck.*



- (4) Glasbausteine, Profilgläser und vergleichbare Glaselemente sind im öffentlichen Straßenraum als Fensteröffnung unzulässig.
- (5) Hochglänzende Metallelemente als Fensterkonstruktion oder Montageelemente (Schiene, Blenden, Rollläden oder Jalousien) sind unzulässig.
- (6) Abklebungen oder Übermalungen von Fenstern sind unzulässig; Verglasungen haben in farblosem Glas zu erfolgen, vollverspiegelte Verglasungen sind nicht statthaft. Vgl. § 8 (1).
- (7) Die Rahmen und Sprossen der Fenster sind i. d. R. handwerksgerecht, konstruktiv (glas-teilend) und im gleichen Material auszuführen. Sofern vorgeblendete Sprossen Verwendung finden, sind sie nur dann zulässig, wenn im Scheibenzwischenraum Abstandshalterprofile vorgesehen werden. Fenstersprossen und Fensterrahmen sind material- und farbidentisch auszuführen.



*Glasbausteine als Fassadenelement sind in der Hema-er Innenstadt selten geworden (derartige Türen – Gott sei Dank – auch).*



*Auch der sog. „Harakiri-Schlitz“ des vorigen Jahr-hunderts zur Beleuchtung der Treppenhäuser zählt erfreu-licherweise mittlerweile zur Rarität auch in Hema (derartige Fassadenverkleidungen Gott sei Dank auch).*



*Das geht nun schon mal gleich gar nicht: Fensterabklebungen, Bemalungen oder Verschlagen von Fenstern verstümmeln eine Fassade.*

*Das gegliederte, 2-flügelige Fenster ist der Regelfall, zusätzliche horizontale Sprossenteilungen sind ausschließlich als glasteilende Sprossen zulässig – diese Vorgabe ist alternativlos, nachdem vorgeblendete Sprossen oder aufgeklebte Profile auf den ersten Blick billig und verlogen wirken.*

*2-flügelige Fenster sollten jeweils mit äußerer Schlagleiste ausgerüstet sein (dies gilt für sämtliche Fenstermaterialien); die mittig situierte Leiste vermeidet die unsymmetrische Fuge der Flügelteilung.*

*Die äußeren Metallteile sind so unauffällig wie möglich zu halten; dies gilt sowohl für die Beschlagteile des Fensters (z. B. Regenschutzschienen), wie auch die sonstigen Fensterelemente wie Rollläden, Markisen, Fensterbleche und – dies ist auch ein häufig vergessener Hinweis – die Halterungen für den Festschmuck, wie z. B. Ringösen für Girlanden, Fähnchen, Fronleichnamsbirken, etc.*

*Das deckend weiß gestrichene Fenster (oder auch das weiße Kunststofffenster) ist meist eine angemessene Lösung, für Leichtmetallausführungen oder Holz/Alu ist – neben weißen Farbigkeiten – häufig ein neutraler Grauton eine vertretbare Möglichkeit.*

*Die Farbigkeit des Fensters ist aus dem Gesamtzusammenhang der Fassade zu entwickeln und hier empfiehlt sich meist eine neutrale Ausführung, die sich mit unterschiedlichen Fassadenfarbigkeiten arrangiert. Sofern holzsichtige Fenster gewählt werden, sollten die Holzschutzlasuren nicht zu dunkel ausfallen.*

*Auf das Problem der Abklebungen o. ä. ist in § 8 weiter eingegangen.*

- (8) Fensterbänke sind ausschließlich in nicht reflektierenden Materialien zulässig und in ihrer Farbigkeit mit der Fassade abzustimmen.
- (9) Außenliegende Jalousien und Rollläden sind nur dann zulässig, wenn sie auf die Fensteröffnung bezogen, putzbündig, und in geöffnetem Zustand nicht sichtbar angebracht sind. Blendkästen in den Fensterleibungen sind nicht zulässig. Führungsschienen sind in dem Farbton der Putzfaschen vorzusehen.
- (10) Absturzsicherungen an Fenstern (aufgrund zu niedriger Brüstungshöhen) sind ausschließlich in zurückhaltender Ausführung zulässig.



*Der Fensterladen ist nahezu immer auch ein aufwertendes Fassadenelement.*



*Im Hemauer Stadtkern unerwünscht: größerformatige Einscheibenfenster mit nicht integrierten Rollläden.*



*Der 2-flügelige Klappladen hier am Beispiel eines franz. Balkons kann eine elegante Alternative zum Rollladen sein.*

*Bei Neubauten sind Rollläden natürlich problemlos unterzubringen mit integrierten Rollladenkästen und putzbündigen Führungsschienen. Der nachträgliche Einbau am Altbau ist zumeist eine schmerzliche Verstümmelung des Fensters und des Fassadenbildes.*

*Häufig bilden Fensterläden die überzeugendere Lösung zu einem altstadtsprechendem Sonnen- und Einbruchschutz (auch bei nachträglicher Montage). Fast immer sind sie zugleich auch ein aufwertender Fassadenbeitrag. Sie sind entsprechend den Fenstern zu behandeln (siehe Absatz 3).*

*Unzulässig ist die Verwendung von Fensterläden als Werbeträger.*

*Auch Markisolekten sind als nachträglich angebrachter Sicht- und Sonnenschutz meist eine gut vertretbare Alternative zu Rollläden.*



*Häufig die bessere (und schönere) Alternative zu Rollläden: der Fensterladen.*



*Für einen nachträglich erforderlichen Sonnenschutz kann die außenliegende Markisolekte eine wirksame und attraktive Lösung bedeuten.*





Blumenschmuck an den Fenstern ist immer ein charmanter Straßenbildbeitrag. Vorgehängte Pflanzkästen verbessern dabei den Lichteinfall (und sind auch leichter stabil zu montieren).



Bei größeren Gebäuden in der Hemauer Altstadt obligatorisch: die Anordnung der Fenster in strengen Fensterachsen. Auch bei kleineren Gebäuden trifft dies (fast) immer zu.



Aufnahmedatum 09.03.2000



Für die überzeugende Gesamtwirkung dieses Gebäudes sind nicht zuletzt die ausgewogen gestalteten Fenster ursächlich. Einfach vorbildhaft.



Eine der Fassadenstudien der Beratung vom Mai 2011



Vorschläge zur Ausbildung der Fenster (Mai 2011)



Wie wichtig die richtige Wahl der Fenster ist, zeigt das geglückte Sanierungsvorhaben des Brauereigasthofs Donhauser am unteren Stadtplatz. Hier ist ein rundwegs überzeugender Stadtbildbeitrag entstanden, zu dem die gewählte Fensterlösung entscheidend beiträgt.



## § 8 Schaufenster, Türen, Tore, Schaukästen und Automaten

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. In Proportion und Gliederung sind sie der Fassade und dem Straßenbild anzupassen. Die Gliederung im Erdgeschoss soll dem statischen Prinzip des Mauerwerk-Massivbaus mittels kräftiger Mauerpfeiler entsprechen.

Die Verglasung von Schaufenstern hat in Klarglas zu erfolgen, ggf. getönt; Verspiegelungen und ganz- bzw. großflächige Abklebungen und Übermalungen sind unzulässig. Vgl. § 7 (6).

Stehende Schaufensterformate zeigen sich im Hemauer Stadtbild ausgewogener.



Aufnahmedatum 16.11.1995



Aufnahmedatum 10.04.2002

Vieles, nein, sehr vieles ist in Sachen Baugestaltung in Hemau in den letzten 20 Jahren besser geworden. Mehr noch als die alte Gestaltungssatzung, das Engagement der Stadtverwaltung und die Überzeugungsfähigkeit der städtebaulichen Beratung hat das Verständnis und die Einsicht der Bürger zur positiven Veränderung des Stadtbilds beigetragen.

Und hier haben vor allen Dingen die Geschäftsleute mitgezogen.

*Bedenkenlos hat man in der Wirtschaftswunderzeit die Erdgeschosse von Geschäftshäusern mit überdimensionierten Schaufenstern aufgerissen und damit von den aufgehenden Fassadenteilen abgeschnitten – ein Gestaltungsmangel, der auch in Hemau noch mehrfach anzutreffen ist.*

*Diese großformatigen Aufglasungen – meist auch in Verbindung mit darüberliegenden auskragenden Schutzdächern sind häufig auch missverstanden worden als ein Angebot attraktiverer Warenpräsentation. Mittlerweile aber hat sich die Auffassung durchgesetzt, dass es für ein Ladengeschäft oder einen Dienstleister keine überzeugendere Werbung gibt als eine attraktive Fassade und die lässt sich in der Altstadt nicht mit übergroßen, ungegliederten Geschäftsaufglasungen erreichen, schon gar nicht mit Abklebungen übergroßer Schaufenster.*

*Kleinformatige Folien und Bemalungen, die der Kundeninformation dienen, wie Öffnungszeiten und andere Hinweise sind als maßstäbliche Abklebung zulässig, sofern sie den Charakter des Schaufensters nicht beeinträchtigen.*

*Gleiches gilt auch für Werbebeschriftungen im Sturz- bereich der Schaufenster für die allerdings die gestalterischen Ansprüche für Werbeanlagen (siehe § 14) gültig sind.*



*Einfach erfreulich: Schaufenstergliederung, Fassade, Werbung und Außenmöblierung aus einem Guss.*



*Schaufensterabklebungen dieser Art gehören in Hemau – Gott sei Dank – mittlerweile der Vergangenheit an.*



- (2) Hauseingangstüren, Toreinfahrten und Schau-  
fenster sind im Gesamtzusammenhang der  
Fassade zu entwickeln und zu gestalten.  
Türen und Tore sind i. d. R. in Holz auszufüh-  
ren. Unzulässig sind glänzende und reflektie-  
rende Oberflächen.



*Natürlich ist der Einbau eines Ladengeschäfts in ein  
Bürgerhaus immer aus dem Gesamtzusammenhang der  
Fassade zu entwickeln, und da gehört frühzeitig auch  
die Überlegung zur Ausbildung des Wetter-/Sonnen-  
schutzes dazu, ebenso die Werbung und ggf. auch die  
Freiraumausstattung (Möblierung, Verkaufsstände ...).*



*Vorher*

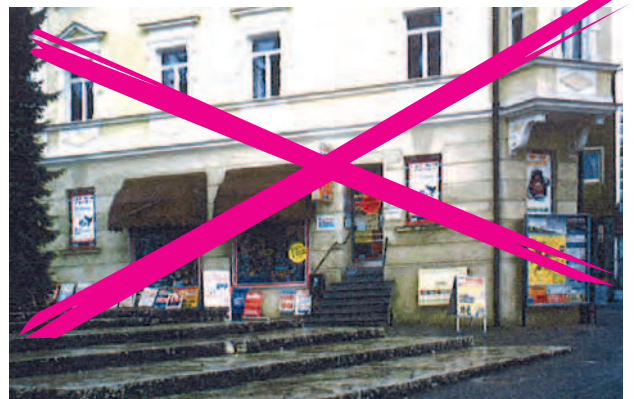


*Beratungsvorschlag*



*Nach Abschluss der Neugestaltung*

*Ein kundenfreundlicher Wetterschutz bzw. ein Sonnen-  
schutz für die Warenpräsentation sollte sich auch als  
Gestaltungselement der Gesamtfassade verstehen. Textile  
Systeme, wie Markisen, Markisoletten oder stationäre  
Sonnen-/Wettersegel in Verbindung mit Schau-  
fenster-  
einbauten wirken immer auch als attraktiver Fassaden-  
beitrag. Wichtig ist dabei die Aufteilung der Element-  
te jeweils auf die Schau-  
fenster – zusammenfassende  
Schutzanlagen über mehrere Schau-  
fenster hinweg füh-  
ren nahezu unvermeidlich zu einem störenden Trenn-  
schnitt zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss.  
Stationäre, d. h. fest eingebaute Vordächer sind zwin-  
gend im Gesamtzusammenhang der Fassade zu entwi-  
ckeln, wobei die „schnörkellosen“ Glaskonstruktionen  
häufig überzeugender wirken, weil ihre Transparenz in  
der Fassade kaum Spuren hinterlässt.*



*Vorher (16.11.1995)*



*Nach der Neugestaltung  
Auch dies ist ein eindrucksvoller Beleg dafür, wie sehr  
sich die Gestaltungssorgfalt gerade beim Einbau von La-  
dengeschäften verbessert hat.*

*Die Ladengeschäfte in Bürgerhäusern sollten immer in-  
tegrierter Bestandteil der Gesamtfassade sein, also keine  
„Sonderbehandlung“ für die Erdgeschosszone, keine  
Kragdächer, keine durchgehenden Markisen und nach  
Möglichkeit kräftige Mauerpfeiler, die der Tradition des  
Mauerwerkmassivbaus entsprechen.*



- (3) Sonnen- und Wetterschutzmaßnahmen über Schaufenstern sind als textile Markise in Einzelelementen zulässig; ebenso stationäre Glaskonstruktionen. In Ausführung und Farbgebung ist dabei die Ausgewogenheit mit der Gesamtfassade herzustellen.
- (4) Schaukästen und Automaten sind fassadenbündig in Wandnischen unterzubringen. In Form und Farbgebung sind sie mit dem Gesamtcharakter der Fassade abzustimmen.



*Einfaches Glasvordach über einem Geschäftseingang.*

*Für den Gesamteindruck eines Gebäudes ist die Haustüre die „Visitenkarte“. Noch gibt es in Hemau (im Gegensatz zu vielen anderen Gemeinden) eine Vielzahl qualitativvoller, historischer Vorgaben. Zugleich sind aber auch die vielfach unüberlegten Einbauten von Baumarkt Türen mit ihren kritischen Störungen innerhalb der Fassade anzutreffen.*

*Eigentlich sollte nichts über eine „maßgeschneiderte“ Handwerksarbeit eines kompetenten Schreiners gehen, wobei das Argument, dass Holztüren störungsanfälliger, weniger dicht und aufwendiger im Unterhalt sind nicht gelten kann: Bei einer entsprechenden handwerklichen Qualität und Materialwahl sind Schreinertüren den Fertigelementen ebenbürtig und nur die individuelle Fertigung kann exakt den formalen und funktionellen Anforderungen des Auftraggebers entsprechen. Nur die Holztüre ist beinahe uneingeschränkt auch noch nach Generationen reparaturfähig und auch das gestiegene Sicherheitsbedürfnis ist für versierte Handwerker kein Problem!*

*Toreinfahrten innerhalb der Altstadtanwesen sind vergleichbar zu den Türen auszuführen; insbesondere bei unmittelbar benachbarten Tür-/Toranlagen sollte eine formal abgestimmte Gestaltung selbstverständlich sein.*

*Problematisch sind in städtebaulich unmittelbar einsehbaren Bereichen Roll- und Sektionaltore in Kunststoff und Metallausführung (im privaten Innenhof natürlich aber kein Problem).*



*Ein etwas eleganterer Wetterschutz in Glas, der in der Fassade kaum Spuren hinterlässt.*



*Ein textiler Sonnenschutz (hier im eingefahrenen Zustand), der sich auch als Fassadendekoration versteht.*



*Auch hier im eingefahrenen Zustand ein Sonnen- und Wetterschutz als Markisolette; die Integration in die Fensterleibung lässt dieses Fassadenelement kaum in Erscheinung treten.*

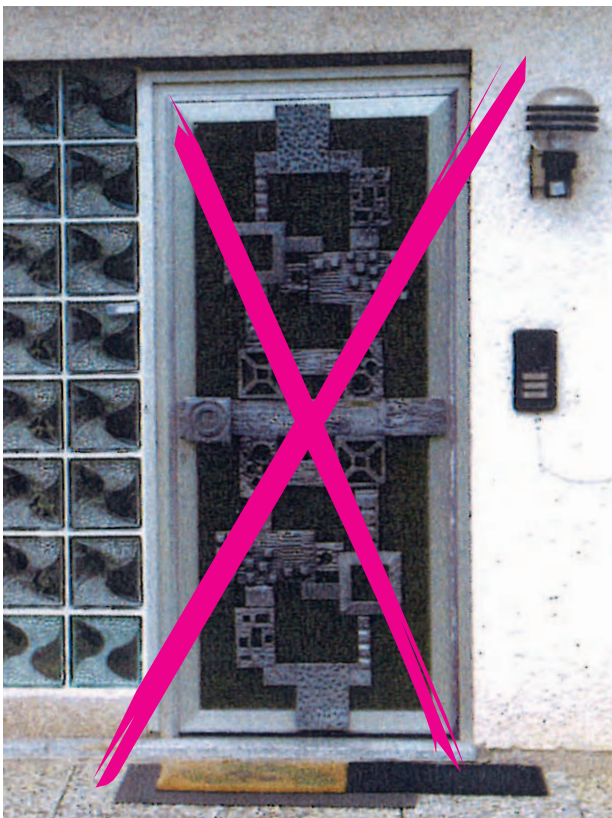
*Bemerkenswert im Übrigen auch die dezente Außenwerbung und die moderne (Schreiner-)Haustüre.*





*Wie hat man in der Nachkriegszeit bloß diese uralte Handwerkskultur von Schreinerhaustüren vergessen können!  
Leichtmetall und Kunststoff sind nicht in der Lage, einem Hauszugang Seele einzuhauchen.*

*Bei der optischen Belastung der Fassaden mit Automaten scheint der Höhepunkt überschritten; dennoch gibt es nach wie vor diese stark störenden, vorkragenden Elemente. Befriedigend sind Standorte für Automaten nur in integrierter Form – eigentlich sind sie wie Fassadenöffnungen zu behandeln.*



*Eine Haustüre verrät viel von Geschmack und Charakter der Hauseigentümer – alleine das sollte vor standardisierten Ausführungen warnen!*



*Liegen Tür und Tor unmittelbar benachbart, ist eine abgestimmte Gestaltung immer lohnend und überzeugend.*



*Gerade bei Garagentoren gilt: bitte Nichts übertreiben!*





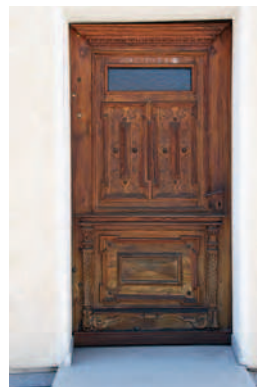
Nur die maßgeschneiderte Schreinertüre kann auf die gestalterischen Anforderungen, Ansprüche und die Architektur des Bauherrn in vollem Umfang eingehen.

Nicht nur, weil Architekten Individualisten sind und aus diesem Grund individuell angefertigte Produkte vorgefertigten Elementen vorziehen – Haustüren sind ein Stück europäischer Baukultur und manchmal sind sie auch Kleinkunstwerke. Den Anspruch an Baukunst sollten Haustüren nicht gänzlich verlieren, und gerade in Hemau zeigt sich hier eine reiche und beispielhafte Tradition.

Und wenn sich eine Katalogware nicht vermeiden lässt, dann bitte möglichst schlichte und sachliche Ausführungen.

Auch das „Sonstige“ der Türanlage soll noch einmal kurz angesprochen werden:

- Gut und vor allem rechtzeitig zu überlegen ist jeweils die Hausstation mit Briefkästen, Klingelplatte, Gegensprechanlage und Kamera, die jeweils im Gesamtzusammenhang der Fassade Aussehen und Standort finden sollte.
- Auch die Türbeleuchtung verdient eine sorgfältige Überlegung, die LED-Technik erlaubt hier z. B. kleinformatige Lichtquellen im Sturzbereich der Haustüren.
- Der richtige Türdrücker war früher ein wesentliches Gestaltungselement der Haustüre (neben den anderen Beschlägen), er sollte eigentlich nur nach einer „Anprobe“ gewählt werden – die Klinke muss in einer Hand liegen wie ein Willkommensgruß (und da gibt es gute moderne Fabrikate!).
- Beileibe nicht überholt ist das Naturstein-Türgewände, das z. B. aus gestocktem Granit unverwundlich ist und die unvermeidlichen lästigen Putz- und Anstrichschäden einer geputzten Leibung vermeidet.
- Und noch ein ganz kleiner Hinweis: Auf dem Markt gibt es kleine Rechthckschildchen mit Tafellack, auf dem die Sternsinger gut signieren können.





## § 9 Dachgestaltung

- (1) Der einheitliche, aus dem Historischen entwickelte Gesamteindruck der Hemauer Dachlandschaft ist in Maßstäblichkeit, Form und Farbton zu erhalten. Die in den unterschiedlichen Stadtbereichen vorherrschende Dachform und Firstrichtung ist zu berücksichtigen.
- (2) Die ortsübliche und vorherrschende Dachform ist das Satteldach mit mittigem First; die Dachneigung zeigt sich in der Hemauer Altstadt unterschiedlich, häufig mit ca. 45° oder ca. 30° (beim Kalkplattendach).



*Das Dach stellt die 5. Fassade eines Gebäudes dar und für jede Altstadt bildet sie einen wesentlichen Teil ihrer Unverwechselbarkeit.*

*In Hemau zeigt sich dabei eine bunte Vielfalt von Dachausbildungen, die eigentlich auch eine Fülle von Sonderformen beinhaltet: Neben dem „klassischen“ breit gelagerten Jurahaus mit der typischen Dachneigung um die 30° und der noch vorhandenen oder bereits ausgetauschten Kalkplattendeckung sind in der Hemauer Altstadt nahezu sämtliche historische Dachformen vertreten, wie das steilgeneigte Bürgerhausdach (45°-48° Dachneigung), Krüppelwalmdächer, Walmdächer, Mansarddächer, gerade, geschweifte und getreppte Überschussgiebel ... eine eindeutige Bilanz lässt sich dennoch ziehen: Das geneigte Dach ist im historischen Ortskern von Hemau unverzichtbar.*

*Ohne fundierte Bauleitplanung und stadtgestalterische Vorgabe hat sich die Bausubstanz im oberen Bereich des Stadtplatzes in der Nachkriegszeit erneuert. Bemerkenswert dabei ist die Dachgestaltung, die – trotz veränderter Baumasse und lakonisch gewordener Fassaden – konsequent die Giebelständigkeit und das steilgeneigte Dach beibehält und so die Maßstäblichkeit der Hemauer Altstadt respektiert.*



*Luftbild, Mai 2017*

*Der Blick von oben auf die Innenstadt vermittelt zumindest eine klare Erkenntnis: Flachdächer haben in der Hemauer Innenstadt an öffentlichen Straßen und Plätzen nichts verloren. Ansonsten aber zeigt sich eine Vielfalt von Dachformen und –materialien.*



- (3) Zu den Straßen- und Platzbereichen sind keine Dachüberstände (Vorschüsse) zulässig; ausgenommen hiervon sind die knappen Dachüberstände der Kalkplattendächer.
- (4) Sofern vom öffentlichen Straßenraum nicht stadtbeeldwirksam, können als Ausnahme für rückwärtige Gebäudeteile und Nebengebäude andere Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden.



*Historische Postkarte, ca. 1920*

*Mit wenigen Ausnahmen dominiert im gesamten Stadtplatzbereich die Giebelständigkeit in unterschiedlichen Dachformen.*



*Eine eindeutige Aussage liefert dieses Bild: Dachvorschüsse (deutliche Dachüberstände mit sichtbaren Dachstuhlteilen) sind in Hemau kaum vertreten; sie gehören nicht in das historisch überlieferte Stadtbild (die geringfügigen Dachauskragungen der Kalkplattendächer ausgenommen).*



*Auch in den historischen Vorstadtbereichen – hier die Dietfurter Straße – sind Dachüberstände eher selten. Meist sind sie das Ergebnis jüngerer Baumaßnahmen.*



*Der Ausschnitt aus der nördlichen Stadtplatzbebauung wirkt einheitlich und in seiner Giebelstellung geschlossen. Die Dachausbildung jedoch differenziert sich in normale Satteldächer, Überschussgiebel (darunter ein Schweifgiebel), ein Mansarddach und ein Krüppelwalmdach.*

*Stadtbildwirksame Flachdächer bzw. Dächer mit Dachneigungen deutlich unter 20° sind demnach im Geltungsbereich der Satzung nicht vertretbar. In Rückbereichen sind Flachdachausbildungen manchmal nicht zu vermeiden; hier kann zuweilen auch eine Nutzung und Ausbildung als Terrasse mit Freisitz einen bedeutenden Beitrag zum Wohnwert leisten, auch begrünte Dächer sind für großflächigere Flachdächer eine stadtgestalterisch vertretbare Option und gegenüber den üblichen Kieswüsten eine kleinklimatische und optische Aufwertung.*

*Im Fall der Wahl macht das die Entscheidung für die Dachform nicht unbedingt einfacher, weil jeweils deutlich mehr Rücksichtnahme auf die benachbarte Situation erforderlich wird.*



- (5) Flachdächer sind nur im Innenbereich von Quartieren zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.
- (6) Vorhandene Trauf- und Ortsgangesimse sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen; bei Neugestaltungen können Traufgesimse aus Holz, Stein, Beton oder Blech hergestellt werden; die Oberfläche ist so vorzusehen, dass sie eine, der traditionellen Trauflösung entsprechende Wirkung erreicht. Bei Außendämmungen dürfen vorhandene Trauf- und Ortsgangesimse nicht verzerrt werden.



*Die Beratzhausener Straße mit der beeindruckenden Einheitlichkeit ihrer Giebelstellungen ist eine Besonderheit unter den historischen Hemauer Vorstädten (und besonders empfindlich gegenüber Veränderungen).*



*Historische Postkarte, gelaufen 1908 (Ausschnitt)*

*Kategorisch und kompromisslos zeigt sich jedoch die Hemauer Dachtypologie ohne Trauf- und Giebelvorschluss, und dabei sollte es auch mit Nachdruck bleiben, eine Forderung, die auch deshalb bei manchem Bauherrn auf Widerstand stößt, weil man sich von einem Dachüberstand einen verbesserten Fassadenschutz verspricht.*

*Nach dem heutigen Stand der Technik kann durch eine handwerklich intelligente Trauf- und Ortsgangausbildung erreicht werden, dass überflutende und -frierende Rinnen dauerhaft vermieden werden und damit ein Fassadenschutz auch ohne Dachüberstand erreicht wird.*



*Historische Postkarte, gelaufen 1937*



*Vorstädte bilden jeweils den Auftakt zum Stadtkern, die Nürnberger Straße zählt dabei zu den weitläufigsten geschichtlich gewachsenen Stadterweiterungen. Ihr Erscheinungsbild hat sich – trotz vielfacher Veränderung der Bausubstanz – gegenüber der historischen Vorgabe in ihrer städtebaulichen Anmutung kaum verändert. Der Charakter der Straße allerdings.*



*Auch die Dietfurter Straße zählt zu den historischen Vorstädten; in Bezug auf Geschlossenheit und lebendigen Wechsel der Dachausbildung hat sie sich städtebauliche Qualitäten erhalten können.*

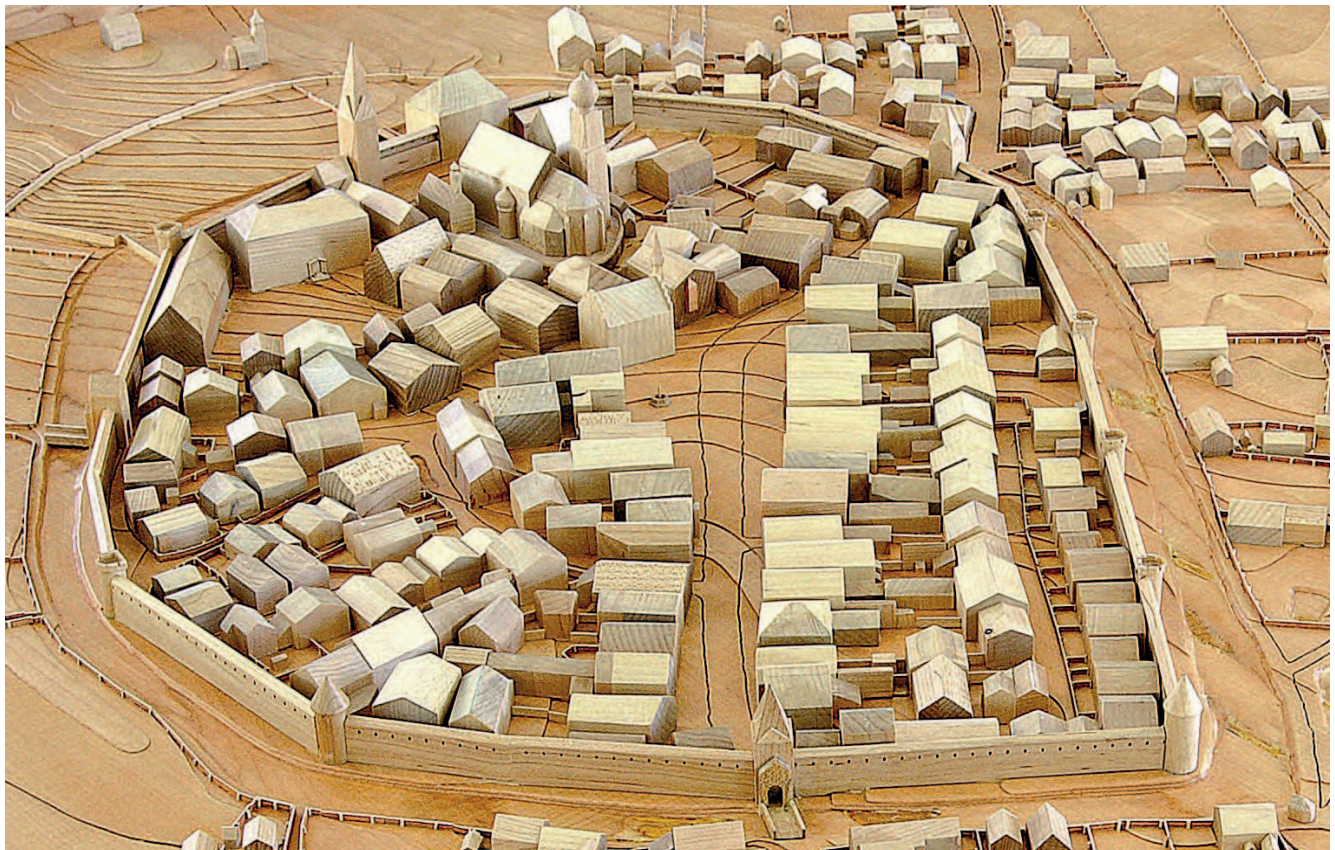


- (7) Blendgiebellösungen (Überschussgiebel) sind zulässig, wenn sie sich in die bauliche Nachbarschaft einfügen.
- (8) Zum öffentlichen Raum sind bei geneigten Dachflächen geeignete Schneefangvorrichtungen vorzusehen.



*Historische Postkarte, Ausschnitt, gel. 1913*

*Die Regensburger Straße ist ein „klassisches“ Beispiel für einen gelungenen stadträumlichen Auftakt zur Altstadt – Dichte und spannungsreich geordnete Bebauung und vor allen Dingen die dominierende Giebelständigkeit vermitteln hier den Beginn der kleinstädtischen Urbanität.*



*Auch wenn das Stadtmodell Hemaus die Bausubstanz der Zeit um 1800 wiedergibt, so zeigt sich die Kontinuität der Altstadtbebauung in Verbindung mit der Qualität des Modellbaus geeignet, Neubauten in Bezug auf ihre Baumasse und Dachausbildung zu überprüfen.*



## § 10 Dachdeckung

- (1) Vorhandene Kalkplattendächer sind nach Möglichkeit zu erhalten und wiederherzustellen.
- (2) Als Dachdeckung kommt bei den steilgeneigten Dächern ausschließlich eine kleinteilige, naturrote, Tondachziegeldeckung in Frage mit einem möglichst ruhigen Gesamteindruck, bei den flacher geneigten (Kalkplatten-)Dächern steingraue Tondachziegel oder Zementsteine, die eine formale Annäherung an die ursprünglichen Kalkplattendächer vermitteln.



*Luftbild, Mai 2017*



*Luftbild, nach 1950*

*Die Dachlandschaft der Altstadt Hemaus hat sich seit der Mitte des 20. Jh. nachhaltig verändert: das ehemals stadtbildbestimmende Steindach – auf dem Bild noch etwa zu 30% vertreten – ist mittlerweile eine Rarität geworden.*

*Ein Flug über die Hemauer Altstadt macht eigentlich alles klar: Die Dachdeckung ist ein wesentliches Stück Stadtgestalt und die sieht – ähnlich wie bei der Dachform – recht vielfältig aus.*

*War noch vor 50 Jahren das silbergraue Kalkplattendach ein Hemauer Charakteristikum, überwiegt mittlerweile die naturrote Ziegeldeckung.*

*Die wenigen, erhalten gebliebenen Kalkplattendächer verdienen ein besonderes Augenmerk; ihr Erhalt – meist in Verbindung mit der Denkmaleigenschaft der Gebäude – ist ein stadtgesterisches und baugeschichtliches Anliegen, das jeweils gestalterisch und technisch sinnvoll, vor allem aber finanziell „stimmbar“ sein muss.*

*Betroffenen Hauseigentümern wird empfohlen, sich bei Veränderungsabsichten rechtzeitig mit der Stadtverwaltung in Verbindung zu setzen – die möglichen Förderungen aus unterschiedlichen Töpfen können eine spürbare finanzielle Hilfe beim Erhalt oder der Wiederherstellung dieses besonderen Dachs bedeuten...*



- (3) Dachdeckungen aus Metall (Kupfer, Schwarzblech, Titanzink, Blei) oder Glas sollen i. d. R. auf besondere Bauteile wie Erker, zulässige Vordächer oder Nebengebäude beschränkt werden.
- (4) Dachdeckungen aus Kunststoff, Kunstschiefer, bituminiertem Material und glanzengobierten oder farbig behandelten Dachsteinen sind nicht zulässig.



*Selten geworden im Hemauer Stadtbild: das Steindach.*



*Ganz verschwinden darf das Jura-Dach nicht aus dem Hemauer Stadtbild – es ist auch ein Alleinstellungsmerkmal der Stadt. Nur das Steindach legt sich wie ein Mantel über die Gebäude, alle anderen Dachdeckungen bedeuten lediglich eine Dachhaut.*



*Ein Beispiel, das Hoffnung macht: die Sanierung des Weismannstadels mit Kalkplattendach. Mittlerweile gibt es wieder ausreichend Spezialisten, die Kalkplattendächer sach- und fachgerecht erstellen (und sanieren) können.*

*Der Blick auf die Dachlandschaft beweist, dass glänzende, zu dunkle oder schwarze Dachdeckungen ebenso störend sind, wie Kunststoff oder zementgebundene Wellplatten.*

*Dass vorzugsweise naturbelassene, also nicht engobierete, Tondachziegel empfohlen werden, hat zwei besondere Gründe:*

- 1. Die engobierten Ziegel setzen keine Patina an, während der naturbelassene Ziegel aufgrund des Porenverschlusses eine sympathische Alterung gewinnt, die zum lebendigen Farbcharakter jeder Altstadt-Dachlandschaft beiträgt.*
- 2. Bei entsprechender Sonneneinstrahlung reflektieren üblich engobierete Ziegel; der erwünschte farbige Beitrag zur Dachlandschaft der Altstadt wird entstellt.*

*Patinierende Engoben (z. B. zum Angleichen an vorhandene ältere Dachdeckungen) oder matt-ziegelrot engobierete Dachziegel (z. B. in unmittelbarer Nähe von einem umfangreicheren Laubbaumbestand) zeigen sich in der Hemauer Dachlandschaft vertretbar. Matt-grau engobierete Dachdeckungen sind in Hemau insbesondere auf den flacher geneigten Dächern des Jurahaustypus gut vorstellbar.*



*Blech als Material für Hauptdächer in der Hemauer Altstadt zeigt sich nicht vertretbar. Die Satzung beschränkt deshalb die Verwendung auf besondere Bauteile, wie z. B. Erker.*



*Natürlich ist Blech hier unverzichtbar, wie für die Erneuerung des platzbildprägenden Schweifgiebels. Für das Hauptdach war die naturrote Biberschwanzdeckung aber eine Selbstverständlichkeit.*





*Dieser Ausschnitt aus der Dachlandschaft der Stricker-gasse zeigt zurecht die Sonderstellung des Kalkplattendachs, das in Struktur und Farbigkeit in der Architektur-landschaft Bayerns, ja Deutschlands einen Einmaligkeitsanspruch erheben kann.*

*Aufnahmedatum 16.11.1995*

*Die strukturierende Wirkung normalformatiger Dachziegel auf den Dachflächen sollte erhalten bleiben; Großflächenziegel sind aus diesem Grund in der Hemaer Altstadt nicht erwünscht.*

*Bei Verwendung von Blech für besondere Bauteile sollten keine Materialien Verwendung finden, die dauerhaft glänzen. Nahezu alle Blechmaterialien sind im Übrigen auch im vorbewitterten Zustand erhältlich, also Kupferblech mit grünoxydierter Oberfläche (was bei den herrschenden klimatischen Verhältnissen kaum mehr erreichbar ist) und Zinkblech mit mattgrauer Oberfläche.*

*Ansonsten sollte sich die Verwendung von Blech auf das unbedingt erforderliche Maß beschränken.*



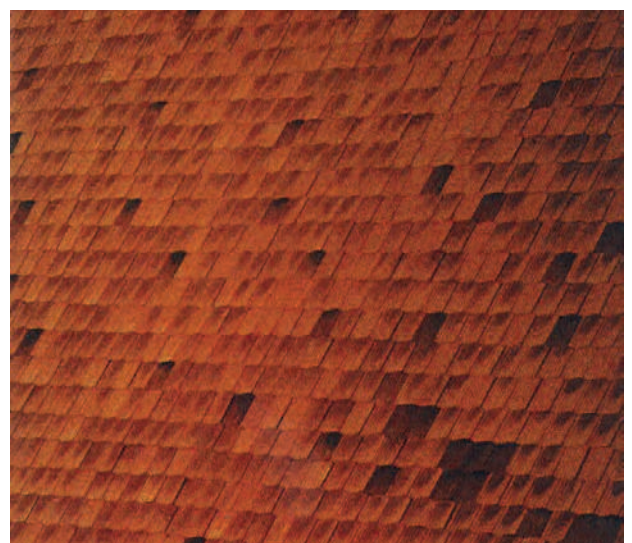
*Aufnahmedatum 01.06.2017*

*Asbestfaserhaltige Dachdeckungen sind mittlerweile im Stadtbild Hemaus eine Seltenheit dank der ökologischen und stadtgestalterischen Einsicht der Hauseigentümer. Damit ist ein problematischer (und immer trister) Beitrag zur Hemaer Dachlandschaft nahezu verschwunden.*



*Aufnahmedatum 01.06.2017*

*Den Biberschwanz gibt es in verschiedenen Ausführungen; hier der Segmentbogenschnitt mit Rundholzschneefang.*



*Der Idealfall einer ungestörten Dachaussage: eine naturrote Segmentbiberschwanzdeckung, die hier auch unterschiedliche Brandfärbungen zeigt und damit ein unvergleichlich lebendiges Bild der Dachfläche vermittelt.*



## § 11 Dachaufbauten

- (1) Dachaufbauten sind in Form und Ausführung dem ruhigen Gesamtcharakter der Regeldächer unterzuordnen. Nach Anzahl, Art und Lage sind sie auf die Gesamtcharakteristik des Hauptdachs, der Gebäudefassade und der Dachlandschaft der baulichen Umgebung abzustimmen.
- (2) Die Errichtung von Dachgauben ist nur in Form von Einzelgauben auf Gebäuden mit einer Dachneigung ab 35° zulässig. Je Dachfläche ist nur eine Gaubenform zu verwenden.

*Ungebrochen ist der Trend Dachgeschosse auszubauen gerade auch in Verbindung mit sichtbarem Dachwerk, und das gerät häufig in Konflikt mit der traditionellen Dachlandschaft und ihrem Charakteristikum ruhiger und geschlossener Dachflächen, die durch die unvermeidlichen Belichtungsanforderungen in der Regel gestört wird.*

*Dachaufbauten beinhalten eine Fülle von Möglichkeiten zu Fehlern und Missgriffen, und alleine schon die Problematik einer unzulänglichen Regelung im BauGB und der BayBO rechtfertigt eine klare Vorgabe innerhalb der Gestaltungssatzung, auch weil die Dachaufbauten für das Ortsbild eine bedeutende Rolle spielen.*



*Ein „klassisches“ (Biberschwanz-)Dach für die Hemauer Altstadt am Zehentstadel!*



*Die mustergültige SchlepPGAube auf dem Zehentstadel*



- (3) Die Dachdeckung der Gauben ist in gleichem Material und Farbton des Hauptdachs auszuführen; Ortsgang und Traufe sind mit knappem Überstand vorzusehen. Die Breite der Einzelgauben darf 1,30 m nicht überschreiten.
- (4) Zwerchgiebel dürfen max. 1/3 der Gesamtgebäudebreite einnehmen und sind wie Regeldächer zu behandeln. Die Summe der Breiten von Gauben und Zwerchgiebel darf insgesamt nicht mehr als 50% der gesamten Gebäudebreite einnehmen.
- (5) Technisch notwendige Aufbauten, wie Aufzüge, Lüftungsschächte etc. sind so zu gestalten, dass sie sich in das Erscheinungsbild des Gesamtgebäudes einfügen.
- (6) Dacheinschnitte und breite Schlep- oder Kastengauben sind in öffentlich einsehbaren Dachbereichen unzulässig.
- (7) Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind; sie müssen in die Dachfläche integriert sein.



*Gelungene Gauben sind immer auch handwerklich anspruchsvolle Details. Die Einbindung der Biberschwanzdeckung in die Dachfläche ist hier mustergültig.*



*Voltaikanlagen sind mit dem Anspruch einer historischen Dachlandschaft nicht vereinbar.*

*Nach den anerkannten Regeln der Baukunst sind bei flachen Dachneigungen unter 30° Gauben grundsätzlich unzulässig.*

*Ab 35° zeigen sich Satteldach-, Segmentbogen- und Walmgauben vertretbar.*

*In dem Bereich der Dachneigungen zwischen 30° und 40° bieten sich auch kleinformatige Dreiecksgauben als Dachaufbauten an.*

*Bei steileren Dächern ab ca. 45° können gut gestaltete Schlep- oder Kastengauben zu ausgewogenen Lösungen führen.*

*Die Dachneigung der abgeschleppten Gauben soll max. um ca. 18° geringer sein als die Dachneigung des Hauptdachs.*

*Gauben sollten grundsätzlich nur im Innenbereich der Dachflächen angeordnet werden, die Abstände der Gauben zueinander bzw. zum seitlichen Dachrand sind mit mind. zwei Sparrenfeldern vorzusehen. Bei mehr als zwei Gauben innerhalb einer Dachfläche empfiehlt sich eine regelmäßige Anordnung.*

*Die Seitenflächen von Gauben sind in Materialität und Farbgebung mit dem Hauptdach bzw. der Fassade abzustimmen. Blechverkleidungen sollten nur in Zusammenhang mit ganzheitlich entwickelten Gauben in Frage kommen und in bautechnisch anspruchsvollen Situationen, in denen andere Lösungen keine Nachhaltigkeit erreichen.*

*Anlagen zur Solarnutzung und historische Dachlandschaft sind ein grundsätzlicher Widerspruch. Die Dächer einer alten Stadt benötigen das Rot und die Struktur der Dachziegel (bzw. das Silbergrau der Steindächer), und dies ist mit den flächigen Paneelen der solaren Nutzung nicht kompromissfähig.*

*So nützlich und ökologisch Solaranlagen sind – für das Bild der Altstadt sind sie eine Zumutung. Es muss wirklich nicht an jeder geeigneten Dachfläche eine solare Nutzung stattfinden.*



*Außerhalb der geschlossenen Bebauung sind Solaranlagen vor allen Dingen dann unbedenklich, wenn sie – wie hier bei diesem Beispiel – in die Dachfläche integriert sind. Dies bedarf einer frühzeitigen Überlegung.*



- (8) Gestalterisch unterschiedliche Bautypen zur Solarnutzung dürfen nicht in der gleichen Dachfläche verwendet werden. Dachgauben sind als Standort für die Nutzung von Solar-energie nicht zulässig. Die Summe der An-sichtsflächen von Dachaufbauten und An-lagen zur Nutzung der Sonnenenergie darf 50% der Gesamtdachfläche nicht überschrei-ten.
- (9) Dachflächenfenster von max. 1,25 m<sup>2</sup> und ei-ner Breite bis 0,8 m sind zulässig, wenn sich die Farbgebung der Rahmenkonstruktion im Regeldach integriert.  
Bei mehr als zwei Fensterelementen ist nach Proportion und Lage eine regelmäßige An-ordnung vorzusehen.  
Der Abstand zwischen den Fenstern muss mindestens eine Fensterbreite einnehmen.  
Zu Ortgängen, Kehlen, Graten o.ä. ist ein Ab-stand von mindestens 2 m einzuhalten.
- (10) Kaminköpfe sind dem Gesamterscheinungs-bild des Gebäudes anzupassen; der Regelfall sollte der geputzte Kaminkopf sein; geklin-kerte Kaminköpfe sind zulässig.  
Blechverkleidungen sind nur in begründeten Einzelfällen statthaft, reflektierende Verble-chungen sind dabei auszuschließen.

*Zwerchgiebel sollten immer die Mitte der Gebäude su-chen. Um ausgewogen zu wirken, darf seine Breite ein Drittel der Gebäudelänge nicht wesentlich überschrei-ten. Der First von Zwerchgiebeln sollte immer unter dem Hauptfirst zu liegen kommen, niemals darüber! Natürlich gilt für die Ortgangausbildung von Zwerch-giebeln die gleiche Vorgabe der allgemeinen Dachge-staltung: Kein Dachvorschuss!*

*Für die Anordnung von Dachflächenfenstern gilt die gleiche Vorgabe wie für die Dachaufbauten, sofern mehr als zwei Fensterelemente vorgesehen werden, führt eine regelmäßige Anordnung und die Verwen-dung von gleichen Formaten zu angemesseneren Lö-sungen, wobei verspiegelte Verglasungen ebenso tabu bleiben müssen wie der außenliegende reflektierende Sonnenschutz.*



*Gauben und Zwerchgiebel sind kein Experimentierfeld für Dekorateur – sachliche material- und handwerksge-rechte Ausführungen überzeugen immer.*



*Gut gemeint und doch daneben: an SchlepPGAuben sind Hängerinnen und Fallrohre überflüssig und störend.*



*Eine gut durchdachte, ganzheitlich entwickelte Steh-gaube aus Blech hier mit einem Gestängeschneefang.*



- (11) An der Fassade außen geführte Kamine, Abgasrohre und anderweitige Auslässe sind nicht zulässig. In begründeten Fällen sind Ausnahmen – soweit vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar – als freistehende Kamine aus Edelstahl oder andere Sonderlösungen zulässig. Nicht zulässig sind Auslässe aus Kunststoff.

*Der Kaminkopf war früher einmal deutlich mehr als ein technisches Detail, er war selbst bei einfachen Gebäuden auch Zier und Schmuck. Allein die Lage der Kaminanlagen am First oder in unmittelbarer Firstnähe hat diesen Bauteil ursprünglich zur „Bekrönung“ des Dachs werden lassen, den erst die Neuzeit zu einem rein technischen Detail und häufig zu einem „Auspuff“ degradiert hat. Kaminköpfe sind stets im Gesamtzusammenhang von Dach und Fassade zu entwickeln.*



*Gut gestalteter und richtig (im First) platzierter Kaminkopf.*



*Unglücklich proportionierter und schlecht situierter Außenkamin.*



*Nach Möglichkeit benachbarte Kaminköpfe immer baugleich ausbilden.*



- (12) Dachrinnen, Fallrohre, Blechverwahrungen etc. sind zurückhaltend in das Gesamtbild von Dach und Gebäude einzufügen und mit dem Gebäude farblich abzustimmen.
- (13) Satellitenschüsseln und anderweitige Empfangsanlagen sind samt ihren Freileitungen in Dach- und Fassadenbereichen zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind.  
Als Ausnahme können sie jedoch an anderweitiger Stelle installiert werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass an unbedenklichen Standorten keine Nutzung möglich ist.

*Für den Schneefang bietet der Markt unterschiedliche Systeme an: So z. B. gibt es Dachziegelhersteller, die spezielle Schneefangformziegel anbieten, die jeweils gleichmäßig über das Dach verteilt werden. Bewährt haben sich die Gitterschneefänge, Schneefangrohre, aber auch die Schneefangbalken jeweils in Traufnähe. Je nach Art von Dachneigung und Dachdeckung, aber auch Orientierung der Dachfläche zeigen sich unterschiedliche Anforderungen – hier wird der Fachmann weiterhelfen können!*



*Gut gestaltete Stehgaube mit vorgelagertem Leiterschneefang.*



*Ausgewogen ausgeführte Stehgaube mit vorgelagertem Gestängeschneefang.*



*Gauben vertragen keine außenliegenden Rolllädenkästen. Neben der unerfreulichen Gestaltung der Gauben zeigt sich die Reihung viel zu eng. Häufig ist in solchen Situationen die Ausführung von maßstäblich proportionierten Dachflächenfenstern die weniger störende Lösung.*



## § 12 Balkone, Erker, Wintergärten, Vordächer, Nebenanlagen

- (1) Balkone, Loggien und Kragplattenvordächer sind im städtebaulich dominanten Stadt- raum (Stadtplatz, Beratzhausener Straße, Dietfurter Straße, Nürnberger Straße, Regensburger Straße und Riedenburger Straße) unzulässig.

In nicht stadtbildwirksamen Bereichen sind sie als eigenständige Konstruktionen in Holz, Metall und ggf. Glas auszuführen.



*Der „Prachtbalkon“ ist insgesamt eine fatale Fehlentwicklung, gestalterisch, handwerklich und funktionell. Im öffentlichen Stadtraum Hemaus haben Balkone ohnehin nichts verloren und derartige protzige Ausführungen sollen sich grundsätzlich in Frage stellen.*

*Natürlich sorgen Balkone für eine Bereicherung der Wohnqualität, aber im Platz- und Straßenbild der Oberpfälzer Stadt und damit auch im Hemaer Stadtkern sind sie nicht beheimatet und das soll so bleiben.*

*Für sachlich gehaltene Fassaden ist häufig auch ein französischer Balkon im überlieferten Straßenbild ein gut vertretbarer Kompromiss, sofern die Fenster und Brüstungsbildung maßstäblich gehalten wird – dies gilt allerdings nicht für die anspruchsvolleren historischen Fassaden.*

*Im zulässigen privaten Bereich empfiehlt es sich, die Balkone „benutzbar“ zu dimensionieren, und eine sachliche, materialgerechte „schnörkellose“ Ausführung vorzusehen (Gott sei Dank haben die üppigen Prachtbalkone mit Motivschnitzwerk und geschwollenen Balustern auch deshalb nicht überlebt, weil sie einen unverhältnismäßigen Bauunterhalt nach sich ziehen).*



*Der Balkon hat in der Oberpfälzer Stadt Tradition. Er orientiert sich allerdings nie zum öffentlichen Straßenraum, sondern immer zur Hof- und Gartenseite. Nur in den Nebenstraßen und -gassen gibt es zu dieser Regel Ausnahmen, auch in Hema.*



*Ein echter Sympathieträger für die Altstadt, an dem (fast) alles stimmt, vom Kaminkopf bis zum Hanichelzaun, Fenster, Türe, Vordach, Fassadengrün und Balkon (wenngleich das gewalmte Vordach hier etwas schwer wirkt).*



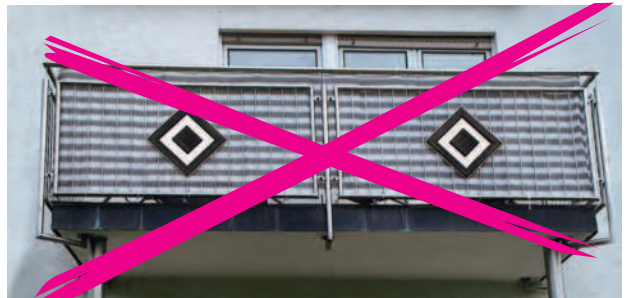
- (2) Sog. französische Balkone sind auch zum öffentlichen Raum zulässig. Die erforderlichen Brüstungen sind dabei fassadenbündig in zurückhaltender Ausführung vorzusehen.



*Französische Balkone können einen Ersatz für den auskragenden Freisitz bieten und sind – sofern in der Fassade harmonisiert – auch im öffentlichen Stadtraum vertretbar.*



*Von hoher Bedeutung für das Straßenbild der franz. Balkone ist die Ausbildung der fassadenbündigen Brüstung, die möglichst unauffällig und filigran ausfallen sollte, wie bei den beiden Schlosserarbeiten dieser Seite. Barocke Schmiedeeisen-Prachtentfaltung gerät hier leicht zur Karikatur.*



*Der hemmungslose Individualismus schlägt in der Oberpfalz gerade bei den Balkongestaltungen hohe Wellen; bei Brüstungen sollten sich die Investitionen vor allen Dingen auf eine sach- und materialgerechte Ausführung konzentrieren – auch hier zeigen sich die schlichten und unaufdringlichen Gestaltungen als positiver Stadtbeitrag.*



*Sowohl in Holz wie auch in Stahl lassen sich überzeugende Lösungen eines Freisitzes in der Altstadt erreichen.*



- (3) Die Ausbildung von Erkern im Straßenbereich ist ausschließlich in maßstäblicher Form als Bodenerker oder Kastenerker möglich und im historischen Stadtkern auf die geschichtlich nachweisbaren Standorte zu beschränken.
- (4) Wintergärten sind zum öffentlichen Raum unzulässig.  
In Rückbereichen, Höfen, Zufahrten sind sie als eigenständige Konstruktionen in leichter Holz- oder Stahlbauweise statthaft.

*Die „üblichen“ Erker sind in jüngster Zeit etwas aus der Mode gekommen, aber immer noch im Wohnungsbau verführerisch. Die Illusion dieser Verführung ist meist der Irrtum in der Proportion: Ein Erker mit Tisch, Bank und Stühlen sprengt üblicherweise die Dimension der Wohnzimmer und führt zu Maßstabsbrüchen an den Gebäuden, es entstehen die Häuser mit „Kropf“.*

*Wintergärten sind zwar keine Erfindung der Neuzeit, jedoch ohne jegliche Tradition im Bild der Oberpfälzer Stadt.*

*Diese anspruchsvollen Bauteile eignen sich deshalb ausschließlich in den zulässigen (Rück-)Bereichen, ihre Planung, d. h. die Integration in das Gefüge der Wohnungen, Materialität, Aussicht und Einsicht, Klima und Besonnung stellen besondere Anforderungen, sie gehören in der Regel in die Hände von Fachleuten um die angestrebte Verbesserung der Wohnqualität zu erreichen.*



*Mit dem Wintergarten am Rathaus ist die Stadt Hemau mit gutem Beispiel vorangegangen: Die Situierung auf der Rückseite ist mit der gebotenen Zurückhaltung gewählt, die einfache Gestaltung korrespondiert mit dem überraschendem Raum Erlebnis und dem attraktiven Ausblick auf den Propsteigarten.*



*Der sommerliche Anblick des Rathauswintergartens.*



*In der Hemauer Altstadt sollten sich Erker auf den Erhalt bzw. die Wiederherstellung historisch überlieferter Bauteile beschränken.*



- (5) Vordächer über Haus- und Geschäftseingängen sind bis zu einer Tiefe von 0,75 m zulässig, sofern der Verkehrsraum dies gestattet.



*Vordächer zum Schutz von Hauseingängen sind stets in Zusammenhang mit der Gesamtfassade zu entwickeln. Bei ihrer Gestaltung ist eine betonte Zurückhaltung empfehlenswert, zeitgemäße Stahl-Glas-Konstruktionen (die es auch als Fertigteil gibt), kommen diesem Anspruch entgegen.*

*Wie bei den anderen Bauteilen auch, ist gegenüber Fertigelementen und Bausätzen eine gewisse Skepsis geboten – üblicherweise ist eine sachliche Holzständerkonstruktion mit entsprechender Holzverkleidung und schlichter Dachausführung angemessener und häufig auch die wirtschaftlichere Lösung.*

*Es ist in Hemaui in den letzten Jahren vieles besser geworden, auch in Sachen Vordächer ...*



*... nahezu aus dem Bild der Altstadt verschwunden: die entstellenden Vordachungstüme.*

*Auch für kleinere Wohnhäuser immer eine freundliche Option: das ziegelgedeckte Vordach.*



*Fast nicht sichtbar: der Wetterschutz als Glasvordach des Ladengeschäfts.*

*Weil es in der Fassade kaum Spuren hinterlässt, passt ein modernes Glasvordach (fast) immer.*



- (6) Nebenanlagen, wie Carports, Müllstationen, Holzlegen, überdachte Freisitze, Gartenhäuschen, etc. sind zurückhaltend auszuführen. Grundsätzlich gelten dabei die vorbeschriebenen Gebote dieser Satzung. Dabei soll eine bauliche Abstufung gegenüber den entsprechenden Hauptgebäuden in Proportion und Gestaltung ablesbar sein.



*Das gut gemeinte Ziegeldach lastet hier viel zu schwer auf der filigranen Stahlkonstruktion auf.*



*Manchmal ein brauchbarer Lösungsansatz: der Carport als angelehntes Pultdach am Hauptgebäude.*



*Wo immer der Platz reicht, sollten Garagen als eigenständige Baukörper mit Satteldach vorgesehen werden. Ein vorgelagerter gedeckter Stellplatz/Carport kann dabei die Proportion des Garagenbaus noch verbessern.*

*Carports – das sollten einmal die leichten, luftigen, eleganten und wirtschaftlichen Alternativen zur massiven Garage sein. In der Realisierung allerdings mangelt es in der Regel an der gewünschten Eleganz: flachgeneigte Kunststoffbedachungen zeigen sich zumeist ebenso wenig stadtbildtauglich, wie Trapezbleche. Massivere Dachdeckungen benötigen gestalterisch (und natürlich auch statisch) entsprechende Konstruktionen... schöne Carports gehören zu den Seltenheiten gegenwärtiger Architektur.*

*Die Ausbildung sollte dabei immer situationsbezogen vorgenommen werden, bei freistehenden Carports ist in der Regel ein Satteldach den flachgeneigten Pultdächern vorzuziehen. Immer überlegenswert sind im Übrigen auch Kombinationen mit der Müllstation und einem kleinen sperrbaren Schrankraum für die unvermeidbaren losen Autoutensilien...*



*Auch nicht überzeugend: das Kunststoffpultdach.*



*Die beiden freistehenden Carports wirken deshalb überzeugend, weil hier Konstruktion und Dach gut proportioniert sind und zugleich auch eine sympathische Eingrünung vorliegt.*



## § 13 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden; ihre Anbringung und Gestaltung darf die Ausgewogenheit der Fassade und des Straßenbilds nicht beeinträchtigen.
- (2) Für jede Gewerbeeinheit ist auf einer Gebäudefront grundsätzlich nur eine Werbeanlage zulässig; Ausleger (Zoigl) nach § 13 Abs. 3 werden dabei nicht mitgerechnet. Liegen mehrere gewerbliche Einheiten innerhalb nur einer Hausfront vor, müssen die Werbeelemente in abgestimmter Form vorgesehen werden.
- (3) Zusätzliche Stechschilder und Ausleger („Zoigl“) sind zulässig, sofern sie in handwerklicher Form mit ihren geschlossenen Flächen 0,6 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- (4) Werbeanlagen dürfen oberhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses nur ausnahmsweise vorgesehen werden, wenn ihre Gestaltungswirkung unbedenklich ist. Dies gilt nicht für Ausleger nach § 13 Abs. 3.

*Werbung hat immer auch etwas mit Originalität und Qualität zu tun, und dies möchte die Hemauer Satzung uneingeschränkt unterstützen.*

*Werbung sollte ein integrierter Bestandteil der Fassaden und des Stadtbildes sein, und wenn sie gut ist, ist sie mehr: Schmuck, Zierde, attraktives Dekor und dabei natürlich ein unmissverständlicher Hinweis auf den Werbezweck.*

*Die historisch überlieferten Möglichkeiten von Schrift Hinweisen in Stuck, Metall oder in malerischer Ausführung lassen sich in unserer Zeit mit den technischen Möglichkeiten und vielfältigen Materialien auch zu einer eigenen, zeitgemäßen und stadtbildentsprechenden Ästhetik verwenden.*

*Schlimm und in jedem Fall zu vermeiden sind Häufungen von Einzelelementen „von der Stange“; jeglichen Standardreklamen ist ein gesundes Maß an Misstrauen entgegenzubringen – diese Fertigteile (auch wenn sie in unterschiedlichen Größenordnungen angeboten werden) sind nie auf den Gestaltungsanspruch einer Stadt oder eines Straßenraums abgestellt und kaum mit formalen Vorstellungen der Hauseigentümer in Einklang zu bringen. Nur in den seltensten Fällen gelingt es, sie bruchlos mit historischen Fassaden zu harmonisieren.*



*Wer erinnert sich noch? Ende der 80er Jahre drohte die Stadt – wie viele andere Gemeinden in der Oberpfalz auch – in einem Werbetschungel zu versinken. Werbung ist in dieser Zeit propagandistisch ausgelegt worden: größer, lauter, schriller, aufdringlicher sollte sie gegenüber der Konkurrenz wirken – das Stadtbild ist dabei auf der Strecke geblieben. Und das ist in Hemau viel, viel besser geworden!*



- (5) Unzulässige Standorte für Werbeanlagen sind:
- Vorgärten, Bäume, Einfriedungen und Freitreppen
  - Leitungsmasten, Stelen der Stadtbeschilderungen, Verkehrszeichen und ihre Aufständigung
  - Sonnenschutzeinrichtungen, Türen, Tore, Fensterläden
  - Architekturgliederungen, wie Gesimse, Natursteingewände u. ä.
  - Elemente der Platzmöblierung
- (6) Das Überkleben, Bemalen, Beschriften und Plakatieren von Schaufensterflächen und Fassadenbereichen zu Sonder-Werbe-zwecken ist nur kurzfristig zulässig; es gilt dabei die 7-Tage-Frist.  
Siehe auch § 8 (1).
- (7) Ortsfeste Werbeanlagen auf oder an Fassaden (Flachwerbung) dürfen nur aus aufgemalten Schriftzügen oder aus vor der Fassade liegenden einzelnen Schriftzeichen (oder anderweitigen Werbeelementen) aus Metall, Kunststoff, Glas oder Stuck bestehen. Die Höhe der Schriftzüge darf 40 cm nicht überschreiten. Grafisch begründete Einzelelemente sind auf max. 60 cm zu beschränken.

*Originalität und Attraktivität von Werbeanlagen hat nichts mit schrill, schräg, aufdringlich und großem Maßstab zu tun – Phantasie ist hier vielmehr gefragt und Individualität, zu der die Hemauer Satzung ermuntern will. Gerade der Zoigl als traditionelles Oberpfälzer Werbeelement ist so vielseitig gestaltbar und für jede Branche geeignet; die Ausbildung kann dabei von traditionell handwerklich-schmiedeeisernen Auslegern bis hin zu Edelstahlausführungen in modernem Design reichen.*

*Sofern indirekte oder direkte Beleuchtungen vorgesehen werden, ist darauf zu achten, dass die Lichtquellen (und nach Möglichkeit auch die Leitungsführungen) nicht unmittelbar einsehbar sind und möglichst unscheinbar dimensioniert werden – die LED-Technik erleichtert die Umsetzung dieser Vorgabe.*

*Sofern an einem Gebäude mehrere Werbeanlagen erforderlich werden, empfehlen sich dringend Sammelwerbungen; ein Raster mit einheitlichen Größenvorgaben für die Werbetafeln kann dabei hilfreich sein.*



*Werbung hat seit jeher auch etwas mit Qualität zu tun, weil Qualität im Regelfall auch überzeugt. In Hemau gibt es eine Fülle älterer, z. T. auch historischer, in jedem Fall aber qualitätvoller Werbeelemente. Auf dieser Tradition baut die Gestaltungssatzung auf – Werbung soll natürlich informieren, sich jedoch zugleich auch als Stadtbildbeitrag verstehen.*



(8) Schriftzüge sind ausschließlich horizontal über den gewerblichen Einheiten auf oder unter der Brüstungszone des 1. Obergeschosses vorzusehen; die Länge der Werbeanlagen darf höchstens 2/3 der Gebäudebreite betragen; von den Gebäudekanten ist ein Abstand von mind. 50 cm einzuhalten.

- (9) Als Werbeanlage unzulässig sind:
- senkrechte oder schräge Kletterschriften
  - bewegliche Werbeanlagen an Fassaden
  - stationäre Provisorien, wie Fassadenbanderolen oder Transparente
  - Gestaltungen von Werbeelementen mit reflektierenden Beschichtungen
  - Flackerschriften, Laufschriften, Laser-Anlagen
  - schrille Farbigkeiten
  - durchgängige Leuchtkästen



Die Werbebeschriftung in Einzelbuchstaben hat sich in Hemau erfreulicherweise – wieder – durchgesetzt. Als Schmuck an der Fassade gelingt ein Schriftzug dann, wenn er am richtigen Platz und in der richtigen Proportion mit einiger Eleganz ausgeführt wird.



Blockige Buchstaben beinhalten das Risiko, eher plump zu wirken; zudem leidet im Regelfall auch die Lesbarkeit.



Montageleisten sollten immer im Farbton des Untergrunds gehalten werden, andernfalls läuft selbst ein gut gestalteter Schriftzug in Gefahr, wie ausgestrichen zu wirken.



Gute Gestaltung wirkt immer überzeugend, ob als Stück, Metallschnitt, Malerei, Kunststoff oder auch als Mix. Und gute Gestaltung ist am besten beim Fachmann zu erhalten.



Ein Stadtraum darf von Werbung nicht überfrachtet werden.



Werbetransparente sind immer auch ein Eingriff in die Fassade.

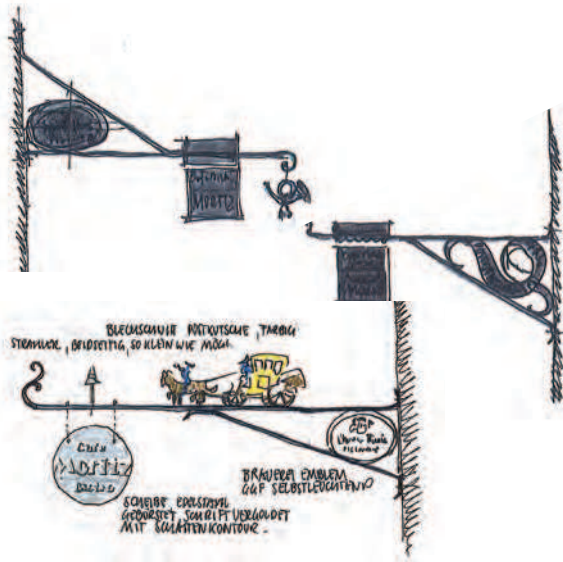




Eine Zoiglwerbung kann auch selbstleuchtend oder indirekt beleuchtet gestaltet sein.



In Hemaue noch viel zu wenig als Werbemittel angewendet: der Zoigl.



Anregungen städtebaulicher Beratung zu einer zusätzlichen Gastronomiewerbung.



Eine Hemaueer Wiederentdeckung: Werbung als Hausschmuck war schon vor 100 Jahren in Anwendung.



Noch viel zu selten wird in Hemaue das Werbemittel des traditionellen Oberpfälzer Zoigls angewendet, in der Vergangenheit immer eine kunsthandwerkliche Aufgabenstellung für Schmiede, bei der Entwurf und Konstruktion aus einer Hand geliefert wurden. Der Zoigl unserer Zeit ist zunächst eine Frage des guten Designs, das phantasievoll und vielfältig zu entwickeln ist und sowohl das Motiv (den Werbezweck), die Fassade und das Straßensbild zu berücksichtigen hat. Dies muss nicht immer aufwändig sein und schon gar nichts mit barocker Prachtentfaltung zu tun haben, ein Zoigl kann recht einfach und reizvoll sein und eine deutlich bessere Werbeeffizienz entwickeln als das jahrzehntelang stadtbildbestimmende Nasenschild.



Zoigl können für jedes Gewerbe Verwendung finden, und sie müssen nicht aufwändig sein. Den eindeutigen Werbehinweis aber sollten sie mit Charme oder/und Witz begleiten.

Auch bei Leerständen sollte ein kurzfristiges wildes Plakatieren nicht geduldet werden – dies lässt in Nullkommanix einen ganzen Straßenzug verwahrlosen...





Sammelwerbungen sind jeweils gleichformatig und materialidentisch auszubilden. Die Firmenlogos ausgenommen, ist die Verwendung einer einheitlichen Schrift ein Beitrag zu einem ruhigen Erscheinungsbild.

Mehrere Werbeeinheiten in einem Gebäude erfordern immer eine abgestimmte Gestaltung und immer auch eine Fassadengerechte Maßstäblichkeit. Sammelwerbungen sind hier im Regelfall die richtige Entscheidung mit aufeinander abgestimmten Werbehinweisen, in die auch die Firmenlogos entsprechend integriert werden können.



Ob wandmontiert oder auch als Zogl: bei Sammelwerbungen wird eine Elementierung Ergänzung und Austauschbarkeit erleichtern.



Was für eine schwierige Aufgabe, mit einer Fassadenmalerei für ein Elektrogeschäft zu werben, und welch einfallsreiche Lösung, der Laternenträger, der sich der Sonne – als dem Symbol der Energie – zuwendet ...

Eigentlich ein kleines Alleinstellungsmerkmal: die werbende Fassadenmalerei, die Hemau zwei Künstlerpersönlichkeiten der Nachkriegszeit verdankt.

Beeindruckend ist neben dem malerischen Können und der Komposition innerhalb der Fassaden auch der Inhalt der Malerei, die trotz aller Leichtigkeit nicht nur Werbebotschaften vermittelt. Natürlich wäre auch auf diesem Gebiet eine Fortsetzung dieser Tradition wünschenswert, die sich allerdings an der Qualität der vorhandenen Beispiele orientieren muss.



... auch wenn mit der Nutzungsänderung und der erneuerten Fassadenfarbe diese Werbung viel von ihrem Sinnzusammenhang verloren hat und die Darstellung selbst auch leicht verändert wurde, ist der Erhalt dieser Fassadendekoration zu begrüßen.



Auch hier hat der Künstler die fensterarme Wand des Bürgerhauses für einen werbenden Leistungsnachweis der Apotheke und Drogerie genutzt und dabei zugleich die Wand stadtgesterisch gegliedert u. A. mit dem reizenden Motiv des Fensterguckers.



Nicht nur ein flott auf die Fassade gezaubertes Leistungsspektrum der Konditorei und des Cafés, sondern zugleich auch ein stadtgeschichtlicher Hinweis auf das Obere Tor.



## § 14 Einfriedungen

- (1) Vorgartenbereiche innerhalb der Altstadt sind ausschließlich mit senkrecht strukturierten hölzernen Latten- oder Hanichelzäunen oder Mauern nach (2) einzufrieden. Als Ausnahme können auch schlichte und senkrecht strukturierte Metallzäune zugelassen werden.  
Die Verwendung von blankem Edelstahl ist bei Metallzäunen unzulässig.
- (2) Hofeinfriedungen sind als geputztes Mauerwerk oder als Kalkstein- bzw. Natursteinmauer vorzusehen mit Ziegel- oder Natursteinabdeckungen.
- (3) Pforten und Tore an Einfriedungen sind materialidentisch bzw. entsprechend § 8 auszubilden.



*Das ist und bleibt ein Oberpfälzer Klassiker als Zaun: der Lattenzaun...*



*...oder Hanichelzaun mit Granitsäulen!*



*Lattenzäune lassen sich variieren und vertragen sich auch mit geputzten Gartensäulen.*

*Die Vorgärten am Altstadtrand und in den Nebenstraßen und Gassen der Altstadt sind nicht nur ein ungewöhnliches und hübsches Motiv, das durch die Einfriedung erst seine eigentliche Fassung erfährt, sie sind auch häufig ein wertvoller Beitrag zur Wohnqualität.*

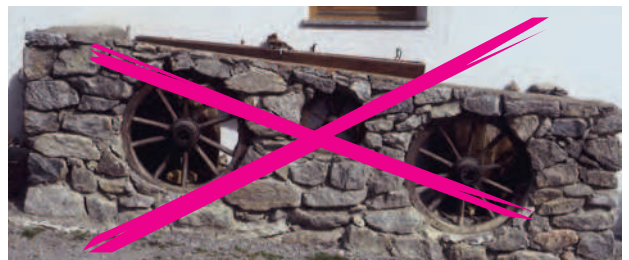
*Ein Zaun, z. B. als (naturbelassener) Latten- oder Hanichelzaun soll dabei mehr als eine Absichtserklärung sein – eine Höhe von ca. 1,20 m, nach Möglichkeit ohne Sockel dient auch dazu, die Privatheit des Gartens oder der Zufahrt betonen.*

*Für die Zaunsäulen bietet sich Naturstein an oder auch Holz, aber auch gemauerte und verputzte Zaunsäulen lassen sich mit Holzzäunen kombinieren, ebenso Metallsäulen. Betonfertigsäulen sind dann gut vertretbar, wenn sie hinter den durchlaufenden Zaunelementen zu liegen kommen.*

*Gründlich überlegenswert ist dabei die Behandlung von Holzzäunen; nahezu ist immer eine naturbelassene Ausführung ansprechender und zweckmäßiger; gut vorstellbar auch die silbergraue Holzschutzlasur, die den Übergang in das natürliche Vergrauen erleichtert und deshalb keinen Bauunterhalt nach sich zieht. Kritisch zu sehen sind deckende Farbigkeiten, weiße Zäune sollten ebenso vermieden werden wie die klebrig-schwarzen Holzschutzlasuren.*



*Niedrige Sockelmauern empfehlen sich als Natursteintrockenmauerwerk.*



*Zu rustikale Einfriedungen passen ebenso wenig nach Hema...*



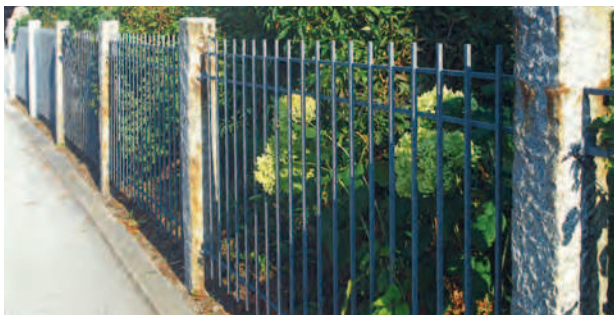
*... wie zu verkünstelte.*



- (4) Sockelausbildungen sind bei Zaunausbildungen auf das unbedingt Erforderliche zu beschränken unter Berücksichtigung von (1).
- (5) Stationäre oder mobile Brüstungselemente sind in sachlicher, materialgerechter Stahl-, Glas-, Holz- oder Ausführung oder bei ortsfestem Standort auch als Mauerwerk zulässig. Unzulässig: Ausführungen in Kunststoff, Betonfertigteile und blanker Edelstahl (Handlaufaufsätze auf Brüstungen in Edelstahl ausgenommen).
- (6) Handläufe im öffentlichen Straßenraum sind in Metall und Holz auszuführen; die formale Ausbildung ist mit dem Erscheinungsbild der Fassaden abzustimmen. Einfache Edelstahlkonstruktionen in blanker Ausführung sind zulässig.



*Metallzäune sind in der Stadt seit Generationen üblich und beliebt und – wenn nicht übertrieben wird – auch in Hema als Zaun gut zu vertreten.*



*Einfache, aber handwerks- und materialgerechte Ausführungen sind dabei zu bevorzugen.*



*Und Vorsicht vor Übertreibungen! Einfriedungen haben einen sachlichen Anspruch und bilden keinen Spielraum für vermeintlich romantische Gestaltungen!*

*Sowohl in hölzerner Ausführung, wie auch in Metall sind Einfriedungen kein Experimentierfeld für schräges (oder zu rustikales) Design: Der Anspruch der Altstadt plädiert hier eindeutig für ruhige, unaufgeregte Ausbildungen.*

*Edelstahl ist natürlich ein nobles, wartungsfreies und dauerhaftes Material, jedoch in blanker Ausführung immer etwas steril wirkend. Mit einer gestrahlten Oberflächenbehandlung wird dieser Eindruck vermieden, die Oberfläche wirkt matt-bleigrau und damit stadtbildverträglicher.*

*Deutlicher als Zäune markieren Mauern die Abgrenzung privater Grundstücke. In früheren Zeiten hat es hier eigentlich nur Natursteinmauern oder verputzte Mauern gegeben, und gerade Natursteinmauern sind in Hema noch in mehrfachen, vorbildlichen Ausführungen anzutreffen, meist als schichtenrechtes Kalksteinmauerwerk: Kein Streichen, kein Nachverputzen, keine Feuchtigkeitsbelastung... also uneingeschränkt zur (gekonnten) Nachahmung empfohlen!*



*Eiserne Zäune lassen sich gut mit Granitsäulen kombinieren...*



*... aber auch mit geputzten Zaunsäulen.*



*Protzig und eigentlich nur teurer: der Designer-Edelstahlzaun.*



## § 15 Außenanlagen

- (1) Oberflächenversiegelungen sind auf das zwingend Notwendige zu beschränken. Der Belag von privaten Geh- und Fahrflächen unmittelbar im Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum (und von ihm einsehbar) muss in Material und Verlegung auf den öffentlichen Stadtboden abgestimmt werden.
- (2) Die vorhandenen Vorgärten und Vorgelege sind als Grünbereiche zu er- und unterhalten; unter Berücksichtigung der individuellen Gestaltungsfreiheit ist dabei auf eine standort- und landschaftsgerechte Bepflanzung zu achten.



*Am Stadtrand und in den Nebengassen sind Gärten und Vorgärten sehr wohl auch ein stadtgestalterisches Thema (und natürlich auch ein Aspekt des Wohnwerts).*



*Vorgärten werden häufig missverstanden zum Einen als Dekorationsfläche, zum Anderen als pflegearmes Vorgelege...*



*... und auch Gartenflächen, die als aufsitzmähergerechte Grassteppe angelegt sind, sind ein solches Missverständnis.*

*In den Nebenstraßen der Altstadt und am Altstadtrand sind die privaten Freiflächen ein wesentlicher Teil des Straßen- und Stadtbilds (und zumeist als Vorgarten auch liebevoll von den Grundstückseigentümern behandelt). Hierzu zählen auch die Zuwegungen zu den Stellplätzen und Hauseingängen, die sich beim unmittelbaren Anschluss an den öffentlichen Raum in Material und Verlegeart mit der Gestaltung der Straße „arrangieren“ sollten.*

*Dabei ist natürlich der Naturstein als Pflasterbelag oder auch ein anspruchsvolles Kunststeinpflaster meist deutlich überzeugender als Asphalt, Beton oder flächig verlegtes Verbundpflaster.*

*Ähnliches gilt auch für die Materialien von Treppen oder Rampen. Blockstufen in Naturstein, z. B. Granit oder Dolomit (Kalk) sind dauerhaft und grundsolid, wobei auf eine nicht zu glatte Oberflächenbehandlung (Rutschgefahr bei Nässe, Schnee und Eis) ein erhöhter Wert gelegt werden sollte (z. B. mit gestockten Oberflächen).*



*Freistehende Häuser benötigen eine Eingrünung, und die ist natürlich abhängig vom Temperament und dem grünen Daumen der Bewohner.*



*Auch bei knappen Vorgelegen ergeben sich vielfältige Möglichkeiten, einem Hauseingang etwas Geborgenheit zu verschaffen und damit auch einen Beitrag zur Wohnqualität zu leisten.*



*Selbst schmale Vorgärten erreichen eine gewisse Distanz zur Öffentlichkeit und damit einen Beitrag zur Privatheit des Erdgeschosses.*



- (3) Die Beseitigung von Bäumen über 4 m Kronenhöhe und 30 cm Stammumfang bedarf der Zustimmung der Stadtverwaltung.
- (4) Fassadenbegrünungen im öffentlichen Straßenraum, wie Berankungen, Spalierbildungen etc. sind mit dem Straßenbild abzustimmen.



Stadtgrün vermittelt immer einen Beitrag zur Wohnqualität in Städten. Wenn im Rahmen von Vorgärten dies nicht erreichbar ist, können Kübelpflanzen auf öffentlichem Grund diesen wohnlichen Aspekt vermitteln. Natürlich muss die Stadt damit einverstanden sein.



Fassadenberankungen können auch bei knappen Querschnitten der Wohnstraßen für ein wirksames Stadtgrün sorgen, hier in Kombination mit Kübelpflanzen.

*Beim Vorgartengrün sind dem grünen Daumen der Eigentümer kaum Grenzen gesetzt, wobei sich exotische Gartengestaltungen wegen der mangelnden Standortgerechtigkeit ohnehin verbieten.*

*Kritisch zu sehen sind allerdings die modischen Tendenzen zum pflegeleichten Vorgarten mit Schotterbeeten und Zen-Gestaltungen, für die sich Hemauer Vorgelege grundsätzlich nicht eignen.*

*Neben dem klassischen Oberpfälzer Staudengarten sind manchmal auch Nutz- oder Kräutergärten durchaus überlegenswert, und häufig ist auch ein kleiner Obst- oder Schmuckbaum (z. B. Kirsche, Holler, Flieder...) oder auch ein entsprechender Strauch (z. B. Jasmin, Schneeball, Haselnuss...) eine Bereicherung des Straßenbildes. Im Zweifelsfall wird hier auch der Fachberater des Landkreises weiterhelfen können.*

*Gut überdacht werden sollte das Fassadengrün, das häufig auch über die Schwächen einer Baugestaltung hinwegsehen lässt. Fassadenberankungen mit umlegbarem Spalier oder auch mit Spanndrahtberankungen sind empfehlenswerter als direkte Berankungen, z. B. mit Wildem Wein oder Efeu (mit ihren Folgeproblemen am Außenputz).*

*Immer eine Überlegung wert: Der Spalierbaum oder der (echte) Spalierwein als Hausrebe.*



*Auch bei ganz knappen Platzverhältnissen erreicht ein grüner Saum mit Gredbankerl und Spalierbaum eine gewisse Privatheit gegenüber der Straße.*



*Spalierbäume benötigen wenig Platz und können auch ein Erntevergnügen bieten – aber nicht jede Fassade eignet sich hierfür.*



- (5) Die Platzmöblierung gewerblicher Betriebe ist mit der Stadtverwaltung abzustimmen; Einfriedungen, Blumen- und Grünbehälter, Beleuchtung, Temperierungselemente, Sonnenschutz- und Verkaufsanlagen dürfen die Einheitlichkeit und die Ausgewogenheit der Straßen- und Platzgestaltungen nicht störend beeinträchtigen.
- a) Die Offenheit und Durchlässigkeit der Platz- und Straßenraumgestaltung darf durch Freiflächennutzungen nicht beeinträchtigt werden; unerwünscht sind aus diesem Grund Einfriedungen und Anordnungen mit besitzergreifendem Charakter.
- b) Grundsätzlich unzulässig sind stadtbodenverändernde Beläge und Podeste.
- c) Alle mobilen Elemente zu Möblierung, Begrünung, Wetterschutz und Warenpräsentation sind mit dem Fassaden- und Straßenbild abzustimmen; die Richtlinien hierzu sind der Hemaier Gestaltungsfibel für Freiflächen zu entnehmen.
- d) Freiflächennutzungen dürfen nicht im Widerspruch zum freundlich-gastlichen offenen Charakter der Platzgestaltung stehen; die Berücksichtigung der Bewegungsfreiheit und Sicherheit für Fußgänger sollte selbstverständlich sein.

*Früher nur ein Randdasein in der Stadtmittle: die Freibewirtschaftung, bedrängt und bedroht vom fließenden und ruhenden Verkehr.*



*Was früher nur bedingt und eingeschränkt möglich war, hat durch die Neugestaltung des Stadtplatzes auch für den Einzelhandel neue Perspektiven geschaffen: der vergrößerte Freiraum für Fußgänger ist nunmehr verbessert auch für den Freiverkauf nutzbar, eine Möglichkeit, die die Hemaier seit jeher auch nutzen, nun nicht mehr beeinträchtigt durch den ruhenden Verkehr!*



*Die Neugestaltung des Stadtplatzes hat mit der verbesserten Bewegungsfreiheit der Fußgänger auch den Platz als soziale Mitte der Stadt wiederentdeckt – das Marktgeschehen ist hierfür ein Beleg, der als Impuls auch auf die Altstadt ausstrahlt. Impulse dieser Art sind erwünscht und der Stadtraum zeigt sich hier als attraktiver Rahmen, der allerdings auch Maßstäbe setzt in Bezug auf die Qualität der Veranstaltungen und die hierzu notwendigen Ausstattungen.*





*Am Hemauer Stadtplatz unerwünscht: eingegatterte Reservate, pferchartige Einbauten. Das Platzbild soll durch die Freibewirtschaftung belebt und nicht zerstört werden.*



*Immerhin: Auch auf den bescheidenen Bürgersteigbreiten gab es zaghafte Ansätze einer Bewirtschaftung. Die wenig attraktive Situation hatte auch anspruchslöse Ausstattungen zur Folge – ein gastliches Ambiente konnte sich hier nicht entwickeln.*



*Der Platz und mittlerweile auch die Gäste setzen nunmehr Ansprüche an die Ausstattung, die atmosphärische Aufwertung ist unverkennbar.*

*Pflanzkästen, Schirme, Bestuhlung alles aus einem Guss, ein stimmiges Ambiente und ein erfreulicher Stadtbildbeitrag!*

*Die Wiederherstellung der „guten Stube“ der Stadt ist in Hemau mit hohem Engagement und Gestaltungsaufwand erfolgt. Die Stadt ist mit der Ausstattung des Platzes mit gutem Beispiel vorangegangen und der positive Eindruck des Platzerlebnisses soll nicht durch private Initiativen leiden.*

*Die Platzbewirtschaftung, die Bepflanzung, die Events und Veranstaltungen mit all ihren notwendigen Einrichtungen sollten dieses erreichte Gestaltungsniveau berücksichtigen und dies gilt natürlich auch für die Gastronomie, die bislang das stadträumliche Angebot zur Freibewirtschaftung positiv angenommen hat und mit niveaувollen Beiträgen der Bepflanzung und Bestuhlung aber auch des Sonnenschutzes dem Platz die wünschenswerte freundlich-gastliche Note gegeben hat. Und dies soll auf Dauer so bleiben.*



*In Hemau ist das Platzerlebnis ein wesentlicher Teil des Stadtimages. Alle künftigen Einbauten und Ausstattungen haben dies zu respektieren und daraus resultiert ein entsprechender Gestaltungsanspruch.*



*Freiverkauf will gelernt sein: zu viel an Werbung, ebenso zu viel an Angebot wirkt eher kritisch. Auf keinen Fall darf hier der Eindruck eines Ramsch-Verkaufs oder eines Flohmarkts entstehen.*





## § 16 Verfahren

- (1) Jedes Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung ist vor Aufnahme der Planungen und vor Auftragsvergabe mit der Stadt Hemau abzustimmen.
- (2) Die Entscheidung über das Erfordernis und den Umfang einer Beratung obliegt der Stadt Hemau.
- (3) Die Maßnahme darf nicht vor Erteilung der Erlaubnis durch die Stadt Hemau begonnen werden.
- (4) Eine Erlaubnis nach dieser Gestaltungssatzung entbindet nicht von der Pflicht zur Einholung einer Baugenehmigung (Art. 55 ff BayBO) und / oder denkmalrechtlichen Erlaubnis (Art. 6 Abs. 1 i.V. m. Art. 15 Gesetz zum Schutz und Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG).



*Man gewöhnt sich an Vieles: Die Baulücke zwischen dem Brauereipalast und dem Bürgerhaus ist vielen Hemauer als städtebaulicher Missstand gar nicht mehr aufgefallen, der Stadtsanierung allerdings war sie von Anbeginn ein Dorn im Auge.*



*Erst mit einem Erweiterungsvorhaben des Eigentümers ergab sich die Chance eines Baulückenschlusses, bei dem baurechtlich eine Aufstockung um ein Vollgeschoss nicht möglich war, jedoch die Ausbildung eines steilgeneigten Satteldachs.*



*Der Überschussgiebel lässt das erdgeschossige Gebäude etwas größer erscheinen; der Übergang von der massigen Dreigeschossigkeit des Brauereigasthofs zur Zweigeschossigkeit der Stadtplatzbebauung ist damit deutlich verbessert worden.*



*Nach der Fassadenerneuerung des Gasthofs zeigte sich die Farbabfolge für das Eiscafé nicht mehr harmonisch. Mit viel Verständnis für das Stadtbild hat der Eigentümer die Fassadenfarbigkeit den veränderten Verhältnissen angepasst.*



## § 17 Unterhaltungspflicht

Die Eigentümer der Liegenschaften sind verpflichtet, das Erscheinungsbild und den Zustand ihrer Anwesen - sofern vom öffentlichen Raum aus einsehbar - in einen einwandfreien Zustand zu versetzen und zu erhalten. Eigentum verpflichtet.

## § 18 Bestandteile der Satzung

Die vorliegende Satzung besteht neben den textlichen Festsetzungen noch aus folgenden Anlagen:

1. Lageplan M 1:2500 mit Geltungsbereich und eingetragenen Baudenkmalern
2. Verzeichnis der Baudenkmal, Stand 11.07.2017



*Rund 100 Jahre haben die Hemauer mit dieser Baulücke mitten im Stadtplatz gelebt (die anfangs – als Biergarten genutzt – ein etwas versöhnlicherer Lückenbüßer war).*



*Der, in der Nachkriegszeit angefügte Flachdachbau konnte die Stadtbildstörung nicht beheben – im Gegenteil – das Ungenügen der Situation wurde durch ihn noch verstärkt.*



*Bauen im Bestand ist selten einfach: Erst mit einem langwierigen Entwurfsprozess konnte die Baulücke geschlossen werden. Das Resultat ist mehr als zufriedenstellend, obwohl auch hier das Ergebnis ein Kompromiss zwischen städtebaulicher Maßstäblichkeit und Wirtschaftlichkeit der Nutzung war. Mit diesem Baulückenschluss hat der Hemauer Stadtplatz seine letzte verbliebene große Stadtbildstörung beseitigt.*



## § 19 Befreiungen und Ausnahmen

- (1) Von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung können nach Art. 63 Bayerische Bauordnung (BayBO) Befreiungen und Ausnahmen gewährt werden, wenn die grundsätzliche Zielsetzung, nämlich die Erhaltung und Wiederherstellung der Eigenart des Ortsbilds, nicht beeinträchtigt wird.
- (2) Die Zulassung von Befreiungen und Ausnahmen ist gesondert zu beantragen und zu begründen.
- (3) Bei verfahrensfreien Bauvorhaben entscheidet die Stadt Hemau.
- (4) Für Vorhaben, die einer Genehmigung bedürfen, hat die Beantragung im Zusammenhang mit dem Bauantrag zu erfolgen. Hier lässt das Landratsamt Regensburg Befreiungen und Ausnahmen von der Gestaltungssatzung im Einvernehmen mit der Stadt Hemau zu; § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB gilt entsprechend.
- (5) Diese Befreiungen und Ausnahmen können befristet erteilt werden bzw. mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.



Der Mathias-Mühlbauer-Platz und das Anwesen „Stadtplatz 2“ sind das Ergebnis eines ziemlich radikalen Stadtumbaus Ende des 19. Jahrhunderts, bei dem wohl das Anliegen, die Stadtpfarrkirche im Platzbild spürbarer werden zu lassen, eine wesentliche Rolle gespielt hat.

In der Folge dieser Veränderung ist eine gewisse Ratlosigkeit bei der Platzgestaltung bemerkbar, die sich in diesem Zwischenstadium der 50er Jahre mit dem Standort des Kriegerdenkmals und den serbischen Fichten (!) inkl. Betonblumentrögen bemerkbar macht.

Heute sind Platz und auch die etwas exotische Gründerzeitarchitektur integrierte Bestandteile des Hemauer Stadtbildes.

*Keine Regel ohne Ausnahme! Natürlich war die Überarbeitung der Gestaltungssatzung bemüht, die Vielzahl der Eventualitäten des Baugeschehens zu regeln – einen Anspruch auf Vollständigkeit allerdings erhebt sie nicht – zu vielschichtig ist vor allen Dingen das Bauen im Bestand mit all seinen technischen, rechtlichen, gestalterischen und wirtschaftlichen Aspekten.*

*In begründeten Fällen wird deshalb immer mit der Stadtverwaltung zu reden sein, wobei die Richtschnur dieses kommunalen Baurechts jedoch unwidersprochen bleiben soll, nämlich die Erhaltung der Eigenart des Stadtbildes!*



Jede Gemeinde, jede Stadt unterliegt permanent Veränderungen wenn sie vital bleiben will. Die Gestaltungssatzung macht also aus Hemau keine Traditionsinsel, auch wenn Veränderungen, wie sie die Jubiläumskarte von 1926 mit einigem Stolz zeigt, nach heutiger Auffassung wohl nicht mehr so leicht erreichbar sein dürften.



## § 20 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen diese Satzung stellen gemäß Artikel 79 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) eine Ordnungswidrigkeit dar.

Zu widerhandlungen gegen einen Tatbestand der vorliegenden örtlichen Bauvorschrift sind gemäß Artikel 79 Abs. 1 der BayBO mit einem Bußgeld bis zu 50.000 € bewehrt.

## § 21 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am 01.01.2018 in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Satzung vom 25.03.1998 außer Kraft.

Hemau, den 13.11.2017



Stadt Hemau  
Pollinger, Erster Bürgermeister



## STADT HEMAU

### Baudenkmäler im Geltungsbereich der Satzung

Die Denkmalliste unterliegt Veränderungen. Der aktuelle Stand ist vom LfD, im Internet bzw. bei der Stadtverwaltung zu erfragen. (Siehe auch Karte hintere Umschlagseite.)

**Stand: 11.07.2017**

**Dietfurter Straße 13.** (D-3-75-148-3)

Kath. Bergkapelle zum Gegeißelten Heiland, Saalbau mit eingezogener Apsis und Fassadenturm mit Spitzhelm, 1700/1722; mit Ausstattung.  
nachqualifiziert

**Dietfurter Straße 16 a.** (D-3-75-148-102)

Ehem. Stadel, sog. Weismannstadel, giebelständiger Flachsatteldachbau aus Bruchsteinmauerwerk, Jurausbauweise, bez. 1824.  
nachqualifiziert

**Dietfurter Straße 16 b.** (D-3-75-148-103)

Ehem. Remise mit Bierlagerkeller, sog. Blauhornstadel, giebelständiger und später gesteilter Satteldachbau aus Bruchsteinmauerwerk, Jurausbauweise, bez. 1811.  
nachqualifiziert

**Kirchengasse 10; Kirchengasse 12.** (D-3-75-148-6)

Neues Schloss, heute Vermessungsamt, dreigeschossiger Walmdachbau, um 1600, mit barockem Werksteinportal; Hofmauer, barock; Grenzsteine, disloziert und in den Garten versetzt, barock; im Garten Stadtgraben mit Futter- und Stadtmauer.  
nachqualifiziert

**Kirchplatz 2.** (D-3-75-148-7)

Kath. Pfarrkirche St. Johannes der Täufer, Saalbau mit eingezogenem Chor, Seitenkapellen, Fassadenturm mit Zwiebelhaube und Pilastergliederung, 1719-21, Chor, bez. 1477, Umbau 1705, Turm 1729 wohl von Michael und Josef Wolf; mit Ausstattung; Lourdesgrotte, in Zentralbau mit Glockendach, 1913; Kirchhofmauer mit Torpfeilern und Aufsätzen, barock, mit gotischen Konsolsteinen in Wiederverwendung.  
nachqualifiziert

**Mathias-Mühlbauer-Platz 1.** (D-3-75-148-9)

Ehem. Pfarrhof, zweigeschossiger Walmdachbau, 1731.  
nachqualifiziert

**Nähe Ringweg.** (D-3-75-148-107)

Kriegerdenkmal für 1870/71, Obelisk auf Inschriftensockel, Marmor und Granit, um 1880 von Lochner.  
nachqualifiziert

**Nähe Ringweg.** (D-3-75-148-34)

Stadel, giebelständiger Satteldachbau, um 1800.  
nachqualifiziert

**Nürnberger Straße 14.** (D-3-75-148-10)

Wohnhaus, zweigeschossiger und traufständiger Satteldachbau mit Kalkplattendeckung, um 1900.  
nachqualifiziert

**Oberer Stadtplatz 1.** (D-3-75-148-13)

Gasthof Post, zweigeschossiger Halbwalmdachbau mit Seitenflügel und Segmentbogenfenstern, Mitte 19. Jh.  
nachqualifiziert

**Propsteigaßl 2; Nähe Klopferlweg.** (D-3-75-148-14)

Ehem. Prüfeninger Propsteigebäude, heute Rathaus, dreigeschossiger Walmdachbau mit Pilastergliederung und Säulenportal, 1746-51; Umfassungsmauer, wohl Mitte 18. Jh., unter Einbeziehung von Teilen der Stadtmauer.  
nachqualifiziert

**Propsteigaßl 4.** (D-3-75-148-15)

Ehem. Zehentstadel, zweigeschossiger und giebelständiger Satteldachbau mit Ladeöffnungen, Putzgliederungen und Wappen des Klosters Prüfening, 1615-17.  
nachqualifiziert

**Ringweg 1.** (D-3-75-148-17)

Marienfigur auf Sockel, mit Einfriedung, Gusseisen, Mitte 19. Jh.  
nachqualifiziert

**Ringweg 2.** (D-3-75-148-18)

Kleinhaus, ehem. Wohnstallhaus, eingeschossiger und traufständiger Satteldachbau mit Kniestock, Zwerchgiebel und Kalkplattendeckung, Anfang 19. Jh.  
nachqualifiziert



**Ringweg 6.** (D-3-75-148-19)

Kleinhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit stichbogigen Fenstern und geschnitzter Haustür, Ende 19. Jh.  
nachqualifiziert

**Ringweg 17.** (D-3-75-148-20)

Kapelle St. Maria, sog. Gangerlkapelle, abgewalmter Satteldachbau mit Stichbogenöffnungen und Giebelkreuz, neugotisch, Mitte 19. Jh., im Kern wohl älter; mit Ausstattung.  
nachqualifiziert

**Ringweg 21.** (D-3-75-148-105)

Wohnhaus, sog. Schall-Haus, zweigeschossiger und traufständiger Satteldachbau mit Segmentbogenöffnungen und Kalkplattendeckung, 1863.  
nachqualifiziert

**Schmiedgasse 2.** (D-3-75-148-22)

Ehem. Brauereiwirtschaft, zweigeschossiger und giebelständiger Flachsatteldachbau, 18./19. Jh.  
nachqualifiziert

**Schmiedgasse 8.** (D-3-75-148-23)

Wohnhaus, zweigeschossiger und giebelständiger Flachsatteldachbau mit Kalkplattendeckung, 1. Hälfte 19. Jh.  
nachqualifiziert

**Schmiedgasse 10.** (D-3-75-148-24)

Ehem. Gefängnis, zweigeschossiger Walmdachbau mit geknickter Fassade auf abgewinkeltem Grundriss, Anfang 19. Jh.  
nachqualifiziert

**Stadtplatz 2.** (D-3-75-148-25)

Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Walmdachbau mit Eckerker, Putzgliederungen und Zierfachwerk, Neurenaissance, Ende 19. Jh.  
nachqualifiziert

**Stadtplatz 4.** (D-3-75-148-26)

Altes Rathaus, dreigeschossiger Walmdachbau mit Kalkplattendeckung, profilierten Fenstern, Spitzbogenportalen und Glockenturm mit Spitzhelm, spätgotisch, bez. 1471, nach Brand 1779 wiederhergestellt.  
nachqualifiziert

**Stadtplatz 7.** (D-3-75-148-27)

Gasthaus Schlossbräu, dreigeschossiger und giebelständiger Satteldachbau mit Standerker und Vorschussmauer, 18. Jh.  
nachqualifiziert

**Stadtplatz 14.** (D-3-75-148-29)

Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Walmdachbau mit Pilastergliederung, Ende 19. Jh.  
nachqualifiziert

**Unterer Stadtplatz 3.** (D-3-75-148-32)

Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau, 18. Jh.  
nachqualifiziert

**Unterer Stadtplatz 4.** (D-3-75-148-33)

Gasthaus, dreigeschossiger Walmdachbau mit Zwerchgiebel und Putzgliederungen, bez. 1830, 1929 aufgestockt.  
nachqualifiziert

**Unterer Stadtplatz 10.** (D-3-75-148-35)

Ehem. Feuerwehrhaus, eingeschossiger und traufständiger Satteldachbau in Ecklage mit Treppengiebel und segmentbogigen Einfahrten, neugotisch, 1903.  
nachqualifiziert

## Bodendenkmäler

**Altstadt** (D-3-6936-0034)

Archäologische Befunde und Funde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im historischen Stadtkern von Hemau.  
nachqualifiziert

**Umfeld Pfarrkirche** (D-3-6936-0097)

Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Johannes der Täufer in Hemau, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen sowie der abgegangenen Friedhofskapelle St. Barbara.  
nachqualifiziert

**Ehem. Stadtbefestigung** (D-3-6936-0098)

Archäologische Befunde der mittelalterlichen Stadtbefestigung von Hemau mit Mauer und vorgelegtem Graben, darunter auch die Spuren der drei abgebrochenen Haupttore und mehrerer Türme.  
nachqualifiziert

**Umfeld „Neues Schloss“****(Vermessungsamt)** (D-3-6936-0101)

Archäologische Befunde des Mittelalters und der Neuzeit im Bereich des „Neuen Schlosses“ in Hemau, darunter Teile der mittelalterlichen Stadtbefestigung und Burganlage.  
nachqualifiziert



# **SATZUNG ZUR KOMMUNALEN FÖRDERUNG DER STADT HEMAU FÜR DIE DURCHFÜHRUNG PRIVATER MASSNAHMEN IM RAHMEN DER ALTSTADTSANIERUNG (FÖRDERSATZUNG)**

**vom 20.09.2017**

Die Stadt Hemau erlässt gemäß Stadtratsbeschluss vom 19.09.2017 folgende kommunale Fördersatzung. Die Abwicklung des kommunalen Förderprogramms erfolgt im Rahmen des übergeordneten Bayerischen Städtebauförderprogramms und gemäß den hierfür geltenden Richtlinien und Vorschriften.

## **I. Räumlicher Geltungsbereich**

### **§1 Abgrenzung**

Der räumliche Geltungsbereich des kommunalen Förderprogramms erstreckt sich über das im beiliegenden Lageplan M 1:2500 gekennzeichneten Gebiets der Stadt Hemau; der Lageplan i. d. F. v. September 2017 ist Bestandteil des kommunalen Förderprogramms.

## **II. Sachlicher Geltungsbereich**

### **§2 Ziel und Zweck der Förderung**

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

### **§3 Gegenstand der Förderung**

(1) In die Förderung einbezogen sind grundsätzlich alle privaten baulichen Maßnahmen, die im Geltungsbereich (§1) liegen, den Zielen der Altstadtsanierung entsprechen und objektiv eine Verbesserung des Erscheinungsbildes bewirken. Im Rahmen des kommunalen Förderprogramms können insbesondere folgende Sanierungsmaßnahmen (Maßnahmengruppen) gefördert werden:

- a) Neu- oder Umgestaltung von Fassaden einschließlich Fenster und Türen sowie Werbeanlagen,
- b) Sanierung des Daches
- c) Erhalt von Kalkplatten

Der Bezirk Oberpfalz und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernehmen im Rahmen des Förderprogramms „Besondere Dächer“ bei einer erneuten Deckung mit dem o.g. Material die Mehrkosten gegenüber einer gewöhnlichen Deckung, maximal bis zum festgelegten Höchstbetrag (aktuell 40.000.- €). Bei denkmalgeschützten Gebäuden ist die Förderung immer möglich. Ansonsten bedarf es einer Einzelfallentscheidung durch den Bezirk Oberpfalz.  
Die Mehrkosten, die dadurch nicht ausgeglichen werden können, sind förderfähig.



- d) Herstellung und Neugestaltung von Vorgärten und Hofräumen (Freimachung, Entsiegelung, Begrünung) sowie Einfriedungen und Außentreppen,
  - e) Instandsetzungsmaßnahmen zur Behebung von baulichen Mängeln (bausubstanzielle und konstruktive Maßnahmen) oder
  - f) Modernisierungsmaßnahmen zur Beseitigung von Wohnmissständen
- (2) Die Substanz der baulichen Anlagen, für die eine Förderung beantragt wird, muss noch soweit erhaltenswert sein, dass eine Maßnahme nach Abs. 1 gerechtfertigt ist.
  - (3) Die einzelnen Maßnahmengruppen nach Abs. 1 können nur gefördert werden, soweit es sich dabei um eine Aufwertung des gesamten Objektes handelt. Die angestrebte städtebauliche Zielsetzung muss gegenüber einem normalen, zumutbaren Bauunterhalt Mehrkosten verursachen. Vorrangig sind andere Förderprogramme in Anspruch zu nehmen.
  - (4) Anerkannt werden Baukosten und Baunebenkosten; die Baunebenkosten jedoch nur bis zu einer Höhe von 10 v.H. der reinen Baukosten.
  - (5) Evtl. anfallende Selbsthilfe kann mit einem Stundensatz von – derzeit – 7,50 €/Std. anerkannt werden. Dieser Stundensatz entspricht dem von der Regierung der Oberpfalz bei Sanierungsmaßnahmen anerkannten und festgelegten Wert; eine zeitliche Anpassung und Neufestsetzung ist möglich. Der Umfang der Selbsthilfe ist vor Baubeginn mit der Stadt abzuklären und darf 70 v.H. der durch Rechnungen nachgewiesenen Baukosten nicht übersteigen.

#### **§4 Förderung**

- (1) Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch
- (2) Die Höhe der Förderung wird auf 30 v.H. der zuwendungsfähigen Kosten je Maßnahme (Grundstücks- oder wirtschaftliche Einheit) festgesetzt. Der Förderungshöchstbetrag für jede einzelne Maßnahmengruppe nach § 3 Abs. 1 Buchstaben a) bis f) beträgt max. 5.000 €: Für die Fassadensanierung kann eine erhöhte Förderung in Höhe von max. 10.000 € gewährt werden. Jedoch ist diese entsprechend des Stadtratsbeschlusses vom 26.01.2010 auf die Dauer des Förderprogramms „Aktive Stadt“ zeitlich beschränkt. Eine Zusammenfassung und Überlagerung der Maßnahmengruppen a), b), c) und d) sowie der Gruppen e) und f) ist bei städtebaulich besonders wichtigen Maßnahmen möglich.
- (3) Für die Beantragung von Fördermitteln aus dem kommunalen Förderprogramm werden als Untergrenze zuwendungsfähige Kosten in Höhe von mindestens 1.500 € festgesetzt.
- (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 Hemau entsprechen.
- (6) Die Förderung einer Einzelmaßnahme aus Mitteln verschiedener Förderprogramme ist zulässig, wenn durch eine klare und strikte Kostentrennung sichergestellt wird, dass keine Doppelförderung erfolgt.



### III. Persönlicher Geltungsbereich

#### §5 Zuwendungsempfänger

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

### IV. Verfahren

#### §6 Zuständigkeit

- (1) Zuständig für die Entscheidung hinsichtlich der Förderung beantragter Maßnahmen ist die Stadt Hemau; ggf. in Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz, Sachgebiet 34 – Städtebauförderung.
- (2) Bewilligungsbehörde ist die Stadt Hemau.

#### §7 Verfahren

- (1) Dieses Förderverfahren ersetzt nicht die nach geltendem Recht notwendige Einholung vorgeschriebener Genehmigungen (Baugenehmigung, denkmalschutzrechtliche Erlaubnis etc.).
- (2) Anträge auf Förderung sind nach vorheriger fachlicher Beratung durch die Stadtverwaltung bzw. das beauftragte Stadtplanungsbüro **vor Maßnahmenbeginn** bei der Stadt Hemau einzureichen. Die Stadt prüft, ob die beabsichtigten und dargestellten Maßnahmen den Zielen des kommunalen Förderprogramms entsprechen.
- (3) Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:
  - a) allgemeine Beschreibung des Vorhabens/ der Maßnahmen und Angaben über den beabsichtigten Beginn und das voraussichtliche Ende
  - b) Lageplan M 1:1000
  - c) einige Bestandsfotos
  - d) ggf. Bestands-, Entwurfs- oder Genehmigungspläne (insbesondere Ansichten, Grundrisse, Details, Freiflächenplan, Skizzen usw.)
  - e) detaillierte Kostenschätzung nach Gewerken, Arbeiten, Baumaterial, Stundenaufwand; außerdem ggf. Angebote
  - f) Finanzierungsplan mit Angabe, ob und bei welchen Stellen weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden und inwieweit bereits Bewilligungen ausgesprochen wurden bzw. ob zumindest eine schriftliche Aussage hierzu vorliegt.

Die Anforderung weiterer Angaben und Unterlagen durch die Stadt oder deren beauftragte Dritte bleibt im Einzelfall vorbehalten.

- (4) Die Förderung wird nach Überprüfung der Antragsunterlagen schriftlich in Aussicht gestellt. Die Behandlung der Förderanträge erfolgt in Reihenfolge ihres zeitlichen Eingangs bei der Stadt und in Abhängigkeit des zur Verfügung stehenden Fördervolumens gem. § 8 Abs. 1.

- (5) Voraussetzung für die Auszahlung der Mittel ist eine sach- und fachgerechte sowie den Vorschriften der Gestaltungssatzung oder sonstigen Vorgaben entsprechende Bauausführung (Erfolgskontrolle; Beurteilung des Ergebnisses).  
Berechnungsgrundlage für die Ermittlung des endgültigen Förderbetrages sind die vorgelegten Rechnungen mit Zahlungsnachweisen sowie ggf. eine Aufstellung der tatsächlich erbrachten Selbsthilfleistungen mit Angabe über Zeitpunkt, Umfang und Art der Arbeiten.
- (6) Für die Vergabe von Bauaufträgen müssen Vergleichsangebote eingeholt werden. Sie sind bei Abrechnung der Maßnahme vorzulegen.
- (7) Einzelne Maßnahmen dürfen erst nach Erteilung der Erlaubnis seitens der Stadt begonnen werden. Sie sind zügig, d. h. ohne Unterbrechungen durchzuführen. Die Abrechnung der Maßnahme (Verwendungsnachweis) hat umgehend nach Fertigstellung zu erfolgen.

## **V. Fördervolumen – zeitlicher Geltungsbereich**

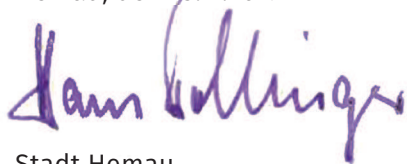
### **§8 Fördervolumen**

- (1) Das Fördervolumen des kommunalen Förderprogramms steht unter dem Vorbehalt ausreichender Mittelbereitstellung aus dem Bayerischen Städtebauförderungsprogramm seitens der Regierung der Oberpfalz.
- (2) Das kommunale Förderprogramm kann durch Beschluss des Stadtrates verlängert oder geändert werden.

### **§9 In Kraft treten**

- (1) Die Fördersatzung tritt am 01.01.2018 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Fördersatzung vom 14.02.1997 außer Kraft.

Hemau, den 13.11.2017



Stadt Hemau  
Pollinger, Erster Bürgermeister





*Vor 30 Jahren gab es nur ganz wenige Vorzeigebispiele einer altstadtgerechten Architektur – das Wohnhaus Riedenburger Straße 24 zählte dazu.*

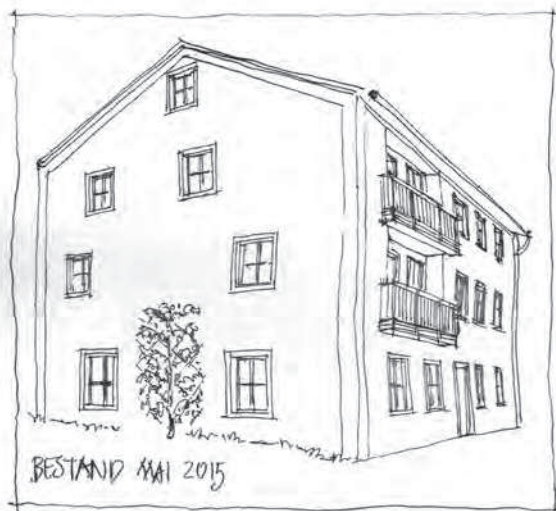
*Das hat sich mittlerweile gewandelt, und das ist vor allen Dingen dem Verständnis der Bürger zu verdanken (und auch ein klein wenig dem Förderprogramm, das den Aufwand einer stadtbildgerechten Architektur belohnt) und natürlich auch der Gestaltungssatzung, die hierfür den gestalterischen Rahmen liefert.*

## Kommunales Förderprogramm – Wie läuft sowas ab?

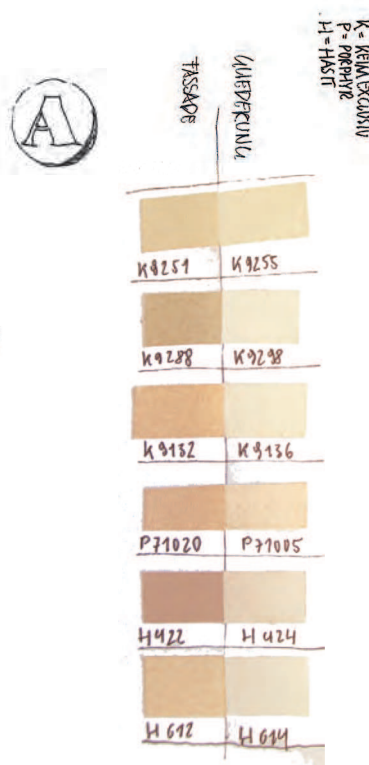
Ziemlich unkompliziert: Wenn bei einer Veränderungsabsicht das betreffende Anwesen im Geltungsbereich der Satzung liegt, dann sollte der Bauherr – vor jeglicher Planung und Auftragsvergabe – Kontakt mit der Stadtverwaltung aufnehmen, am besten mit dem Bauamt: Tel. 0 94 91/94 00-30.

Nachdem der Bauwunsch erläutert wurde, wird man sagen wie's weitergeht: Ob Bauantrag, ob Erlaubnisantrag, ob die frühzeitige Einschaltung des Landesamtes für Denkmalpflege erforderlich wird und ob der städtebauliche Berater der Stadt zuzuschalten ist (was häufig der Fall ist).

Bei problemloseren Veränderungswünschen berät die Bauverwaltung – natürlich unter Berücksichtigung der Hemauer Gestaltungssatzung.



*Gerade bei Fassadenerneuerungen sind die Vorschläge der Beratung in Skizzenform unentbehrlich; als Grundlage dient meist eine Zeichnung des Bestandes (sofern keine andere zuverlässige Plangrundlage vorliegt).*



*Meist gibt es mehr als eine vertretbare Lösung, und häufig richtet sich das Gestaltungseingagement des Bauherrn auch nach den angebotenen Vorschlägen. Aus diesem Grund wird vielfach bei umfassenden Fassadenerneuerungen die Bandbreite der Möglichkeiten durch unterschiedliche Alternativen angedeutet und dies gilt auch für die Fassadenfarbigkeit, zu der im Rahmen der Beratung Empfehlungen erfolgen.*

*Gestaltungsfragen sind in Hemau – mit ganz wenigen Ausnahmen – bisher immer einvernehmlich gelöst worden.*



Die Einschaltung des Stadtplaners oder des extra durch den Stadtrat hierfür ins Leben gerufenen Altstadtbeirats (bestehend aus Erstem Bürgermeister oder Stellvertretung durch Geschäftsleitung, aktuellen Ortsheimatpflegern, beauftragtem Stadtplaner und jeweiliger Leitung der Bauverwaltung) erfolgt in Abstimmung mit dem Bauherrn. Bei einem Termin (ggf. als Ortstermin) wird das vorgesehene Baugeschehen erörtert und die Vorstellungen des Bauwilligen, der Stadtverwaltung und des städtebaulichen Beraters ausgetauscht.



*Das erfreuliche Ergebnis der Fassadenerneuerung.*



*Vorschlag mit Rustika im Erdgeschoss und rustizierten Lisenen bei erhaltenem Spalierbaum. Für den Hausseggen alternative Standorte.*

*Bei diesem Beratungsfall in der Kirchengasse haben sich ungewöhnlich viele unterschiedliche Möglichkeiten einer aufwertenden Fassadengestaltung gezeigt.*

*Der Bauherr hat dabei einen Mix aus den Varianten A und B gewählt mit einem bemerkenswert harmonischen Ergebnis.*

*Die ursprüngliche Absicht der Erhaltung des Spalierbaums konnte leider aus bautechnischen Gründen nicht erreicht werden, dafür wurde ein Hausbaum gepflanzt.*

*Die Ausbildung eines Hausseggen überlegt der Bauherr noch.*

*Vorbildlich im Übrigen auch die Gestaltung des Zauns.*



*Fassadengliederung mit Lisenen und oberem Geschossband, achsial angeordnetem Hausseggen über dem Spalierbaum.*



*Vorschlag mit glatten Lisenen und Ortgangbändern, Hausseggen über dem Spalierbaum, Fenster mit Fensterläden und Blumenschmuck.*

Meist erfolgt auch eine Fotodokumentation und eine Beratungsbearbeitung, die mit Skizzen und schriftlicher Erläuterung den stadtgestalterisch vertretbaren Rahmen der baulichen Veränderung vorschlägt, und dabei bemüht sich der Stadtplaner jeweils nach Kräften, die Vorstellungen des Bauherrn zu würdigen, der sich mit seinem Anwesen weiterhin identifizieren soll: Für ihn entstehen dabei keinerlei Kosten - dies ist ein Service der Stadt!

Spätestens zu diesem Zeitpunkt ist die Antragstellung zum kommunalen Förderprogramm sinnvoll, und die weitere Bauvorbereitung, wie die Beauftragung eines Planers, die Einholung der Angebote (wobei im Regelfall die Beratungsergebnisse hilfreich sind).

Ganz wichtig: Die Baumaßnahme darf erst beginnen, wenn die schriftliche Erlaubnis der Stadt Hema hierzu vorliegt, ansonsten läuft der Bauherr Gefahr, die Zuschüsse zu verlieren – also: keine Auftragserteilungen und Bauarbeiten vor der Bewilligung durch die Stadt!



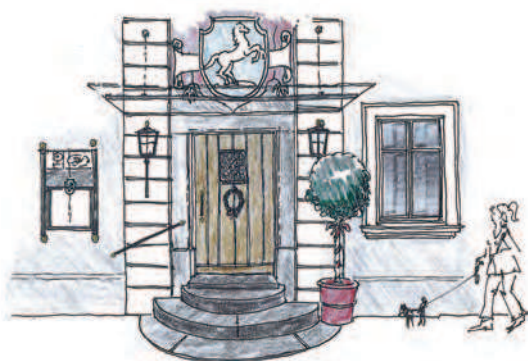
Historische Ansichtskarte, ca. 1930



Erst um die Jahrhundertwende ist in zwei Bauabschnitten der Brauereipalast entstanden, der drei Bürgeranwesen zusammengefasst hat. Noch vor dem 2. Weltkrieg erfolgte eine Aufstockung auf die jetzt monumentale Größe. Nicht nur die Denkmaleigenschaft des Hauses, sondern auch seine Bedeutung für das Stadtbild haben hier eine besonders behutsame Vorgehensweise nahegelegt.



Von hoher stadtgestalterischer Bedeutung war neben der Aufwertung des Eingangs die Wiederherstellung des geputzten Erdgeschosses anstelle der Natursteinverkleidung.



Gerade für ein Gasthaus ist der Eingang von ausschlaggebender Image-Bedeutung. Wichtig war hier, die ursprüngliche Portalsituation wieder zu erreichen und den Eingang von der Vielzahl unabgestimmter Einzelelemente zu befreien.



Dem Förderantrag sollen je Gewerk drei Vergleichsangebote (je nach Möglichkeit der fachkundigen Ausführung) beigelegt werden; diese Unterlagen werden vom Bauamt geprüft und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Nach einer positiven Behandlung des Antrags im Gremium wird dem Bauherrn die Förderung schriftlich in Aussicht gestellt – das ist ein echter Zuschuss zur Baumaßnahme – und der hat nur eine einzige Bedingung: Das Ergebnis der Baumaßnahme muss ein positiver Stadtbildbeitrag sein, zu dem (neben fähigen Handwerkern) ein kompetenter Architekt oder anderweitiger Fachmann wesentlich beitragen kann.

Wenn aber dieses Ziel nicht erreicht wird und das bauliche Resultat der Satzung und dem Beratungsergebnis widerspricht, kann natürlich keine Förderung erfolgen – sofern das Ergebnis eine Stadtbildstörung bedeutet, ist die Verwaltung gezwungen, auf einer Nachbesserung zu bestehen oder das in der Satzung vorgesehene Bußgeld zu verhängen – die Satzung ist halt ein kommunales Baugesetz und gilt für Alle.

Es versteht sich daher, dass nach Abschluss der Baumaßnahme hier noch einmal nachgesehen wird, und dann kann auch der zugesagte Zuschuss ausbezahlt werden.

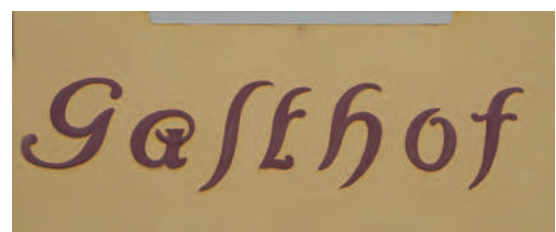
Eigentlich ganz einfach und ganz bestimmt ein attraktives Angebot für die Hemauer Hausbesitzer!

### Die Ansprechpartner beim kommunalen Fassadenprogramm:

Bauverwaltung der Stadt Hemau  
 Propsteigaßl 2, 93155 Hemau  
 (Neues Rathaus, Zimmer 23)  
 Telefon 09491 / 9400 – 30  
 Telefax 09491 / 9400 – 75  
 E-Mail [stadt@hemau.de](mailto:stadt@hemau.de)



*Das überzeugende Ergebnis der Fassadenerneuerung ist die Wiederherstellung der ganzheitlichen Architektur geprägt von der Fülle abgestimmter Details, bei der die Entdeckung und der Wiedereinbau der klassizistischen (und hinreißend gut gestalteten) Gasthaustüre einen Höhepunkt darstellt.*





Kein anderes Gewerbe braucht es dringender als die Gastronomie: einen einladenden Charakter...

Über 20 Jahre hinweg hat der Schlossbräu in unterschiedlicher Weise die städtebauliche Beratung beschäftigt, zunächst mit der Schließung der Baulücke, nachfolgend mit der Aufwertung der Fassade, die letzten Endes zu einem unerwartet guten Ergebnis geführt hat.

Wieder ist hier die ganzheitliche Architektur mit den abgestimmten Details für die gelungene Stadtbildaufwertung ursächlich, die es wert sind, auf dieser Seite in Erinnerung gerufen zu werden.

Nachahmung empfohlen!



Von hoher stadtgestalterischer Bedeutung war neben der Aufwertung des Eingangs die Neugestaltung der Werbeanlage als Stadtbildbeitrag.



... insbesondere dem Gasthauseingang hat jedes Ambiente gefehlt.



Was für ein Wandel in der Ausstrahlung!



Die Summe der abgestimmten Details bestimmt auch hier die Qualität der Stadtbildaufwertung.





*Der Hauseingang, eine blitzsaubere Schreinerarbeit, von einem stuckierten Gewände umrahmt, das als Dekor auch sämtliche Fenster ziert. Form und Profil dieses Außenstucks waren das Ergebnis einer Rekonstruktion. Stuck als Fassadenschmuck hat in Hemau eine lange Tradition.*

*In Hemau ist nach der Neugestaltung des Stadtplatzes die erhoffte Welle der Fassadenerneuerungen tatsächlich angelaufen. Und wie! Mittlerweile sind in der „guten Stube“ der Stadt renovierungsbedürftige Fassaden eine Seltenheit geworden und die Qualität der Neugestaltungen hat Vorbildcharakter erreicht. Dazu ist auch das Wohn- und Geschäftshaus Stadtplatz 9 zu zählen, das sein Erscheinungsbild grundlegend verändert hat und dabei den eher selteneren Fall bestätigt, dass eine Rückführung der Fassade auf die ursprüngliche Befensterung mit dem historisch nachgewiesenen Fassadenschmuck stuckierter Faschen eine eindrucksvolle Aufwertung des Platzbildes bedeutet. An diesem Gebäude wirkt nichts gekünstelt oder gar aufgemotzt – es strahlt förmlich vielmehr eine ruhige, gediegene Bürgerlichkeit aus. Gerade deshalb fügt sich das Haus bruchlos in das Platzbild ein.*



*Sicherlich keine Augenweide, der frühere Anblick des Wohn- und Geschäftshauses. Besonders störend, das auskragende Vordach, das das Erdgeschoss förmlich von der aufgehenden Fassade abschneidet*



*Einer der Gestaltungsvorschläge der Beratung mit Ladengeschäft im Erdgeschoss vor der Bauherrenentscheidung für eine stuckierte Fassadengliederung und dem Rückbau der Schaufenster.*



*Die neugestaltete Fassade – fraglos eine Bereicherung für das Hemauer Platz- und Stadtbild!*



*Individuell und für sich ein Alleinstellungsmerkmal: die neugestaltete Fassade des Bürgerhauses (inkl. stadtbildgerecht erneuerte Dachdeckung), und doch ein integrierter Bestandteil des Stadtplatzensembles.*

## IMPRESSUM

Herausgeber:	Stadt Hemau	
Beratende Mitwirkung:	Regierung Oberpfalz, Stadtverwaltung Hemau	Herr Kagerer
	Ortsheimatpfleger,	Herr Böhm Herr Dr. Feuerer
	Landratsamt Regensburg,	Frau Christoph Herr Grötsch Herr Dr. Feuerer
Konzeption, Layout und redaktionelle Bearbeitung:	Architekturbüro Wild und Wilnhammer, Furth im Wald, Projektleitung Siegi Wild	
Grafische Betreuung:	Creativ-Concept, Furth im Wald	
Fotos/Zeichnungen:	Stadt Hemau Ernst Böhm Siegi Wild	
Druck:	tw-Dialog, Haar bei München	

*Diese Satzung wurde im Rahmen der Städtebauförderung mit Mitteln des Freistaates Bayern bezuschusst.*

Umschlagrückseite:  
Kolorierte Federzeichnung des Amtes und Gerichtes Hemau, 1561  
Plansammlung Bayer. Hauptstaatsarchiv (Nr. 988)  
Kopie von Carl von Flad, 18. Jh.





Natürlich macht eine Gestaltungssatzung alleine kein besseres Stadtbild – aber dazu beitragen kann sie.

Das wünscht der Stadt Hemau (und auch sich selber) der Stadtplaner Siegi Wild

wild &  
wilnhammer  
architekten  
stadtplaner

D-93437 Furth im Wald  
Adam-Wild-Strasse 12  
Telefon 09 973/84 88-0 Fax -29  
info@wildundwilnhammer.de  
www.wildundwilnhammer.de



