

Städtebauförderung

**Gestaltungssatzung
der Stadt Hemau**

vom 13.11.2017

Gestaltungssatzung der Stadt Hemau

Die Stadt Hemau erlässt aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nm. 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).

§ 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.

§ 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.

§ 4 Parzellenstruktur

- (1) Die kleinteilige Besitzstruktur der Hemaier 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 („Körmung“) 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.

§ 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.

§ 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 Hemaier 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.
- (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.
- (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.

§ 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.
- (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 (glasteilend) 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.
- (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.**

§ 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 Hemaer Stadtbild ausgewogener.
- (2) **Hauseingangstüren, Toreinfahrten und Schaufenster sind im Gesamtzusammenhang der Fassade zu entwickeln und zu gestalten. Türen und Tore sind i. d. R. in Holz auszuführen. Unzulässig sind glänzende und reflektierende Oberflächen.**

- (3) Sonnen- und Wetterschutzmaßnahmen über Schaufenstern sind als textile Markise in Einzelementen zulässig; ebenso stationäre Glas-konstruktionen. In Ausführung und Farbigkeit ist dabei die Ausgewo- genheit mit der Gesamtfassade herzustellen.
- (4) Schaukästen und Automaten sind fassadenbündig in Wandnischen unterzubringen. In Form und Farbigkeit sind sie mit dem Ge- samtcharakter der Fassade abzustimmen.

§ 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 vorherr- schende 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 un- terschiedlich, häufig mit ca. 45° oder ca. 30° (beim Kalkplattendach).
- (3) Zu den Straßen- und Platzbereichen sind keine Dachüberstände (Vor- schüsse) zulässig; ausgenommen hiervon sind die knappen Dach- über- stände der Kalkplattendächer.
- (4) Sofern vom öffentlichen Straßenraum nicht stadtbildwirksam, können als Ausnahme für rückwärtige Gebäudeteile und Nebengebäude ande- re Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden.
- (5) Flachdächer sind nur im Innenbereich von Quartieren zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.
- (6) Vorhandene Trauf- und Ortganggesimse sind zu erhalten bzw. wieder- herzustellen; bei Neugestaltungen können Traufgesimse aus Holz, Stein, Beton oder Blech hergestellt werden; die Oberfläche ist so vor- zusehen, dass sie eine der traditionellen Trauflösung entsprechende Wirkung erreicht.
Bei Außendämmungen dürfen vorhandene Trauf- und Ortganggesim- se nicht verzerrt werden.
- (7) Blendgiebellösungen (Überschussgiebel) sind zulässig, wenn sie sich in die bauliche Nachbarschaft einfügen.
- (8) Zum öffentlichen Raum sind bei geeigneten Dachflächen geeignete Schneefangvorrichtungen vorzusehen.

§ 10 Dachdeckung

- (1) Vorhandene Kalkplattendächer sind nach Möglichkeit zu erhalten und wiederherzustellen.
- (2) Als Dachdeckung kommt bei den steilgeneigten Dächern ausschließ- lich eine kleinteilige, naturrote, Tondachziegeldeckung in Frage mit ei- nem möglichst ruhigen Gesamteindruck, bei den flacher geneigten

(Kalkplatten-)Dächern steingraue Tondachziegel oder Zementsteine, die eine formale Annäherung an die ursprünglichen Kalkplattendächer vermitteln.

- (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.

§ 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.
- (3) Die Dachdeckung der Gauben ist in gleichem Material und Farbton des Hauptdachs auszuführen; Ortgang 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 Schlepp- 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.
- (8) Gestalterisch unterschiedliche Bautypen zur Solarnutzung dürfen nicht in der gleichen Dachfläche verwendet werden. Dachgauben sind als Standort für die Nutzung von Solarenergie nicht zulässig. Die Summe der Ansichtsflächen von Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie darf 50% der Gesamtdachfläche nicht überschreiten.
- (9) Dachflächenfenster von max. 1,25 m² und einer 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 Anordnung vorzusehen.

Der Abstand zwischen den Fenstern muss mindestens eine Fensterbreite einnehmen.

Zu Ortgängen, Kehlen, Graten o.ä. ist ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.

- (10) Kaminköpfe sind dem Gesamterscheinungsbild des Gebäudes anzupassen; der Regelfall sollte der geputzte Kaminkopf sein; geklinkerte Kaminköpfe sind zulässig.
Blechverkleidungen sind nur in begründeten Einzelfällen statthaft, reflektierende Verblechungen sind dabei auszuschließen.
- (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.
- (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.

§ 12 Balkone, Erker, Wintergärten, Vordächer, Nebenanlagen

- (1) Balkone, Loggien und Kragplattenvordächer sind im städtebaulich dominanten Stadtraum (Stadtplatz, Beratzhausener Straße, Dietfurter Straße, Nürnberger Straße, Regensburger Straße und Riedenburger Straße) unzulässig.
In weniger stadtbildwirksamen Bereichen sind sie als eigenständige Konstruktionen in Holz, Metall und ggf. Glas auszuführen.
- (2) Sog. französische Balkone sind auch zum öffentlichen Raum zulässig. Die erforderlichen Brüstungen sind dabei fassadenbündig in zurückhaltender Ausführung vorzusehen.
- (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.

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

§ 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 m² 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.
- (5) Unzulässige Standorte für Werbeanlagen sind:
 - Vorgärten, Bäume, Einfriedungen und Freitreppen
 - Leitungsmasten, Stelen der Stadtbeschilderungen, Verkehrszeichen und ihre Aufständler
 - Sonnenschutzrichtungen, Türen, Tore, Fensterläden
 - Architekturgliederungen, wie Gesimse, Naturstielgewände u. ä.
 - Elemente der Platzmöblierung
- (6) Das Überkleben, Bemalen, Beschriften und Plakatieren von Schaufensterflächen und Fassadenbereichen zu Sonder-Werbezzwecken 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 Einzellemente sind auf max. 60 cm zu beschränken.
- (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 Gebäu-

debreite 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 Fassadenbänderolen oder Transparente
 - Gestaltungen von Werbeelementen mit reflektierenden Beschichtungen
 - Flackerschriften, Laufschriften, Laser-Anlagen
 - schrille Farbigkeiten
 - durchgängige Leuchtkästen

§ 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.
- (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 bei ortsfestem Standort auch als Mauerwerk zulässig. Unzulässig: Ausführungen in Kunststoff, Betonfertigteilen und blankem 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.

§ 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.
- (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.
- (5) Die Platzmöblierung gewerblicher Betriebe ist mit der Stadtverwaltung abzustimmen; Einfriedungen, Blumen- und Grünbehälter, Beleuchtung, Temperierungselemente und Sonnenschutz- und Verkaufsanlagen dürfen die Einheitlichkeit und 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 besitz-ergreifendem 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 Hemauer 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.

§ 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).

§ 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 Baudenkmäler, Stand 11.07.2017

§ 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.


§ 20 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen diese Satzung stellen gemäß Artikel 79 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) eine Ordnungswidrigkeit dar. Zuwiderhandlungen 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
Hans Pollinger, Erster Bürgermeister



**GESTALTUNGS-
SATZUNG**



RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

-  Abgrenzung des Geltungsbereichs
 -  Kalkplattendach
 -  Baudenkmal
 -  Baudenkmal im Geltungsbereich
- Stand: Sept. 2017
- D-3-6936-003 Hiet. Stadtkern
 D-3-6936-0087 Kirchenumfeld
 D-3-6936-0048 St. Johannes d.T. Mittelalter.
 Stadtbefestigung



wild
winhammer
architekten
stadtplaner

Maßstab 1:2500
 Sept. 2017

D-9343 Furch im Wald
 Aden-Wiltschene 12
 Telefon: 09341 9341-10
 info@wildwinhammer.de
 www.wildwinhammer.de

Stadt Hemau

Baudenkmäler im Geltungsbereich der Satzung

Die Denkmalliste unterliegt Veränderungen. Der aktuelle Stand ist vom LfD, im Internet bzw. 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, JuraHausbauweise, 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, JuraHausbauweise, 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 Klopferweg. (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. Gangerkapelle, 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 Ständerker 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